

房地产估价报告

估价项目名称：陈磊位于菏泽市东城黄河路9号鲁西南建材五金
大市场17号楼3单元501室司法鉴定住宅房地
产市场价值评估

估价委托人：菏泽市牡丹区人民法院司法技术科

房地产估价机构：菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司

注册房地产估价师：苏杰（3720140106）陈双双（3720130163）

估价报告出具日期：二〇一八年六月二十一日

估价报告编号：菏国瑞估字(2018)第A18063号

致估价委托人函

菏泽市牡丹区人民法院司法技术科:

我单位接受委托,就陈磊名下的位于菏泽市东城黄河路9号鲁西南建材五金大市场17号楼3单元501室的住宅房地产进行了现场勘察。根据估价目的,按照国家城乡建设部于2015年4月8日发布的《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的要求,遵循独立、客观、公正、合法的原则,本着“公开、公平、公正”的原则,依据中华人民共和国相关法律法规和技术规程对估价对象进行了评估,现将评估结果及主要评估过程报告如下:

一、估价目的:

为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象:

房屋所有权证号:菏房权证市直字第069625号;房屋所有权人:陈磊;产别:私有,房屋坐落:菏泽市东城黄河路9号鲁西南建材五金大市场17号楼3单元501室;总建筑面积:202.74平方米;房屋总层数:6层,所在层数:5层、阁楼层;用途:住宅,阁楼面积70.95平方米,另有储藏室一间(根据产权人提供的购房合同可知面积为7.43平方米)。

三、价值时点:

价值时点为二〇一八年五月二十三日(房屋现场勘察之日)。

四、价值类型:

本次评估价值是委估房地产在价值时点权利状态下,按照最高最佳使

用原则且符合城市规划前提下的市场价值。

五、估价方法：

根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估采用比较法进行评估。

六、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，结合评估经验，采用科学的估价方法在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 808877 元，人民币大写：**捌拾万零捌仟捌佰柒拾柒元整。**



七、特别提示：

本估价报告结果是按照既定目的提供给估价委托方使用，因使用不当造成的后果本公司不承担任何法律责任。

八、致函日期：

二〇一八年六月二十一日

九、房地产估价机构：

法定代表人签字：（签章）

评估机构：菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司

二〇一八年六月二十一日


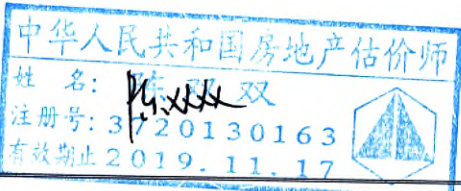


的真实性、合法性和完整性负全部责任，因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

八、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

九、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本报告由菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司负责解释，委托方如对估价结果有异议，应在接到评估报告后十五日内向我单位提出。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：

姓名	注册号	签名	签名日期
苏杰	3720140106	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：苏杰 注册号：3720140106 有效期至：2020.8.14</p>	2018年6月21日
陈双双	3720130163	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：陈双双 注册号：3720130163 有效期至：2019.11.17</p>	2018年6月21日

第二章 估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般性假设

1、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋档案卷内目录》，估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，且未予核实情况下，假设估价委托人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的。

3、注册房地产估价师对估价对象的现场勘察仅限于一般性的查看，不具备条件对其结构、设备及隐蔽工程等内部质量进行鉴定，故不能确定其内部有无缺陷。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，假设估价对象基础、结构等内部质量完好，能正常安全使用。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施及广场、道路等共用部位的使用权，同时估价对象范围内共用部位及共用设施也允其它房屋使用。

6、本估价报告建立在房屋建筑物的施工设计符合我国现行有关设计规范，建筑施工符合我国现行有关施工验收规范的基础上，否则估价结果不成立。

(二) 未定事项假设

未定事项假设是指估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

根据估价委托方提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

(三) 背离事实假设

背离事实假设是指房地产设定的状况与实际状况不一致时，根据价值时点的估价目的进行的假设状况。

估价对象价值时点有他项权利状况，但根据估价目的，本次估价未考虑租赁、查封、抵押等因素对估价对象价值的影响，并以估价对象处于完整权利状态，并且保持整体和持续使用为前提。

(四) 不相一致假设

不相一致假设是指估价对象实际用途、登记用途、规划用途等之间不一致，或估价对象名称、地址、用途、权利人不一致时，而根据价值时点的估价目的进行的假设状况。

估价对象状况之间无不一致，无不相一致假设。

（五）依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价委托人无法提供估价所必需权属证明原件，本次估价假设委托方提供的《房屋档案卷内目录》复印件与原件一致。

二、估价限制条件

（一）本估价报告结果是按照既定目的提供给估价委托方使用，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。

（二）未经本公司和估价人员同意，本报告的全部或其部分内容不得提供给除委托方、估价报告使用人及报告审查部门之外的单位和个人，也不得发表在任何公开媒体上。凡因委托方使用估价报告不当而引起的后果，本公司和估价人员不承担相应责任。

（三）本估价结果仅为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估房地产市场价格。

（四）本估价报告使用期限自报告出具之日起壹年内有效。若报告使用期限内，国家相关政策、房地产市场或估价对象状况发生重大变化而对房地产价值产生较大影响时，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价；超过一年，需要重新进行估价。

（五）本报告由菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司负责解释。

（六）本报告必须经过估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方

可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任；提供给估价委托人的估价结果报告为一整体，不可分割使用，因使用不当造成的损失，估价方不承担责任。

第三章 房地产估价结果报告

一、估价委托人

菏泽市牡丹区人民法院司法技术科

二、估价机构

机构名称：菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司

法定代表人：司建强

资质等级及证书编号：贰级（鲁评 172010）

营业执照注册号：91371702559927827B

有效期限：2016年10月12日至2019年10月11日

住所：山东省菏泽市牡丹区太原路98号天泽园永泰大厦16F1606房间

联系电话：0530-5509578

三、估价目的

为委托方确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为陈磊名下位于菏泽市东城黄河路9号鲁西南建材五金大市场17号楼3单元501室的住宅房地产，评估建筑面积为202.74平方米，即包括房屋建筑物产权和合理分摊的土地使用权价值，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

(二) 估价对象基本状况

1、估价对象登记状况

根据委托方提供的估价对象《房屋档案卷内目录》，估价对象的权属状况如下：

房屋所有权证号：菏房权证市直字第 069625 号；房屋所有权人：陈磊；产别：私有，房屋坐落：菏泽市东城黄河路 9 号鲁西南建材五金大市场 17 号楼 3 单元 501 室；总建筑面积：202.74 平方米；房屋总层数：6 层，所在层数：5 层、阁楼层；用途：住宅，阁楼面积 70.95 平方米，另有储藏室一间(根据产权人提供的购房合同可知面积为 7.43 平方米)。

