

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称：位于巨野县太平镇展屯村东、智联路西一处房地产评估项目。
估价委托方：巨野县人民法院
受理委托方：山东宏远房地产评估有限公司
估价人员：赵统建、牛艳争
估价作业日期：二〇一七年八月九日至二〇一八年一月二十日
报告编号：鲁宏房司鉴估字第(S2018011312)



房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称：位于巨野县太平镇展屯村东、智联路西一处房地产评估项目

估价委托方：巨野县人民法院

受理委托方：山东宏远房地产评估有限公司

估价人员：赵统建、牛艳争

估价作业日期：二〇一七年八月九日至二〇一八年一月二十日

报告编号：鲁宏房司鉴估字第（S2018011312）





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、 估价对象状况:	8
四、 估价目的:	9
五、 估价时点:	9
六、 价值定义:	9
七、 估价依据:	9
八、 估价原则:	10
九、 估价方法:	10
十、 估价结果:	11
十一、 估价人员:	11
十二、 估价作业日期:	12
十三、 估价报告应用的有效期:	12
第五章 房地产估价技术报告.....	13
一、 个别因素分析:	13
二、 区域因素分析:	14
三、 市场分析:	14
四、 最高最佳使用分析:.....	16
五、 变现能力分析:	16
六、 估价方法选用:	17
七、 估价测算过程:	17
八、 房地产估价结果确定:	34
第六章 附 件	35



第一章 致估价委托方函

巨野县人民法院：

受贵院委托，我公司的专业房地产估价师对位于巨野县太平镇展屯村东、智耿路西的巨野小丑丫木业有限公司所有的一处房地产进行了公开市场价格评估，为司法机关依法处置该房地产提供价值参考依据。

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：

估价对象位于巨野县太平镇展屯村东、智耿路西，此房屋所有权人为巨野小丑丫木业有限公司。房屋总建筑面积为 5333.58 平方米，房产证号：巨房权证巨野县字第 0012223 号，登记面积为 5100.4 平方米，一号房面积 1552.16 平方米（现已构不成房屋结构），二号房面积 1562.26 平方米（现已构不成房屋结构），三号房面积 1985.95 平方米，为框架结构，共一层；房产证未登记面积为 3347.2 平方米，一层，其中门卫房面积 33.00 平方米，砖混结构；南屋面积 72.10 平方米，砖混结构；变压器房面积 15.58 平方米，砖混结构；办公室面积 273.00 平方米，一层为砖混结构，二层为砖墙复合板顶。钢结构厂房面积 2953.92 平方米。

土地使用权证登记面积为 19993.00 平方米。本次评估面积为 19993.00 平方米。用途为工业。土地性质为国有出让。土地证证号为巨国用（2013）第





038号。宗地四至为北至窑厂用地，东至智联路，南至生产路，西至窑厂用地。
宗地开发程度为五通一平。

二、估价目的：

为司法机关依法处置该房地产提供价值参考依据。

三、估价时点：

二〇一七年八月九日

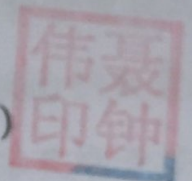
四、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用成本法和基准地价系数修正法估价，在认真分析现有资料的基础上，同时结合估价师自身经验，确定委估房地产在估价时点的评估价值为¥4208060元。

人民币大写：肆佰贰拾万零捌仟零陆拾元整。



法人代表：（签章）



山东宏远房地产评估有限公司

二〇一八年一月二十日



第二章 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统建、牛艳争于2017年8月11日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况、土地状况及地上附属物等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、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，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本报告由山东宏远房地产评估有限公司负责解释，委托方如对估价结果有异议，应在接到评估报告后十五日内向我单位提出。超过十五日我单位则不予受理，维持原估价结果。

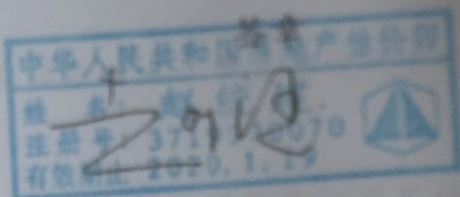




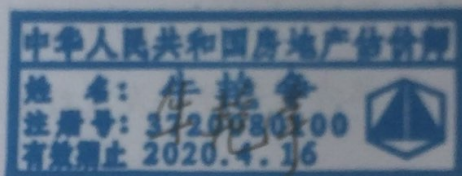
参加本次评估的注册房地产估价师签名：

注册房地产估价师

赵统建



牛艳争



本估价报告是估价师对委托估价对象的现状，在实地查勘的基础上，根据估价目的，遵循估价原则，采用适当的估价方法，在委托人提供的资料充分、真实、合法、有效的前提下，结合估价师的经验和专业知识，对估价对象在估价时点的价值或价格做出的专业判断，仅供参考，不作为法律依据。委托人应对其提供的资料的真实性、合法性、有效性负责。估价师不承担因委托人提供资料不真实、不合法、不有效而产生的法律责任。本估价报告仅供委托人内部使用，不得用于其他目的。

一、估价对象在估价时点的现状用途为住宅，规划用途为住宅。

二、估价对象在估价时点的现状用途为住宅，规划用途为住宅。

三、估价对象在估价时点的现状用途为住宅，规划用途为住宅。

四、估价对象在估价时点的现状用途为住宅，规划用途为住宅。

五、估价对象在估价时点的现状用途为住宅，规划用途为住宅。

六、估价对象在估价时点的现状用途为住宅，规划用途为住宅。

七、估价对象在估价时点的现状用途为住宅，规划用途为住宅。

八、估价对象在估价时点的现状用途为住宅，规划用途为住宅。

