

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称： 巨野县花冠路468号14号2单元1202室一涉案房地产

评估项目

估价委托方： 巨野县人民法院技术系

受理委托方： 山东宏远房地产评估有限公司

估价人员： 赵统建、李艳静

估价作业日期： 二〇一八年四月十九日至二〇一八年五月七日

报告编号： 鲁宏房估字第(S201805007)号





目 录

第一章 致估价委托方函.....	2
第二章 估价师声明.....	4
第三章 估价的假设和限制条件.....	6
第四章 房地产估价结果报告.....	8
一、委托估价方：.....	8
二、受理估价方：.....	8
三、估价对象：.....	8
四、估价目的：.....	8
五、估价时点：.....	8
六、价值定义：.....	9
七、评估依据：.....	9
八、估价原则：.....	9
九、估价方法：.....	10
十、估价结果：.....	10
十一、估价人员：.....	11
十二、估价作业日期：.....	11
十三、估价报告应用的有效期：.....	11
第五章 房地产估价技术报告.....	12
一、个别因素分析：.....	12
二、区域因素分析：.....	12
三、市场分析：.....	13
四、最高最佳使用分析：.....	13
五、估价方法的选用：.....	14
六、估价测算过程：.....	14
第六章 附 件.....	18





第一章 致估价委托方函

巨野县人民法院技术室：

受贵方委托，我评估公司对您委托位于巨野县花冠路468号14号2单元1202室一住宅用途涉案房地产价格进行了公开市场价格评估，为委托方了解估价对象的市场价值提供价格参考依据。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国标）以及有关房地产法规和政策，我们遵循估价原则和行业标准，按照评估工作程序，进行市场调查和实地查勘实地勘察，同时调查和收集了大量的相关资料。我们遵循客观、公正、科学、独立的评估原则，对委估房地产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：史雪磊、陈双双。房屋座落：巨野县花冠路 468 号 14 号 2 单元 1202 室。房屋用途：住宅。房屋总建筑面积为 90.94 平方米。估价对象位于十二层，房屋外墙为防水涂料，入户防盗门，乳胶漆内墙面，瓷砖地面。

二、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。

三、估价时点：二〇一八年四月十九日（现场勘察之日）

四、估价方法：根据估价目的，宜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，确定委估房地产在估价时点的评估结果为¥370217元整。

大写人民币：叁拾柒万零贰佰壹拾柒元整。



法定代表人签章：



山东宏远房地产评估有限公司

二〇一八年五月七日





第二章 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本报告中的分析、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。

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、我公司注册房地产估价师牛艳争、赵统建于 2018 年 4 月 19 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。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、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，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。





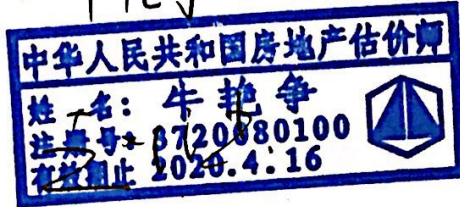
参加本次评估的注册房地产估价师签名：

注册房地产估价师

签章

牛艳争

牛艳争



赵统建

