

房地产估价报告

菏弘正房估字（2017）第 A160389 号



估价项目名称：菏泽市牡丹区北城办事处文苑社区刘庄的住宅房地产市场价值评估

估价委托人：菏泽市牡丹区人民法院

估价机构：菏泽市弘正房地产评估咨询事务有限公司

注册房地产估价师：张全现 李怀珍

估价作业日期：2017年9月14日—2017年9月22日



目 录

一、致估价委托人函	1
二、估价师声明	2
三、估价的假设和限制条件	3
四、估价结果报告	
1、估价委托人	4
2、估价机构	4
3、估价对象	4
4、估价目的	5
5、价值时点	5
6、价值类型	5
7、评估原则	5
8、估价依据	6
9、估价方法	6
10、估价结果	6
11、估价作业日期	7
12、本报告有效期限	7
13、估价人员	7
五、附件	
1、本所营业执照复印件	8
2、本所房地产评估资格证复印件	9
3、参加评估人员资格证书复印件	10
3、鉴定委托书复印件	12
4、其他有关资料复印件	13



致估价委托人函

菏泽市牡丹区人民法院：

接受贵单位的委托，我们对位于菏泽市牡丹区北城办事处文苑社区刘庄中心街西头路南第一排从西往东第二家刘建国的住宅房地产进行了现值评估，现将估价结果报告如下：

一、估价对象：

估价对象位于菏泽市牡丹区北城办事处文苑社区刘庄中心街西头路南第一排从西往东第二家刘建国的一处住宅房地产，建筑面积为 327.78 平方米，土地使用权面积约为 300 平方米。此次评估范围包括证载房屋及其所占用的土地使用权价值、构筑物及其他附着于房地产上的不动产，室内外装饰装修，不包括家具、家电等可移动财产、优先受偿权以外的债权债务部分。

二、估价目的：为法院办案确定房地产价值提供参考而评估房地产市场价格

三、价值时点：2017 年 9 月 14 日

四、价值类型：本次估价采用价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

五、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，依据房地产评估程序，利用科学的评估方法；在分析现有材料的基础上，根据市场分析，经综合评估测算，位于菏泽市牡丹区北城办事处文苑社区刘庄中心街西头路南第一排从西往东第二家刘建国的房地产现值为 1255040 元（取整），大写：人民币壹佰贰拾伍万伍仟零肆拾元（取整）。

房地产评估机构：菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

法人代表：（签章）

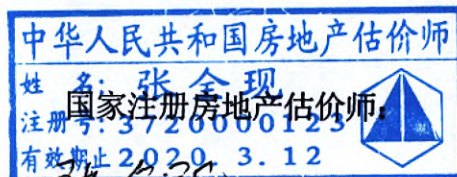


二〇一七年九月二十二日

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价报告中，我们估价人员陈述的事实，是真实的和准确的。
- 2、估价报告中的分析，意见和结论，是我们公正的专业分析，意见和结论，但受到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任何利害关系，也与委托人或相关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们是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、我们已对本估价报告中委托评估的房地产进行了实地查勘，由于当事人的原因，未能进入院内进行实地测量。
- 6、本报告中所提供的房地产价值，仅作为委托方确定的评估目的下的价值参考。
- 7、我们有对因文字、数字输入错误更正的权利，如计算结果有所变化，应及时更正，原评估结果无效。





估价的假设和限制条件

- 1、估价委托人提供了估价对象的资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。
- 3、对不可见部分、不易测量部位的描述，依据委托评估方提供的资料。
- 4、该房地产土地原登记为集体土地，该宗地现位于市区规划区范围内，属于国有土地所有权的范围，本次评估假定土地使用权为国有土地使用权。
- 5、本估价报告估价目的为院确定房地产市场价值提供参考，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。
- 6、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。
- 7、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。
- 8、本次估价未考虑特定交易方式对估价结论的影响。
- 9、此次房屋建筑面积以委托方提供的资料面积为准，如有异议，委托方或执行方可申请面积测绘机构重测，并根据面积的改变评估价值作相应调整。
- 10、因当事人的原因未能进行院落内部查勘，根据外观推定，估价对象为一般装修房，有水、电配套。本结果不对因面积偏差引起的结果误差承担责任，也不得将此报告作为后建房屋合法性和依据。