2、他项权利状况

经向产权人询问，该估价对象已办理抵押登记。

(三) 土地基本状况

本次估价对象位于菏泽市东城黄河路 9 号鲁西南建材五金大市场，土地使用权类型为出让。

(四) 建筑物基本状况

1、建筑结构：混合结构；

2、设施设备：供水、供电、通讯、卫生等系统和设备配置基本齐全；

3、楼层：房屋总层数 6 层，所在层数：5 层、阁楼层；

4、朝向及单元位置：建筑物为南北朝向，估价对象为低层建筑，南北通透，采光通风较好；

5、层高：层高约 3.0m；

6、装饰装修：普通装修，室内涂料，实木木门，铝合金窗，地板砖

地面；

7、维护状况及新旧程度：至价值时点为居住，墙面、楼地面、门窗等未出现明显破损情况，维护状况较好；属基本完好房，新旧程度为九成新。经实地现场勘察，未发现结构性裂缝及地基不均匀沉降，通风、采光较好。

五、价值时点

价值时点为二〇一八年五月二十三日（房屋现场勘察之日）。

六、价值类型

本次评估价值是委估房地产在价值时点权利状态下，按照最高最佳使用原则且符合城市规划前提下的市场价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正、合法、最高最佳利用、替代、价值时点的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

（一）合法原则

房地产价格是房地产权益的价格，遵循国家和地方房地产政策、法律、法规、城市规划的相关规定，是房地产使用状况的前提条件，当房地产合法使用时，其权益才能受到法律、法规的保障，因此评估中以估价对象的合法使用和合法处分为前提。

（二）独立、客观、公正原则

所谓独立，一是要求房地产估价机构本身应当是一个不依赖于他人、不受他人束缚的独立机构；二是要求房地产估价机构和估价人员与估价对

象及相关当事人没有利害关系；三是要求房地产估价机构和估价人员在估价中不应受到外部干扰因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求房地产估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求房地产估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方，因此，要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直的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。

（三）最高最佳利用原则

最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，包括最佳的用途、规模、档次等最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。

（四）替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产市场价格也同样遵循替代规律，某房地产市场价格，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产市场价格所牵制。换言之，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。

(五) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。影响房地产价格的因素是不断变化的,房地产市场是不断变化的,所以房地产价格也是不断变化的,具有很强的时效性,估价结果必须是体现估价对象在某一特定时间(即价值时点)的客观合理价格或价值。

八、估价依据

(一) 法律、法规及政策文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正);
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正);
- 3、《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);
- 4、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21号);
- 5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释〔2009〕16号);
- 6、最高人民法院关于实施最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》有关问题的通知(法〔2012〕30号)。

（二）技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）其他相关资料

- 1、《鉴定委托书》（（2018）法技字第 243 号）；
- 2、《房屋档案卷内目录》；
- 3、《购房合同复印件》
- 4、估价人员实地勘察记录表；
- 5、菏泽市房地产市场交易信息；
- 6、委托方提供的其他相关资料。

九、估价方法

（一）估价方法选择

房地产估价常用的估价方法有比较法、成本法、收益法和假设开发法等几种方法。

根据估价对象的特点、评估目的及所处区域的影响因素等资料进行收集、分析和整理，并结合估价对象的实际情况，本次决定选用比较法进行评估。

（二）估价方法定义

比较法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或使用价值相同（相近）的若干房地产可比实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件进行对照比较，并对

可比案例房地产价格加以修正后确定估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，结合评估经验，采用科学的估价方法在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 808877 元，人民币大写：捌拾万零捌仟捌佰柒拾柒元整。



十一、房地产估价人员

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
苏杰	3720140106		2018年6月21日
陈双双	3720130163		2018年6月21日

十二、房地产变现能力分析

变现能力是指假定在价值时点处置房地产时，在没有过多损失的情况下，将房地产转换为现金的可能性。

(一) 估价对象的合法用途为住宅，独立使用性较强，不宜分割使用、转让，除非当事人协商一致并处理好共用部位及设施的使用权利，达到各自独立使用条件。

(二) 假定在价值时点拍卖或者变卖估价对象时, 因存在短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素影响, 最可能实现的价格一般比公开市场价格要低, 预计在 70%-80%之间, 与评估的市场价值的差异程度大约在 20%-25%。

(三) 处置房地产时, 其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来, 以拍卖方式处置房地产时, 变现时间较短, 但变现价格一般较低, 变现成本较高, 要支付拍卖佣金、相关税费及部分手续费。

十三、实地查勘期

二〇一八年五月二十三日至二〇一八年五月二十三日

十四、估价作业日期

二〇一八年五月二十三日至二〇一八年六月二十一日

十五、估价报告应用的有效期

自本报告完成之日起壹年内有效, 即自 2018 年 6 月 21 日至 2019 年 6 月 20 日。

第四章 房地产估价技术报告

一、估价对象描述与分析

(一) 实物状况描述与分析

1、土地实物状况描述与分析

本次估价对象是位于菏泽市东城黄河路9号鲁西南建材五金大市场，根据评估人员现场勘查，公共配套设施及基础设施较齐全，宗地外开发程度为“七通”即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖气、通燃气，所处土地地形平坦，地势平缓，地质条件好。对估价对象房地产价值具有提升作用。

2、建筑物实物状况描述与分析

本次估价对象是位于菏泽市东城黄河路9号鲁西南建材五金大市场17号楼3单元501室的住宅房地产，具体状况如下：

- (1) 建筑结构：混合结构；
- (2) 设施设备：供水、供电、通讯、卫生等系统和设备配置基本齐全；
- (3) 楼层：房屋总层数6层，所在层数：5层、阁楼层；
- (4) 朝向及单元位置：建筑物为南北朝向，估价对象为低层建筑，南北通透，采光通风较好；
- (5) 层高：层高约3.0m；
- (6) 装饰装修：普通装修，室内涂料，实木木门，铝合金窗，地板砖地面；

(7) 维护状况及新旧程度：至价值时点为居住，墙面、楼地面、门窗等未出现明显破损情况，维护状况较好；属基本完好房，新旧程度为九成新。经实地现场勘察，未发现结构性裂缝及地基不均匀沉降，通风、采光较好。现状照片如下：



综上所述，估价对象配套设施较完备，楼层一般，普通装修，屋内空间布局一般，使用及维护状况良好。

(二) 权益状况描述与分析

1、土地权益状况描述

土地所有权状况：国家所有；

2、建筑物权益状况描述

根据委托方提供的《房屋档案卷内目录》等资料记载显示：

(1) 房屋所有权状况：房屋所有权人为陈磊，产别为私有；

(2) 他项权利设立情况：估价对象已办理抵押登记；

(3) 出租或占有情况：自用；

(4) 其他特殊情况：无。

综上所述，截止到价值时点，估价对象设有抵押权，根据《中华人民共和国物权法》的相关规定，权属人的权益状况将受到一定限制。

(三) 区位状况描述与分析

1、位置状况描述

坐落：估价对象位于菏泽市东城黄河路9号鲁西南建材五金大市场；

方位：位于菏泽市东城办事处，属于康庄服装市场商圈；

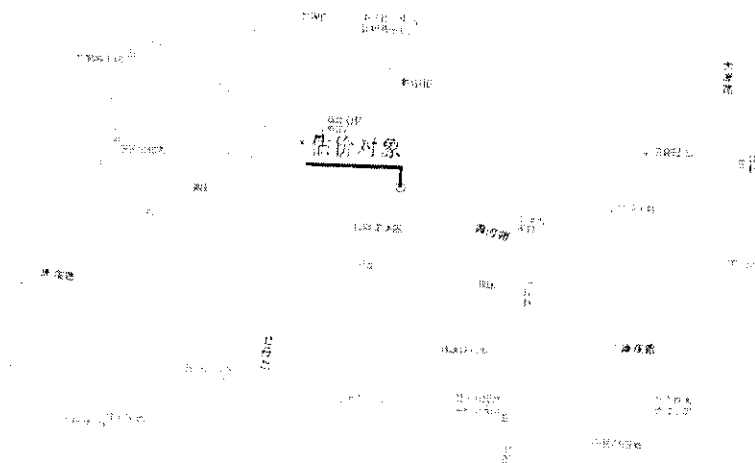
与重要场所（设施）的距离：距离市级商服中心约1600米，距菏泽汽车总站约1300米；

