

房地产估价报告

荷弘正房估字（2018）第 D17002 号



估价项目名称：菏泽市丹阳办事处武屯社区华英嘉园 4 号楼 21801 室的住宅房地产市场价格价值评估

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所有限公司

注册房地产估价师：车业忠 李怀珍

估价作业日期：2017 年 11 月 21 日—2018 年 1 月 5 日



由 扫描全能王 扫描创建



目 录

一、致估价委托方函	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、委托估价方	4
2、受理估价方	4
3、估价对象概述	4
4、估价目的	5
5、估价时点	5
6、价值定义	6
7、评估原则	6
8、估价依据	6
9、估价方法	6
10、估价结果	7
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
4、房屋所有权证复印件	12



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，我们对位于菏泽市丹阳办事处武屯社区华英嘉园4号楼02单元21801室刘海建、张彩霞的住宅房地产进行了现值评估，现将估价结果向您报告如下：

一、估价对象：

菏泽市丹阳办事处武屯社区华英嘉园4号楼02单元21801室的住宅房地产，建筑总面积为165.88平方米。估价范围包括房屋及其所占用范围内的土地使用权、室内外装饰装修及其他构筑物，不包括家具、家电等可移动财产。

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11月21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，位于菏泽市丹阳办事处武屯社区华英嘉园4号楼02单元21801室刘海建、张彩霞的住宅房地产现值为1006960元(取整)，大写：人民币壹佰万零陆仟玖佰陆拾元整。

房地产评估机构：菏泽市弘正房地产评估咨询有限公司

法人代表：(签章)



二〇一八年一月五日



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、注册房地产估价师于 2017 年 11 月 21 日对本估价报告中委托评估的房地产进行实地查勘。
- 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、本估价报告没有其他专业人士提供专业帮助。



估价假设和限制条件

(一) 一般性假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件，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. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察询问，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。

4. 【对房地产市场的假设】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的使用权。

(二) 特殊类假设

1. 本次估价价值时点为 2017 年 11 月 21 日，完成实地查勘日期为 2017 年 11 月 21 日，价值时点与完成实地查勘日期一致。

2. 本次对征收房屋的价值进行评估，不考虑被征收房屋租赁、抵押、查封等因素的影响。

3. 在价值时点，估价对象存在担保特权，本次估价不考虑估价对象担保特权的影响。

4. 委托人和当事人未能提供产权证书原件，但提供了复印件和其他相差资料，经比对相关信息基本一致，在无理由怀疑复印件真实性的前提下，设定委托方、当事人提供的资料真实有效。

5. 注册房地产估价师进行了尽职调查，但因一方当事人的原因未能进行房屋内部进行实地勘察，根据另一方当事人的描述，设定估价对象为一般装修房即达到社会平均装修程度，不对因装修程度差别导致的估值偏差负责。

(三)、限制条件撰写概要

(1) 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。

(2) 【价值类型限制】估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(3) 【估价报告用途限制】本估价报告估价结果为法院确定估价对象价值提供参考，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。

(4) 【报告分类使用限制】本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档并在主管部门审查时提供给主管机关。

(5) 【报告内容采用限制】未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



房地产估价结果报告

荷弘正房估字（2018）第 D17002 号

一、估价委托人：菏泽市牡丹区人民法院

地 址：菏泽市中华西路北侧

二、估价机构：菏泽市弘正房地产评估咨询事务有限公司

法定代表人：车业忠

地 址：菏泽市中华路 1599 号

资格等级：贰级

证书编号：鲁评 172006

三、评估对象概况：

估价对象为刘海建、张彩霞位于菏泽市丹阳办事处武屯社区华英嘉园 4 号楼 21801 室的住宅房地产，建筑总面积 165.88 平方米；估价范围包括房屋及其分摊的土地使用权、附着物及其他构筑物，不包括房屋内的家具、家电及其他可移动资产。

