

房地产估价报告

荷信源估法字第（201800100）号

估价项目名称：菏泽市牡丹区西城张什言行政村张学记
名下的房地产价值评估项目

估 价 委 托 人：菏泽市牡丹区人民法院司法技术科

房地产估价机构：菏泽信源房地产估价师事务所有限公司

注册房地产估价师：张庆龙、乔金花

估价报告出具日期：2018 年 01 月 21 日

目 录

第一章 致估价委托方函	1
第二章 估价师声明	3
第三章 估价的假设和限制条件	4
第四章 房地产估价结果报告	5
一、委托估价方	5
二、受理估价方	5
三、估价对象	5
四、估价目的	5
五、价值时点	6
六、价值定义	6
七、估价依据	6
八、估价原则	6
九、估价方法	6
十、估价结果	6
十一、估价人员	7
十二、估价作业日期	7
十三、估价报告应用的有效期	7
第五章 房地产估价技术报告	8
一、个别因素分析	8
二、区域因素分析	8
三、市场分析	8
四、最高最佳使用分析	8
五、估价方法的选用	8
六、估算测算过程	8
七、估价结果确定	11
第六章 附件	12

第一章 致估价委托方函

菏泽市牡丹区人民法院司法技术科：

受贵方委托，我评估公司对位于菏泽市牡丹区西城张什言行政村张学记名下的房地产的价格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：位于菏泽市牡丹区西城张什言行政村张学记名下的房地产。自建房，委估房屋共五幢，成新率 85%，现经实际丈量总建筑面积为 311.14 平方米，其中房屋档案卷证载建筑面积为 198.28 平方米。第一幢北屋为砖木结构房屋，檐高 3.5 米，建筑面积为 90.89 平方米，起脊瓦顶，内墙砂灰抹面，清水外墙面，水泥地面，木门窗；第二幢东屋与第三幢西屋为砖混结构平房，檐高 3.3 米，建筑面积共为 95.33 平方米，内墙砂灰抹面，清水外墙面，水泥地面，木门窗；第四幢中间借墙封顶房为砖混结构平房，檐高 3.3 米，建筑面积为 50.52 平方米，现浇顶，内墙砂灰抹面，水泥地面，铝合金玻璃顶窗；第五幢南屋为砖混结构平房，檐高 3.3 米，建筑面积为 74.4 平方米，清水外墙面，内墙砂灰抹面，水泥地面，木门；产权证号：菏房权证牡字第 071852 号。产别：私有房产。用途：住宅。水、电配套设施齐全。虽然土地性质是集体土地，但属于城市规划区内，本次评估按国有划拨土地评估。《国有土地使用证》荷集建 92 字第 9479 号，土地使用面积为 321.20 平方米。

二、估价目的：为司法机关办理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、价值时点：二〇一八年一月九日。

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，在认真分析现有资料的基础上，同时结合估价经验，确定委估房地产在价值时点的市场价值为950062元。

大写人民币：玖拾伍万零陆拾贰元整。

菏泽信源房地产估价师事务所有限公司

法定代表人：张庆龙

二〇一八年一月二十一日

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、 我们已委派我公司估价师张庆龙、乔金花于 2018 年 01 月 18 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 六、 本报告未经我单位同意，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。
- 七、 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复议。超过十五日我单位则不予受理，维持原估价结果。

参加本次估价的注册房地产估价师签名、盖章

张庆龙：



張庆龙

乔金花：



乔金花

第三章 估价的假设和限制条件

一、本估价报告价值是在价值时点正常交易情况下的公开市场价值，它依据以下假设：

- 1、有一个合理的谈判及交易周期；
- 2、买卖双方是自愿的、平等的；并具有一定的专业知识；
- 3、若房地产市场或房地产政策发生重大变化，本报告应作相应调整或重新估价。

