

不动产估价报告

荷信源估法字第（201800348）号

估价项目名称：菏泽市牡丹区沙土镇金沙嘉苑7号楼东单元17层东、西二户山东华锈置业有限公司名下的不动产价值评估项目

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03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 房地产估价结果报告	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 房地产估价技术报告	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	7
七、估价结果确定	10
第六章 附件	11

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沙土镇金沙嘉苑 7 号楼东单元 17 层东、西二户山东华锈置业有限公司名下的不动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：位于菏泽市牡丹区沙土镇金沙嘉苑 7 号楼东单元 17 层东、西二户山东华锈置业有限公司名下的不动产。委估不动产所在楼房为框架 17 层楼房，本次评估对象在 17 层。总建筑面积为 196 平方米（其中西户建筑面积为 97 平方米，东户建筑面积为 99 平方米），外墙刷防水涂料，内墙砂灰抹面，铝塑窗，地板砖地面，入户按防盗门。《商品房买卖合同》编号为 GSJY8-2014-、GSJY7-2014-号。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不动产市场价值。

三、价值时点：二〇一八年四月十九日。

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，确定委估不动产在价值时点的市场价值为 399644 元。

大写人民币：叁拾玖万玖仟陆佰肆拾肆元整。

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

二〇一八年五月三日

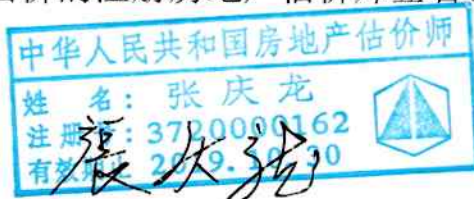
第二章 估价师声明

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 04 月 27 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不动产市场价值，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《商品房买卖合同》编号为 GSJY8-2014-、GSJY7-2014-号记载面积为准。

(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 房地产估价结果报告

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：位于菏泽市牡丹区沙土镇金沙嘉苑 7 号楼东单元 17 层东、西二户山东华锈置业有限公司名下的不动产。委估不动产所在楼房为框架 17 层楼房，本次评估对象在 17 层。总建筑面积为 196 平方米（其中西户建筑面积为 97 平方米，东户建筑面积为 99 平方米），外墙刷防水涂料，内墙砂灰抹面，铝塑窗，地板砖地面，入户按防盗门。《商品房买卖合同》编号为 GSJY8-2014-、GSJY7-2014-号。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不动产市场价值。

五、价值时点：2018 年 04 月 19 日

六、价值定义：估价对象不动产在价值时点的公开市场价值。

七、评估依据：

（一）、《鉴定委托书》为（2018）鲁 1702 鉴 号

《商品房买卖合同》编号为 GSJY8-2014-、GSJY7-2014-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)、沙土镇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不动产的权属性质、现状、用途，鉴于该不动产为住宅用途，考虑到该类不动产交易实例较多，可比性较强，因此可采用市场比较法评估委估对象不动产价值。

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、综合分析影响该不动产价格因素的基础上，经认真分析测算，确定委估不动产在价值时点的现值为 399644 元。

大写人民币：叁拾玖万玖仟陆佰肆拾肆元整。



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04月19日至2018年05月03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 房地产估价技术报告

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、天然气等设施齐全。

二、区域因素分析：估价对象位于菏泽市牡丹区沙土镇金沙嘉苑7号楼东单元17层东西二户，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，房地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不动产的权属性质、现状、用途，鉴于该不动产为住宅用途，考虑到该类不动产交易实例较多，可比性较强，因此可采用市场比较法评估委估对象不动产价值。

（二）、估价方法定义：

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不动产进行比较，以此估算估价对象不动产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	沙土家园	沙土家园	美多嘉苑
楼层	4 层	3 层	5 层
建筑面积	83.68M ²	88.14M ²	136.50M ²
用途	住宅	住宅	住宅
价值类型	均价	均价	均价
交易日期	18/04	18/04	18/04
市场价格	1850 元/M ²	1890 元/M ²	2200 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,2018 年以来,住宅房地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	20	20	22
交通通达	20	20	20
公共配套	20	20	20
区域规划	20	20	20
环境景观	20	20	20
合计	100	100	102

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 1：100/100

实例 2：100/100

实例 3：100/102

(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	20	20	20
设施设备及装修	17	17	20
平面布局	20	20	25
楼层朝向	17	18	20
结构质量	18	18	19
合计	92	93	104

根据比较实例情况，个别因素修正率如下：

实例 1：100/92

实例 2: 100/93

实例 3: 100/104

(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	1850 元/M ²	1890 元/M ²	2200 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	100/100	100/100	100/102
个别因素修正	100/92	100/93	100/104
修正后单价	2011 元/M ²	2032 元/M ²	2074 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： $(2011+2032+2074) \times 1/3 = 2039$ 元/平方米

委估物业西户评估价值： $2039 \times 97 = 197783$ 元

委估物业东户评估价值： $2039 \times 99 = 201861$ 元

总评估价值： $197783 + 201861 = 399644$ 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，确定委估不动产在价值时点的现值为 399644 元。

大写人民币：叁拾玖万玖仟陆佰肆拾肆元整。

第六章 附件

- 1、菏泽市牡丹区人民法院司法技术科出具的《鉴定委托书》
(2018)鲁1702鉴 号、《房屋档案卷内目录》复印件。
- 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。

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	
来 由	借贷	
案情摘要		
鉴定的要求	对被执行人山东华锈置业有限公司 ⁵⁴⁹² 位于菏泽市牡丹区沙土镇金沙嘉园7号楼东单元17层东、西两户房产二套房产价值评估	
送检材料		
当事人	申请人：马继峰13953006706	
	被执行人：山东华锈置业有限公司	
	山东省菏泽市牡丹区法院 刘世峰	电话 0530-7355872
委托时间	2018年4月19日	

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。

编号：GSJY8-2014-

商品房买卖合同

7#东单元西户十七层

马继峰

菏泽市市房产管理局 监制

商品房买卖合同

(合同号: _____)

合同双方当事人:

出卖人: 菏泽信源置业有限公司

注册地址: 菏泽市牡丹区黄河南路信源置业有限公司

营业执照注册号: 371700200010914

法定代表人: 王建民 联系电话: 18253099999

邮政编码: 274000

委托代理人: X 地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 马继峰

证件名称: 身份证 证件号码: 372901197007092837

地址: _____ 国籍: _____

邮政编码: _____ 联系电话: 18265302444

委托代理人: _____

证件名称: _____ 证件号码: _____

地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 买受人所购商品房的基本情况。

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，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第 7 【号】东，【单元】西户楼。

该商品房的用途为 住宅，属 框架 结构，层高为 2.9 米，建筑层数地上 17 层，地下 1 层。

该商品房【 合同约定 】建筑面积约 97 平方米。

第二条 计价方式与价款

1. 按建筑面积计算。该商品房单价为人民币每平方米 _____ 元。金额为 _____ 元。

_____ 元。

2. 买受人所购商品房每户对应一套储藏室，储藏室价格为 _____ 元。（大写） _____ 元。

3. 该商品房总价款为 ¥ _____ 元。

（大写） _____ 元。

第三条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【 建筑面积 】（本条款中均简称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择的计价方式中，实际面积与合同约定面积存在差异的，以权威部门面积为准。

当事人约定的计价方式与合同约定的计价方式不一致的，根据房产属实的

编号: GSJY7-2014-

商品房买卖合同

7#东单元东户十七

马继峰

菏泽市市房产管理局 监制

买卖合同

《合同号: _____》

合同双方当事人:

出卖人: 山东信源置业有限公司

注册地址: 菏泽市牡丹区黄昆镇侯集信用社东邻

营业执照注册号: 371700200010914

法定代表人: 王建民

联系电话: 13253099999

邮政编码: 274000

委托代理人: X

地址: X

邮政编码: X

联系电话: X

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X

联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 马继峰

证件名称: 身份证

证件号码: 37290197007092837

地址: _____

邮政编码: _____

委托代理人: _____

证件名称: _____

证件号码: _____

地址: _____

邮政编码: _____

联系电话: _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖事宜达成如下协议：

第一条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人所购商品房位于本项目中的：
第一【号】东【单元】17层房。

该商品房的用途为住宅，属框架结构，层高为2.9米，建筑层数地上17层，地下1层。

该商品房【合同约定】建筑面积约99平方米。

第二条 计价方式与价款

按建筑面积计价，该商品房单价为人民币每平方米 元。金额为

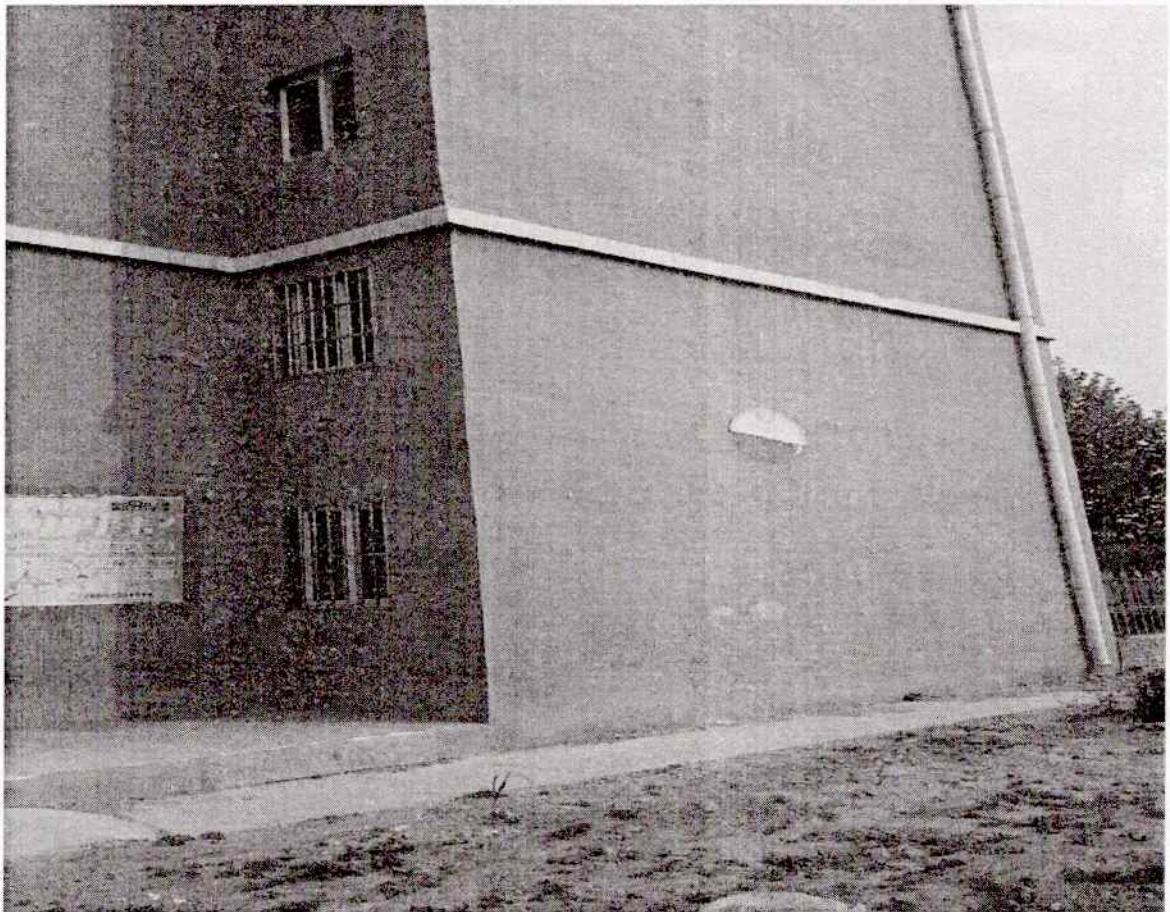
 元。
该商品房所在楼栋为 层，储藏室价格为
 元（大写 ）元。
该商品房总价款为 元。
大写 元。

第三条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】（本条款中均简称“面积”）为计价依据进行面积确认及面积差异处理。

双方同意按以下方式进行面积确认及面积差异处理：

1. 该商品房交付时，其实际面积与合同约定面积之差的绝对值在 以内（含本数）的，双方同意按以下约定处理：







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.



发证机关
No. 00123081

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.



发证机关
No. 00102208

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