临街（路）状况：估计对象所在建筑物所临道路为牡丹路、黄河路，均为混合型主干道；

朝向：估价对象所在建筑物坐南朝北；

楼层：总层数为6层，估价对象所在楼层为第5-6层。

估价对象位置图如下：



2、交通状况描述

道路状况:估价对象所在区域有黄河路、牡丹路等主要交通贯穿其间,道路状况较好;

出入可利用交通工具:估价对象所在区域距菏泽汽车总站 1300 米,附近有 3 路、10 路、14 路、28 路公交车经过,出租车、客车等,出入可利用交通工具较多,较方便;

交通管制情况:该区域位于黄河路与牡丹路交叉口,无交通管制情况;

停车方便程度:该区域车流量较大,有地面停车位,但停车位紧张,因此停车方便程度一般。

3、环境状况描述

自然环境:所在区域内无明显污染,绿化一般,空气质量状况良好;

人文环境:所在区域为五金建材大市场,商住一体,治安环境一般,人文环境一般;

景观:区域有较少街头绿地,景观一般。

4、外部配套设施状况描述

基础设施:区域基础设施完备度较好,达到“七通”(通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气),基础设施保障率较高,对估价对象的价值有提升作用;

公共服务设施:估价对象所在区域分布有菏泽鲁心医院、北苑小学、菏泽市第三中学,中国银行、上海浦东发展银行、中国工商银行、菏泽农商银行、康庄服装市场等。

综合分析,估价对象位置状况、交通状况、环境状况、外部配套状况

等较好，整体来看，估价对象处于成熟的中心城区，区域位置较好，对房地产价值应该有一定提升作用，但估价对象所在区域为五金建材大市场，为商住混合一体楼，环境复杂，噪声较大，内部道路拥挤，不适宜居住，住宅房地产的升值空间不大。

二、市场背景描述与分析

影响房地产价值的一般因素主要有城市资源状况、房地产制度与房地产市场状况、产业政策、城市规划与发展目标、城市社会经济发展状况等。

(一) 城市资源状况

1、地理位置

菏泽市位于山东省西南部，东经 $114^{\circ} 48'$ -- $116^{\circ} 24'$ 、北纬 $30^{\circ} 39'$ -- $35^{\circ} 53'$ 之间，与苏、豫、皖三省接壤，地处古今黄河之间的三角地带内。南北最长距离 157 公里，东西最宽距离 140 公里。

2、自然条件

菏泽市属暖温带季风型大陆性气候，四季分明，雨热同季平均气温 13.6°C ，平均大于或等于 0°C 积温 5068.3°C ，无霜期年平均 213 天，年平均气温 18°C ，最多 265 天，最少 192 天，日照年均 2579 个小时，三月到十月间，各月日照时数均在 200 个小时以上，高于我国同纬度其他地区，全区太阳总辐射量年均 121.8 千卡/平方厘米，属于全国偏高地区。

3、行政区划

全市总面积为 12238.6 平方公里，辖牡丹区、定陶区、曹县、成武县、单县、巨野县、郓城县、鄄城县、东明县二区七县及一个经济技术开发区和一个高新技术产业开发区，158 个乡镇，134 个居委会、6005 个村民委

员会，常住人口 833.81 万人。

（二）房地产制度与房地产市场状况

近年来，菏泽市按照国家规定严格控制建设用地供应总量、严格实行国有土地有偿使用制度、大力推行国有土地使用权招标、拍卖、挂牌，加强土地使用权转让、地价管理及规范土地审批的行政行为等宏观调控政策措施的实施，使土地市场发展日趋规范。

2017 年菏泽全市全年实现地区生产总值 2880 亿元，而 2017 年的宅地出让金就高达 291.7 亿元，由此可见，在菏泽房地产行业的支柱地位明显。面粉决定面包，2017 年菏泽城区房价一路上扬，也将从土地市场成绩单中窥得端倪。

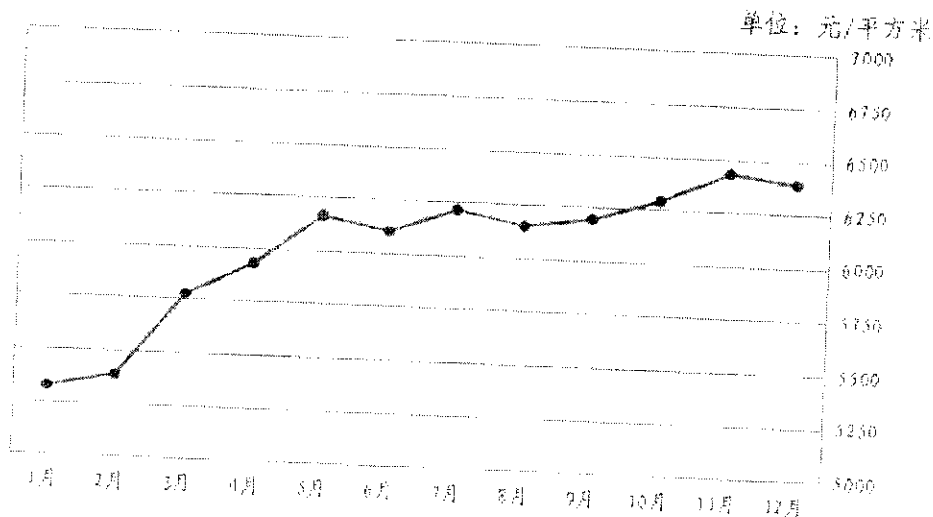
首先从整体来看，2017 年菏泽整体土地市场比较活跃，虽然受到土地指标及出让流程等方面客观条件的限制，多数土地类型都在一段时间集中成交，但是从全年成交土地数量、面积、金额三方面来看，2017 年均实现了较大幅度的同比上涨。菏泽城区 2017 年卖地收入首破 200 亿元，共成交住宅、工业、科教、公共设施等 10 类用地 110 幅，共计 801.2 万平米，同比大涨 186.4%；从出让金额方面来看，2017 年菏泽城区更是实现了历史性的飞跃，全年不同类型土地共计卖地收入 219.7 亿元，不仅突破了百亿大关，而且直接跨过 100 亿元的历史时期，进入 200 亿元的发展阶段。

