

房产估价报告

荷信源估法字第（201802896）号

估价项目名称：菏泽市牡丹区八一商场 B 号楼 302 室李杰

名下的房产价值评估项目

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 05 月 16 日

目 录

第一章 致估价委托方函	1
第二章 估价师声明	2
第三章 估价的假设和限制条件	3
第四章 房产估价结果报告	4
一、委托估价方	4
二、受理估价方	4
三、估价对象	4
四、估价目的	4
五、价值时点	4
六、价值定义	4
七、估价依据	4
八、估价原则	5
九、估价方法	5
十、估价结果	5
十一、估价人员	6
十二、估价作业日期	6
十三、估价报告应用的有效期	6
第五章 房产估价技术报告	7
一、个别因素分析	7
二、区域因素分析	7
三、市场分析	7
四、最高最佳使用分析	7
五、估价方法的选用	7
六、估算测算过程	8
七、估价结果确定	12
第六章 附件	13

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八一商场 B 号楼 302 室李杰名下的房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：位于菏泽市牡丹区八一商场 B 号楼 302 室李杰名下的房产。委估房产所在楼房为混合结构 5 层楼房，本次评估对象在 3 层。其中主房建筑面积为 139.6 平方米，外墙涂料，内墙乳胶漆，塑钢窗，地板砖地面，入户按防盗门。房权证号：035923 号，产别：私产。用途：住宅，水、电、天然气等配套设施齐全。

二、估价目的：为司法机关办理案件提供参考依据而评估房产市场价值。

三、价值时点：二〇一八年五月十一日。

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 614188 元。

大写人民币：陆拾壹万肆仟壹佰捌拾捌元整。

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

二〇一八年五月十六日

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 05 月 15 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：



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《鉴定委托书》及《房屋所有权证书》记载面积为准。
- (2)、假定委估物业无产权纠纷问题影响。
- (3)、假定委估物业没有工程质量问题。
- (4)、本估价报告没考虑不可抗拒的意外灾害对其价值的影响。
- (5)、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：位于菏泽市牡丹区八一商场 B 号楼 302 室李杰名下的房产。委估房产所在楼房为混合结构 5 层楼房，本次评估对象在 3 层。其中主房建筑面积为 139.6 平方米，外墙涂料，内墙乳胶漆，塑钢窗，地板砖地面，入户按防盗门。房权证号：035923 号，产别：私产。用途：住宅，水、电、天然气等配套设施齐全。

四、估价目的：为司法机关办理案件提供参考依据而评估房产市场价值。

五、价值时点：2018 年 05 月 11 日

六、价值定义：估价对象房产在价值时点的公开市场价值。

七、评估依据：

(一)、《鉴定委托书》(2018)鲁 1702 鉴 号

《房屋档案卷内目录》

房他证荷市直字第 1311147 号

《房屋所有权证》为荷房权证市直字第 035923 号

(二)、《中华人民共和国城市房地产管理法》

(三)、《中华人民共和国土地管理法》

(四)、估价人员实地勘察记录

(五)、菏泽市房地产交易市场的信息、动态等

(六)、《房地产估价规范》GB/T50291-2015

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产的权属性质、现状、用途，鉴于该房产为住宅用途，考虑到该类房产交易实例较多，可比性较强，因此可采用市场比较法评估委估对象房产价值，同时考虑到该房地产为住宅用途，可出租有收益，宜采用收益法评估该房地产的市场价值。本次估价同时采用以上两种评估方法评估，两种评估方法相结合相印证，取两种评估方法结果的加权算术平均值为委估房产的评估价值。

十、估价结果：

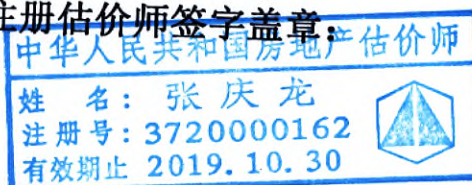
评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合评估经验，选用适宜的估价方法，在实地勘察、综合分析影响该房产价格因素的基础上，经认真分析测算，确定委估房产在价值时点的现值为614188元。