房屋所有权人：刘海建、张彩霞，房屋所有权证号：荷市房权证市直字第 170516



开发有限公司；设计单位：菏泽市规划建筑设计院；监理单位：菏泽市建设监理公司；勘察单位：菏泽市建设工程勘察院；施工单位：山东菏泽建筑集团有限公司；建成年代2011年，楼层层高约2.8米；楼面布局为两梯三户，整楼外墙墙面砖，进户门为新多牌防盗门，铝合金窗；根据当事人描述估价对象为装修房，内墙涂料，套门，木龙骨石膏板异型吊顶，影视墙，阳台铝合金全封闭，推拉门，厨卫设施齐全；该楼电梯至18层，步行楼梯可至19层，19层设单独进户门，室内有木制楼梯可至19层；水、电、暖、天然气、有线电视、电话、宽带等基础配套设施齐全，小区内绿化、硬化、亮化、安全、消防等设施齐全，物业由物业公司物业管理。

估价对象位于菏泽市丹阳办事处武屯社区华英嘉园4号楼02单元21801室，估价对象位于华英嘉园小区西门南侧，所在小区位于菏泽市城区的东南部，小区南临东西交通型主干道长江路，西临生活型次干道华英路，北临规划支路，东临正在施工的与南北交通型主干道人民路相邻的华英嘉园二期建设项目；距菏泽火车站约1500米，距菏泽汽车总站约3500米，距公交站距离约50米，有13路、26路等公交线路经过，交通便捷，可及性和通达度较高；附近有中国银行、浦发银行、济宁银行、平安保险等金融服务机构，距市级商业中心中华路商业中心约1000米，区域繁华度较高；中达尚城、亨通园、国贸中心等众多生活小区分布附近，小区集中规模较高；菏泽市实验小学、菏泽市实验中学、开发区实验小学、曹州一中等教育服务设施分布周围，距菏泽市开发区中心医院、菏泽市中医院等医疗机构距离较近，生活便利度较高，该房地产具有一定的变现能力和升值潜力。

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：

二〇一七年十一月二十一日（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。

七、评估原则:

遵守独立性、客观性、科学性的工作原则;综合分析原则;合法原则;最高最佳使用原则;公平、公正、公开原则;价值时点原则。

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、《房屋所有权证》
- 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:

根据估价对象所在区域房地产市场情况和估价对象状况,本次估价采用比较法和收益法进行评估。采用比较法是将估价对象与在价值时点近期发生交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的已知价格作适当修正,以此估算估价对象房地产的客观合理价格或价值的方法。收益法是预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加,以此估算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,位于菏泽市丹阳办事处武屯社区华英嘉园4号楼02单元21801室刘海建、张彩霞的住宅房地产现值为1006960元(取整),大写:人民币壹佰万零陆仟玖佰陆拾元整。

十一、估价作业日期:

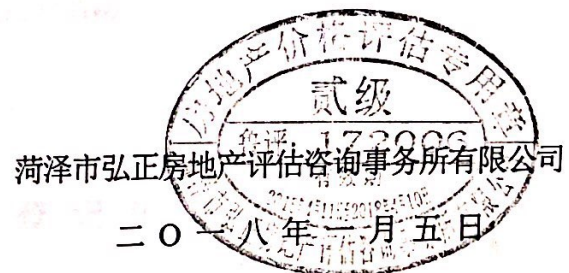
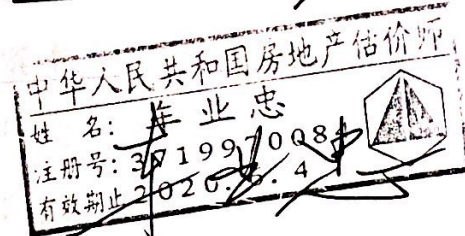
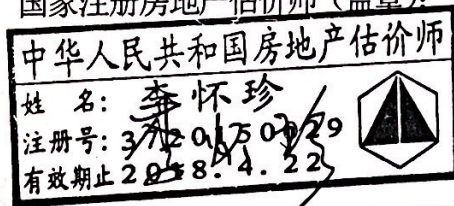
二〇一七年十一月二十一日至二〇一八年一月五日

十二、本报告书有效期限为壹年:

二〇一八年一月五日至二〇一九年一月四日

十三、参加估价的估价师盖章:

国家注册房地产估价师(盖章):





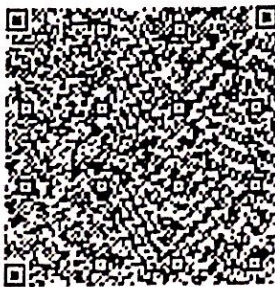
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913717027609607097

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、房地产信息及居间代理服务、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



日

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月须登录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。

