

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董平刚所有的位于曹县帝豪二期4号楼1单元302号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：

估价对象位于曹县帝豪二期4号楼1单元302号。房屋所有权人：董平刚。房屋用途：住宅。房屋共五层，估价对象位于三层。房屋建筑面积为117.62平方米。房屋结构为混合结构。

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、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，确定委估房地产在价值时点的评估结果为人民币477420元。

大写人民币：肆拾柒万柒仟肆佰贰拾元整。



法定代表人：(签章)



山东宏远房地产评估有限公司

二〇一八年九月十一日



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赵兰英、聂钟伟于2018年8月30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，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的专业帮助，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。



参加本次评估的注册房地产估价师签名:

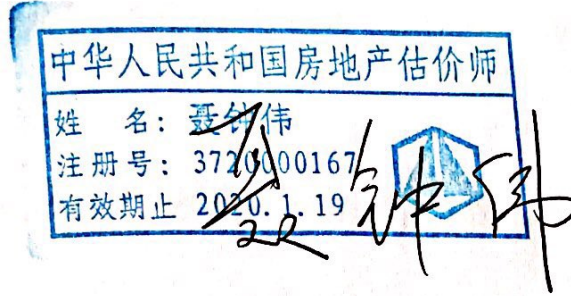
注册房地产估价师

签章

赵兰英



聂钟伟



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：

1、权属状况：

该房地产产权为董平刚所有，土地所有权归国家所有，土地使用权人为董平刚。此房地产产权明确，无纠纷。

2、实体状况

估价对象位于曹县帝豪二期 4 号楼 1 单元 302 号。房屋所有权人：董平刚。房屋用途：住宅。房屋共五层，估价对象位于三层。房屋建筑面积为 117.62 平方米。房屋结构为混合结构。

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值

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)、曹县房屋信息证明复印件；

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值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，确定委估房地产在价值时点的价值为

人民币 477420 元。72003

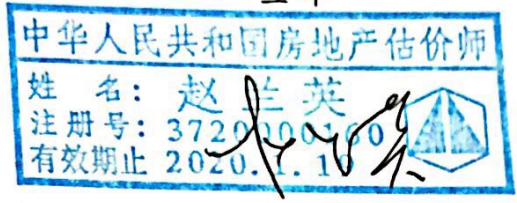
大写人民币：肆拾柒万柒仟肆佰贰拾元整。

十一、估价人员：

注册房地产估价师

赵兰英

签章



聂钟伟



十二、估价作业日期：

二〇一八年八月三十日至二〇一八年九月十一日

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。