大写人民币：陆拾壹万肆仟壹佰捌拾捌元整。



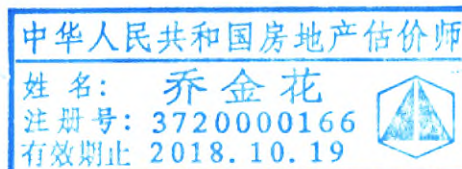
十一、参加本次评估的注册估价师签字盖章：

张庆龙



乔金花

十二、估价作业日期：



2018年05月11日至2018年05月16日

十三、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八一商场 B 号楼 302 室，距菏泽一中、步行街等较近，配套设施齐全，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，房产价格也呈现稳步上涨趋势，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，可产生最高最佳的使用。

五、估价方法的选用：

（一）、估价方法：

根据估价目的和委估房产的权属性质、现状、用途，鉴于该房产为住宅用途，考虑到该类房产交易实例较多，可比性较强，因此可采用市场比较法评估委估对象房产价值，同时考虑到该房产可出租有收益，宜采用收益法评估该房产的市场价值。本次估价同时采用以上两种评估方法评估，两种评估方法相结合相印证，取两种评估方法结果的加权算术平均值为委估房产的评估价值。

（二）、估价方法定义：

1、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产进行比较，以此估算估价对象房产的客观合理价格或价值的方法。

2、收益法，是预计估价对象未来的净收益，使用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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	解放街	八一街	东方红大街
楼层	3层	3层	3层
建筑面积	133.68M ²	138.14M ²	142.50M ²
用途	住宅	住宅	住宅
价值类型	均价	均价	均价
交易日期	17/10	17/08	17/11
市场价格	4312 元/M ²	4307 元/M ²	4317 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	19	20	19
交通通达	20	20	19
公共配套	20	20	20
区域规划	20	20	20
环境景观	20	20	20
合计	99	100	98

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: 100/99

实例 2: 100/100

实例 3: 100/98

(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	19	19	19
设施设备及装修	20	20	20
平面布局	20	20	20

楼层朝向	20	20	20
结构质量	20	20	20
合计	99	99	99

根据比较实例情况，个别因素修正率如下：

实例 1：100/99

实例 2：100/99

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	4312 元/M ²	4307 元/M ²	4317 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	100/99	100/100	100/98
个别因素修正	100/99	100/99	100/99
修正后单价	4400 元/M ²	4350 元/M ²	4450 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： $(4400+4350+4450) \times 1/3 = 4400$ 元/平方米

委估主房评估价值： $4400 \times 139.6 = 614240$ 元

II、收益法评估过程：

根据房产的可连续使用性、且使用期相对较长，所产生的纯收益能够在未来连续获得，故可将房地产的纯收益按一定资本化率进行还原，从而求得房地产的价值。其计算公式为：

$$v = a / (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

式中： v——房地产价值
a——年净收益
r ——资本化率
n ——收益年限
g——租金年增长率

1、确定资本化率

本报告资本化率的确定以银行利率及风险调整值推算。以一年期定期存款利率为基础，考虑物价指数、通胀指数和其它相关因素造成的风险调整值，确定委估物业的资本化率为 3.02%。

2、确定纯收益

委估房产建筑面积为 139.6 平方米，根据菏泽市目前的房产状况与同地区同类房屋租赁市场现状行情，结合委估房产所处位置、配套设施完善齐备程度及出租情况等影响租金收益的因素、经分析测算，毛收入按 2108 元/月，租金每年递增 1%，经营费用取租金的 23%（房屋维修费、管理费、保险费、税金等并假设全部由出租方承担）。出租率为 98%。

委估房地产的年纯收益：

$$a = 2108 \times 12 \times 0.98 \times (1 - 23\%) = 19088.36 \text{ (元)}$$

3、确定收益年限

因该土地为住宅用地，最高使用年限为 70 年，已使用 17 年，所以确定收益年限为 53 年。

4、计算收益价格

$$\begin{aligned} V &= a / (r-g) \times [1 - (1+g)^n / (1+r)^n] \\ &= 19088.36 / (3.02\% - 1\%) \times [1 - (1+1\%)^{53} / (1+3.02\%)^{53}] \\ &= 614136 \text{ 元} \end{aligned}$$

III、最终评估结果确定：

本次评估采用两种评估方法评估，采用市场比较法评估评估结果为 614240 元，采用收益法评估评估结果为 614136 元，两种评估方法评估结果差距不大，在此取市场比较法评估结果的权重为 50%，取收益法评估结果的权重为 50%，则最终评估结果如下：

$$V = 614240 \times 50\% + 614136 \times 50\% = 614188 \text{ 元}$$

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、收益法两种评估方法评估，在认真分析现有资料的基础上，同时结合估价经验，确定委估房产在价值时点的现值为 614188 元。

