

房地产估价报告

估价项目名称： 东明县工业路南段西侧梦蝶庄园 7 幢
10006 号房地产的价值评估

委托方：东明县人民法院

估价方：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

估价人员：董月华、赵方策

估价作业日期：2017 年 11 月 6 日至 2017 年 10 月 13 日

估价报告编号：鲁贵评（2017）菏泽字第 090 号



目录

第一部分 致委托方函.....	3
第二部分 估价师声明.....	4
第三部分 估价的假设和限制条件.....	5
第四部分 估价结果报告.....	7
第五部分 评估技术报告.....	10
第六部分 附件.....	13



第一部分 致 委 托 方 函

东明县人民法院:

受贵方委托, 我对位于东明县工业路南段西侧梦蝶庄园7幢10006号的房地产价值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: 委估房地产位于东明县工业路南段西侧梦蝶庄园7幢10006号。房屋所有权证号: 东房权证东明县字第201605083号; 房屋所有权人: 黄晓丽; 设计用途: 住宅; 建筑结构: 钢筋混凝土结构。房屋建成于2014年, 总层数19层, 所在层10层, 建筑面积152.92平方米。

二. 估价目的: 根据东明县人民法院鉴定委托书要求, 对估价对象进行科学鉴定, 为委托方提供客观、公正、合理的市场价值。

三. 估价时点: 二〇一七年十一月六日

四. 估价结果: 评估人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照评估工作程序, 在认真分析现有资料的基础上, 同时结合估价经验, 经过周密准确的测算, 确定估价对象于估价时点的总价值为:

(币种: 人民币): ¥56.49万元

大 写 金 额: 伍拾陆万肆仟玖佰元整。

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

二〇一七年十一月六日



第四部分 房地产估价结果报告

一、委托方：东明县人民法院

住 所：东明县工业路南段西侧梦蝶庄园 7 幢 10006 号

二、估价方：

单位名称：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

单位地址：济南市历下区山大路 242-2 号 A 座 616 号

资质级别： 一级

资格证书获得时间：2013 年 3 月 26 日

估价资格有效期至：2019 年 3 月 25 日

资格证书编号：建房估证字[2013]025 号

法定代表人：董月华

联系电话：0530-5380006

三、估价对象：

委估房地产位于东明县工业路南段西侧梦蝶庄园 7 幢 10006 号。房屋所有权证号：东房权证东明县字第 201605083 号；房屋所有权人：黄晓丽；设计用途：住宅；建筑结构：钢筋混凝土结构。房屋建成于 2014 年，总层数 19 层，所在层 10 层，建筑面积 152.92 平方米。

四、估价目的：根据东明县人民法院鉴定委托书要求，对估价对象进行科学鉴定，为委托方提供客观、公正、合理的市场价值。

五、估价时点：



2017 年 11 月 6 日

六、价值定义：

估价对象房地产在估价时点的公开市场价值。

七、估价依据：

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件；

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国担保法》； 4. 《中华人民共和国物权法》；
5. 《房地产抵押估价指导意见》； 6. 其他法律规定、政策文件等。

(二) 本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-1999)
2. 《城镇土地估价规程》(国标 GB/T 18508-2001)

(三) 委托方提供的其他有关资料

(四) 评估人员掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察、调查所获得的资料。

八、估价原则：

(1)遵循合法原则。(2)遵循最高最佳使用原则。(3)遵循替代原则。

(4)遵循估价时点原则。(5)遵循公开、公正、公平原则。

九、估价方法：

根据估价目的和委估房产的权属性质、现状、用途，鉴于该房产为住宅用途，考虑到该类房产交易实例较多，可比较性强，因此宜用市场比较法评估委估对象房产价值。

十、估价结果：



评估人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照评估工作程序, 在认真分析现有资料的基础上, 同时结合估价经验, 经过周密准确的测算, 确定估价对象于估价时点的总价值为:

(币种: 人民币): ¥56.49 万元

大 写 金 额: 伍拾陆万肆仟玖佰元整。

十一、估价人员:

估价师姓名	签字	盖章
董月华	董月华	中华人民共和国房地产估价师 姓名: 董月华 注册号: 1120040185 有效期至 2019.10.19
赵方策	赵方策	中华人民共和国房地产估价师 姓名: 赵方策 注册号: 3719960064 有效期至 2019.10.30

十二、估价作业日期: 2017 年 11 月 6 日——2017 年 11 月 6 日

十三、估价报告应用的有效期:

自本估价报告正式出具之日起壹年内有效。

