

房地产估价报告

菏弘正房估字（2018）第 X17030 号



估价项目名称：菏泽市牡丹区中达金河湾 11 号楼
12002 室和万家新城兰苑 7 号楼 01001 室李佳添的两处住宅
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：车业忠 李怀珍

估价作业日期：2018 年 6 月 20 日—2018 年 6 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	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、有关资料复印件	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，我们对位于菏泽市牡丹区中达金河湾 11 号楼 12002 室和万家新城兰苑 7 号楼 01001 室李佳添的两处住宅房地产进行了现值评估，现将估价结果向贵单位报告如下：

一、估价对象：

估价对象为位于菏泽市牡丹区中达金河湾 11 号楼 12002 室和万家新城兰苑 7 号楼 01001 室李佳添的两处住宅房地产，建筑面积分别为 104.58 平方米，143.36 平方米。此次评估范围包括房屋及其所占的土地使用权价值、构筑物，室内外装饰装修，不包括家具、家电等可移动财产、其他债权债务。

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值

三、价值时点：

2018 年 6 月 20 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，确定位于菏泽市牡丹区中达金河湾 11 号楼 12002 室的房地产现值为 729732 元（取整）；位于万家新城兰苑 7 号楼 01001 室房地产现值为 852992 元（取整）；两处房地产价值合计 1582724 元（取整），大写：人民币壹佰伍拾捌万贰仟柒佰贰拾肆元整。

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）



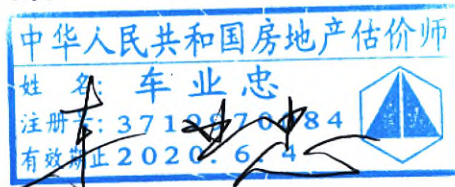
二〇一八年六月二十二日

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。
- 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。

国家注册房地产估价师：



估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般性假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋档案卷内目录》复印件资料，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. 由于当事人未配合估价人员完成现场勘察，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行内部丈量，根据观察与估价对象面积大体相当。本次评估依据委托方提供的档案资料记载建筑面积为准，如有异议，我公司可依据当事人提供合法产权证件或专业测绘报告记载面积对估价结果进行合理变更。

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；

(二) 特殊类假设

因当事人的原因未能对估价对象进行房屋内勘察，注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得房屋内的具体状况，对估价对象状况的进行了装修、配套齐全的假定。

二、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) 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。

(3) 本估价报告估价结果为法院办案提供价值参考，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) 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房地产估价主管部门。

(5) 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，亦不得以其他方式公开发表。



房地产估价结果报告

荷弘正房估字(2018)第X17030号

一、估价委托人：菏泽市牡丹区人民法院

地 址：菏泽市八一西路北侧

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：

(一)、基本概况

估价对象为位于菏泽市牡丹区中达金河湾11号楼12002室和万家新城兰苑7号楼01001室李佳添的两处住宅房地产，建筑面积分别为104.58平方米，143.36平方米。此次评估范围包括房屋及其所占的土地使用权价值、构筑物，室内外装饰装修，不包括家具、家电等可移动财产、其他债权债务。

(二)、权属状况

根据委托人提供的房屋档案卷内目录，①号房屋所有权人：李佳添，房屋坐落：菏泽市牡丹区中达金河湾11号楼12002室，档案编号：011402045号，建筑面积为104.58平方米，②号房屋所有权人：李佳添，房屋坐落：菏泽市万家新城兰苑7号楼01001室，档案编号：1630624号，建筑面积为143.36平方米，设计用途：住宅，现实际用途：住宅；产别：私有房产，未发现该房地产有他项权利设定。

(三)、实物状况



估价对象①号房地产为混合结构，总层数为 18 层，该委估房地产所在层数为 12 层，②房地产为混合结构，总层数为 10 层，该委估房地产所在层数为 1 层，两处房产为桩基础，柱、梁、板承重，现浇楼地面，楼道门为防盗门，铝合金窗，整楼外墙防水涂料，进户门为防盗门，因当事人原因无法进入内部查勘，无法确定房屋内部装修具体状况，小区内供排水、供电、供暖、天然气、绿化、硬化及安全防盗设施较齐全，由物业管理公司受理委托进行物业服务、管理。

