

房地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称： 成武县古城街南 5-035 住宅用途房产评估项目

估价委托方： 成武县人民法院技术室

受理委托方： 山东宏远房产评估有限公司

估价人员： 聂钟伟、赵兰英

估价作业日期： 二〇一八年二月五日至二〇一八年四月二十日

报告编号： 鲁宏房司鉴估字第（S20180209）号





目 录

第一章 致估价委托方函.....	2
第二章 估价师声明.....	3
第三章 估价的假设和限制条件.....	5
第四章 房产估价结果报告.....	7
一、委托估价方：.....	7
二、受理估价方：.....	7
三、估价对象：.....	7
四、估价目的：.....	7
五、估价时点：.....	7
六、价值定义：.....	8
七、评估依据：.....	8
八、估价原则：.....	8
九、估价方法：.....	9
十、估价结果：.....	9
十一、房产估价人员：.....	9
十二、房产变现能力分析.....	10
十三、估价作业日期：.....	10
十四、估价报告应用的有效期：.....	10
第五章 房产估价技术报告.....	11
一、个别因素分析：.....	11
二、区域因素分析：.....	11
三、市场分析：.....	17
四、最高最佳使用分析：.....	17
五、估价方法的选用：.....	17
六、估价测算过程：.....	18
七、估价结果确定：.....	18
第六章 附件.....	22





第一章 致估价委托方函

成武县人民法院技术室：

受贵院委托，我评估公司对王稳位于成武县古城街南丝绸厂家属院一间住宅用途房地产价格进行了评估分析与测算，现将评估结果及主要评估过程报告如下：

一、**估价对象**：房屋所有权人：王稳。房屋座落：成武县古城街南丝绸厂家属院。房屋总建筑面积为 20.34 平方米。房屋用途：住宅。房屋结构为砖木结构平房。房屋建成于 1982 年。土地使用权取得方式为国有划拨。

二、**估价目的**：评估涉案状态下的房产市场价值，为司法裁定提供价值参考依据。

三、**估价时点**：二〇一八年二月五日（现场查勘之日）

四、**估价方法**：根据估价目的，采用市场比较法进行评估。

五、**估价结果**：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，同时结合估价经验，确定委估房产在估价时点的评估结果为人民币 62810 元。

大写人民币：陆万贰仟捌佰壹拾元整。

法定代表人签章：

山东宏远房产评估有限公司

二〇一八年四月二十日





第二章 估价师声明

我们郑重声明：

- 一、 我们在估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 二、 本估价报告中分析、意见和结论是我们自己公证的专业分析、意见和结论，但受本估价报告的假设和限制条件的限制。
- 三、 我们与本报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 四、 我们依照中华人民共和国国家标准《房产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 五、 我公司注册房产估价师聂钟伟、赵兰英于二〇一八年二月五日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况、土地的位置、形状及地上附属设施进行了实地查勘、登记和记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量精确性和相应权益进行审查的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。。
- 六、 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，不得向委托方和审查机关以外的单位和个人提供，并不得公开发表。没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本报告由山东宏远房产评估有限公司负责解释，委托方如对估价结果有异议，应在接到评估报告后十日内向我单位提出。超过十日我单





位则不予受理，维持原估价结果。

参加本次估价的注册房地产估价师

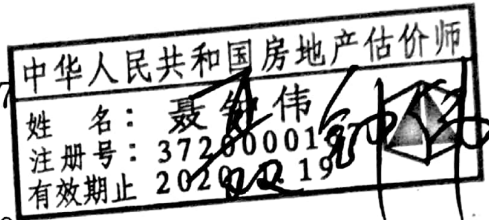
注册房地产估价师

注册号

签章

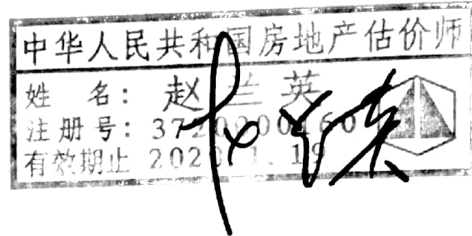
聂钟伟

3720000167



赵兰英

3720000160





第四章 房产估价结果报告

一、委托估价方：

成武县人民法院技术室

二、受理估价方：

1、估价机构：山东宏远房产评估有限公司。

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：

（一）、权益状况：

房屋所有权人王稳。土地所有权人为国家所有，土地使用权人为王稳。

（二）实物状况：

估价对象为砖木结构平房。内墙为白色钢化涂料，PVC 吊顶，瓦屋顶屋面。

土地使用权人为王稳，土地取得方式为国有划拨。

四、估价目的：

评估涉案状态下的房产市场价值，为司法裁定提供价值参考依据。

五、估价时点：

二〇一八年二月五日（现场查勘之日）





六、价值定义：

委估对象于估价时点涉案状态下的市场价值。

七、评估依据：

1、国家、省、市有关房产法律、法规；

(1)、《中华人民共和国城市房产管理法》；

(2)、《房产估价规范》

(3)、《山东省城市房产交易管理条例》；

2、委托方提供的有关资料

(1)、成武县人民法院评估委托书；

(2)、王稳《房屋所有权证书》证号成房权证成武字第 5-035 号；

3、估价机构和估价人员掌握及平时搜集的资料；

八、估价原则：

房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产估价结果不得明显偏离类似房产在同等条件下的正常价格。





5、遵循估价时点原则要求房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，故采用市场比较法评估。

(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产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房产已知价格，修正得出估价对象房产的价格的一种估价方法。

其计算公式如下：

估价对象房产价格 = 比较实例房产价格 × 交易情况因素修正 × 交易日期因素修正 × 区域因素修正 × 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、综合分析影响该房产价格因素的基础上，经认真分析测算，确定委估房产在估价时点的价值为人民币 62810 元。

大写人民币：陆万贰仟捌佰壹拾元整。

十一、房产估价人员：

聂钟伟（注册房地产估价师）

赵兰英（注册房地产估价师）

