

房地产估价报告

荷弘正房估字（2018）第 D17062 号



估价项目名称：菏泽市港湾新城 12-04004 号室李红霞
的房地产市场价格评估

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：田垒 李怀珍

估价作业日期：2018 年 4 月 25 日—2018 年 5 月 2 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、评估对象概述	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	5
9、估价方法	5
10、估价结果	6
11、估价作业日期	6
12、本报告有效期限	6
13、估价人员	6
五、附件	
1、本所营业执照复印件	7
2、本所房地产评估资格证复印件	8
3、参加评估人员资格证书复印件	9
4、其他有关资料复印件	11

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，我们对贵院提供的位于菏泽市港湾新城 12-04004 室李红霞的房地产进行了现值评估，现将估价结果向贵院报告如下：

一、估价对象：

估价对象为位于菏泽市港湾新城 12-04004 号房地产，建筑面积为 136.28 平方米。估价范围包括房屋及其分摊的土地使用权价值、构筑物及其他附着于房地产上的不动产，不包括家具、家电及室内外装饰装修等可移动财产、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：

2018 年 4 月 25 日（现场勘查日）

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，位于菏泽市港湾新城 12-04004 号室李红霞的房地产现值为 891563 元（取整），大写：人民币捌拾玖万壹仟伍佰陆拾叁元整。

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）



二〇一八年五月二日



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、注册房地产估价师对本估价报告中委托评估的房地产进行了实地查勘。
- 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。

注册房地产估价师：





估价的假设和限制条件

- 1、估价对象具有完全合法的房屋所有权和国有土地使用权。
- 2、估价依据的个别数据为委估方提供，且数据应是真实的和准确的。
- 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、部分修正系数的选择，依据市场调查资料归纳，整理确定。
- 5、本估价报以估价对象在价值时点处于报告所描述状态，并达到委托方所提供的使用功能为假设前提。
- 6、价值时点后，估价报告有效期内，估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。
- 7、本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- 8、本次估价未考虑特定交易方式对估价结论的影响。
- 9、在对估价对象进行现场勘察时由于被执行人拒绝配合，导致未能进行入户勘查，本次估价假定估价对象室内装修为一般装修，并且可以正常使用。
- 10、估价对象面积依据以房屋档案卷内目录为准，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。



房地产估价结果报告

荷弘正房估字(2018)第D17062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

证书编号：鲁评172006

三、评估对象概况：

估价对象为位于菏泽市港湾新城12-04004号房地产，建筑面积为136.28平方米。估价范围包括房屋及其分摊的土地使用权价值、构筑物及其他附着于房地产上的不动产，不包括家具、家电及室内外装饰装修等可移动财产、优先受偿权以外的债权债务部分。

1、权益状况

根据委托人提供的房屋档案卷内目录记载，档案编号：20160815327，产权人：李红霞，坐落名称：菏泽市港湾新城12-04004号，业务宗号：20160815327号，产别：私有房产，共有类型：单独所有，建筑面积为136.28平方米，现实际用途：住宅。

2、实物状况

根据现场勘查，估价对象为钢筋混凝土结构，整楼共15层，委估房地产楼所在层数为4层。整楼外墙防水涂料，内墙涂料，入户门为防盗门，铝合金推拉窗，地板砖地面，卫生间面砖至顶，水电暖、天然气、宽带、通信等基础配套设施齐全。

3、区位状况

估价对象位于菏泽市港湾新城12号楼04004室，东临人民路，北临长城路，可及性和便捷度较高。估价对象房地产附近有鲁商凤凰城、牡丹新城、御河丹城等高档住



宅小区，附近有中国银行、中国人寿、华瑞大酒店、赵王河公园等公共服务设施，居住生活较为方便，估价对象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：

二〇一八年四月二十五日（现场勘查之日）

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》GB/T50291—2015
- 6、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013
- 7、鉴定委托书
- 8、房屋档案卷内目录
- 9、本市近期类似房地产市场交易资料
- 10、现场勘察记录和市场调查资料
- 11、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，位于菏泽市港湾新城 12-04004 号室李红霞的房地产现值为 891563 元(取整)，大写：人民币捌拾玖万壹仟伍佰陆拾叁元整。

十一、估价作业日期：

二〇一八年四月二十五日至二〇一八年五月二日

十二、本报告书有效期限为壹年：

二〇一八年五月二日至二〇一九年五月一日

十三、参加估价的估价师盖章：

国家注册房地产估价师（盖章）：



菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司



房地产估价技术报告

一、 个别因素分析:

根据现场勘查,估价对象为钢筋混凝土结构,整楼共15层,委估房地产楼所在层数为4层。整楼外墙防水涂料,内墙涂料,入户门为防盗门,铝合金推拉窗,地板砖地面,卫生间面砖至顶,水电暖、天然气、宽带、通信等基础配套设施齐全。

二、 区域因素分析:

估价对象位于菏泽市港湾新城12号楼04004室,东临人民路,北临长城路,可及性和便捷度较高。估价对象房地产附近有鲁商凤凰城、牡丹新城、御河丹城等高档住宅小区,附近有中国银行、中国人寿、华瑞大酒店、赵王河公园等公共服务设施,居住生活较为方便,估价对象有一定的变现能力和升值潜力。

三、 市场背景分析:

菏泽市是全国著名的牡丹之乡、戏曲之乡、武术之乡、书画之乡。近年来菏泽市的经济发展迅速,城市面貌变化巨大,如菏泽市兴建了大量住宅小区及相关配套设施,大型商场、写字楼、体育场馆等公共服务设施;更加重视绿化隔离带及城市绿地、公园建设;完善了城市的硬件设施,大大改善了投资环境,使城市面貌发生了根本变化。

菏泽市房地产开发投资呈现快速发展的态势,投资规模、新开工面积、竣工面积和销售面积稳定增长,市场价格和空置基本稳定。

估价对象所在地是菏泽市居住、生活、学生就学较理想之处,道路较为宽敞,交通较为便利,公共设施较为齐全,委估房地产具备一定的市场发展前景,具有较高的市场变现能力。

四、 最高最佳使用分析:

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用,是指法律上许可、技术上可能、经济上可行,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使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。

根据上述标准判定,估价对象从设计及使用情况看,作为住宅使用的现状用途应



为最高最佳使用途经。

五、 估价方法选用:

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,有条件选用市场法进行估价的,应以市场法为主要的估价方法,所以选取市场法评估房地产市场价值。

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一种方法。

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。

六、 估价测算过程:

I、比较法测算过程

类似房地产是与估价对象处于同一供求圈内,并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。

同一供求圈,就是与估价对象具有替代关系,价格会相互影响的适当范围。

中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015 第 5.23 规定,选取的可比实例应符合下列要求:

- 1、与估价对象相同或相近;
- 2、交易日期与价值时点接近,不超过一年;
- 3、交易价格为正常价格或修正后为正常价格;

根据《房地产估价规范》和估价对象状况及目的,从市场调查资料中搜集类似房地产可比实例 4 个进行修正。

比较法公式:

估价对象房地产价格=比准价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

(一) 交易情况修正

实例一、二、三、四均为正常交易, 无须进行交易情况修正, 修正系数为 100/100。

表一

交易实例 比较因素		实例一	实例二	实例三	实例四	待估房产
		坐落	港湾新城	港湾新城	牡丹新城	鲁商凤凰城
所处地区	相近	相近	相近	相近		
用地性质	住宅	住宅	住宅	住宅	住宅	
交易日期	2018.4	2018.4	2018.2	2017.10	2018.4	
交易价格 (元/m ²)	6800	6750	5800	6750		
交易情况	正常交易	正常交易	正常交易	正常交易	市场价值	
区位因素	自然条件	相近	相近	相近	相近	较好
	交通便捷度	便捷	便捷	便捷	便捷	便捷
	离市中心距离	较近	较近	较近	较近	较近
	环境景观	较好	较好	较好	较好	较优
	生活文化氛围	相似	相似	相似	相似	较优
个别因素	物业管理	相近	相近	相近	相近	较优
	建筑结构	混合	混合	混合	混合	混合
	施工质量	合格	合格	合格	合格	合格
	设施完备度	完备	完备	完备	完备	完备
	装修	简装	装修	装修	装修	装修



朝向	南	南	南	南	南
楼层	9层	8层	8层	20层	5层
新旧程度	93%	93%	93%	93%	93%

(二) 交易日期修正

根据市场调查 2017-2018 年房地产市场价格无增长，则修正系数为 1。

表二 房地产价格修正表

项目	实例一	实例二	实例三	实例四
实际成交价	6800	6750	5800	6750
交易情况修正	100/100	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	102/100	106/100
区域因素修正	100/103	100/102	100/94	100/104
个别因素修正	100/99	100/101	100/95	100/102
修正后单价	6668.63	6552.13	6624.86	6744.91