二、本估价报告只为司法机关办理案件提供参考依据而评估房地产市场价值，不得用作其他目的。

三、本估价报告的有效性还基于以下条件：

(1)、假定委托方提供的证件和资料真实、合法、有效，委估对象面积依据委托方提供的《房屋档案卷内目录》记载面积为准。

(2)、虽然委估标的物土地性质是集体土地，但属于城市规划区内，周边房屋征收也是按国有土地补偿，所以本次评估按国有划拨土地评估。

(3)、假定委估物业无产权纠纷问题影响。

(4)、假定委估物业没有工程质量问题。

(5)、本估价报告没考虑不可抗拒的意外灾害对其价值的影响。

(6)、本估价报告应用有效期自完成估价报告日起一年内有效。

第四章 房地产估价结果报告

一、委托估价方：菏泽市牡丹区人民法院司法技术科

二、受理估价方：

1、估 价 机 构：菏泽信源房地产估价师事务所有限公司。

2、法 定 代表人：张庆龙。

3、地 址：菏泽市太原路 98 号天泽园 11 号楼 14 楼 1406 室。

三、估价对象：位于菏泽市牡丹区西城张什言行政村张学记名下的房地产。自建房，委估房屋共五幢，成新率 85%，现经实际丈量总建筑面积为 311.14 平方米，其中房屋档案卷证载建筑面积为 198.28 平方米。第一幢北屋为砖木结构房屋，檐高 3.5 米，建筑面积为 90.89 平方米，起脊瓦顶，内墙砂灰抹面，清水外墙面，水泥地面，木门窗；第二幢东屋与第三幢西屋为砖混结构平房，檐高 3.3 米，建筑面积共为 95.33 平方米，内墙砂灰抹面，清水外墙面，水泥地面，木门窗；第四幢中间借墙封顶房为砖混结构平房，檐高 3.3 米，建筑面积为 50.52 平方米，现浇顶，内墙砂灰抹面，水泥地面，铝合金玻璃顶窗；第五幢南屋为砖混结构平房，檐高 3.3 米，建筑面积为 74.4 平方米，清水外墙面，内墙砂灰抹面，水泥地面，木门；产权证号：菏房权证牡字第 071852 号。产别：私有房产。用途：住宅。水、电配套设施齐全。虽然土地性质是集体土地，但属于城市规划区内，本次评估按国有划拨土地评估。《国有土地使用证》荷集建 92 字第 9479 号，土地使用面积为 321.20 平方米。

四、估价目的：为司法机关办理案件提供参考依据而评估房地产市

场价值。

五、价值时点：2018 年 01 月 09 日

六、价值定义：估价对象房地产在价值时点的公开市场价值。

七、评估依据：

- (一)、《房屋档案卷内目录》
- (二)、《城市房地产抵押管理办法》
- (三)、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (四)、《中华人民共和国土地管理法》
- (五)、估价人员实地勘察记录
- (六)、菏泽市房地产交易市场的信息、动态等
- (七)、《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- (八)、《鉴定委托书》2017 鲁菏牡法技委

八、估价原则：

合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、公开、公正、公平原则。

九、估价方法：

根据估价目的和委估房地产的权属性质、现状、用途，鉴于该房地产为住宅用途，考虑到该类房地产交易实例较多，可比性较强，因此可采用市场比较法评估委估对象房地产价值。

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，确定委估房地产在价值时点的现值为 950062 元。

大写人民币：玖拾伍万零陆拾贰元整。

十一、参加本次评估的注册估价师签字盖章：

张庆龙



乔金花



十一、估价作业日期：

2018 年 01 月 09 日至 2018 年 01 月 21 日

十二、估价报告应用的有效期：

自本报告完成之日起一年内有效。

第五章 房地产估价技术报告

一、个别因素分析：估价对象房屋设计合理，整体布局合理，水、电等设施齐全。

二、区域因素分析：估价对象位于菏泽市牡丹区西城张什言行政村，周边多处居民区拆迁、高档小区林立，距菏泽市气象局、菏泽市第二实验小学、菏泽市立医院等较近，交通便利，是理想的居住场所。

三、市场分析：随着国民经济的持续快速发展，房地产价格也呈现稳步上涨趋势，且随着二手房市场不断活跃更显此类房屋升值潜力大。

四、最高最佳使用分析：从市场背景和个别因素、区域因素分析，估价对象保持现状作为住宅用房，可产生最高最价的使用。

五、估价方法的选用：

（一）、估价方法：

根据估价目的和委估房地产的权属性质、现状、用途，鉴于该房地产为住宅用途，考虑到该类房地产交易实例较多，可比性较强，因此可采用市场比较法评估委估对象房地产价值。

（二）、估价方法定义：

市场比较法：是将估价对象与价值时点近期发生交易的类似房地产进行比较，以此估算估价对象房地产的客观合理价格或价值的方法。

六：估算测算过程：

I、市场比较法评估过程：

（1）交易实例资料

项 目	实例 1	实例 2	实例 3
座落位置	东方红西街	西安路	曹州西路
楼层	1 层	1 层	1 层
建筑面积	182.30M ²	189.14M ²	193.50M ²
用 途	住宅	住宅	住宅
价值类型	均价	均价	均价
证载容积率	48%	50%	52%
土地性质	划拨	划拨	划拨
交易日期	17/10	17/08	17/11
市场价格	4659 元/M ²	4536 元/M ²	4419 元/M ²

(2) 交易情况修正:将比较实例与正常交易情况比较,均为正常交易,比较实例交易情况修正如下:

实例 1: 100/100

实例 2: 100/100

实例 3: 100/100

(3) 交易日期修正

根据市场调查,2017 年下半年以来,住宅房地产市场价格升幅较为平稳。各实例交易日期,以价值时点为基准,各实例修正率如下:

实例 1: 100/100;

实例 2: 100/100;

实例 3: 100/100;

(4) 区域因素修正

比较实例区域因素	实例 1	实例 2	实例 3
繁华程度	20	20	20
交通通达	20	20	20
公共配套	20	20	20
区域规划	20	20	20
环境景观	20	20	20
合 计	100	100	100

根据各实例所在地区与估价对象所在地区的区域因素比较结果, 各修正率如下:

实例 1: $100/100$

实例 2: $100/100$

实例 3: $100/100$

(5) 个别因素修正

比较实例个别因素	实例 1	实例 2	实例 3
新旧程度	18	18	19
设施设备及装修	22	22	22
平面布局	22	22	22
容积率	23	20	16
结构质量	20	20	20
合 计	105	102	99

根据比较实例情况，个别因素修正率如下：

实例 1：100/105

实例 2：100/102

实例 3：100/99

(6) 价格计算

根据以上各项修正，可求得估价对象之比准价格如下表：

项 目	实 例 1	实 例 2	实 例 3
交易价格	4659 元/M ²	4536 元/M ²	4419 元/M ²
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/100	100/100	100/100
个别因素修正	100/105	100/102	100/99
修正后单价	4438 元/M ²	4448 元/M ²	4464 元/M ²

根据上述结果，结合物业实际情况，我们采用算术平均法，则综合得出一个价格： $(4438+4448+4464) \times 1/3 = 4450$ 元/平方米

委估证载房屋面积评估价值： $4450 \times 198.28 = 882346$ 元

委估非证载房屋面积评估成本价值： $600 \times 112.86 = 67716$ 元

委估总评估价值： $882346 \text{ 元} + 67716 \text{ 元} = 950062 \text{ 元}$

七、估价结果确定：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用市场比较法评估，在认真分析现有资料的基础上，同时结合估价经验，确

定委估房地产在价值时点的现值为950062元。

大写人民币：玖拾伍万零陆拾贰元整。

第六章 附件

- 1、菏泽市牡丹区人民法院司法技术科出具的《鉴定委托书》2017鲁菏牡法技委复印件、《房屋档案卷内目录》复印件。
- 2、估价机构营业执照证书复印件。
- 4、估价机构资格证书复印件。
- 5、估价人员资格证书复印件。