从成交结构方面来看，2017 年菏泽城区住宅用地成交 52 幅，共计 486.9 万平米，占了城区全部成交类型的 60.8%；从成交金额方面，更为明显。2017 年菏泽城区住宅用地累计入账 210.5 亿元，占了整个全年土地收入的 95.8%。

回顾 2017 年以来，菏泽城区宅地市场成交规模、成交金额走势可见，虽然整体从数据来看，成交规模和成交金额两方面都实现了大幅上涨，但是成交金额涨幅却远超成交面积，由此可见，随着城市基础设施的提档升级和城市配套的优化完善，菏泽城区宅地市场也迎来价格的上涨，从 2007 年的整体 21 万/亩的价格水平，已经涨至整体 288 万/亩左右的市场水平，宅地单价翻了 10 多倍。随着整体成交单价的提升，城区单价地王的入围门槛也在陆续的提高，2017 年就将地王的入围门槛提高到了 500 万/亩以上，随着棚改项目的陆续推进以及大额房企的入驻和土地市场的竞争加剧，这个门槛在 2018 年或还将继续提高。

2017 年，菏泽市房价总体也处于上升状态，根据中国房价行情网的数据，2017 年全年，菏泽城区住宅均价从 5323 元/平米上涨到 6387 元/平米，全年涨幅 20%。2017 年初的房价相对较低，因为城市规划尚未落实，项目普遍定价较低，但走入 2017 年中，随着城市规划的落实，各大地产拿地建设，价格一路仰头高歌猛进。2017 年年底，房价基本上趋于稳定上浮，菏泽房地产市场慢慢趋于稳定。

2017 年菏泽城区住宅均价走势图



2017 上半年是菏泽棚改高峰期，下半年拆迁放缓，释放土地供应量减少。11 月份之后，山东省发布环境治理、暖季停工、停产的政策，无新土地供应。2017 年 11 月 6 日，菏泽市出台《菏泽市人民政府办公室关于进一步加强房地产市场调控工作的通知》，被称为“菏十八条”。12 月 1 日，菏泽公积金新政实施，规定异地公积金停止办理，首套房公积金首付不低于 30%。“菏十八条”中首次提出限售，对主城区和成交量高、房价稳控压力大的县区实行限制措施。新建商品住房和二手住房取得产权证至少 2 年后可上市交易，非本地居民购房转须不少于 3 年。土地跟房价捆绑，用“限地价、竞房价”、“限房价、竞地价”、“限地价、竞配建”、“竞自持面积”等方式，让房价受到一定控制。

在供小于求的状态下，菏泽可能迎来 2 年左右的销售空窗期，房价与地王齐飞。因为货币补偿标准远低于房价增速，绝大部分居民都会直接选择房屋安置。两三年之后，菏泽市场会从一手房向二手房转变，有品质，户型好的二手房越来越受欢迎。

（三）产业政策

菏泽市产业政策为：加快产业结构调整，重点提升生物医药、有机化学原料制造、机电制造三个优势产业，大力发展新能源、新材料两大新兴产业，培育现代中药、合成橡胶、变压器三大优势产品，逐步形成独具特色的高技术产业；积极推进商贸物流基地建设，加快推动旅游产业发展；加快农业农村现代化，推进农业产业化、乡镇企业二次创业和小城镇建设。

（四）城市规划与发展目标

根据《菏泽市城市总体规划（2003—2020 年）》，将菏泽市城市规划

与发展目标概括如下:

(1) 城市性质

以能源化工、农副产品加工和商贸物流为主的区域性中心城市。

(2) 城市规模

至 2020 年,城市人口规模为 50 万人,建设用地规模为 80 平方公里,人均建设用地为 117.6 平方米。

(3) 规划区范围

东至皇镇乡,南至佃户屯办事处、何楼办事处,西至万福办事处、马岭岗镇,北至吴店镇、黄堽镇,规划区面积为 860 平方公里。

(4) 发展方向

菏泽中心城区的发展方向以向东发展为主,向南发展为辅,适当向北发展,适度控制向西发展(兰州路东规划为城市建设用地,兰州路西规划为水源地保护区)。

(五) 城市社会经济发展状况

2017 年,全年实现地区生产总值 2880 亿元,增长 8.6%左右;地方一般公共预算收入 186.5 亿元,增长 6.1%;城乡居民人均可支配收入 24110 元、11720 元,分别增长 9%、9.5%。全市规模以上工业增加值增长 10%左右。纳税过亿元的工业企业达到 15 家,新增 3 家。全市完成技改投资 400 亿元、增长 12%,高新技术产业产值占规模以上工业总产值的比重达到 33.7%、同比提高 1 个百分点。新增挂牌上市企业 22 家。全市服务业增加值占地区生产总值的比重达到 38.2%、同比提高 0.8 个百分点,其中现代服务业增加值占服务业增加值的 51.9%、同比提高 0.7 个百分点。外向型

经济取得新进展，预计全市完成进出口总额 390 亿元、增长 12%，出口商品自贸协定利用率 65.4%、全省最高。

青年湖公园提升改造、环堤公园、体育公园完成规划设计。天香公园、火车站广场等 28 个市区公共区域实现无线网络免费开放。建成城市绿道 23 公里。市区新建垃圾中转站 10 个、停车场 20 处、公厕 30 个，新增新能源公交车 100 辆、公交线路 5 条，新增公共自行车 1000 辆、站点 50 座。实施了 65 岁以上老人免费健康查体和居民健康档案复核升级行动。建成“明厨亮灶”餐饮单位 1247 家、食品检测平台 174 个。建成“为村”平台 5151 个，占全国总数的 87.9%。新建文化广场 1000 处，免费送戏下乡 3000 场。完成了 811 个小城镇、中心村、省定贫困村电网改造，7.2 万眼机井全部通电，新改建农村公路 4661.5 公里。

实施基础突破工程，城镇承载力辐射力不断提升。全面启动区域中心城市建设，中心城区首位度不断提升。重大基础设施工程顺利推进。菏泽机场全面开工，鲁南高铁、京九高铁菏泽段加快推进，德上高速、枣菏高速菏泽段集中施工，新万福河航道建设进展顺利，洙水河航道全面建成投用。城市路网不断完善。丹阳立交桥建成通车，东方红大街、中华路西段等 11 条道路升级改造全面完成，人民路、黄河路等 6 条道路升级改造有序推进，东方红西街、泰东路等 13 条断头路已经打通，人民路和中华路口、中山路和华英路口等 11 处路口渠化已经完工，跨赵王河、万福河 8 座桥梁即将完工，市区“二环、四横、六纵”道路网络基本形成。棚户区改造实现新的突破。实施重点棚改项目 122 个，完成征收 18.2 万户、2880 万平方米，开工新建及货币化安置 22.2 万套，棚改总量居全国地级市首

位。全市预售商品房面积 784 万平方米、增长 30.4%。城镇基础配套更加完善。积极推进省级文明城市创建。拆除违规违法建筑 667.7 万平方米。

(六) 土地利用总体规划 (2006-2020年) (2009年11月)