(四)、区位状况

- ①号委估房地产位于菏泽市牡丹区中达金河湾 11 号楼 12002 室，居于菏泽市城区的西部，南临中和路，西临西安路。有交通线路：108、12、13、15 路等公交线路经过，距公交站距离约 100 米，距菏泽汽车站西客站约 1000 米，有一定的交通便捷性和通达度。附近有牡丹区实验小学、菜市场、西关体育场、菏泽市立医院、民政局、工商、农商银行、小型超市等公共服务设施，有一定的生活便利度和区域繁华度；环境景观较优；居住生活较为方便，该房地产具有一定的升值潜力和变现能力。
- ②号委估房地产位于菏泽市万家新城兰苑 7 号楼 01001 室，南临中华路，东临青年路。有交通线路：8、27、12、15 路等公交线路经过，距公交站距离约 100 米，距菏泽汽车总站约 1000 米，有一定的交通便捷性和通达度。附近有牡丹商业广场、牡丹区第一小学、建设、工商银行、小型超市等公共服务设施，有一定的生活便利度和区域繁华度；环境景观较优；居住生活较为方便，该房地产具有一定的升值潜力和变现能力。

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值

五、价值时点：二〇一八年六月二十日（委托之日）

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、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
- 8、鉴定委托书
- 9、《房屋档案卷内目录》
- 10、本市近期类似房地产市场交易资料
- 11、现场勘察记录和市场调查资料
- 12、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。



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,确定位于菏泽市牡丹区中达金河湾 11 号楼 12002 室的房地产现值为 729732 元(取整);位于万家新城兰苑 7 号楼 01001 室房地产现值为 852992 元(取整);两处房地产价值合计 1582724 元(取整),大写:人民币壹佰伍拾捌万贰仟柒佰贰拾肆元整。

十一、估价作业日期:

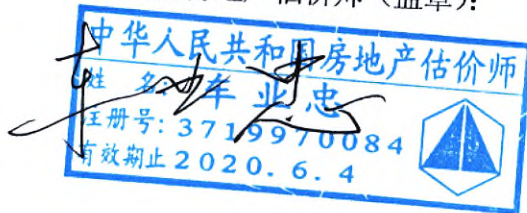
二〇一八年六月二十日至二〇一八年六月二十二日

十二、本报告书有效期限为壹年:

二〇一八年六月二十二日至二〇一九年六月二十一日

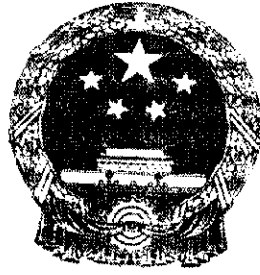
十三、参加估价的估价师盖章:

国家注册房地产估价师(盖章):



菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

二〇一八年六月二十二日



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

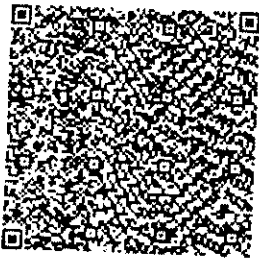
法定代表人 车业忠

注册资本 壹佰万元整

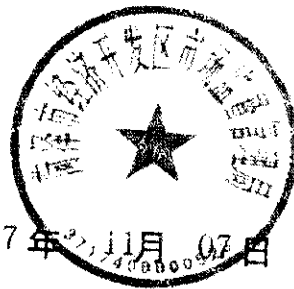
成立日期 2002年11月13日

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



提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定,企业应当每年1-6月通过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>

企业信用信息公示系统网址:

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



二〇一八年四月十一日



姓名 / Full name

颜业忠

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

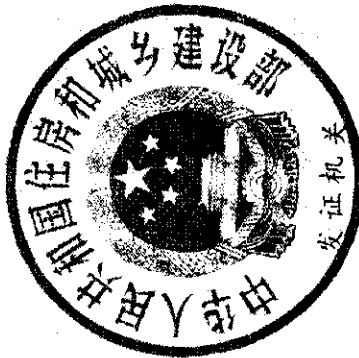
持证人签名 / Registrant's signature

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.