房地产估价结果报告

荷弘正房估字（2017）第 A160389 号

一、估价委托人：菏泽市牡丹区人民法院

地 址：菏泽市八一西路

二、估价机构：菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

法定代表人：车业忠

地 址：菏泽市中华路 1599 号

资格等级：贰级

资质证书编号：鲁评 172006

三、评估对象：

（一）、基本概况

估价对象为刘建国位于菏泽市牡丹区北城办事处文苑社区刘庄中心街西头路南第一排从西往东第二家的一处住宅房地产，建筑面积为 327.78 平方米，土地使用权面积约为 300 平方米。此次评估范围包括证载房屋及其所占用的土地使用权价值、构筑物及其他附着于房地产上的不动产，室内外装饰装修，不包括家具、家电等可移动财产、优先受偿权以外的债权债务部分。

（二）、权属状况

根据委托方提供的资料，确定房屋所有权人：刘建国，位于菏泽市牡丹区北城办事处文苑社区刘庄中心街西头路南第一排从西往东第二家的一处住宅房地产。建筑面积为 327.78 平方米，现实用途：住宅；土地使用权面积约为 300 平方米。

（三）、实物状况

根据对实地外观查勘，估价对象主房为砖混结构，总层数为 2 层，砖石基础，砖



墙承重、现浇顶，内外墙抹灰；配房为砖混结构平顶房，砖基础，砖墙承重，楼板屋面；建筑总面积为 327.78 平方米，供排水、供电等基础配套设施齐全。

(四)、区位状况

委估房地产位于菏泽市牡丹区北城办事处文苑社区刘庄，北临长城路，交通较为方便，可及性和通达性较高，是生活居住较理想之处，随着周边环境的改善，该房产具有一定的升值潜力和市场变现能力。

四、估价目的：

为法院办案确定房地产价值提供参考而评估房地产市场价格

五、价值时点：

二〇一七年九月十四日（委托评估日）

六、价值类型：

本次估价采用价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。同时考虑短期强制处分(快速变现)等因素的影响，确定市场价值。

七、评估原则：

遵守独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

最高最佳使用原则：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最



大的合理、可能的利用，包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国担保法》
- 4、《山东省城市房地产交易管理条例》
- 5、《房地产估价规范》
- 6、《房屋档案目录》
- 7、本市近期类似房地产市场交易资料
- 8、现场勘察记录和市场调查资料
- 9、委托方提供的其他有关资料

九、估价方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地察看后，根据估价对象的特点及实际情况，在同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，根据《房地产估价规范》中的规定，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法，所以选取比较法评估房地产市场价值。

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，依据房地产评估程序，利用科学的评估方法；在分析现有材料的基础上，根据市场分析，经综合评估测算，位于菏泽市牡丹区北城办事处文苑社区刘庄中心街西头路南第一排从西往东第二家刘建国的房地产现值为 1255040 元（取整），大写：人民币壹佰贰拾伍万伍仟零肆拾元（取整）。



十一、估价作业日期:

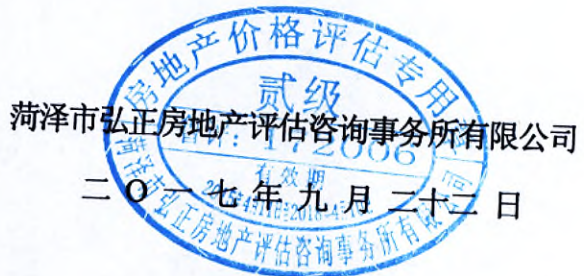
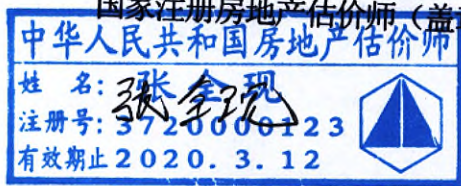
二〇一七年九月十四日至二〇一七年九月二十二日

十二、本报告书有效期限为壹年:

二〇一七年九月二十二日至二〇一八年九月二十一日

十三、参加估价的估价师盖章:

国家注册房地产估价师(盖章):





营业执照

(副本)

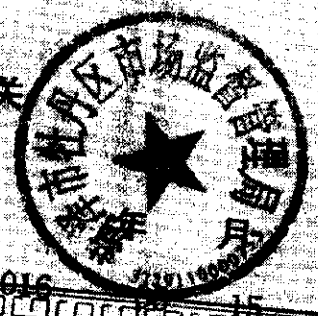
统一社会信用代码 913717027609607097

1-1

名称 菏泽市弘正房地产评估咨询事务有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 菏泽市中华路1599号
 法定代表人 车业忠
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2002年11月13日
 营业期限 2002年11月13日至 年 月 日
 经营范围 房地产价格评估、房地产咨询、房地产信息及相关代理服
 务、房地产工程造价咨询(依法须经批准的项目,经相关
 部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关



提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条
之规定,办照后每年1-6月须登陆企业信用信息公示
系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。

企业信用信息公示系统网址:

2016

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

单位名称 郑州市弘正房地产评估咨询有限公司
法定代表人 牟业忠

(执行合伙人)

住 所

郑州市中华路1599号

营业执照注册号 371700228016603

资质等级 贰级

行政可决证书号 房地产评估许准[2015]004号

证书编号 鲁评172006

有效期限 2015年4月11日至2018年4月10日



行政日期 二〇一五年四月十一日

中华人民共和国住房和城乡建设部

持有合法使用权
注册
从事房地产估价业务

This certificate is issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Affairs of the People's Republic of China. The holder of this certificate is entitled to conduct real estate appraisal practices and issue real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00127034

姓名 / Full name

张全理

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

372928196805030038

注册号 / Registration No.

3720000123

执业机构 / Employer

菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-3-12

持证人签名 / Bearer's signature

鉴定委托书

(2017)鲁房评字第 号

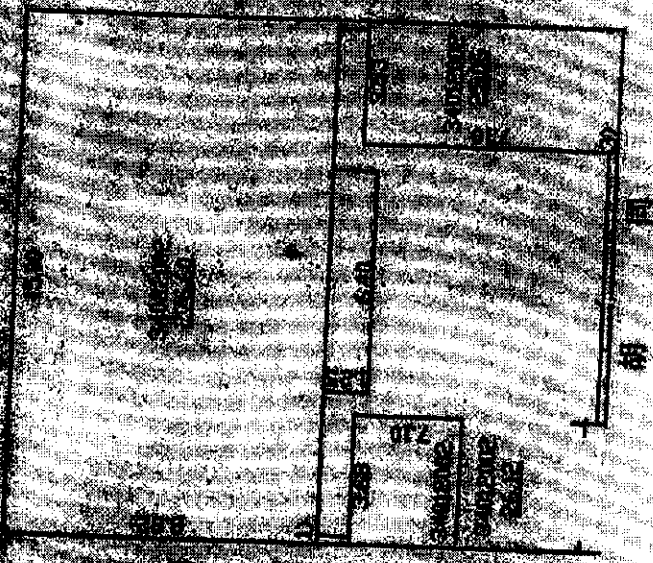
受委托机构	菏泽市弘正房地产评估有限公司	
案由	民间借贷	
案情摘要		
鉴定目的要求	对被执行人刘建国所有的位于菏泽市牡丹区北城办事处文苑社区刘庄中心街西头路南第一排从西往东第二家楼房价值评估	
送检材料		
当事人	申请人：刘金建13953010286	
	被执行人：刘建国13805300108	
	山东省菏泽市牡丹区法院 刘世峰	电话：0530-4355872
委托时间	2017年9月14日	