大写人民币：陆拾壹万肆仟壹佰捌拾捌元整。



第六章 附件

- 1、《鉴定委托书》(2018)鲁 1702 鉴 号
《房屋档案卷内目录》
房他证菏市直字第 1311147 号
《房屋所有权证》为菏房权证市直字第 035923 号
- 2、估价机构营业执照证书复印件。
- 3、估价机构资格证书复印件。
- 4、估价人员资格证书复印件。

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

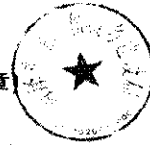
行政许可决定书号:

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



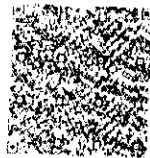
中华人民共和国住房和城乡建设部



营业执照

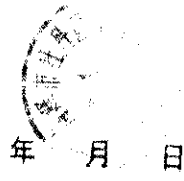
统一社会信用代码 913717027697391160

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	2001年12月21日
经营期限	2001年12月21日至2051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，须经有关部门批准后方可开展经营活动)



sd.gov.cn

登记机关



年 月 日

2016-03-18

中华人民共和国国家市场监督管理总局监制

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. 00000000



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. 00000000



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

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	对被执行人李杰所有的位于菏泽市牡丹区八一商场B号楼302室(产权证号菏房权证市直字第035923号)价值评估	
送检材料		
当事人	申请人: 马学峰15653075311	
	被执行人: 李杰、张继红13061596559/18653000335	
	山东省菏泽市牡丹区法院 刘世峰	电话: 0530-7355872
委托时间	2018年5月11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。