(三)、区域因素修正

实例一、二、三、四与估价对象相比，经综合考虑区域因素修正系数分别为

实例一 100/103 实例二 100/102

实例三 100/94 实例四 100/104

(四)、个别因素修正系数

实例与估价对象相比，综合考虑新旧成度，物业管理等因素，则修正系数分别为：
100/99、100/101、100/95、100/102。

(五)、房地产综合修正：

采用简单算术平均综合出一个价格作为估价结果则：

估价对象单价 = $(6668.63 + 6552.13 + 6624.86 + 6744.91) / 4 = 6647.63$ 元/平方米

房地产评估价值 = 136.28 平方米 \times 6647.63 元/平方米 = 905939.13 元



II、收益法评估过程

收益法是基于预期原理，即未来收益权利的现值。估价对象房地产是住宅用房，为可出租型房地产，根据市场调查与委估对象相似房地产每天毛租金平均为 0.65 元/平方米。

$$\text{净收益} = \text{年租金} - \text{租金损失率} - \text{管理费} - \text{保险费} - \text{维修费} - \text{房产税}$$

资本化率根据中华人民共和国国家标准 GB/T50291-1999《房地产估价规范》3.5，安全利率加风险调整值法：以安全利率加上风险调整值作为资本化率。安全利率可选用同一时期国债年利率或中国人民银行公布的一年定期存款利率。一年期定期存款利率为 1.5%，风险调整值根据估价对象所在地区的经济状况及未来预测，估价对象用途及新旧程度，考虑物价指数，通胀指数和其他相关因素确定风险调整值为 1.5%。

租金损失率为估价对象空置的面积以及已出租的面积因拖欠租金造成的收入损失，一般按照潜在毛租金收入的一定比例估算。估价师对估价对象周边租赁市场的供求情况进行了解得知空置率较低，一般在 5%-10%，估价对象规模较小，出租率较高，租赁情况较好，几乎没有欠租的情况，确定租金损失率为 5%。

根据菏泽市税务部门的收费标准及行业取费平均水平，对类似房地产的运营成本进行分析，结合估价经验，估价对象运营费用组成及客观取费标准如下：

- ①管理费：按有效毛收入的 3% 计算；
- ②保险费：按有效毛收入的 0.2% 计算；
- ③维修费：按目前菏泽市物业维修费的统计资料约占年有效毛收入的 2%；
- ④房产税：房产税取有效毛收入的 12%。

$$\text{年收益} = 0.68 \text{ 元/天} \times 365 \text{ 天} \times 136.28 \text{ 平方米} = 33824.70 \text{ 元}$$

$$\text{净收益} = 33824.70 \text{ 元} \times (1 - 5\% - 3\% - 0.2\% - 2\% - 12\%) = 26315.61 \text{ 元}$$

$$\text{资本化率} = \text{年存款利率} + \text{风险调整值} = 1.5\% + 1.5\% = 3\%$$

$$\text{待估对象房地产现值} = \text{净收益} \div \text{资本化率} = 26315.61 \text{ 元} \div 3\% = 877187.12 \text{ 元}$$

III、房地产价格确定

比较法的测算结果总值为 905939.13 元，收益法测算的结果为 877187.12 元，两者相差幅度不大，确定采用算术平均值作为最终估价结果：

$$905939.13 \text{ 元} \times 50\% + 877187.12 \text{ 元} \times 50\% = 891563 \text{ 元 (取整)}$$

七、评估结论：

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，位于菏泽市港湾新城 12-04004 号室李红霞的房地产现值为 891563 元(取整)，大写：人民币捌拾玖万壹仟伍佰陆拾叁元整。

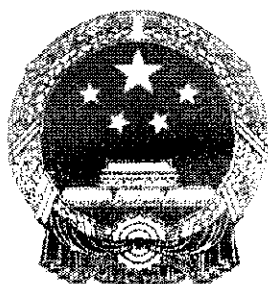
八、需要说明的事项：

- 1、本报告所得出的估价结果，仅供法院确定房地产市场价格提供参考。
- 2、本次评估结果的得出是以估价对象按照目前的规定用途能够持续使用为假设前提。
- 3、本估价报告所依据的委托人提供的有关资料，由委托人对其真实性负责。
- 4、本报告对现场难于观察至建筑物与设备内部质量不负检测责任。
- 5、委托人只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其它用途。
- 6、如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期限，使用本估价结果无效。
- 7、此次房屋建筑面积以房屋档案卷内目录为准，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。