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。

房屋平面示意图

房屋地址：北城文苑社区小院内

产权人：刘建强



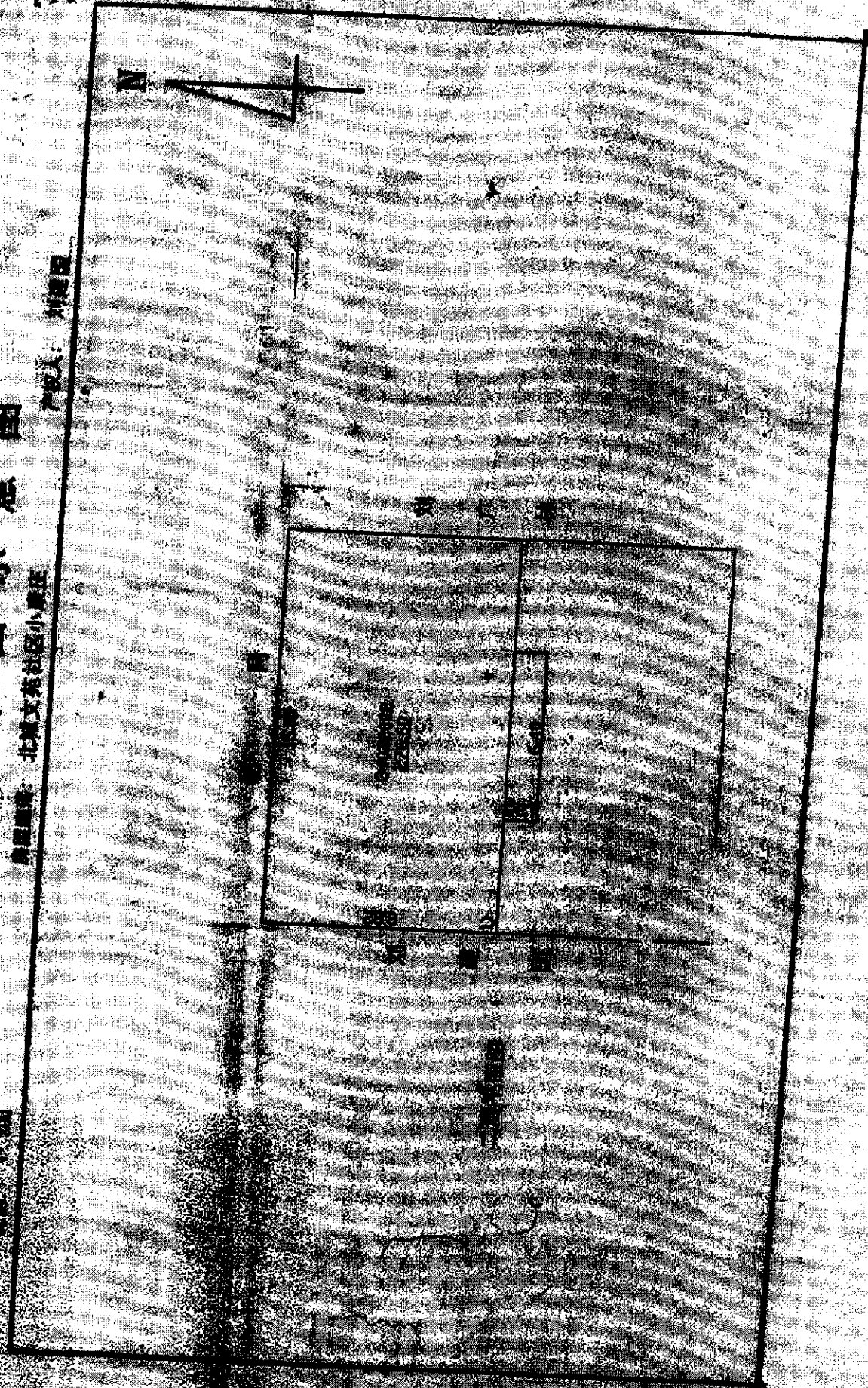
15.02.04
15.02.04

房屋平面示意图

房屋地址：北城文苑社区小廉庄

户主：刘建国

比例尺：1:200



证明

此有我文苑社区刘庄新村居民刘建强本人在刘庄新村中心街西头路南 第三排西头往东第二家，有楼房一处（二层），建筑面积 280 平方米，占地面积东西 15 米，南北 20 米（包括胡同），东临刘林，北邻胡同，西临刘建国，南临胡同。

特此证明



牡丹区北城刘庄新村社区

2014 年 10 月 16 日

刘建强