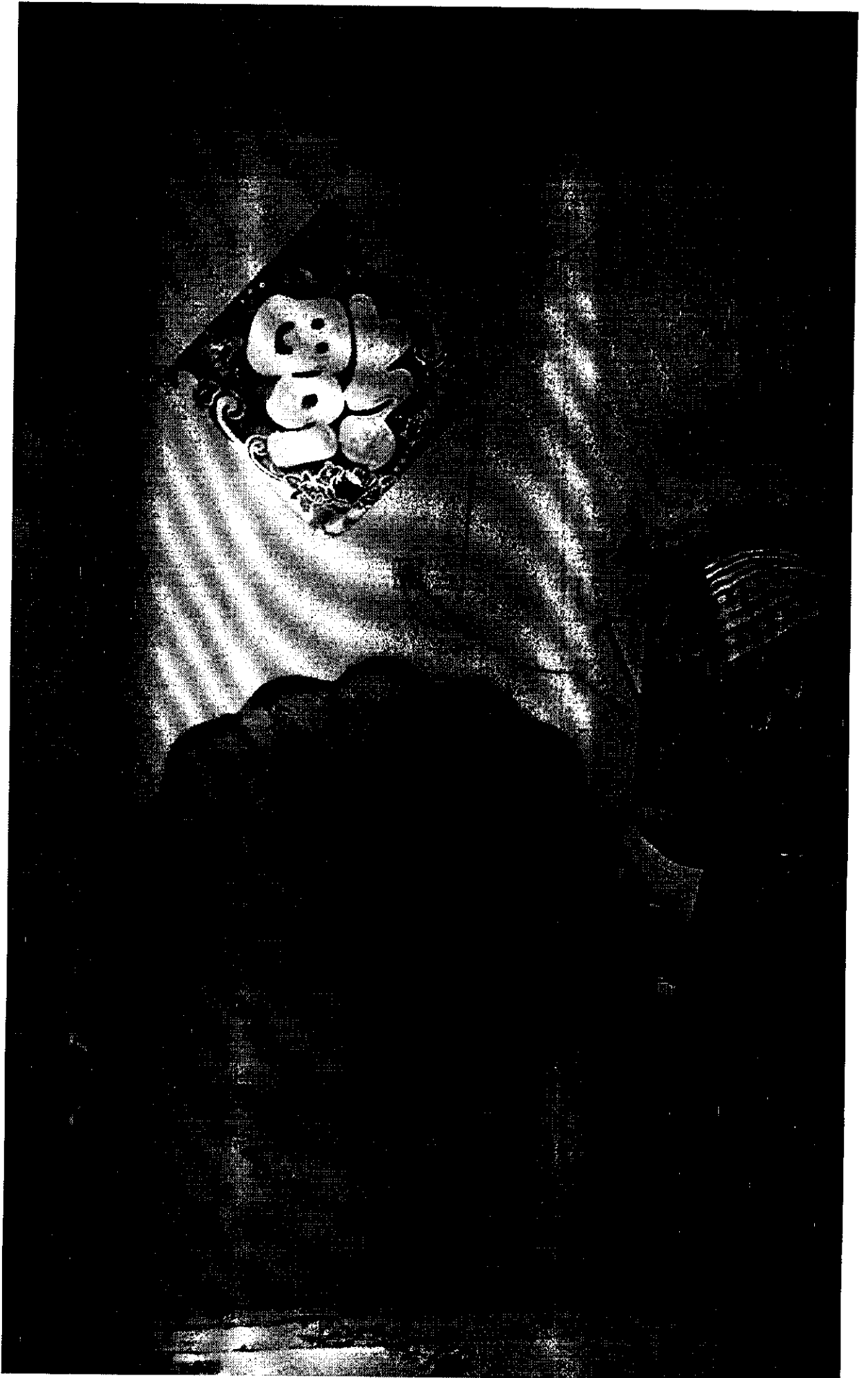




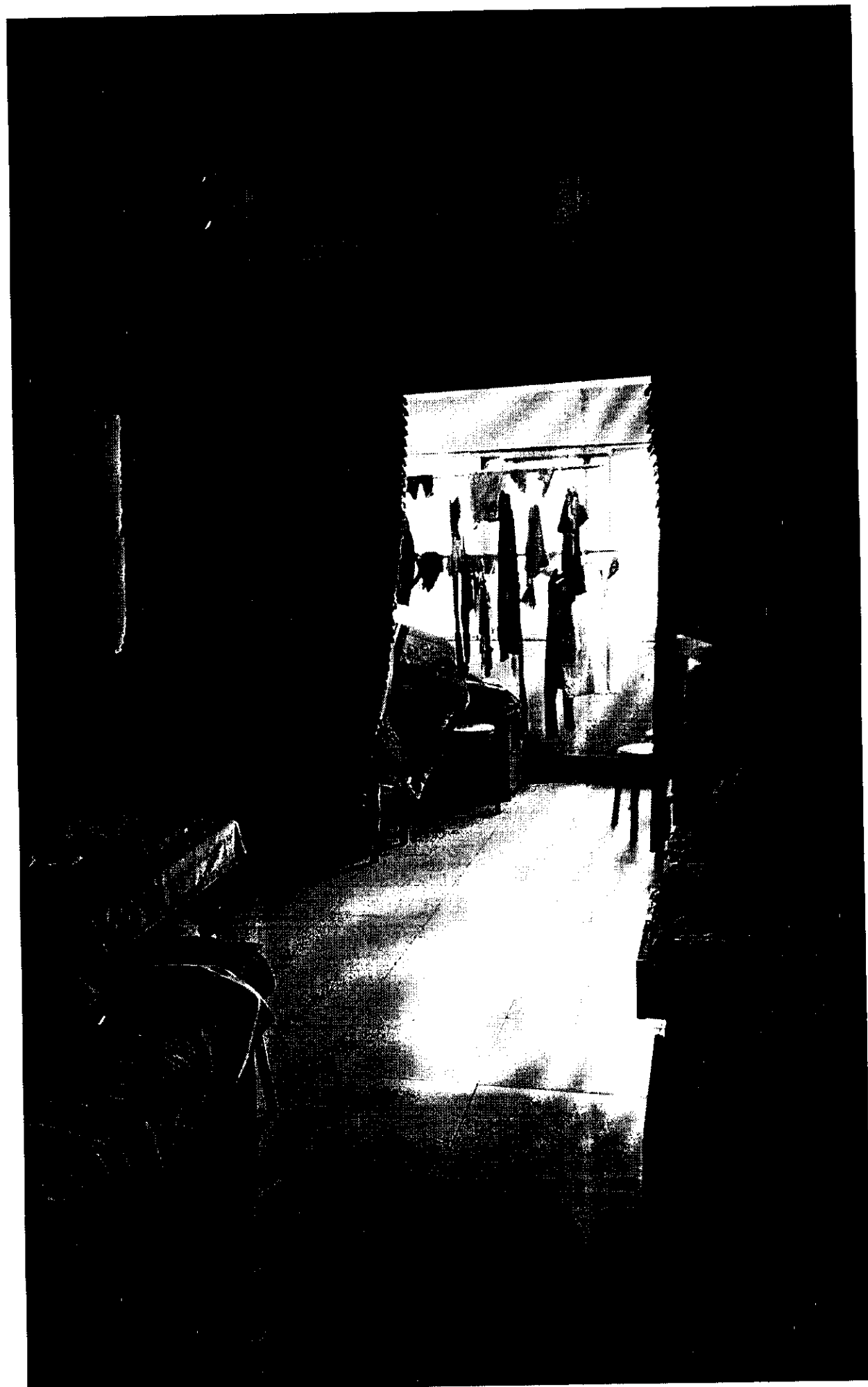
信修家电
业移安空调
078 56

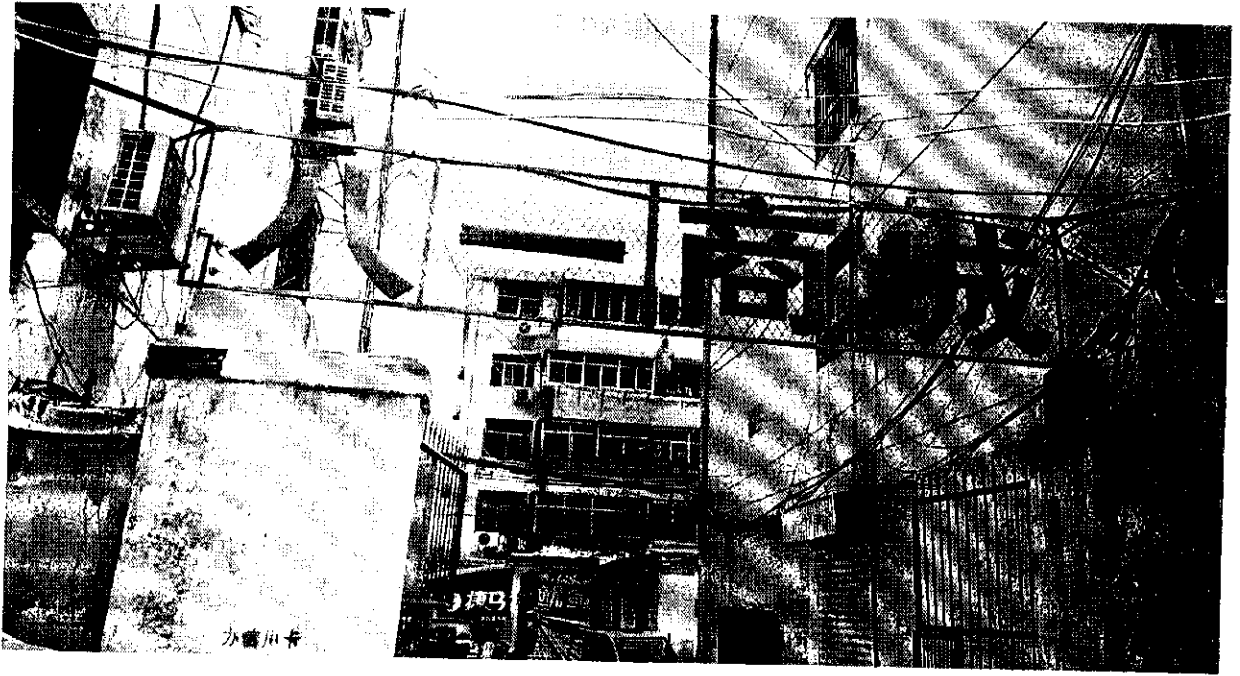
新管工
12351173

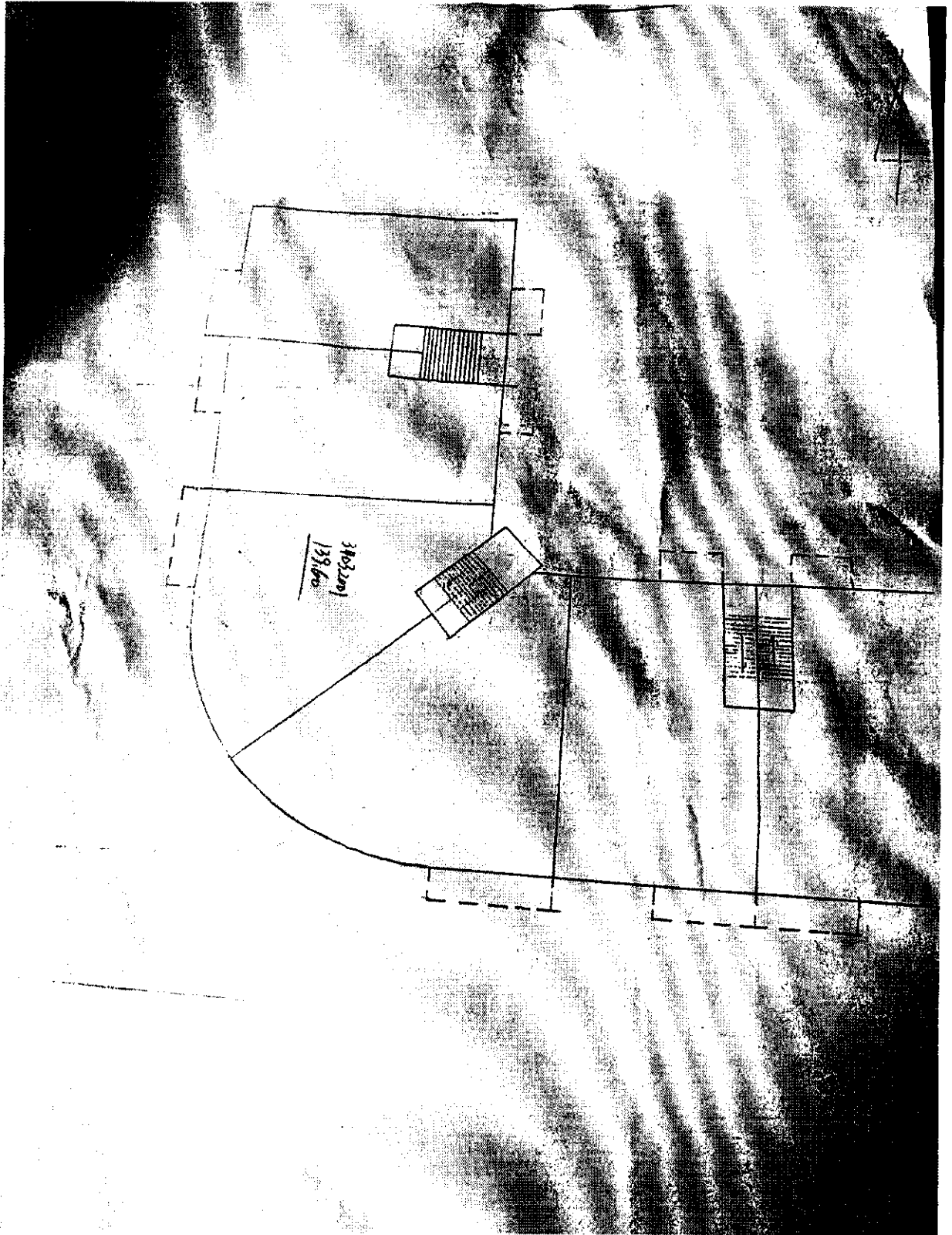
上门修家
移
533118
家











房屋所有权人															
房屋坐落															
丘(地)号															
房屋	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途								
房屋状况	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; transform: rotate(-15deg);"> 312301000057 房屋产权证专用章 </div>														
共有情况		权利人		共有权证号		自									
土地座号		使用期限		使用面积(平方米)											
房屋性质		使用期限		使用面积(平方米)											
设定他项权利摘要															
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期									
	抵押	全部	500000	2000	2000										



房屋档案卷内目录



20101103204

产权人姓名:	李杰	共有类型:	单独所有
产权证号:	市房字第015923号	产权证编号:	0
关系类型:	本人或户主	证件类型:	身份证
证件号码:	372901197510019258	发证日期:	2010-11-3 17:19:05
性别:	男	出证日期:	2010-11-3 17:19:05
联系电话:		发证人:	张瑞芬
房屋取得方式:	买卖	发证日期:	2010-11-3 17:19:05
户籍所在地:	牡丹区		
备注:			