I、中心城区用地空间组织

城区用地发展方向以向东为主，向南为辅，完善北部，控制西部。按照组团式用地结构形态，通过水系、铁路的分割，形成“一核、两轴、四组团”的布局结构。

一核：城区核心区，东至京九铁路，南到铁路编组站，西至太原路，北到大学路，面积约 16 平方公里。以赵王河为轴，在赵王河两侧从北向南依次布置公共服务中心、文化中心、商务中心。

两轴：城区的两条发展轴线，即丹阳路和人民路。

四组团：城区的四个功能组团，即城东组团、城南组团、城西组团和城北组团。

II、中心城区用地范围和边界

1、允许建设区与建设用地规模边界现状全市城镇化水平为 25.63%，到 2010 年，城镇化率达到 47.00%，

2020 年达到 57.53%。中心城区现状建成区内人口为 45 万人，现状建设用地为 6915 公顷，人均建设用地 154 平方米。

规划到 2020 年中心城区人口控制在 97 万人，建设用地规模边界内土地面积为 14006 公顷。其中护城大堤内侧 50 米、外侧 100 米，城市规划建成区外的铁路两侧每侧 100 米、规划建成区内的铁路两侧每侧 60 米，城区北、东侧高速公路两边（范围为城区一侧 200 米，另一侧 500

米)，青年湖、赵王河等不适宜建设用地面积 2329 公顷，实际净增建设用地面积 4762 公顷。存量建设用地和新增建设用地规模总计 11677 公顷，人均建设用地 120 平方米。建设用地规模边界为东至牡丹区皇镇乡东边界，西到雷泽湖水库，南至万福河南 500 米，北到北外环。

按照“先拆后建”的原则，积极推进城乡建设用地增减挂钩，在城乡建设用地总规模不突破的前提下，在中心城区安排增减挂钩指标 4667 公顷。

2、有条件建设区与建设用地扩展边界中心城区有条件建设区：在不突破规划城市建设用地规模的前提下，

可以用于允许建设区布局调整及建设的区域，其界限是建设用地扩展边界。按照保护资源和环境、有利于节约集约用地的要求划定，避让优质耕地和重要生态环境用地，边界内用地总规模为 2164 公顷，现状建设用地规模 375 公顷。有条件建设区内包含有不适应建设的高速公路两侧 50 米、铁路两侧 60 米、水库及周边生态基础用地 205 公顷，实际可用于建设的面积为 1584 公顷，占新增建设用地的 29%。

建设用地扩展边界为东至牡丹区皇镇乡东边界 1500 米，西到雷泽湖水库，南至万福河以南 500 米，北到日东高速。

III、主要建设用地规划

1、居住用地规划

规划居住用地为 2101.7 公顷，人均 30.9 平方米。规划居住用地形成四个居住片区：老城居住片区、老城周边居住片区、中心居住片区、新城居住片区。

2、工业用地规划

至规划期末，规划工业用地 1550.8 公顷，人均用地 22.8 平方米。老城区内的工业用地，除保留少数几个效益较好的一类工业企业外，

其余企业逐步迁往新建的工业区。城市核心区内的工业用地，予以搬迁、置换。规划形成两大工业园区：菏泽市经济开发区、菏泽市高新技术开发区。

3、仓储用地规划

至规划期末，规划仓储用地 208.6 公顷，人均用地 3.1 平方米。

规划仓储用地四处，南部仓储区位于铁路编组站以南，东北部仓储区位于南京路以东、淮河路以北，东部仓储区位于洙水河以南、台湾路以西，西部仓储区位于银川路以西、中华路以南。保留京九铁路以东国家粮食储备库用地。

IV、旧城改造用地调整

1、将旧城改造与新城开发的结合，疏散老城人口。

2、逐步将古城区内现有的行政办公用地搬迁至新区。

3、在东方红大街、曹州路、广福街与解放街围合的地块内形成老城区的公共服务中心。

4、搬迁古城区内现有的对古城风貌和环境有较大影响的工业仓储用地，特殊用地如果条件允许，也建议通过用地置换的方式迁出老城区。

5、利用青年湖和双月湖，结合护城河环境整治，形成面积为 130 公顷内的环城河公园，保护古城水系。

6、调整现状部分综合效益较低或闲置的用地性质，对其进行再开发，

转变为商业服务、文化娱乐、博物展览和旅游业服务用地，增加公共绿地及休憩、集散广场用地，改善古城环境。

V、中心城区用地空间管制

1、中心城区用地空间管制分区

根据引导建设用地合理布局、与城市规划有效衔接、保护珍稀土地资源和生态环境的管制目标，将中心城区用地划分为允许建设区、有条件建设区、限制建设区和禁止建设区。

(1) 允许建设区。按照有利发展、保护资源、保护环境的要求，在建设用地适宜性评价以及与其他相关规划充分协调的基础上，根据各类建设用地规模控制指标划定，用地面积 11677 公顷。

(2) 有条件建设区。指在不突破规划城市建设用地规模的前提下，可以用于允许建设区布局调整的区域。有条件建设区在建设用地规模边界外，按照保护资源和环境、有利于节约集约用地的要求划定，避让优质耕地和重要的生态环境用地，用地面积 1584 公顷。

(3) 限制建设区。主要指自然灾害高风险区、自然保护区的缓冲区、水源涵养区、优质耕地资源的灌溉水源区、城市建成区的上风区等，用地面积 29954 公顷。

(4) 禁止建设区。自然保护区核心区、森林公园、地质公园、列入省级以上保护名录的野生动植物自然栖息地、水源保护区的核心区、主要河湖的蓄滞洪区、地质灾害高危险地区等，划入禁止建设区。用地面积 3285 公顷。

2、中心城区用地空间管制规则 (1) 允许建设区

区内土地主导用途为城镇建设发展空间，具体土地利用安排与依法批准的相关规划相衔接。区内新增城乡建设用地受规划指标和年度计划指标约束，应统筹增量与存量用地，促进土地节约集约用地。允许建设区边界（规模边界）的调整，须报规划审批机关同级国土资源管理部门审查批准。

（2）有条件建设区

区内土地符合规定的，可依程序办理建设用地审批手续，同时相应核减允许建设区用地规模。规划实施过程中，在允许建设区面积不改变的前提下，其空间布局形态可依程序进行调整，但不得突破建设用地扩展边界。

（3）限制建设区

区内土地主导用途为农业生产空间，是开展土地整理复垦开发和基本农田建设的主要区域。区中可以细分为农业用地区、村庄工矿限制发展区、村庄工矿整理区等。区内限制城、镇、中心村建设，区内村庄应限制新增规模，鼓励更新改造，逐步与城市功能相协调。合理布局线型基础设施和独立建设项目用地，对于已布局线路走向，在项目清单名录中，已预留用地规模的，未来布局需要调整的视为符合规划。

（4）禁止建设区

区内土地的主导用途为生态与环境保护空间，严格禁止与主导功能不相符的各项建设。区内不得安排新增建设用地，不得安排单独选址项目，不得安排市级和县乡级能源、交通、水利等基础设施项目。国家和省级能源、交通、水利基础设施项目应尽量避让禁止建设区，确实无法避让的，应做好环境影响评价工作，将环境不良影响降到最低。区内的集镇、中心村，在县级土地利用总体规划中可保留，但不得新建或扩建。

