

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：成武县白浮图镇刘堂枣曹路南侧涉案房地  
产价值估价

估价委托人：成武县人民法院

房地产估价机构：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：李欣 卞明霞

估价报告出具日期：二〇一八年八月九日

估价报告编号：三鑫评（鉴）字（2018）第HZ060号



# 目 录

致估价委托人函	2
估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
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	6
四、估价目的	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价依据	8
八、估价原则	8
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	9
十二、实地查勘期	10
十三、估价报告作业期	9
附件	10
1、 成武县人民法院《评估委托书》[（2018）鲁1723技字125号]；	
2、 估价对象《房屋基本状况》复印件；	
3、 估价对象《房产平面图》复印件；	
4、 估价对象《土地使用权证》复印件；	
5、 估价对象《房屋他项权证》复印件；	
6、 估价对象位置示意图；	
7、 估价对象照片；	
8、 现场勘查记录表复印件；	
9、 估价机构的企业法人营业执照、资质证明及估价人员资格证明等。	



## 致估价委托人函

成武县人民法院：

受贵方的委托，山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照科学、公正的方法进行了分析和测算，对位于山东省成武县白浮图镇刘堂枣曹路南侧涉案房地产价值进行了估价。

估价人员对委托估价的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行了必要的调研、核对，在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可以在收到估价报告之日起十日内通过成武县人民法院向我公司书面提出。估价委托人未提供估价对象相关产权登记资料，根据估价委托人提供的估价对象《评估委托书》、《房屋基本状况》、《房产平面图》复印件结合实地查勘，估价对象状况及结果如下：

房产证号：	成房字第白浮-2014-6332号		
产权人：	朱瑞芳		
房屋座落：	成武县白浮图镇刘堂枣曹路南侧		
房屋总层数：	3	房屋层次：	1-2-3
设计用途：	商业	实际用途：	商业
房屋结构：	混合	建成年份：	2014
证载建筑面积：	1105.20 m <sup>2</sup>		
评估建筑面积：	1105.20 m <sup>2</sup>		
土地使用权证号：	成集用(2008)第1139号		
土地使用权人：	朱瑞芳	土地所有权人：	成武县白浮图刘堂
座落：	成武县白浮图刘堂	地类(用途)	住宅
使用权类型	批准拨用宅基地	使用权面积	410.8 m <sup>2</sup>
估价目的：	为成武县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值		
价值时点：	二〇一八年六月十三日(完成实地查勘之日)		
估价方法：	成本法		
估价结果：	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)	
评估房地产总价值：	339.96万元	叁佰叁拾玖万玖仟陆佰元整	

以上内容摘自本估价报告，详细内容请阅读报告全文。

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

法定代表人：程新军

二〇一八年八月九日

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

【第2页】

电话：0530-5251515



由 扫描全能王 扫描创建

## 估价师声明

我们郑重声明：

(1)我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

(2)本估价报告中的分析、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)我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与估价利害关系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)估价人员李欣已于2018年6月13日会同法院工作人员以及申请人代理人、被申请人对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，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、建筑面积数量准确性和相应权益进行界定的责任，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。

(6)没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(7)参加本次估价的注册房地产估价师签名。

估价师姓名	注册证书号	签章	签字
李欣	3720140152	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：李欣 注册号：3720140152 有效期至2020.8.14</p>	李欣
卞明霞	3720160195	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：卞明霞 注册号：3720160195 有效期至2019.7.31</p>	卞明霞



## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

(一)本评估意见设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

(二)在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(三)任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(四)本报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于因快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度变化的情况，本报告不考虑这种因素对估价对象价值产生的影响。

### 二、不确定事项假设

(一)本次估价结果未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

(二)本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(三)因估价委托人不能提供相关证明材料，故本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿权。

### 三、背离实际情况假设

(一)估价结果未考虑未来处置风险。

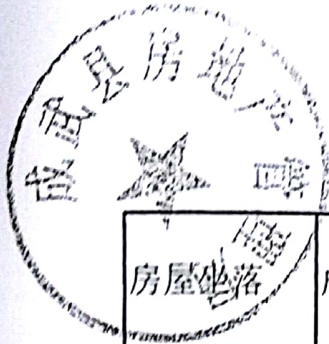
(二)估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(三)根据估价委托人提供的估价对象《房屋他项权证》复印件，

房他证号	房他证成武字第 2014-160 号
房屋他项权利人	山东成武农村商业银行股份有限公司
房屋所有权人	朱瑞芳
房屋所有权证号	白浮-2014-6332
房屋座落	成武县白浮图刘堂枣曹路南侧
他项权利种类	最高额抵押
债券数额	1700000.00
登记时间	2014-12-17

结合估价目的，本次估价未考虑查封、抵押等限制条件对估价结果的影响。





# 房屋基本状况

房屋坐落	成武县白浮图刘堂枣曹路南侧				
地号		业务宗号	20141126012	建筑物总层数	3
土地性质	集体所有	建筑面积	1105.200	规划用途	商业
土地取得方式	宅基地使用权	套内面积	1105.200	房屋结构	混合结构
土地使用年限		分摊面积	0.000	登记时间	
土地证号	成集用(2008)字第1139号	专有部分面积		终审人/登簿人	
附记					

