

826

# 房地产司法鉴定 评估报告



估价项目名称：菏泽市八一路南侧、东方红大街北侧牡丹

商业广场 2 号楼晁诗尧一处房地产评估

估价机构：菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

房地产估价师：注册估价师闫长英 3720020119

房地产估价师：注册估价师侯凌青 3719980087

报告出具日期：2018 年 06 月 27 日

报告书编号：菏正评【2018】字第 136 号



# 菏泽市东方红大街北侧牡丹商业广场 2 号楼 晁诗尧一处房地产价值评估结果报告

一、估价委托人：菏泽市中级人民法院技术室。

办公地址：菏泽市中华路北侧

二、估价机构：

菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司，法定代表人：  
陈永，办公地址：菏泽市长江路山海天泰 3F。评估资格等级：贰级。执业资格证书编号：鲁评 172001，统一社会信用代码：91371700740960939L。

三、估价对象及概况

1、基本状况

估价对象名称	菏泽八一路南侧、东方红大街北侧牡丹商业广场 2 号楼晁诗尧一处房地产		
坐落	菏泽八一路南侧、东方红大街北侧牡丹商业广场 2 号楼，东方红大街北侧二层西部。		
用途	商业	规模	商业步行街
估价对象权属	根据委托方提供产权人为：晁诗尧，产权规划用途：商业。产权证号：菏市房权证市直字第 168826 号，申请人：中国邮政储蓄银行股份有限公司菏泽市分行		
本项目评估范围	菏泽八一路南侧、东方红大街北侧牡丹商业广场 2 号楼 2-079 室、晁诗尧一处房地产，产权证号 168826 号：建筑面积 94.26 平方米。		

2、项目现状

委估对象为八一路南侧、东方红大街北侧牡丹商业广场 2 号楼晁诗尧一处房地产，混合结构，建筑面积为：94.26 m<sup>2</sup>，所在层数 2/3 层，入户玻璃门，铝合金窗，内墙壁纸，外墙面砖，在勘察日用于出租给窗帘经营，复合地板地面，室内楼梯。



经实地现场勘察，日常维护较好，无发现结构性裂缝及地基不均匀沉降，通风、采光较好。水电设施配套齐全，布局合理。

#### 四、估价目的

评估房地产市场价格，为法院执行案件提供价值参考依据。

#### 五、价值时点

本评估项目价值时点为现场勘察日，即 2018 年 05 月 30 日。

#### 六、价值类型

本评估结论是在满足假设限制条件下于价值时点的公开市场价格。

#### 七、评估依据

##### 1、法规依据：

《中华人民共和国物权法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《城市房地产中介服务管理规定》

《房地产估价规范》

《民法通则》

《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》

##### 2、行为依据

(2018)鲁 17 技 46 号司法鉴定委托函

##### 3、权属依据：

房地产档案复印件

##### 4、其他参考：

现场勘察记录和类似房地产市场行情资料及房屋重置价、基准地价文件。

#### 八、估价原则

本次评估遵循独立、客观、公正、合法的原则及替代原



则、价值时点原则、最高最佳使用原则等技术性原则。

#### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

#### （二）合法原则

评估应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

#### （三）最高最佳使用原则

评估应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

#### （四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

#### （五）替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面，类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

### 九、评估方法

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，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要方法，



有收益房地产应采用收益法，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市场比较法、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。”

因估价对象所在区域商业成交及租赁案例较多，且与估价对象具有可比性，同时估价对象存在潜在的出租收益，所以本次估价采用市场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。

### 十、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，采用适宜的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的市场价值为：726829元，人民币大写：柒拾贰万陆仟捌佰贰拾玖元整。

### 十一、本项目参评人员

中华人民共和国房地产估价师 姓名：闫长英 注册号：3720020119 有效期至：2018.9.16	中华人民共和国房地产估价师 姓名：侯凌青 注册号：3719980087 有效期至：2018.9.16
---	---

### 十二、估价作业日期

2018年05月30日至2018年06月27日

### 十三、估价报告有效期

估价报告应用有效期为一年，即2018年05月30日至2019年05月29日止。

### 十四、评估重要说明事项

1、本评估结论价值是委估对象在涉案条件下，能正常



使用状态下能够实现的市场价值。

2、本评估报告书只能用于司法裁定参考，用作其他用途无效。

3、估价对象所占用土地价值、附属物、装修价值已包含在市场价值内。

4、本项目评估结论价值为估价对象在价值时点、假设限制条件下能够实现的价格，脱离假设限制条件其价值随之偏离。

5、在查看日，委估对象已租赁给梦幻国际窗帘饰品经营，因委托方及当事人均未提供相关租金及租期，本报告未考虑剩余租期对房地产市场价格的影响。

6、

该房地产为涉案房地产，因涉案、二楼客流量较少，购买人群受限，对其房地产市场价格影响较大。

房地产评估机构：（盖章）

二〇一八年六月二十七日

