

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：东明县南华路南段东侧万福名苑小区 3 号楼
303 室涉案房地产价值评估

估价委托人：东明县人民法院

房地产估价机构：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李磊 李欣

估价报告出具日期：二〇一七年九月十二日

估价报告编号：三鑫评（鉴）字（2017）第 HZ115 号

目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附件.....	10
1、东明县人民法院《鉴定委托书》[(2017)鲁1728技321号];	
2、估价对象《房屋分层分户平面图》复印件;	
3、估价对象《房屋所有权转移登记申请书》复印件;	
4、《询问笔录》复印件;	
5、估价对象位置示意图;	
6、估价对象照片;	
7、现场勘查记录表复印件;	
8、估价机构的企业法人营业执照、资质证明及估价人员资格证明等。	

致估价委托人函

东明县人民法院：

受贵方的委托，山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照科学、公允的方法进行了分析和测算，对位于东明县南华路南段东侧万福名苑小区3号楼303室涉案房地产价值进行了估价。

估价人员对委托估价的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行了必要的调研、核对，在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可以在收到估价报告之日起十日内通过东明县人民法院向我公司书面提出。根据估价委托人提供的《鉴定委托书》、《房屋分层分户平面图》、《房屋所有权转移登记申请书》复印件等、估价对象状况及结果如下：

房产证号：	201401970		
产权人：	孙鹏涛 郝金华		
共有情况：	共同共有		
房屋座落：	东明县南华路南段东侧万福名苑小区3号楼303室		
房屋总层数：	5	所在层数：	3层
证载建筑面积(m ²)：	121.15 m ²	评估建筑面积(m ²)：	121.15 m ²
规划用途：	住宅	实际用途：	住宅
建筑结构：	混合		
建成年代：	2010		
估价目的：	为东明县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价格		
价值时点：	二〇一七年八月十四日（完成实地查勘之日）		
估价方法：	比较法 收益法		
估价结果：	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)	
估价对象总价值：	42.90 万元	肆拾贰万玖仟元整	
估价对象单位价值：	3541 元/m ²	每平方米叁仟伍佰肆拾壹元	

以上内容摘自本估价报告，若需了解详细情况，请阅读报告全文。

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

法定代表人：程新军

二〇一七年九月十二日

估价师声明

我们郑重声明：

(1)我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

(2)本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

(3)我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。

(4)我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

(5)估价人员李磊已于2017年8月14日当日会同法院工作人员、申请人以及被申请人代理人对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，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、建筑面积数量准确性和相应权益进行界定的责任，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。

(6)没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(7)本估价报告由山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过东明县人民法院向我公司书面提出。

(8)参加本次估价的注册房地产估价师签名。

估价师姓名	注册证书号	签章	签字
李磊	3720150075		
李欣	3720140152		

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：东明县人民法院

联系人：东明县人民法院司法鉴定技术科

二、估价机构

机构名称：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

单位地址：菏泽市中山路 619 号

法定代表人：程新军

房地产评估资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字【2012】114 号

联系人：李欣

联系电话：0530-5351515

三、估价对象

1、估价对象坐落

估价对象位于东明县南华路南段东侧万福名苑小区 3 号楼 303 室。

2、权益状况

(1)房屋登记状况

根据估价委托人提供的估价对象《鉴定委托书》《房屋分层分户平面图》、《房屋所有权转移登记申请书》复印件等，估价对象登记状况如下：

房产证号	201401970		
产权人	孙鹏涛 郝金华		
共有情况	共同共有		
房屋座落	东明县南华路南段东侧万福名苑小区 3 号楼 303 室		
用途	住宅	建筑面积(m ²)	121.15 m ²
总层数	5	所在层数	3
建筑结构	混合	建成年代	2010

(2)房屋他项权利状况

因估价委托人提供的估价对象相关资料未载明估价对象他项权利状况，客观条件所限，估价师无法核实估价对象他项权利的详细情况，结合本次估价的估价目的，本次估价不考虑他项权利对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

3、实物状况

(1)建筑物状况

①公共部分

建筑类型	多层	总层数	5 层
------	----	-----	-----

楼梯间装修	大理石台阶，铸铁栏杆，木质扶手	外立面装饰	涂料
层户均数量	一梯两户	电梯	-
供暖	有	供气	有
门禁系统	有		

②室内部分

估价人员会同法院工作人员、申请人以及被申请人代理人对估价对象进行了实地查勘，估价对象为混合结构，此次估价设定估价对象内部装修为中等装修，具体状况如下：防盗门入户，塑钢窗。室内地面地板砖，客厅、餐厅石膏板异型吊顶、厨房卫生间瓷砖到顶。通水、通电、通暖、通天然气。

(2)小区状况

居住小区楼宇构成	多层	交通组织方式	人车共存
景观及绿化	无	小区封闭性	封闭
物业公司有无	有	车位状况	有停车位

(3)实物状况分析

我们未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。装修和设备完整，房屋现正使用，维护状况较好，能满足当前的使用要求。

4、区位状况

交通便捷度	估价对象位于南华路南段东侧，道路通达性较好，交通较便捷。
自然人文环境质量	自然人文环境质量较好。
居住社区成熟度	区域配套较完善，居住社区成熟度较好。
基础设施配套情况	估价对象所在区域基础设施完善，达到“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通天然气、通暖气和场地平整）小区周边配套基础设施能够满足人们的日常生活需要。
公建配套情况	周边公建配套较完善，有医院，学校，商场、邮局、银行网点等较完善的配套设施。

四、估价目的

为东明县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值。

五、价值时点

二〇一七年八月十四日（完成实地查勘之日）

六、价值类型

本次估价采用的市场价值标准指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易所形成的

价格或价值。

七、估价依据

1、国家法律法规：

- (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)《中华人民共和国物权法》

2、住房和城乡建设部、国土资源部等部门规章；

3、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法律、法规及政策性文件；

4、技术标准

- (1)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- (2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

5、估价委托人提供的相关资料：

- (1)东明县人民法院《鉴定委托书》[(2017)鲁1728技321号]；
- (2)估价对象《房屋分层分户平面图》复印件；
- (3)估价对象《房屋所有权转移登记申请书》复印件；
- (4)《询问笔录》复印件；

6、估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

八、估价原则

(1)独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

(2)合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则

(3)价值时点原则：要求估价结果是在依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(4)替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

(5)最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等，有条件选用比较法进行估价的，应采用比较法为主要方法，有收益房地产采用收益法作为其中的一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。

本公司估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和估价目的，确定本次估价的方法。估价对象所在区域成交案例较多，

做出修正后与估价对象具有可比性，同时估价对象存在潜在出租收益，所以本次估价采用比较法和收益法作为其估价方法；然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价格。

比较法，是在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与近期发生交易的类似房地产加以比较对照，从已发生交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

收益法，是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

经估价人员实地查勘和对当地房地产市场的分析，按照估价原则和估价程序，选择适合的估价方法，评估得到估价对象房地产于价值时点二〇一七年八月十四日的房地产市场价值为：

估价结果：	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值：	42.90 万元	肆拾贰万玖仟元整
估价对象单位价值：	3541 元/m ²	每平方米叁仟伍佰肆拾壹元

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师签名

估价师姓名	注册证书号	签章	签字
李磊	3720150075	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：李磊 注册号：3720150075 有效期至：2018.5.20</p>	
李欣	3720140152	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：李欣 注册号：3720140152 有效期至：2020.8.14</p>	

十二、实地查勘期

二〇一七年八月十四日

十三、估价作业期

二〇一七年八月十四日至二〇一七年九月十二日