
房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称：菏泽市西城东方红大街西侧 10 号 1 幢部分田海风房地产

评估项目

估价委托方：菏泽市中级人民法院技术室

受理委托方：山东宏远房地产评估有限公司

估价人员：聂钟伟、赵兰英

估价作业日期：二〇一七年十二月十一日至二〇一八年一月五日

报告编号：鲁宏房估字第（S201712011）号

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称：菏泽市西城东方红大街西侧 10 号 1 幢部分田海风房地产
评估项目

估价委托方：菏泽市中级人民法院技术室

受理委托方：山东宏远房地产评估有限公司

估 价 人 员： 聂钟伟、赵兰英

估价作业日期： 二〇一七年十二月十一日至二〇一八年一月五日

报 告 编 号： 鲁宏房估字第（S201712011）号



第一章 致估价委托方函

菏泽市中级人民法院技术室：

受贵方委托，我评估公司对田海丰位于西城东方红大街西侧10号1幢部分商业用途房地产价格进行了公开市场价格评，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，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：田海风。房屋座落：西城东方红大街西侧 10 号 1 幢。房屋现用于商业。房屋为钢混结构，房屋建筑面积分别 320.32 平方米；280.45 平方米；103.08 平方米；88.70 平方米；64.16 平方米。

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：二〇一七年十二月十一日（现场查勘之日）

四、估价方法：根据估价目的，采用市场比较法和收益法进行评估。

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



房地产在估价时点二〇一七年十二月十一日的评估结果为：4905521 元
(取整)。

大写人民币：肆佰玖拾万零伍仟伍佰贰拾壹元整。

具体各房屋价值列表如下：

产权人姓名	档案编号	房权证号	房号	建筑面积	单价	评估价值
田海风	009504117	155582	IVK001-010/IVK012-022	280.45	5726	1605857
田海风	009504118	155583	IVM001-010/IVM025-033	320.32	5726	1834152
田海风	009701012	158923	IVL005-012	88.7	5726	507896
田海风	009701015	158921	IVL023-028	64.16	5726	367380
田海风	009701017	158920	IVL033-038	103.08	5726	590236
合计				856.71	5726	4905521

法定代表人签章：



山东宏远房地产评估有限公司

二〇一八年一月五日





第二章 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在估价报告中陈述的事实是真实和准确的。

二、本估价报告中分析、意见和结论是我们自己公证的专业分析、意见和结论，但受本估价报告的假设和限制条件的限制。

三、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。

四、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。

五、我公司注册房地产估价师聂钟伟、赵兰英及工作人员于二〇一七年十二月十一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。

六、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，不得向委托方和审查机关以外的单位和个人提供，并不得公开发表。没有人对本估价报告提供重要专业帮助，委托方如对估价结果有异议，应在接到评估报告后十日内向我单位提出。超过十日我单位则不予受理，维持原估价结果。

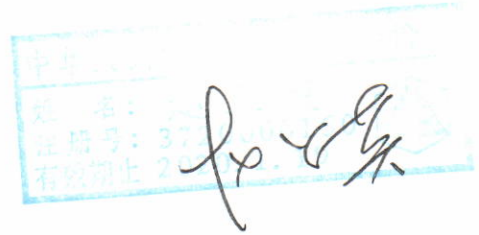
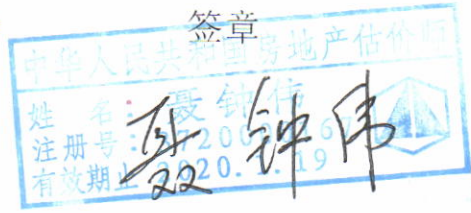


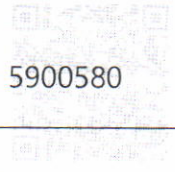
参加本次估价的注册房地产估价师

注册房地产估价师 注册号

聂钟伟 3720000167

赵兰英 3720000160





第四章 房地产估价结果报告

一、委托估价方：

菏泽市中级人民法院技术室

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、资格等级及证书编号：贰级（鲁评 172003）。

三、估价对象：

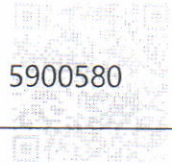
- 1、权益状况：该房产产权人为田海风。此房地产产权明确，无纠纷。
- 2、实体状况：

该房地产位于西城东方红大街西侧 10 号 1 幢部分房产。房屋现用于商业。房屋结构为钢混结构。房屋建筑面积分别 320.32 平方米；280.45 平方米；103.08 平方米；88.70 平方米；64.16 平方米。现状利用为商业，房产目前处于出租使用状态，维护状况较好，宗地开发为六通一平（通路、供水、供电、通讯、通信、排水）。宗地位于解放大街和东方红大街交叉口西。于 2005 年办理土地使用权证书。