鉴定委托书

(2018)鲁1702鉴 号

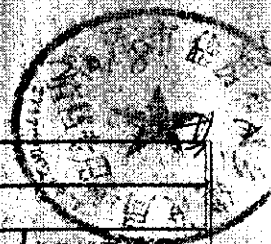
受委托机构	菏泽信源房地产评估所		
案 由	民间借贷		
案情摘要			
鉴定的要求	对张学记所有的位于菏泽市牡丹区西城张什言行政村的房产（牡字071852号）价值评估		
送检材料			
当事人	申请人：田明法15552363853		
	被执行人：张学记13953088909/13518607730		
	山东省菏泽市牡丹区法院 刘世峰	电话	0530-5872
委托时间	2018年1月9日		

注：此页交受委托机构，请委托机构于30个工作日内完成鉴定工作，并写出鉴定结论。

房屋档案卷内目录



201603110000



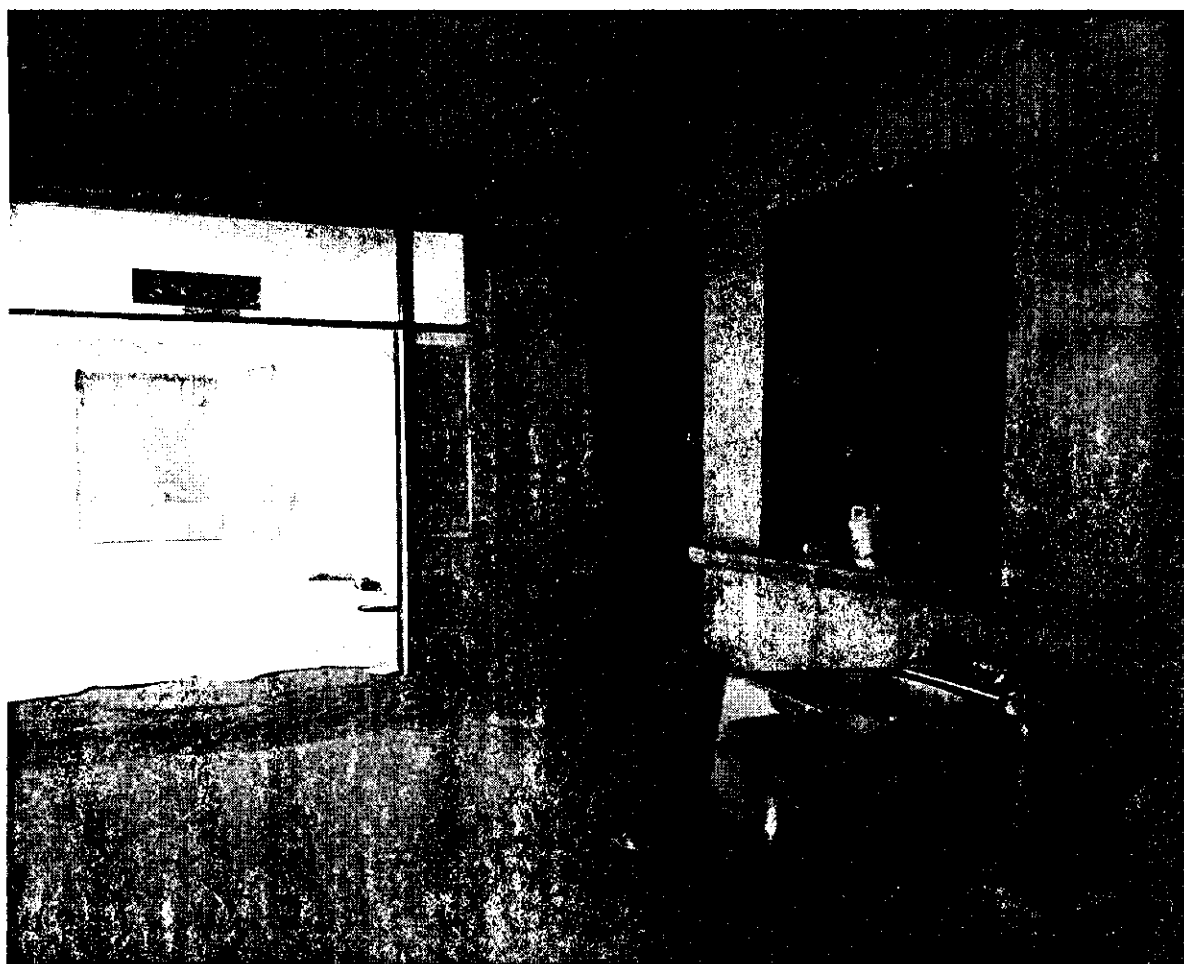
基本信息					
产权人	张学记	档案名称	西城李朝林张付吉		
业务序号	201603110000	期	私有房产	状态	当前档案
收件类型	初始登记-个人自建房	受理日期		建档日期	2016年3月11日
合同号					
档案信息					
案卷号		档案编号	社发000204141	归档号	
层号		区号		册号	
列号		目录号		是否补录	是
建筑信息					
建筑面积	198.2800	申报总价值	0.0000	总评估价	0.0000
土地信息					
土地号		是否查封	否		
土地证号	南建建(92)字第479号	土地编号		开始日期	
土地面积	321.20	土地产别		截止日期	
其它信息					
备注					