自从 2017 年实施棚户区改造以来，大量平房被拆除，由于增加了很多被拆迁户，迫于对房屋的需要，再一次促进了房地产市场的发展，使得部分小区房屋价格有一定幅度的增长。

通过以上陈述，估价对象所处的大环境、大政策，有利于房地产价值的稳定及增长。

三、最高最佳利用分析

房地产估价应以房地产的最高最佳利用为前提。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的利用。

最高最佳利用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最高最佳利用方式，主要考虑以下方面：

（一）法律上的许可性：即在法律（规划及相关政策法规）许可的前提下，不受估价对象现时利用状况的限制，而依照法律、法规、规划发展的方向等，按照其法律许可的最优的利用方式进行估价，房地产权利人依法取得了《房屋所有权证》，在法律上许可。

（二）技术上的可能性，即不能把技术上（建筑材料性能、施工技术手段等）无法达到的利用方式作为最高最佳利用。要在技术可能的前提下确定最高最佳利用方式进行估价。

（三）经济上的可行性，即对于法律上允许、技术上可能的每一种利用方式，还要进行经济可行性检验，估价对象收入现值大于支出限制，经济上可行。

（四）价值是否最大：即在所有具有经济可行性的利用方式中，能使

估价对象的价值达到最大的利用方式，才是最高最佳的利用方式。

在合法前提下的最高最佳利用是使房地产获利最大的利用方式。鉴于估价对象是符合城市规划并取得了合法的产权证件的房地产，根据现状及远景规划分析，由于待估房地产法定规划用途为商住用途房地产，实际用途为商住，实际利用过程中土地与建筑物的均衡性较好，房地产与周围环境的协调性也较优，分析认定本报告中估价对象的现状利用为最高最佳利用。

四、估价方法适用性分析

（一）各种估价方法的适用性分析

房地产估价常用的估价方法有比较法、成本法、收益法和假设开发法等几种方法。

比较法适用于市场比较稳定，有大量丰富交易案例的地区，并且交易案例与估价对象应有相关性和替代性。

收益法适用于那些具有收益或潜在收益的房地产，并且未来收益可以预测，收益年限可以确定。

成本法适用于很少发生交易限制了比较法运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的并且其开发完成后的价值可以运用比较法、收益法等方法求取的房地产。

不选用估价方法的理由：

估价对象虽然可采用成本法和收益法进行测算，但测算结果的可靠性较比较法低，所以不适宜成本法和收益法评估；

估价对象为已建成房地产，短期内不具有再开发潜力，所以不适宜选用假设开发法评估。

选用估价方法的理由：

估价对象所在区域类似房地产在近几年内市场交易较为频繁，交易价格案例较易于收集，且较真实有效，所以适宜采用比较法评估。

（二）估价技术路线

比较法选择同一供需圈内的 3 个可比实例，并对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、区位实物以及权益状况调整，采用如下公式得出可比实例的比较价值，进而采用适当的方法求出估价对象的最终比较价值。

市场比较法公式：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

五、估价测算过程

（一）选取可比实例

经估价人员对房地产市场调查，根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则，并仔细筛选，本次估价收集采用了三个可比交易实例。可比实例具体状况见下表（表 1）。

表 1 可比实例状况说明表

实例项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
位 置	鲁西南建材五金大市场	鲁西南建材五金大市场	鲁西南建材五金大市场
类 型	多层住宅	多层住宅	多层住宅
交易情况	正常	正常	正常

交易日期	2018-3-14	2018-5-3	2018-4-25
交易价格(元/平方米)	4450	4670	4530
距市中心距离(公里)	1.6	1.6	1.6
交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷
商服繁华程度	较繁华	较繁华	较繁华
公共配套设施完备度	较完备	较完备	较完备
环境状况	一般	一般	一般
景观状况	一般	一般	一般
建筑结构	混合	混合	混合
房屋成新	九成新	九成新	九成新
建筑面积(m ²)	145.3	160	143
楼层/总楼层	5, 阁楼/6	5, 阁楼/6	6, 阁楼/7
朝向	朝南	朝南	朝南
内部装修	精装修	精装修	精装修
物业管理	一般	一般	一般
基础设施完善度	较完善	较完善	较完善
权益状况	无限制	无限制	无限制

(二) 进行交易情况修正

根据所掌握的资料, 可比实例 A、B、C 均为正常交易, 无需进行交易情况修正。

(三) 市场状况调整

由于当地主管部门未公布房地产价格指数, 估价人员通过对菏泽市房产中介交易机构、各个楼盘住宅商品房开盘价格的调查以及估价对象周边类似区域的平均价格水平, 可比实例 A、B、C 成交日期分别为 2018 年 3 月、2018 年 5 月和 2018 年 4 月, 在此期间该区域内房价变化不明显, 则交易日期的修正系数均为 1。

(四) 进行区位状况修正

区位状况包括:

- 1、距市中心距离: 以估价对象距市中心距离为标准, 每相差 500 米修正 1%;
- 2、交通便捷程度: 分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个等级, 以估价对象的等级为 100, 每个等级修正 1%;
- 3、商服繁华度: 分为繁华、较繁华、一般、较不繁华、不繁华五个等级, 以估价对象为 100, 每个等级修正 2%;
- 4、公共配套设施完备度: 分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级, 以估价对象的等级为 100, 每个等级修正 2%;
- 5、环境状况: 分为优、较优、一般、较劣、劣五个等级, 以估价对象为 100, 每个等级修正 2%;
- 6、景观状况: 分为好、较好、一般、较差、差五个等级, 以估价对象为 100, 每个等级修正 1%;

(五) 进行实物状况修正

- 1、建筑结构: 分为钢混、混合、砖木、简易四个等级, 以估价对象为 100, 每个等级修正 2%;
- 2、房屋成新: 以估价对象为 100, 每五成修正 2%;
- 3、建筑面积: 以估价对象为 100, 约 10 个平方米修正 1%;
- 4、楼层: 以中间楼层为最佳楼层, 每个档次修正 1%;
- 5、朝向: 分为朝南、朝东或朝西、朝北三个等级, 每个等级修正 2%;
- 6、内部装修程度: 分为精装修、普通装修、简装、毛坯四个等级,

每个等级修正 2%;

7、物业管理程度：完善、较完善、一般、不完善四个等级，每个等级修正 2%;

8、基础设施完备度：分为完备、较完备、一般、基本完备、不完备五个等级，每个等级修正 2%。

(六) 进行权益状况修正

估价对象及可比案例于价值时点为完全产权，无权利限制，无需修正。

(七) 确定估价对象的最终比准价格，

计算可比实例的比准价格，并确定估价对象的最终比准价格，详细测算过程见表 2、表 3 和表 4:

表 2 比较因素条件说明表

估价对象及比较案例修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易日期		2018-5-23	2018-3-14	2018-5-3	2018-4-25
区位状况	距市中心距离(公里)	1.6	1.6	1.6	1.6
	交通便捷程度	较便捷	较便捷	较便捷	较便捷
	商服繁华度	较繁华	较繁华	较繁华	较繁华
	公共配套设施完备度	较完备	较完备	较完备	较完备
	环境状况	一般	一般	一般	一般
	景观状况	一般	一般	一般	一般
实物状况	建筑结构	混合	混合	混合	混合
	房屋成新	九成新	九成新	九成新	九成新
	建筑面积(m ²)	124.36	145.3	160	143
	楼层/总楼层	5, 阁楼/6	5, 阁楼/6	5, 阁楼/6	6, 阁楼/7
	朝向	朝南	朝南	朝南	朝南