九、有关附件：

- 1、本所营业执照复印件；
- 2、本所房地产评估资格证复印件；
- 3、参加评估人员资格证书复印件；
- 4、其他有关资料复印件。





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所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 菏泽市长江路山海天泰办公楼0426室

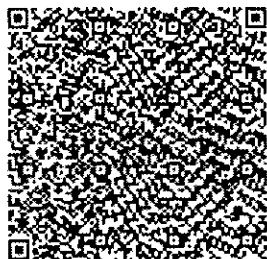
法定代表人 车业忠

注册资本 壹佰万元整

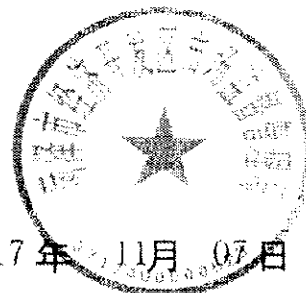
成立日期 2002年11月13日

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、基准地价评估、宗地地价评估、地价咨询。(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



2017年11月07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。

<http://sd.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION 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
(执行事务合伙人)

住所: 菏泽市长江路山海天泰办公楼 0426 室

统一社会信用代码: 913717027609607097

备案等级: 贰级

证书编号: 鲁评 172006

有效期限: 2018 年 04 月 11 日至 2021 年 04 月 10 日

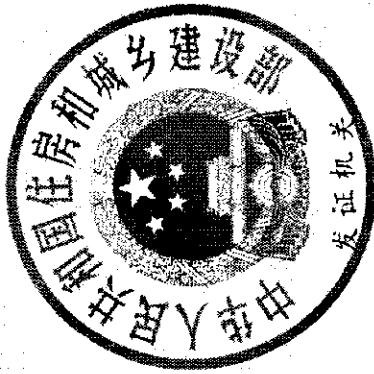


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

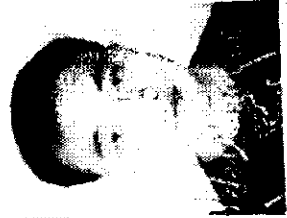
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

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. 00132471



姓名 / Name

田斌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372901196509191435

注册号 / Registration No.

3719980066

执业机构 / Employer

菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

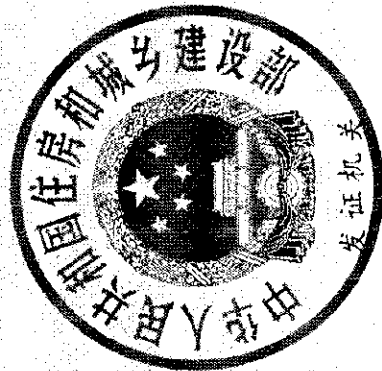
有效期至 / Date of expiry

2020-6-4

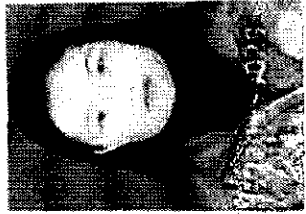
持证人签名 / Name, signature

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. 00150867



姓名 / Name

李怀珍 / Li Huai Zhen

性别 / Sex

女 / Female

身份证件号码 / ID No.

371324198012168328

注册号 / Registration No.

3720150029

执业机构 / Employer

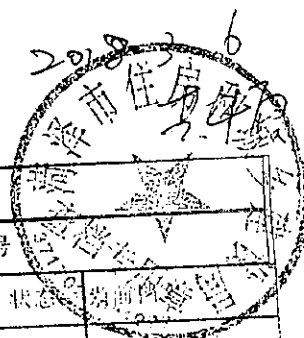
菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-29

持证人签名 / Bearer's signature

房屋档案卷内目录



基本信息			
产权人:	李红霞	坐落名称:	菏泽市港湾新城12-0-1001号
业务宗号:	20160815327	产别:	私有房产
收件类型:	查解封登记-预查封	签约日期:	建档日期: 2016年8月15日
合同号:	20150605061		

档案信息			
案卷号:		档案编号:	20160815327
库号:		区号:	
列号:		目录号:	
		是否补录:	否

建筑信息			
建筑面积:	136.2800	申报总价值:	0.0000
		总评估价:	0.0000

土地信息			
地号:		是否查封:	已查封
土地证号:		土地编号:	
土地面积:	0.00	土地产别:	国有

其它信息	
附记:	其他事项:

