

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：成武县达驰嘉园小区5号楼2单元502室涉案  
房地产价值评估

估价委托人：成武县人民法院

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：卞明霞 李欣

估价报告出具日期：二〇一七年九月六日

估价报告编号：三鑫评（鉴）字（2017）第HZ107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.....	7
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、成武县人民法院《评估委托书》[(2017)鲁1723技239号];	
2、估价对象《房产测绘成果报告书》复印件;	
3、估价对象《成武县房屋登记申请审核表》复印件;	
4、估价对象位置示意图;	
5、估价对象照片;	
6、现场勘查记录表复印件;	
7、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

成武县人民法院：

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，对位于成武县达驰嘉园小区5号楼2单元502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成武县人民法院向我公司书面提出。根据估价委托人提供的估价对象房产测绘成果报告书、《成武县房屋登记申请审核表》复印件等，估价对象状况及结果如下：

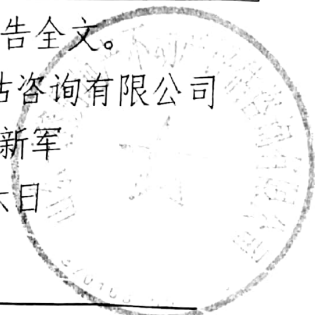
报告书编号：	39-924号		
房屋所有权人	张涛 王玉华	共有情况	共有
房屋座落：	成武县达驰嘉园小区（古城街东段南）5号楼2单元502室		
房屋总层数：	5	所在层数：	5
建筑面积(m <sup>2</sup> ):	120.85 m <sup>2</sup>	评估建筑面积(m <sup>2</sup> ):	120.85 m <sup>2</sup>
规划用途：	居住	实际用途：	居住
结构：	砖混	年代：	2006
估价目的：	为成武县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值		
价值时点：	二〇一七年八月八日（完成实地查勘之日）		
估价方法：	比较法 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：	30.02万元	叁拾万零贰佰元整	
估价对象单位价值：	2484元/m <sup>2</sup>	每平方米贰仟肆佰捌拾肆元	

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

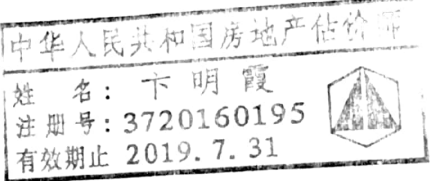
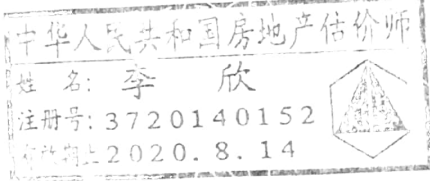
二〇一七年九月六日



## 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)估价人员卞明霞已于2017年8月8日当日会同法院工作人员及申请人对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室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成武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
卞明霞	3720160195		卞明霞
李欣	3720140152		李欣



## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

(一)本评估意见设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

(二)在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(三)任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(四)本报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于因快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度变化的情况，本报告不考虑这种因素对估价对象价值产生的影响。

### 二、不确定事项假设

(一)本次估价结果未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

(二)本次估价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。

(三)因估价委托人不能提供相关证明材料，故本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿权。

(四)由于客观原因，估价人员未能进入估价对象内部进行实地查勘记录，估价人员会同法院工作人员对估价对象的勘察，仅限于估价对象的外观，本次估价对象室内装修标准设定为简单装修，如与设定存在差异，估价结果应作出相应调整，提请报告使用者注意。

### 三、背离实际情况假设

(一)估价结果未考虑未来处置风险。

(二)估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

### 四、估价报告使用限制

(一)估价目的、价值时点不变。

(二)未经估价方和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：成武县人民法院

联系人：成武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

估价对象位于成武县达驰嘉园小区（古城街东段南）5 号楼 2 单元 502 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《房产测绘成果报告书》、《成武县房屋登记申请审核表》复印件，估价对象状况如下：

报告书编号	39-924 号		
房屋所有权人	张涛 王玉华	共有情况	共有
房屋座落	成武县达驰嘉园小区（古城街东段南）5 号楼 2 单元 502 室		
房屋总层数	5	所在层数	5
建筑面积	120.85 m <sup>2</sup>	结构	砖混
建成年代	2006	规划用途	居住

##### (2)房屋他项权利状况

估价委托人提供的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状况，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	砼楼梯、木质扶手	外立面装饰	涂料
层户均数量	一梯两户	电梯	无



供暖	有	供气	有
门禁系统	有		

### ②室内部分

由于客观原因，估价人员未能进入估价对象室内进行实地查勘，本次估价对象室内装修标准设定为简单装修，暖气、天然气管道已经安装到户，如与设定不符，估价结果将会做出相应调整，提请报告使用者注意。

### (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	地上停车位

### (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	估价对象位于成武县趵突泉路南侧，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

为成武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

二〇一七年八月八日（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》；



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。

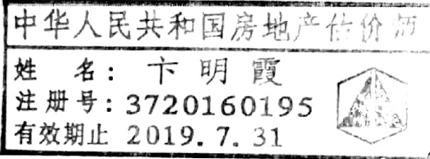
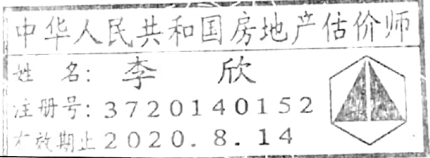
### 十、估价结果

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八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：	30.02 万元	叁拾万零贰佰元整
估价对象单位价值：	2484 元/m <sup>2</sup>	每平方米贰仟肆佰捌拾肆元

### 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
卞明霞	3720160195	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓 名：卞 明 霞 注册号：3720160195 有效期止 2019. 7. 31</p>	卞明霞
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 有效期止 2020. 8. 14</p>	李欣

### 十二、实地查勘期

二〇一七年八月八日

### 十三、估价作业期

二〇一七年八月八日至二〇一七年九月六日