	内部装修	普通装修	精装修	精装修	精装修
	物业管理	一般	一般	一般	一般
	基础设施完备度	较完备	较完善	较完善	较完善
	权益状况	无限制	无限制	无限制	无限制

表 3 比较因素条件指数表

估价对象及比较案例修正项目		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
	交易情况	100	100	100	100
	交易日期调整	100	100	100	100
区位状况	距市中心距离	100	100	100	100
	交通便捷程度	100	100	100	100
	商服繁华度	100	100	100	100
	公共配套设施完备度	100	100	100	100
	环境状况	100	100	100	100
	景观状况	100	100	100	100
实物状况	建筑结构	100	100	100	100
	房屋成新	100	100	100	100
	建筑面积	100	102	103	101
	楼层/总楼层	100	100	100	99
	朝向	100	100	100	100
	内部装修程度	100	102	102	102
	物业管理程度	100	100	100	100
	基础设施完备度	100	100	100	100
	权益状况	100	100	100	100

表 4 比较因素修正系数及结果表

估价对象及比较案例修正项目	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
案例价格 (元/平方米)	4450	4670	4530
交易情况	100/100	100/100	100/100
交易日期调整	100/100	100/100	100/100

区位状况	距市中心距离	100/100	100/100	100/100
	交通便捷程度	100/100	100/100	100/100
	商服繁华程度	100/100	100/100	100/100
	公共配套设施完备度	100/100	100/100	100/100
	环境状况	100/100	100/100	100/100
	景观状况	100/100	100/100	100/100
实物状况	建筑结构	100/100	100/100	100/100
	房屋成新	100/100	100/100	100/100
	建筑面积	100/102	100/103	100/101
	楼层/总楼层	100/100	100/100	100/99
	朝向	100/100	100/100	100/100
	内部装修程度	100/102	100/102	100/102
	物业管理程度	100/100	100/100	100/100
	基础设施完备度	100/100	100/100	100/100
权益状况		100/100	100/100	100/100
比较价值(元/平方米)		4277	4445	4442

(八) 市场比较法最终价格确定

由以上通过对三个可比实例的成交单价进行交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况的修正得出可比实例 A 单价为 4277 元/平方米、可比实例 B 单价为 4445 元/平方米、可比实例 C 单价为 4442 元/平方米，估价人员根据市场状况决定采用简单算术平均法（取整）确定比较法的最终单价，即： $(4277+4445+4442) / 3=4388$ 元/平方米。

根据估价师估价经验并结合估价对象所在位置及菏泽市市场行情，确定阁楼价值为 3500 元/平方米，储藏室价值为 2000 元/平方米。

委估对象总评估价值： $4388 \times 124.36+3500 \times 70.95+2000 \times 7.43=808877$ （元）

六、估价结果确定

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，结合评估经验，采用科学的估价方法在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点的房产市场价值为人民币 808877 元，人民币大写：捌拾万零捌仟捌佰柒拾柒元整。



第五章 附件

- 一、《鉴定委托书》（（2018）法技字第 243 号）复印件
- 二、《房屋档案卷内目录》复印件
- 五、估价对象现场勘察记录表
- 六、估价对象房屋现状照片
- 七、估价机构营业执照复印件
- 八、估价机构资质证书复印件
- 九、估价人员资格证书复印件

鉴定委托书

(2018) 法技 字第243号

受委托机构	国瑞所		
案由	民间借贷纠纷		
案情摘要			
鉴定的要求	对被执行人陈磊所有的位于菏泽市东城黄河路9号普西南建材五金大市场房产一套(产权证: 荷房权证市直字第069625号)价值评估		
送检材料			
当事人	申请执行人: 高海燕 13518604666		
	被执行人: 陈磊 13869788880		
委托人	牡丹院技术科	电话	7355871

注: 此页交受委托机构, 委托印章加盖在题目上。

收件编号:	2008005169
房屋坐落:	东城黄河路9号鲁西南建材五金大市场
区(县/镇/乡):	
房屋所有权证号:	069625
房屋产别:	私产
土地使用权证号:	
土地面积(平方米):	
成交价格(元):	
办理日期:	
证书编号:	
原所有权人名称:	菏泽市强兴房地产开发有限公司
建房注册号:	37061
评估价值(元):	
房屋产权来源:	买卖
原所有权证号:	市067849
土地使用权起始日期:	
房屋所有人名称:	陈磊
建筑面积(平方米):	202.74
房屋产权取得时间:	
土地使用权终止日期:	
土地权属性质:	
评估日期:	
土地使用权类型:	
附记:	2007年购买,储藏室一间,主房含阁楼70.95平方米

商品房权证编号: 069625号





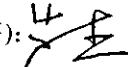
住宅房地产实地查看记录表

南汇区不动产登记

房屋坐落	浦东新区金建村大和		房屋所有权人	陈森		房屋所有权证号	0696258	
土地证号		使用权类型		土地面积	m ²	土地使用权终止日期		
土地形状		房屋登记用途	住宅	建筑面积	202.74 m ²	建筑结构	混合	
标的所在楼层/总楼层	6+1/15 层		使用状况	<input checked="" type="checkbox"/> 自用 <input type="checkbox"/> 空置 <input type="checkbox"/> 出租		层高(米)	3.0	成新率:
现状用途	<input checked="" type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 商铺		户型结构	3房2厅1厨2卫1阳		建成时间:		朝向:
使用状况	<input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏 <input type="checkbox"/> 危房		通风采光	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差		评估目的:	司法鉴定	
维修保养	<input checked="" type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差					物管类型:	<input type="checkbox"/> 小区 <input type="checkbox"/> 大院 <input type="checkbox"/> 单体楼 <input type="checkbox"/> 封闭 <input type="checkbox"/> 半封闭 <input type="checkbox"/> 开放	
公交线路	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 共 条线路步行 分钟							
景观	<input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 小区园景 <input type="checkbox"/> 望江 <input type="checkbox"/> 人工湖 <input type="checkbox"/> 山 <input type="checkbox"/> 球场 <input type="checkbox"/> 泳池 <input type="checkbox"/> 无							
物业设施及管理	电梯	<input type="checkbox"/> 部客梯 <input type="checkbox"/> 货梯每层 户 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		房屋间距		车位		
	水电	<input type="checkbox"/> 明敷 <input type="checkbox"/> 暗敷 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		临街状况		使用		
	消防	<input type="checkbox"/> 消防栓 <input type="checkbox"/> 自动喷淋 <input type="checkbox"/> 烟感报警 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input checked="" type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		通讯	<input type="checkbox"/> 电话 <input checked="" type="checkbox"/> 有线电视 <input checked="" type="checkbox"/> 网络 <input type="checkbox"/> 完好		状况	
				管道煤气	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无			
周边配套	<input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input checked="" type="checkbox"/> 学校 <input checked="" type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input checked="" type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施 <input type="checkbox"/> 酒店 <input type="checkbox"/> 娱乐休闲		物业管理	<input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input type="checkbox"/> 小区监视系统 <input checked="" type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无保安 物业收费: 每平方 元				
物业外墙			装修档次	<input type="checkbox"/> 毛坯 <input checked="" type="checkbox"/> 简装 <input type="checkbox"/> 精装				
内部装修	基本状况			使用现状				
客餐厅	地面	地砖铺贴				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	墙面	乳胶漆				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	顶棚					<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	门	木门完好				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	窗					<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
房间	地面					<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	墙面					<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	顶棚					<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	门	木门完好				<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	窗					<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
厨房	地面					<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	墙面					<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	顶棚					<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	其他					<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
主卫生间	地面					<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	墙面					<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
	顶棚					<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏		
其他	<input type="checkbox"/> 外阳台 个 <input type="checkbox"/> 内阳台 个		附属物:		<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 基本完好 <input type="checkbox"/> 一般损坏 <input type="checkbox"/> 严重损坏			