3、估价范围

该房地产是房屋所有权人田海风位于西城东方红大街西侧 10 号 1 幢四楼部分房产。

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：

二〇一七年十二月十一日（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)、菏泽市中级人民法院技术室鉴定委托书；

(2)、《房屋所有权证》（菏房权证市直字第 155582 号、155583 号、158923 号、158921 号、158920 号）；

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、公正原则是指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、根据估价人员现场勘察，所处位置的周边繁华程度较高，同一供求圈内有较多类似房地产，同时考虑到估价对象具备出租能力，能产生预期出租收益，确定采用市场比较法和收益法评估，并结合估价人员经验，最终综合确定估价对象的价值。

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。

所谓收益法，是预计估价对象未来的净收益，使用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

根据房地产的可连续使用性、且使用期相对较长，所产生的纯收益能够在未来连续获得，故可将房地产的纯收益按一定资本化率进行还原，从而求取房地产的价值。

其计算公式为：

$$v = a / (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

式中： v——房地产价值 a——一年净收益

r ——资本化率 n ——收益年限

g——租金年增长率

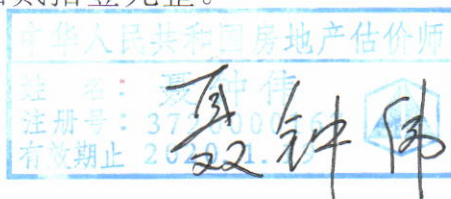
十、估价结果：

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 4905521 元（取整）。

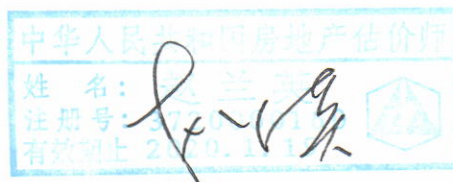
大写人民币：肆佰玖拾万零伍仟伍佰贰拾壹元整。

十一、房地产估价人员：

聂钟伟（注册房地产估价师）



赵兰英（注册房地产估价师）





十二、房地产变现能力分析

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、税金的种类、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：

二〇一七年十二月十一日至二〇一八年一月五日

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。



第五章 房地产估价技术报告

一、个别因素分析：

(1)、实物状况描述与分析

1、建筑物实物状况

估价对象位于西城东方红大街西侧 10 号 1 幢部分房产。房屋建筑面积分别 320.32 平方米；280.45 平方米；103.08 平方米；88.70 平方米；64.16 平方米。外墙为水泥砂浆抹面防水涂料，入户为普通防盗门。该房屋处于出租使用状态，使用状况及维护状况较好。

2、土地实物状况

估价对象土地所有权为国家所有。宗地开发为六通一平（通路、供水、供电、通讯、通信、排水）。

(2) 权益状况描述与分析

1、房地产权属描述

该房产产权人为田海风。此房地产产权明确，无纠纷。

2、他项权利描述

由于估价人员没有获取估价对象的抵押、租赁等他项权利情况，因此，评估设定于估价时点，估价对象不存在抵押、租赁等他项权利。

二、区域因素分析：

委估房地产位于西城东方红大街西侧，东方红大街与解放街交汇处（惠和超市四楼），东方红大街西接西安路，东接三角花园，是菏泽著名的商业大街，全长约 2.3 公里，横贯菏泽中心地带，街道两旁商店林立，自清朝起就是菏泽城的商业中心。



这里位于菏泽市中心地带交通便利，人流量大，商业氛围浓厚。配套设施齐全，生活、居住都十分方便。我市在制定的《菏泽市城市商业网点规划》（2006—2020 年）中予以了“浓墨重彩”。根据该规划，结合城市“一核、两轴、四组团”的空间布局，发展建设中华路商业中心，改造提升东方红商业副中心，新建洙水河商业副中心，形成“一主两副”的商业中心体系。该地区房地产有一定升值潜力。

三、市场分析：

估价对象位于菏泽市东方红大街与解放街交汇处向西 200 米路南，地理位置非常优越，由于待估房产为涉案房产，价值受到一定影响。

四、最高最佳使用分析：

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提进行估价。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律商允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

最高最佳使用分析. 真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象是否处于最优使用状态，主要从以下方面考虑：

1、法律上允许。即不受现实使用状态的限制，而依照法律规章，规划发展方向，按照其可能的最优用途估价。

2、技术上可行。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照房屋的功能等建筑方面的技术要求进行估价。

3、在经济上可能。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而获得最大收益的使用方法的估价结果。