

房产司法鉴定 估价报告



估价项目名称：巨野县佳和时代广场王翠香房产市场价值项目
估价报告

估价机构：菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：梁显华、楚廷春

报告出具日期：2018年6月5日

报告书编号：菏正评字【2018】第825号



目 录

致估价委托方函.....	2
估 价 师 声 明.....	3
本项目估价的假设和限制条件.....	4
房地产价值估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价对象及概况.....	6
四、估价目的.....	6
五、价值时点.....	6
六、价值定义.....	6
七、估价依据.....	7
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	10
十一、估价人员.....	10
十二、估价作业日期.....	10
十三、估价报告有效期.....	10
十四、估价重要说明事项.....	11



致估价委托方函

巨野县人民法院：

本公司接受贵院技术室委托，在贵院有关人员协助下，我们对委托估价对象进行了实地查勘，根据委托的估价目的和估价对象范围，按照国家颁布的技术标准所规定的估价程序，依照合法、客观、公正、公平的估价原则，对委托估价对象在价值时点的市场价值进行了估价，并做出了本项目的估价结果。现将估价有关情况报告如下：

一、估价目的：为贵院审理或执行案件提供价值参考依据。

二、估价对象：估价对象位于巨野县佳和时代广场8号楼1单元703室，建筑面积115.51平方米；8号楼1单元1503室，建筑面积115.51平方米；1号楼1单元1702室，建筑面积113.52平方米；8号楼第76号储藏室，建筑面积20.15平方米。房屋所有权人王翠香，委估房产未办理产权证书，委估面积根据委托方提供的《选房确认书（第270号）》复印件得出。

三、价值时点：2018年5月20日。

四、价值类型：本估价结论属在满足假设限制条件下于价值时点的市场价值。

五、估价方法：根据估价目的并结合估价对象具体状况，本次估价采用比较法和收益法。

六、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，采用适宜的方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的估价结果为：1,392,000.00元，人民币大写：壹佰叁拾玖万贰仟元整。

以上内容摘自估价报告，详细内容见《估价结果报告》和《估价技术报告》。如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内向我公司提出。

房地产估价机构：菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

机构负责人：（签章）



二〇一八年六月五日



估 价 师 声 明

我们郑重声明并向有关当事人承诺：

一、本项目估价参评专业技术人员依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《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。

二、参评人员在本项目估价报告中陈述是客观公正的。

三、估价报告中的意见和结论，是经估价人员公正、慎密的专业分析，遵循科学的估价程序和方法做出的，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件及参评人员实践经验的限制。

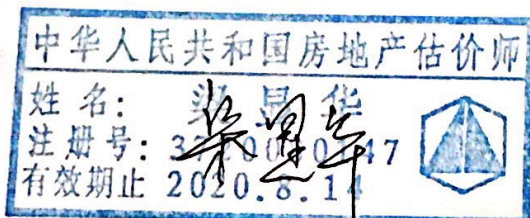
四、参评估价人员与本估价报告中的估价对象及有关当事人没有利害关系，不存在偏见。

五、估价人员于2018年5月20日对估价报告中的估价对象进行了实地勘察，但未做权属调查。估价人员的现场勘察仅限于估价对象外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料及估价人员现场勘察进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。本项目估价没有其他专业人员提供专业技术帮助。

六、所有参加本项目估价人员对委托方提供的有关文件资料，有妥善保管的义务，并保证为委托方保守秘密。

七、估价人员向委托方和案件有关当事人承诺：永远遵守诚实、守信宗旨，永远坚持公正、公平、客观、科学的估价原则，任何时候不做虚伪估价。

房地产估价师（签章）：



房产价值估价结果报告

一、估价委托方

巨野县人民法院技术室。

二、估价机构

菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司，法定代表人：陈永。估价资格等级：贰级。房地产估价机构资质证书编号：鲁评 172001；土地评估中介机构注册证书注册号：B200737020。营业执照注册号：37170028006765。

三、估价对象及概况

巨野县人民法院执行王艳秋民间借贷纠纷一案，需对被执行人王翠香名下的位于巨野县佳和时代广场 8 号楼 1 单元 703 室、8 号楼 1 单元 1503 室、1 号楼 1 单元 1702 室、8 号楼第 76 号储藏室进行估价。

估价对象位于巨野县佳和时代广场 8 号楼 1 单元 703 室，建筑面积 115.51 平方米；8 号楼 1 单元 1503 室，建筑面积 115.51 平方米；1 号楼 1 单元 1702 室，建筑面积 113.52 平方米；8 号楼第 76 号储藏室，建筑面积 20.15 平方米。房屋所有权人王翠香，委估房产未办理产权证书，委估面积根据委托方提供的《选房确认书（第 270 号）》复印件得出。

经估价人员现场查勘，估价对象入户防盗门，外墙涂料，铝合金窗，储藏室位于地下层，防盗门；由于客观原因未能进入室内，室内装修无法查勘，本次估价不考虑室内装修对估价对象造成的影响。

四、估价目的

为贵院审理或执行案件提供价值参考依据。

五、价值时点

本估价项目价值时点为现场勘察日，即 2018 年 5 月 20 日。

六、价值定义

本估价结论属在满足假设限制条件下于价值时点的市场价值。本次定义的市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，



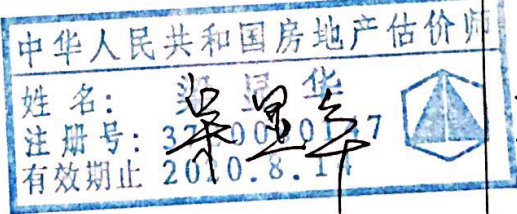

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估价值为：**1,392,000.00 元，人民币大写：壹佰叁拾玖万贰仟元整。**

估价结果汇总表

估价方法及结果		市场比较法	收益法
估价对象 1	总价(万元)	43.30	17.70
	单价(元/M ²)	3749	1532
估价对象 2	总价(万元)	45.50	总价：20.80 单价：1533
	单价(元/M ²)	3940	
估价对象 3	总价(万元)	5.7	
	单价(元/M ²)	2807	
估价对象 4	总价(万元)	44.70	17.40
	单价(元/M ²)	3940	1533
评估结果	总价(万元)	139.20	
	单价(元/M ²)	3817	

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
梁显华	3720080147	 姓名：梁显华 注册号：3720080147 有效期至：2020.8.14	2018年6月5日
楚廷春	3720080148	 姓名：楚廷春 注册号：3720080148 有效期至：2020.8.14	2018年6月5日

十二、估价作业日期：2018年5月20日至2018年6月5日。

十三、估价报告有效期：估价报告应用有效期为一年，即2018年6月5日至2019年6月4日止。

