

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称： 山东成武佳美居家具有限公司一宗房地产评估项目
估价委托方： 成武县人民法院技术室
受理委托方： 山东宏远房地产评估有限公司
估价人员： 赵兰英、聂钟伟
估价作业日期： 二〇一七年十一月三日至二〇一八年十月九日
报告编号： 鲁宏房司鉴估字第（S20181009）号





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:	9
九、 估价方法:	11
十、 估价结果:	11
十一、 估价人员:	12
十二、 估价作业日期:	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:	16
四、 最高最佳使用分析:	16
五、 估价方法选用:	16
六、 估价测算过程:	17
七、 估价结果确定:	26
第六章 附件	28





第一章 致估价委托方函

成武县人民法院技术室：

受贵单位委托，我公司的专业房地产估价师对位于成武开发区部西村定砀公路南侧山东成武佳美居家具有限公司的房地产进行了公开市场价格评估，为委托方了解估价对象的市场价值提供价格参考依据。根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《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实地勘察，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，对委托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：

委估对象房地产位于成武开发区部西村定砀公路南侧。房屋所有权人：山东成武佳美居家具有限公司，房权证号为成房权证成武字第36-G-27号，房权证登记房屋面积为18375平方米（含门卫房及两个车间），房屋设计用途是工业，房屋于2013年建成。房权证未登记房屋面积为变压器房17平方米，彩钢板房136平方米，土地使用权类型为国有出让，土地使用权面积为：26748平方米。地类用途为：工业用地，终止日期为2064年5月3日。

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、估价时点：二〇一八年十月九日。（第二次房屋现场查勘之日）

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，同时结合估价师自身经验，确定估价对象在估价





山东宏远房地产评估有限公司

地址：菏泽市中华西路47号舜盾商务中心412室

电话：5900580

时点的市场价值为委估对象房地产（建筑面积共18528平方米，土地面积为：26748平方米）于估价时点的评估价值为¥11415362元。

大写人民币：壹仟壹佰肆拾壹万伍仟叁佰陆拾贰元整。

其中：房产价值¥6661172元整，

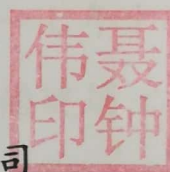
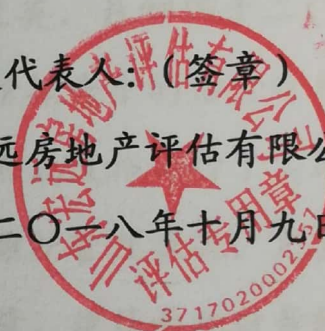
土地价值¥4754190元整。



法定代表人：(签章)

山东宏远房地产评估有限公司

二〇一八年十月九日



由 扫描全能王 扫描创建



第二章 估价师声明

我们郑重声明：

- 一、我们在估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 二、本估价报告中分析、意见和结论是我们自己公证的专业分析、意见和结论，但受本估价报告的假设和限制条件的限制。
- 三、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。
- 四、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。
- 五、我公司注册房地产估价师赵兰英、聂钟伟于二〇一七年十一月三日和二〇一八年十月九日两次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。
- 六、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。





山东宏远房地产评估有限公司

地址：菏泽市中华西路47号康盾商务中心412室

电话：5900580

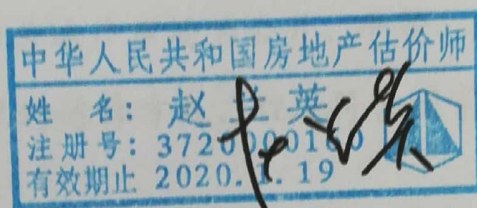
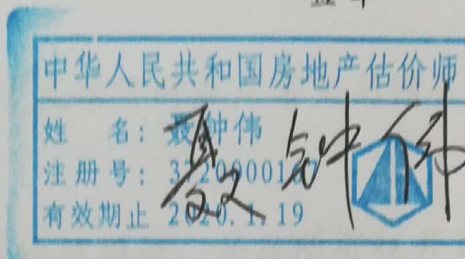
参加本次评估的注册房地产估价师签名：

注册房地产估价师

签章

聂钟伟

赵兰英



由 扫描全能王 扫描创建

第五章 房地产估价技术报告

一、个别因素分析:

1、实物状况描述与分析

1)、建筑物实物状况

该房地产位于成武开发区部西村定砀公路南侧。房屋总建筑面积为：18528 平方米。

门岗高度为 3.50 米，建筑面积 45 平方米，房屋目测九五成新，房屋结构为混合结构，房屋为一层平房，砖墙围护，屋顶为现浇屋面，外墙为水泥抹面，铝合金门窗。

两个生产车间高度约 8.0 米，面积分别为：11830 平方米、6500 平方米，车间由 1 米高砖墙维护，塑钢玻璃窗、房屋墙体及承重结构良好。目测九成新

变压器房层高约 5.0 米，建筑面积 17 平方米，平顶屋面，外清水墙。目测九成新

彩钢板房共 136 平方米。目测九成新

2)、土地实物状况

土地使用权终止日期为 2064 年 5 月 3 日。土地开发程度为五通一平（通路，通水，排水，通电，通信，宗地内场地平整），宗地四至为：东到部西村沟渠，南至部西村生产路，西至部西村耕地，北至山东成武永佳家具有限公司，厂区目前处于停产状态，厂区布局合理，维护状况一般。

2、权益状况描述与分析

估价对象土地使用权人为山东成武佳美居家具有限公司，土地所有权归国家所有，房屋所有权归山东成武佳美居家具有限公司





评估土地地价：4754190元（取整）

（三）房地产总价值

$$P=6661172+4754190=11415362 \text{（元）}$$

七、估价结果确定：

委估对象房地产（建筑面积共18528平方米，土地面积为：26748平方米）于估价时点的评估价值为¥11415362元。

大写人民币：壹仟壹佰肆拾壹万伍仟叁佰陆拾贰元整。

其中：房产价值¥6661172元整，

土地价值¥4754190元整。