法定优先受偿款: 拖欠建设工程款 元 拖欠土地出让金 元 拖欠报建费 元
拖欠税费 元 已抵押担保的债权数额 元 其它法定优先受偿款 元

在查看表背面绘制现场平面草图及记载市场案例调查情况, 表内未涉及到的内容可在表的背面加以详细记录。此表必须归入报告档案内。

申请执行人(签字):  被执行人(签字):  估价师(签字): 

产权人地址及联系方式: _____ 查看日期: 2018年5月23日

商品房买卖合同

(合同编号: B17-3-501)

出卖人: 菏泽市强兴房地产开发有限公司

买受人: 陈磊

中华人民共和国建设部
国家工商行政管理总局 **制定**

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号为附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第 17 幢 [座] 3 [单元] [层] 501 号房 该商品房的用途为 住宅
混合结构，层高为 ，建筑层数地上 五 层，地下 层。

该商品房阳台是 封闭式 非封闭式 面积 65.58

该商品房 合同约定 产权登记 建筑面积共 ^{住 130.51} 127.43 平方米，其中，套内建筑
面积 ^{112.84} 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 17.67 平方米（有关公共部位与公用
房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

第四条 计价方式与价格

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款：^{住 1421.78}

1. 按建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 12598 元，总金额（
人民币） ① 千 ① 百 壹 拾 玖 万 壹 千 壹 百 壹 拾 壹 元整。

2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为（人民币）每平方米 _____ 元，总金额
（人民币） _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元整。

3. 按套（单元）计算，该商品房总价款为（_____ 元） _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 万
_____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ 元整。

4. _____

第五条 面积确认及面积差异处理

（此处文字模糊不清）

营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913707025119978276

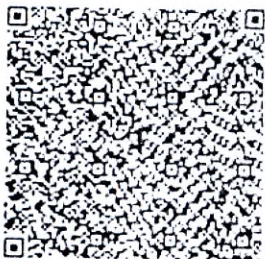
名称	菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住所	山东省菏泽市牡丹区太原路98号天泽园永泰大厦16F1606房间
法定代表人	司建强
注册资本	叁佰万元整
成立日期	2010年08月11日
营业期限	2010年08月11日至 年 月 日
经营范围	基础地价评估、房地地价评估、地价咨询、房地估价、咨询、土地登记代理、土地登记信息查询、土地开发整理规划及可行性研究、地籍测绘、房产测绘、行政区域界线测绘、不动产测绘监理。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

此证件仅作为:

附件使用

不具有其他法律效力

复印无效



登记机关

<http://sdxy.gov.cn>

2016年08月11日

提示

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

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

机构名称：菏泽国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司
法定代表人：司建强
(执行合伙人)

住所：山东省菏泽市牡丹区太原路98号天泽园永泰大厦16F1606房间

营业执照注册号：91371702559927827B

资质等级：贰级
此证件仅作为：

行政许可决定书号：房地产评估许可[2016]003号
附件使用

证书编号：鲁评172010
其他法律效力
复印无效

有效期限：2016年10月12日至2019年10月11日



行政许可机关(公章)
二〇一六年十月十七日

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. 00138257



姓名 / Full name

苏杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372929198401124535

注册号 / Registration No.

3720140106

执业机构 / Employer

瀚洋国瑞土地房地产评估测绘代理有限公司

此证件仅作为

有效期至 / Validity

2020-8-14

附件

于其他法律效力

签名 / Signature

复印无效

持证人须知

一、本证书是持证人获准从事房地产估价活动的有效证件, 必要时应向委托人出示。

二、持证人应依法使用本证书并予以妥善保管, 不得涂改、转让、出租、出借和损毁。如有遗失或者损毁, 应立即报告发证机关, 申请补发或者更换。

三、持证人变更执业机构或者执业机构名称等注册事项发生变更, 应持本证书申请变更注册。

四、本证书有效期满后自动失效。持证人如需继续从事房地产估价活动, 应依照有关规定向发证机关申请换领新证。

Notice

1. This certificate is the valid certification for the bearer authorized to engage in the real estate appraisal practices. The bearer shall show the client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be legally used and properly kept by the bearer. No alteration, transfer, letting, lending or intended damage shall be allowed. In case of loss or damage, the bearer shall report to the issuing office immediately and apply to have the certificate reissued or replaced.

3. The bearer shall apply to change the record with the certificate if the bearer changes employer or the name of the employer and other registered items have been changed.

4. This certificate will cease to be valid automatically after the date of expiry. The bearer shall apply to renew the certificate according to relevant regulations to continue the real estate appraisal practices.

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. 00124443



姓名 / Full name

陈双双

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371482198501045125

注册号 / Registration No.

3720130163

执业机构 / Employer

河南国瑞中地房地产评估测绘代理有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-11-17

持证人签名 / Bearer's signature

此证件仅作为:

附件使用
无其他法律效力

持证人须知

一、本证书是持证人获准从事房地产估价活动的有效证件,必要时应向委托人出示。

二、持证人应依法使用本证书并予以妥善保管,不得涂改、转让、出租、出借和损毁。如有遗失或者损毁,应立即报告发证机关,申请补发或者更换。

三、持证人变更执业机构或者执业机构名称等注册事项发生变更,应持本证书申请变更注册。

四、本证书有效期满后自动失效。持证人如需继续从事房地产估价活动,应依照有关规定向发证机关申请换领新证。

Notice

1. This certificate is the valid certification for the bearer authorized to engage in the real estate appraisal practices. The bearer shall show the client this certificate when necessary.

2. This certificate shall be legally used and properly kept by the bearer. No alteration, transfer, letting, lending or intended damage shall be allowed. In case of loss or damage, the bearer shall report to the issuing office immediately and apply to have the certificate reissued or replaced.

3. The bearer shall apply to change the record with the certificate if the bearer changes employer or the name of the employer and other registered items have been changed.

4. This certificate will cease to be valid automatically after the date of expiry. The bearer shall apply to renew the certificate according to relevant regulations to continue the real estate appraisal practices.