2016 06 15



由 扫描全能王 扫描创建

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

机构名称：菏泽市弘正房地产评估咨询事务有限公司
法定代表人：车业忠
(执行合伙人)

住所：菏泽市中华路1599号

营业执照注册号：371700228016603

资质等级：贰级

行政许可决定书号：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

行政许可机关(公章)
二〇一五年四月十七日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

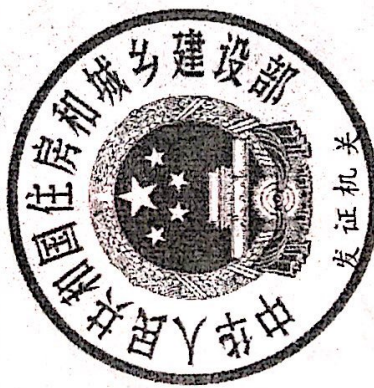


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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. 00132427



姓名 / Full name

车业忠

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID-No.

372929196710254377

注册号 / Registration No.

3719970084

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

2020-6-4

持证人签名 / Bearer's signature

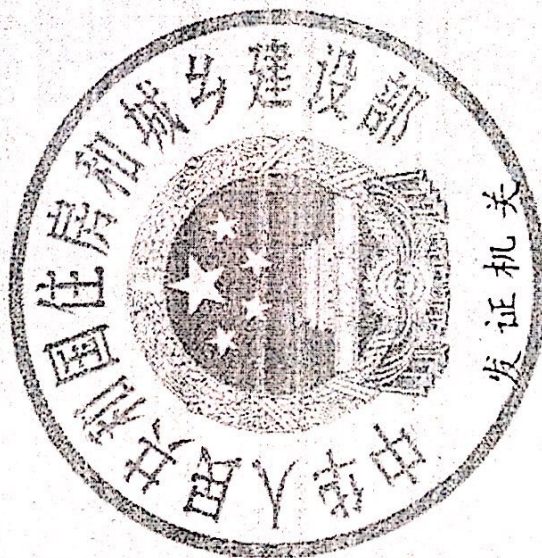


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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. 00093266

姓名 / Full name

李怀珍

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371324198012168328

注册号 / Registration No.

3720150029

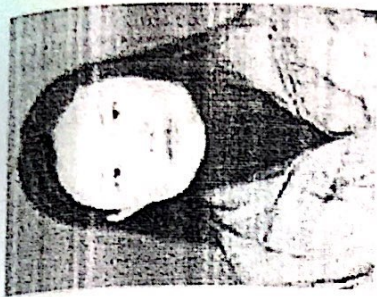
执业机构 / Employer

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

2018-4-22

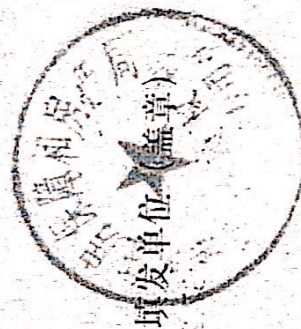
持证人签名 / Bearer's signature



荷 房他证 市直 字第 13-2262 号

房屋他项权利人	侯卫国
房屋所有权人	刘海建 张彩霞
房屋所有权证号	129516
房 屋 坐 落	菏泽市丹阳办事处武屯社区华英嘉园4号楼21801室
他项权利种类	抵押
债 权 数 额	600000.00
登 记 时 间	2013-5-13 17:37:24

附 记



海市 房权证市直 字第 129516 号

房屋所有权人	刘海建 张彩霞		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	菏泽市丹阳办事处武屯社区 华英嘉园4号楼21801室		
登记时间	2013-4-7 14:41:09		
房屋性质			
规划用途	住宅		
总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
21	165.88	139.04	
房屋确权			
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
028-1	国有出让	至 止	



