

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称：曹县珠江东路南侧、农业局西邻一涉案房地产评估项目

估价委托方：曹县人民法院技术室

受理委托方：山东宏远房地产评估有限公司

估价人员：赵兰英、牛艳争

估价作业日期：二〇一八年八月三十日至二〇一八年十月十日

报告编号：鲁宏房司鉴估字第(S20181010)号



# 致估价委托方函

曹县人民法院技术室：

受贵单位委托，我公司的专业房地产估价师对李荣田所有的位于曹县珠江东路南侧、农业局西邻一涉案房地产进行了公开市场价格评估，为司法裁定提供价值参考依据。

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》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，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：估价对象位于曹县珠江东路南侧、农业局西邻。房。估价对象为一独院。房屋实际用途：住宅。主房为混合结构两层楼房带阁楼，有地下室一间，附房为混合结构平房。现场丈量房屋总建筑面积为 333.83 平方米，房屋已进行精装修。

二、估价目的：评估涉案状态下的房地产市场价值，为司法裁定提供价值参考依据。

三、价值时点：

二〇一八年八月三十日（现场查勘之日）



四、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，同时结合估价师经验，确定委  
托房地产在价值时点的评估结果为人民币 1912178 元。

大写人民币：壹佰玖拾壹万贰仟壹佰柒拾捌元整。



法定代表人 (签章)

山东宏远房地产评估有限公司

二〇一八年十月十日  
评估专用章  
3717020002357



# 房地产估价结果报告

## 一、委托估价方：

曹县人民法院技术室

## 二、受理估价方：

1、估价机构：山东宏远房地产评估有限公司。

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：

估价对象位于曹县珠江东路南侧、农业局西邻。房。估价对象为一独院。房屋实际用途：住宅。主房为混合结构两层楼房带阁楼，有地下室一间，附房为混合结构平房。现场丈量房屋总建筑面积为333.83平方米，房屋已进行精装修。

## 四、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。

## 五、价值时点：

二〇一八年八月三十日（房屋现场查勘之日）

## 六、价值定义：

委估对象于价值时点涉案状态下的市场价格

## 七、评估依据：



## 1、国家、省、市有关房地产法律、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)、《房地产估价规范》;

(4)、《山东省城市房地产交易管理条例》;

(5)、《中华人民共和国物权法》。

## 2、委托方提供的有关资料

(1)、曹县人民法院鉴定委托函;

(2)、曹县人民法院鉴定委托书;

## 3、估价机构和估价人员掌握及平时搜集的资料

## 4、房屋现场查勘记录

## 八、估价原则:

房地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,要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。

3、遵循最高最佳原则,要求房地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,要求房地产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。





5、遵循价值时点原则，要求房地产估价结果应是估价对象在价  
时点上的客观合理价格或价值。

### 九、估价方法：

#### 1、估价方法：

考虑到目前市场上类似物业交易实例较多，故采用市场比较法进行  
估。

#### 2、估价方法定义：

所谓市场比较法，就是在求取估价对象房地产的价格时，将估价对  
与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经  
生了交易的类似房地产已知价格，修正得出估价对象房地产的价格的  
一种估价方法。

计算公式如下：

估价对象房地产价格 = 比较实例房地产价格 × 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、综合分析影响该房地产价格  
因素的基础上，认真分析测算，确定委估房地产在价值时点的价值为

人民币 1912178.00 元

大写 人民币 壹佰玖拾壹万贰仟壹佰柒拾捌元整。

### 十一、估价人员：





注册房地产估价师

赵兰英



牛艳争



十二、估价作业日期：

二〇一八年八月三十日至二〇一八年十月十日

十三、估价报告应用的有效期：

自本报告完成之日起一年内有效。



鉴定委托函

(2017)曹1721第609号

山东宏远房地产评估有限公司:

我院审理的申请执行人刘冬梅诉被告被执行人李荣田民间借贷纠纷一案,要求对被执行人李荣田所有的房产一处进行资产评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六、七十七条的规定,特委托你单位予以评估。现将有关材料提供,请指派有专门知识的执业人员进行评估。请于60个工作日内完成评估工作,评估人进行评估后,应当写出评估报告,并在评估书上签名并加盖公章,请将评估报告书送我院。

附: (鉴定委托书)



法院涉案房地产现场勘测记录表

座落位置: 汽车路东 农业局西邻

时间: 2018年8月30日

房屋所有权人姓名		产权证号	土地使用权证号	土地面积	土地用途、性质	现有房屋其他证件											
房屋	朝向	结构	层数	用途	成新	建筑面积			基础	墙体	屋面	圈梁	结构柱	门	窗	地面	内外墙
	良					一般	长	宽									
			3	住宅	3成												
			1	住宅	3成	4.9	3.0										
平面图																	

法院参与调查人员签字: 李建军

评估人员: 李建军

