

成武县人民法院：

承蒙贵单位的委托，我们依据《中华人民共和国资产评估法》、国家标准《房地产估价规范》等有关规定，对菏泽市成武县城投御景华府西区21栋1单元1402室住宅房地产（以下简称“估价对象”）进行了司法鉴定评估，已完成估价报告。现将估价重要内容告知如下：

基本概况：位于菏泽市成武县汉泉路西侧、先农坛街北侧。具体估价对象为房屋及按规划应分摊的建设用地使用权。其中：房屋建筑面积101.16平方米，用途为成套住宅，房屋所有权人为陈贵芹；土地使用权面积为主管部门批准规划建设所分摊面积。

估价目的：为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价值。

价值时点：2022年5月9日（现场查勘之日）。

价值类型：本次评估采用的价值标准为公开市场价值，也就是估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的估价金额，是估价对象在公开市场上最可能形成的价值，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担，但是受到报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：人民币小写359118.00元，人民币大写叁拾伍万玖仟壹佰壹拾捌元整，单价3550.00元/平方米。



四、估价对象

1、区位状况

根据估价委托人提供的资料，估价人员经实地查勘，确认估价对象为菏泽市成武县城投御景华府西区21栋1单元1402室住宅及其所分摊的土地使用权。具体位置为菏泽市成武县汉泉路西侧、先农坛街北侧。附近有钺泉花苑、华景御投城、锦华·锦绣园、瑞和嘉苑小区等住宅小区；南隅小学、成武县第一中学、山东水发实验学校等学校教育机构；成武县农村商业银行24小时自助银行、山东成武汉源村镇银行、中国建设银行(成武支行)、中国银行(成武伯乐大街支行)等金融机构。估价对象周边文亭湖宾馆购物中心、三联家电(成武店)、优品购



物中心(先农坛街店)、成武县 人民医院等休闲、购物场所以及生活超市、餐馆、商铺等生活居住所需的基本服务配套设施。有成武1路、成武2路、成武5路等多条公交线路在估价对象附近设公交站点，周边交通状况较好，车辆出行比较便利，道路较为通畅。

2、实物状况

(1) 土地实物状况

根据现场勘验，本次评估所涉及的土地位于菏泽市成武县汉泉路西侧、先农坛街北侧。通过现场勘查估价对象所在区域整体所占宗地形状基本规则、地势较为平坦。目前土地开发程度已达到“七通一平”，即通给水、通排水、通电、通路、通气、燃气、通讯及土地平整。

(2) 建筑物实物状况

根据现场查勘及市场调查，估价对象所在建筑为钢筋混凝土结构高层住宅楼，总层数17层，该建筑外墙刷防水涂料，公共设施配套基本齐全，外观状况良好；估价对象所在层为第14层，入户钢质防盗门，室内为毛坯状态，塑钢窗，全封闭阳台，有水、电、暖等住宅所需的基本设施。

3、权益状况描述

根据提供的《水利局片区原回迁户计算表》复印件：

水利局片区原回迁户计算表	
房地坐落	城投御景华府西区21栋1单元1402室
姓名	陈贵芹
协议编号	西区127
交房日期	2010.11.9
建筑面积 (m ²)	101.16

4、司法机关对估价对象采取的措施

具体内容为委托人所提供有关资料，并请报告使用者注意。



2022年5月9日（现场查勘之日）。

六、价值类型

本次评估采用的价值标准为市场价值，也就是估价对象在正常交易情况下，由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的估计金额，是估价对象在公开市场上最可能形成的价值，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担，但是受到报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

本报告中的评估价值仅限于《水利局片区原回迁户计算表》中记载和《委托书》中明确的现存房屋以及按规划应分摊的土地使用权价值。

七、估价原则

本报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，即要求估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值，是房地产估价的最高行为准则。此外还遵循如下具体原则：

1、合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置为前提进行估价。

2、最高最佳使用原则：房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。最有效使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

3、替代原则：要考虑同一市场上相同物品市场价值的经济原理，要求估价对象的估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的类似价格。

4、价值时点原则：房地产的公开市场价值随时间而动，不同时间点，价值不同；估价结果必须为价值时点时的客观合理价格，同时此估价结果的应用必须受价值时点的限制。

八、估价依据



- ①选择具体估价方法；
- ②测算收益期或持有期；
- ③测算未来收益；
- ④确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- ⑤计算收益价值；

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，选用适宜的估价方法，在现场查勘、综合分析影响该房地产价格因素的基础上，对估价对象进行了认真的估算，通过两种评估方法的分析测算，比较法更能准确真实反应估价对象的市场价值。所以通过对比较法和收益法计算结果进行综合分析比较后，确认估价对象在价值时点的市场价值为：

估价结果：人民币小写359118.00元，人民币大写叁拾伍万玖仟壹佰壹拾捌元整，单价3550.00元/平方米。

