

# 房地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称：菏泽市中达金河湾 9-11008 号一房地产评估项目

估价委托方：菏泽市牡丹区人民法院司法技术科

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、聂钟伟

估价作业日期：二〇一七年六月二十八日至二〇一七年七月十二日

报告编号：鲁宏房估字第 (S201707005) 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: .....	8
七、评估依据: .....	8
八、估价原则: .....	9
九、估价方法: .....	10
十、估价结果: .....	10
十一、估价人员: .....	10
十二、变现能力分析: .....	10
十三、估价作业日期: .....	11
十四、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: .....	14
五、估价方法的选用: .....	15
六、估价测算过程: .....	16
第六章 附件 .....	20





## 第一章 致估价委托方函

菏泽市牡丹区人民法院司法技术科：

受贵单位委托，我公司的专业房地产估价师对位于菏泽市中达金河湾9-11008号一房地产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》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：估价对象位于菏泽市中达金河湾 9-11008 号。房屋所有权人：张建华。房屋设计用途：住宅。房屋建筑面积为 115.08 平方米。房屋结构为钢混结构。房屋外墙面为防水涂料，两梯三户，铝合金窗户，入户防盗门。室内精装修，高档地板砖地面，套装门，异型吊顶，内墙面乳胶漆。

### 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：

二〇一七年六月二十八日（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，确定委托房地产在估价时点的评估结果为885310元(其中含装修价值92064元)

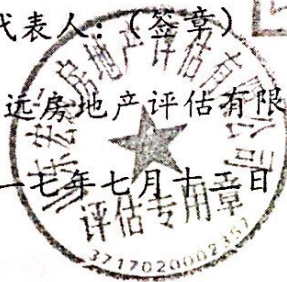
大写人民币：捌拾捌万伍仟叁佰壹拾元整。



法定代表人：(签章)

山东宏远房地产评估有限公司

二〇一七年七月





## 第四章 房地产估价结果报告

### 一、委托估价方：

菏泽市牡丹区人民法院司法技术科

### 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：菏泽市青年路桑盾商务中心412室。

4、资格等级：贰级

5、证书编号：鲁评172003

### 三、估价对象：

估价对象位于菏泽市中达金河湾9-11008号。房屋所有权人：张建华。房屋设计用途：住宅。房屋建筑面积为115.08平方米，房屋结构为钢混结构。房屋外墙面为防水涂料，两梯三户，铝合金窗户，入户防盗门。室内精装修，高档地板砖地面，套装门，异型吊顶，内墙面乳胶漆。

### 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、估价时点：

二〇一七年六月二十八日（现场查勘之日）

### 六、价值定义：

委估对象于估价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)、《山东省建筑工程计价定额》;

(6)、《中华人民共和国物权法》

## 2、委托方提供的有关资料

(1)、菏泽市牡丹区人民法院司法技术科价格评估委托书;

(2)、张建华《房屋档案》复印件。

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、遵循最高最佳使用,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、遵循估价时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在估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评估。

### 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，将估价对象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，从已经发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。

其计算公式如下：

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，经认真分析测算，确定委估房地产在估价时点的价值为人民币 885310 元（其中含装修价值 92064 元）

大写人民币：捌拾捌万伍仟叁佰壹拾元整。

## 十一、估价人员：

注册房地产估价师

注册号

签章

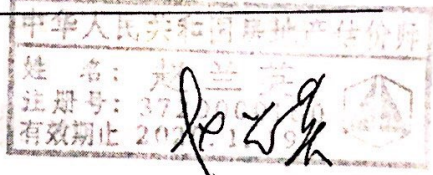






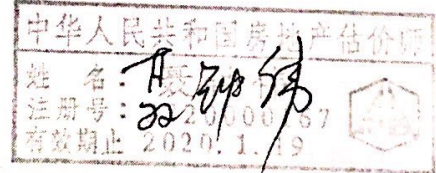
赵兰英

3720000160



聂钟伟

3720000167



## 十二、变现能力分析：

变现能力是指假定估价对象在估价时点被处置转换为现金的可能性。估价对象为涉案房地产，市场诉求面相对一般性房地产较窄，故在短期快速处置时可能实现的价格一般比公开市场价格要低约 20%。

另外，处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，还要支付拍卖佣金、营业税及部分手续费。

## 十三、估价作业日期：

二〇一七年六月二十八日至二〇一七年七月十二日

## 十四、估价报告应用的有效期：

自本报告完成之日起一年内有效。







个别因素修正	100/96	100/100	100/96
修正后单价	7171 元/M <sup>2</sup>	8125 元/M <sup>2</sup>	7783 元/M <sup>2</sup>

根据上述结果，结合物业实际情况，我们采用算术平均法，则综合得出一个价格  $P = (7171 + 8125 + 7783) \times 1/3 = 7693$  元/平方米

委估对象房地产评估价值： $7693 \times 115.08 = 885310$  (元)

根据估价对象实际装修情况，结合估价师经验，确定房屋装修费用为 800 元/平方米，装修总价款： $800 \times 115.08 = 92064$  元。

#### 七、估价结果确定：

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上并考虑影响房地产价值因素，确定委估对象在估价时点的市场价值为：885310 元（其中含装修价值 92064 元）

大写人民币：捌拾捌万伍仟叁佰壹拾元整。









