

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称：成武县富达东方城一期四区 3B 六号商铺评估项目一房
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：赵统建、牛艳争

估价作业日期：二〇一八年三月二十七日至二〇一八年四月十日

报告编号：鲁宏房估字第（S20180327）号



房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

估价项目名称： 成武县富达东方城一期四区 3B 六号商铺评估项目一房
地评估项目

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： 赵统建、牛艳争

估价作业日期： 二〇一八年三月二十七日至二〇一八年四月十日

报告编号： 鲁宏房估字第（S20180327）号





第一章 致估价委托方函

成武县人民法院技术室：

受贵院委托，我公司的专业房地产估价师对位于成武县富达东方城一期四区 3B 六号成武县富达置业有限公司所有的一处商铺房地产进行了公开市场价格评估，为司法裁定提供价值参考依据。

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：**估价对象位于成武县富达东方城一期四区 3B 六号商铺评估项目。房屋建筑面积为 124.4 平方米，房屋结构为混合结构，房屋总层数为五层，委估对象房屋所在层为一二层。

二、 **估价目的：**评估涉案状态下的房地产市场价值，为司法裁定提供价值参考依据。

三、 **估价时点：**

二〇一八年三月二十七日。（现场勘查之日）





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，同时结合估价师经验，确定委估房地产在估价时点的评估结果为 **¥17,539,647 元整**。

大写人民币：伍拾叁万玖仟陆佰肆拾柒元整。



法定代表人：（签章）

山东宏远房地产评估有限公司

二〇一八年四月十日





第四章 房地产估价结果报告

一、委托估价方：

成武县人民法院技术室

二、受理估价方：

- 1、估价机构：山东宏远房地产评估有限公司。
- 2、法定代表人：聂钟伟。
- 3、地址：菏泽市中华西路桑盾商务中心 412 室。
- 4、资格等级：贰级
- 5、证书编号：鲁评 172003

三、估价对象：

估价对象位于成武县伯乐大街东段以南，吕台路西侧富达东方城一期四区 3B 六号商铺。房屋建筑面积为 124.4 平方米。房屋结构为混合结构，房屋总层数为五层，估价对象位于 1-2 层。

四、估价目的：

评估涉案状态下的房地产市场价值，为司法裁定提供价值参考依据。

五、估价时点：

二〇一八年三月二十七日（房屋现场勘查之日）

六、价值定义：

委估对象于估价时点涉案状态下的市场价值

七、评估依据：

- 1、国家、省、市有关房地产法律、法规





5、遵循估价时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点上的客观合理价格或价值。

九、估价方法：

(一)、估价方法：

考虑到目前市场上类似物业交易实例较多，故采用市场比较法进行评估。

(二)、估价方法定义：

所谓市场比较法，就是在求取估价对象房地产的价格时，将估价对象与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产价格，修正得出估价对象房地产的价格的一种估价方法。

其计算公式如下：

估价对象房地产价格 = 比较实例房地产价格 × 交易情况因素修正 × 交易日期因素修正 × 区域因素修正 × 个别因素修正。

十、估价结果：

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合评估经验，选用适宜的估价方法，在实地勘察、综合分析影响该房地产价格因素的基础上，经认真分析测算，确定委估房地产在估价时点的价值为

¥：539647 元整。

大写人民币：伍拾叁万玖仟陆佰肆拾柒元整。





十一、估价人员：

注册房地产估价师

注册号

牛艳争

3720080100

赵统建

3719970070



十二、估价作业日期：

二〇一八年三月二十七日至二〇一八年四月十日

十三、估价报告应用的有效期：

自本报告完成之日起一年内有效。

