

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称： 东明刘楼镇春亭行政村春亭村一涉案房地产评估项目

估价委托方： 东明县人民法院司法鉴定技术科

受理委托方： 山东宏远房地产评估有限公司

估价人员： 牛艳争、聂钟伟

估价作业日期： 二〇一七年十月十八日至二〇一七年十月二十二日

报告编号： 鲁宏房估字第（S201710019）号





第四章 房地产估价结果报告

一、委托估价方：

东明县人民法院司法鉴定技术科

二、受理估价方：

- 1、估价机构：山东宏远房地产评估有限公司。
- 2、法定代表人：聂钟伟。
- 3、地址：菏泽市中华西路桑盾商务中心 412 室。
- 4、资格等级：贰级
- 5、证书编号：鲁评 172003

三、估价对象：

1、权属状况：

该房产产权为崔红涛。此房地产产权明确，无纠纷。

2、实体状况

该房地产位于东明刘楼镇春亭行政村春亭村，房屋总建筑面积为 473.92 平方米，设计用途为：商业，现状利用为商业，维护状况一般。房屋结构为混合，房屋总层数为三层，房屋所在层为一幢一层，二幢一至三层。宗地开发为五通一平（通路、供水、供电、通信、排水、场地平整）。一层简单装修，水泥抹面，铝合金门窗。一至三层简单装修，水泥抹面，门窗为铝合金防盗门窗，其中一层内为白色涂料，地板砖地面，不锈钢楼梯扶手。二层内为水泥抹面，地板砖地面，整套木门，卫生间瓷砖贴面。三层为起脊房屋，内为白色涂料，铝合金窗户，简易木门。





3、估价范围

崔红涛位于东明刘楼镇春亭行政村春亭村的一处房地产。

四、估价目的：

评估涉案状态下的房地产市场价格，为司法裁定提供价值参考依据。

五、估价时点：

二〇一七年十月十八日（房屋现场勘查之日）

六、价值定义：

委估对象于估价时点涉案状态下的市场价格

七、评估依据：

1、国家、省、市有关房地产法律、法规

(1)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2)、《中华人民共和国土地管理法》；

(3)、《房地产估价规范》；

(4)、《山东省城市房地产交易管理条例》；

(5)、《山东省建筑工程计价定额》；

(6)、《中华人民共和国物权法》

2、委托方提供的有关资料

(1)、东明县人民法院司法鉴定技术科（2017）鲁 1728 技 302 号；

(2)、崔红涛《房屋所有权证》存根复印件；

3、估价机构和估价人员掌握及平时搜集的资料复印件

4、房屋现场利用照片复印件





八、估价原则：

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列5项：

(1) 遵循独立、客观、公正原则是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

(2) 遵循合法原则，要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。

(3) 遵循最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。

(4) 遵循替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

(5) 遵循估价时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点上的客观合理价格或价值。

九、估价方法：

(一)、估价方法：

考虑到目前市场上类似物业交易实例较多，又可以用来出租收益，故采用市场比较法进行评估。

(二)、估价方法定义：

所谓市场比较法，就是在求取估价对象房地产的价格时，将估价对象与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经





发生了交易的类似房地产已知价格，修正得出估价对象房地产的价格的一种估价方法。

其计算公式如下：

$$\text{估价对象房地产价格} = \text{比较实例房地产价格} \times \text{交易情况因素修正} \\ \times \text{交易日期因素修正} \times \text{区域因素修正} \times \text{个别因素修正}：$$

十、估价结果：

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合评估经验，选用适宜的估价方法，在实地勘察、综合分析影响该房地产价格因素的基础上，经认真分析测算，确定委估房地产在估价时点的价值为人民币 997549 元。

大写人民币：玖拾玖万柒仟伍佰肆拾玖元整

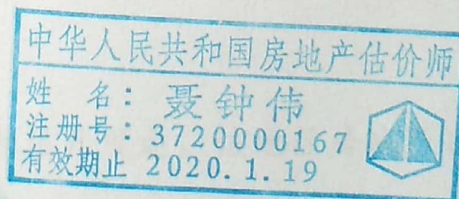
十一、估价人员：

注册房地产估价师

牛艳争



聂钟伟



十二、估价作业日期：

二〇一七年十月十八日至二〇一七年十月二十二日

十三、估价报告应用的有效期：

自本报告完成之日起一年内有效。