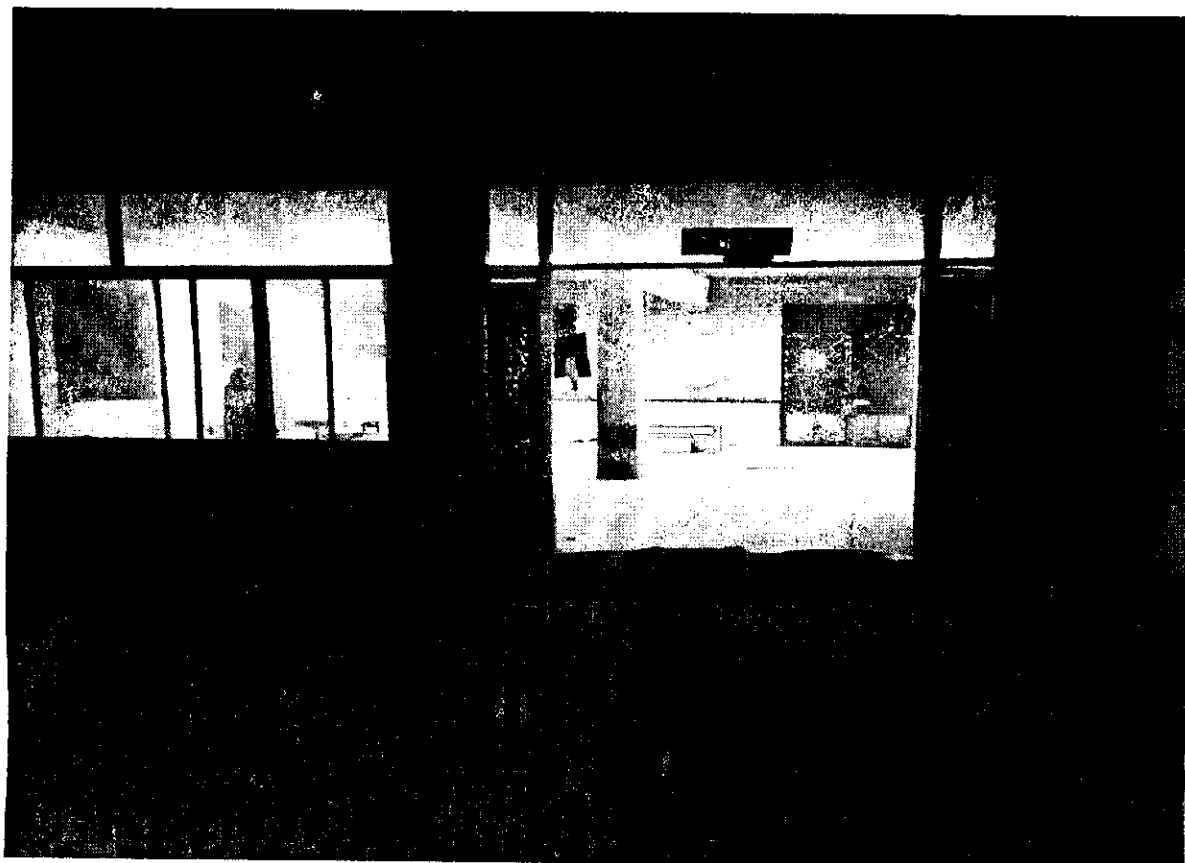
房屋档案卷内目录



201603110000

权利人姓名	权利人	权利人姓名	张景龙	共有类型	
共有份额 (%)		产权证号	土证字第071862号	产权证编号	0
关系类型	本人或户主	证件号码	不详	证件类型	
性别	未知	出证人	谢勇	出证日期	2016-3-11 9:23:04
关系证明		发证人	谢勇	发证日期	2016-3-11 9:23:04
房产类型	自建				
产权证地址					
备注	若属有情况无权利人				







中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

机构名称: 菏泽信源房地产估价师事务所有限公司

法定代表人: 张庆龙
(执行合伙人)

住所: 菏泽市中华路西段

营业执照注册号: 371702228007622

资质等级: 贰级

行政许可决定书号:

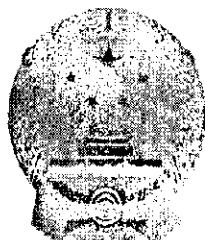
证书编号: 鲁评172008

有效期限: 2015年8月20日至2018年8月19日

行政许可机关(公章)

二〇一五年八月二十日

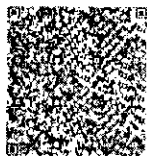




营业执照

统一社会信用代码 91371702769734130C

名称	菏泽信源房地产估价师事务所有限公司
类型	有限责任公司
住所	菏泽市中华路西段
法定代表人	张庆龙
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2004 年 12 月 21 日
经营期限	2004 年 12 月 21 日至 2054 年 12 月 20 日
经营范围	房地产估价评估、土地估价评估、钢结构估价评估及业务咨询。 依法须经批准的项目，须经许可或审批后方可开展经营活动。



<http://sdhs.gov.cn>

登记机关

年 月 日

2016 03 18

中华人民共和国国家工商行政管理总局

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00120081

姓名 / Full name

张庆龙

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372923197504200059

注册号 / Registration No.

3720000162

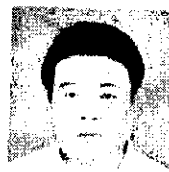
执业机构 / Employer

菏泽信源房地产估价师事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-10-30

持证人签名 / Bearer's signature

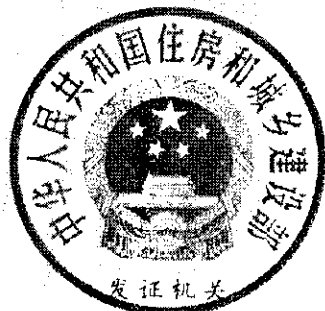


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称, 执行房地产估价业务, 有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00102208

姓名 / Full name

乔金花

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

37292419760512002X

注册号 / Registration No.

3720000166

执业机构 / Employer

菏泽信源房地产估价师事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-10-19

持证人签名 / Bearer's signature