20130407045
附 记



房屋分层分户平面图

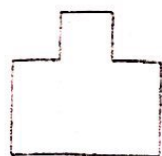
权利人
坐落
幢号
户号
规划用途

刘海建

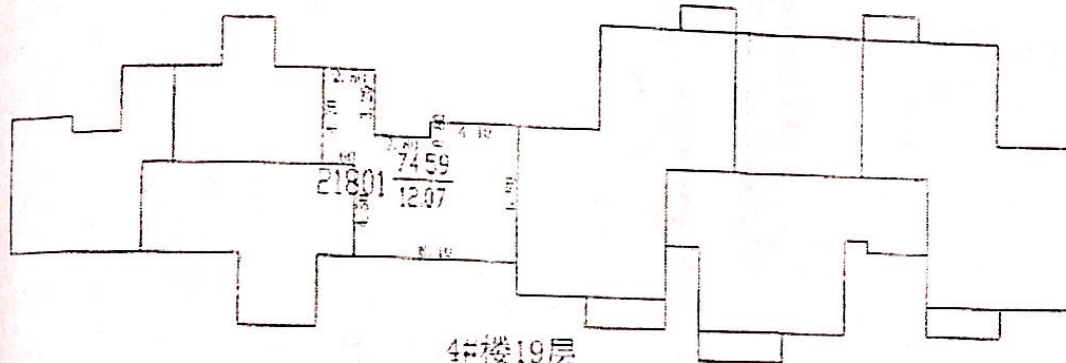
20100611006

菏泽市牡丹办事处武屯社区华英嘉园4号楼02单元21801室

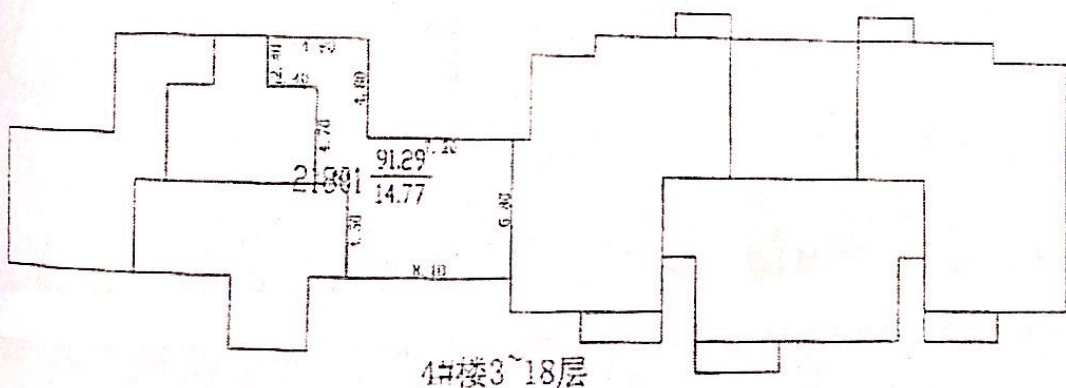
幢号	0004	结构	钢筋混凝土结构	套内建筑面积(m²)	139.04
户号	21801	总层数	21	层 次	18—19
规划用途	住宅	建成年代	2011	共有分摊面积(m²)	26.84
				产权面积(m²)	165.88



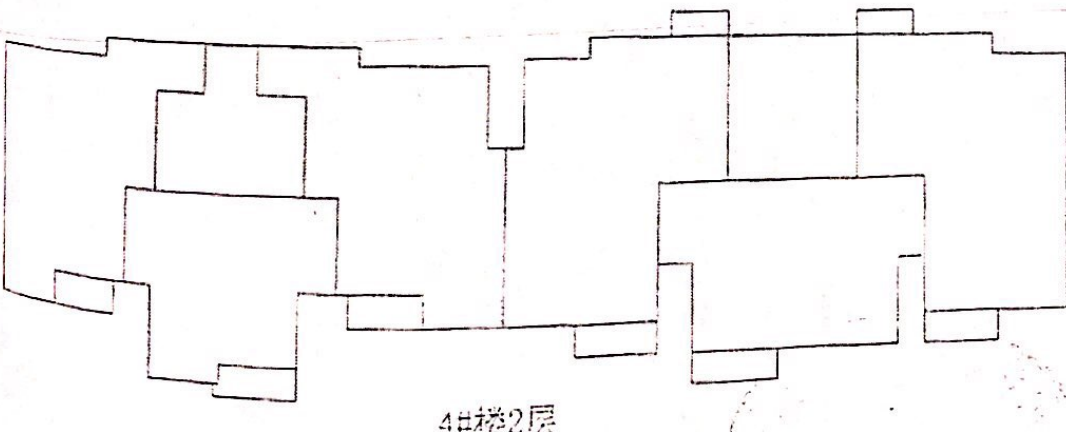
4#楼梯间



4#楼19层



4#楼3~18层



4#楼2层



由 扫描全能王 扫描创建