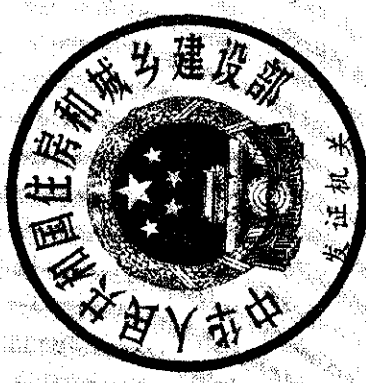
No. C0162427

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 / 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

2021-3-29

持证人签名 / Bearer's signature

鉴定委托书

(2018)鲁1702鉴 号

受委托机构	菏泽弘正房地产评估所	
案 由	民间借贷	
案情摘要		
鉴定的要求	对被执行人李佳添在菏泽市牡丹区中达金河湾11号楼12002室（产权证号204542）及万家新城兰苑7号楼01001室（产权证号20150630122）房产价值评估	
送检材料		
当事人	申请人：黄复程13854082994	
	被执行人：刘先菊、李佳添15315305177/18653050116	
	山东省菏泽市牡丹区法院 刘世峰	电话 0530-7355872
委托时间	2018年6月20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。

房屋档案卷内目录



20150721180

基本信息			
产权人:	李佳祚	坐落名称:	南城中和路北侧中达金河湾小区11号楼12002室
业务宗号:	20150721180	产别:	私有房产
收件类型:	转移登记-商品房转移	签约日期:	状态: 当前档案
合同号:		建档日期:	2015年7月29日
档案信息			
案卷号:		档案编号:	011402045
库号:		区号:	归档号:
架号:		目录号:	序号:
			是否补录: 否
建筑信息			
建筑面积:	104.5800	申报总价值:	0.0000
		总评估价:	0.0000
土地信息			
地号:		是否查封:	未查封
土地证号:		土地编号:	开始日期:
土地面积:	0.00	土地产别:	国有
			截止日期:
其它信息			
备注:		其他事项:	菏泽市中达宜居置业有限公司作为转让方, 转移登记材料已备案.

房屋档案卷内目录



20150721180

产权人类型:	产权人	产权人姓名:	李桂森	共有类型:	单独所有
产权证号(9):		产权证号:	204542	产权证编号:	00130985
关系类型:	本人或户主	证件号码:	372901199005100652	证件类型:	身份证
性别:	男	出证人:	王洪博	出证日期:	2015-7-23 0:00:00
联系电话:		发证人:	张涛	发证日期:	2015-7-24 9:04:35
房屋取得方式:	拆迁安置				
户籍所在地:	山东省菏泽市牡丹区中和路雍水巷07号				
备注:					

房屋档案卷内目录



20180129170

基本信息			
产权人:	李佳添	坐落名称:	万家新城兰苑3、7、8#-7-01001
业务案号:	20160129170	产别:	私有房产
收件类型:	预告登记-预购商品房抵押	签约日期:	2015年6月30日
合同号:	20150630122	建档日期:	2016年3月11日
档案信息			
案卷号:		档案编号:	1630624
库号:		区号:	
列号:		目录号:	
		是否补录:	否
建筑信息			
建筑面积:	143.3600	申报总价值:	684697.0000
		总评估价:	0.0000
土地信息			
地号:		是否查封:	未查封
土地证号:		土地编号:	
土地面积:	0.00	土地产别:	国有
		开建日期:	
		截止日期:	
其它信息			
附记:		其他事项:	

房屋档案卷内目录



产权人类别:	产权人	产权人姓名:	李佳添	共有类型:	单独所有
占有份额(%):		产权证号:		产权证编号:	
关系类型:	本人或户主	证件号码:	372901199005100652	证件类型:	身份证
性别:	男	出证人:	郭青林	出证日期:	2016-2-1 17:26:24
联系电话:	18653050116	发证人:	刘凯	发证日期:	2016-2-22 10:03:27
房屋取得方式:	购买商品				
房屋所在地:	山东省菏泽市牡丹区中和路雍水巷07号				
备注:					

