

房地产估价报告

估价项目名称：菏泽市西城重庆路与八一路交汇处中富奥斯卡春城50
号楼01001室房地产公开市场价值评估

估价委托人：菏泽市牡丹区人民法院

房地产估价机构：山东中创土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：袁静（注册号：3720140129）

王环宇（注册号：3720070059）

估价报告出具日期：二零二二年五月二十三日

估价报告编号：中创评字第（法）2022-005号

目录

目录	2
致估价委托人函	3
注册房地产估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
房地产估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附件	15
一、菏泽市牡丹区人民法院司法鉴定委托书	16
三、估价对象照片	18
四、估价对象位置图	23
五、房地产估价机构营业执照复印件	24
六、房地产估价机构资质证书复印件	25
七、注册房地产估价师注册证书复印件	26

致估价委托人函

菏泽市牡丹区人民法院：

受贵单位委托，我们对贵单位委托的房地产公开市场价值进行了估价，经过实地查勘和市场调查，遵循公认的原则，按照严谨的程序，依据有关文件、标准和资料，在合理的假设下，采用科学的方法，经过分析、测算和判断，评估测算工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：菏泽市西城重庆路与八一路交汇处中富奥斯卡春城50号楼01001室房地产，证载情况如下：

房屋所有权证	菏市房权证市直字第144082号
房屋所有权人	杜守宝
房屋共有人	孙玉凤
共有情况	共同共有
坐落	西城重庆路与八一路交汇处中富奥斯卡春城50号楼01001室
登记时间	2013年9月18日
规划用途	住宅、储藏室
总层数	1层/12层
住宅建筑面积（m ² ）	110.16
储藏室面积（m ² ）	10.47

估价目的：评估菏泽市西城重庆路与八一路交汇处中富奥斯卡春城50号楼01001室房地产的公开市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

价值时点：2022年5月20日（实地查勘日）。

价值类型：估价对象的估价结果，是在满足限制条件下于价值时点的市场价值。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次估价采用比较法和收益法进行估价。

估价结果：经过注册房地产估价师实地查勘和市场调查，遵照《中华

《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断。估价对象菏泽市西城重庆路与八一路交汇处中富奥斯卡春城50号楼01001室房地产于价值时点的评估总价值为：71.27万元，人民币大写：柒拾壹万贰仟柒佰元整。（详见结果汇总表）

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果		比较法、收益法	
估价对象及结果		估价结果	
菏泽市西城重庆路与八一路交汇处中富奥斯卡春城50号楼01001室	项目名称	菏泽市西城重庆路与八一路交汇处中富奥斯卡春城50号楼01001室	储藏室
	建筑面积 (m ²)	110.16	10.47
	单价 (元/m ²)	6,340.00	1,370.00
	总价 (万元)	69.84	1.43
	合计 (万元)	71.27 大写人民币：柒拾壹万贰仟柒佰元整	

特别提示：

自估价报告出具之日起壹年内有效。上述内容仅为本报告书的一部分，应用时须认真阅读本估价报告书全文。


 山东中创土地房地产资产评估有限公司
 法定代表人 郎威辉
 二零二二年五月二十三日

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价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现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们于2022年5月20日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘人袁晔、王环宇，对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用情况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东中创土地房地产资产评估有限公司负责解释。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	中华人民共和国房地产估价师	签名日期
袁睁	3720140129	姓名: <u>袁睁</u> 注册号: <u>3720140129</u> 有效期至 <u>2023. 7. 14</u>	2022年5月20日
王环宇	3720070059	姓名: <u>王环宇</u> 注册号: <u>3720070059</u> 有效期至 <u>2022. 07. 04</u>	2022年5月20日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、【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。

2. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

3. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

4. 委托人提供的资料属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

5. 本报告以估价对象在价值时点的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

6. 我们仅对证载合法面积价值进行评估，不涉及违法、违章部分建筑

物。

7. 本报告采用的估价对象的产权人、建筑面积、用途等数据信息摘录于权属证明复印件。同时，估价委托人也提供了估价的相关资料。我们对这些资料进行了审慎检查，但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。

8. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式对估价对象房地产价值的影响。

9. 注册房地产估价师对估价对象安全、环境污染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，无环境污染问题。

10. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等公用设施的使用权。

（二）未定事项假设

本次对估价对象房地产的价值进行评估，不考虑估价对象房屋抵押等因素的影响。

（三）背离事实假设

无背离事实假设。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估注册房地产估价师对估价对象相关情况进行了尽职调查，仍然难以取得相关资料，故估价对象可能存在交欠缴税费、拖欠的物业费、水电气费等情况，本次评估假定不存在上述情况。

二、估价限制条件

1. 本报告仅为委托人执行案件提供价值参考依据，不对其他用途负责。
2. 本估价报告有效期限自本报告出具之日起壹年内有效，即自2022年5月23日至2023年5月22日，若报告有效期内，国家政策、经济环境、房地产市场及估价对象本身状况等因素和本报告假设前提条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，应重新评估其价值。
3. 本估价报告所依据的资料均由委托人提供，资料的合法性、真实性、准确性和完整性由委托人负责。如因资料失实造成估价结果有误的，本公司不承担任何责任。
4. 本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。
5. 本报告专为估价委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。
6. 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或提交有关主管部门审查。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

菏泽市牡丹区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：山东中创土地房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91370602769742855M

法定代表人：郎咸辉

单位地址：烟台市芝罘区二马路155号1006号

资质等级：壹级

资质证书编号：鲁评051032

（有效期2020年8月31日至2023年8月30日）

联系电话：0535-6653077 6681066

三、估价目的

评估菏泽市西城重庆路与八一路交汇处中富奥斯卡春城50号楼01001室房地产于价值时点的公开市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为菏泽市西城重庆路与八一路交汇处中富奥斯卡春城50号楼01001室房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权（包括与估价对象房屋不可分割的基本固定装修，但不包含室内可移动的家具电器等）。

（二）估价对象基本状况

房屋所有权证	菏市房权证市直字第144082号
房屋所有权人	杜守宝
房屋共有人	孙玉凤
共有情况	共同共有

坐落	西城重庆路与八一路交汇处中富奥斯卡春城50号楼01001室
登记时间	2013年9月18日
规划用途	住宅、储藏室
总层数	1层/12层
住宅建筑面积 (m ²)	110.16
储藏室面积 (m ²)	10.47

(三) 实物状况

经估价师现场查勘，估价对象房屋外墙为部分涂料，部分墙砖，入户防盗门，室内简单装修，装有中央空调、内墙为乳胶漆，地面客厅铺地砖、卧室铺复合木地板、塑钢窗，水、电、天然气等配套设施。

(四) 区位状况

估价对象为菏泽市西城重庆路与八一路交汇处中富奥斯卡春城50号楼01001室，位于菏泽市八一西路南侧，贵阳路西侧，东方红西街北侧，重庆路东侧。周围有7路、21路、37路公交车，临近牡丹区政府，菏泽市气象局，菏泽市第二实验小学，中达逸景广场，生活配套设施较完善。

五、价值时点

2022年5月20日

六、价值类型

估价对象的估价结果，是在满足限制条件下于价值时点的公开市场价值。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地

进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象产生最高价值的使用方式。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价值或价格。

（五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价值。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价值会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 其他法律规定、政策文件等。

（二）技术标准、规程、规范

1. 《房地产估价规范》；
2. 《房地产估价基本术语标准》；
3. 《司法鉴定程序通则》；
4. 《司法鉴定人管理办法》；
5. 《司法鉴定机构登记管理办法》；
6. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》；
8. 《最高人民法院关于印发〈人民法院司法鉴定工作暂行规定〉的通知》；
9. 《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；
10. 《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范（试行）》；
11. 菏泽市牡丹区人民法院司法鉴定委托书。

（三）委托人提供的相关资料

1. 估价委托人提供的有关资料；

（四）估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料

1. 估价对象的权益、区位状况及其配套设施；
2. 估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

房地产估价的主要估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）规定：对同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价；有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不宜采

用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

（一）估价技术路线

直接测算估价对象房地产市场价值。

（二）估价方法的选择

估价对象位于菏泽市西城重庆路与八一路交汇处中富奥斯卡春城50号楼01001室，本次评估根据估价对象的特点和利用现状，采用比较法、收益法对其市场价值进行评估。

（三）估价方法的定义

比较法：是将估价对象与价值时点近期有过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，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：

房地产比较价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，依次估算估价对象的客观合理价格价值。由于其收益年限为有限年，故选用纯收益在有限年期按比例递增的计算公式为：

房地产价格： $V = a \div (r - g) \times \{1 - [(1+g) / (1+r)]^n\}$ 式中：

a—为年纯收益；

r—资本化率（又称报酬率）；

g—净收益增长率；

n—获取纯收益的持续年限。

十、估价结果

经过注册房地产估价师实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国

城市房地产管理法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断。估价对象菏泽市西城重庆路与八一路交汇处中富奥斯卡春城50号楼01001室房地产于价值时点的评估总价值为：71.27万元，人民币大写：柒拾壹万贰仟柒佰元整。（详见结果汇总表）

估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果		比较法、收益法	
估价对象及结果		估价结果	
菏泽市西城重庆路与八一路交汇处中富奥斯卡春城50号楼01001室	项目名称	菏泽市西城重庆路与八一路交汇处中富奥斯卡春城50号楼01001室	储藏室
	建筑面积 (m ²)	110.16	10.47
	单价 (元/m ²)	6,340.00	1,370.00
	总价 (万元)	69.84	1.43
	合计 (万元)	71.27 大写人民币：柒拾壹万贰仟柒佰元整	

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师
 姓名：袁晔
 注册号：3720140129
 有效期至：2023.11.14

姓名	注册号	签名日期
袁晔	3720140129	2022年5月20日
王环宇	3720070059	2022年5月20日

中华人民共和国房地产估价师
 姓名：王环宇
 注册号：3720070059
 有效期至：2022.07.04

十二、实地查勘期

2022年5月20日

十三、估价作业期

本估价报告使用期限（自2022年5月23日至2023年5月22日）

山东中创土地房地产资产评估有限公司



二、委托方提供的资料复印件



荷市 房权证 市直 字第 144082 号

房屋所有权人	杜守宝		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	西城重庆路与八一路交汇处 中富奥斯卡春城50号楼01001室		
登记时间	2013-9-18 10:49:27		
房屋性质	空 白		
规划用途	住宅,储藏室		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	12	110.16	89.36
房屋状况	12	10.47	5.48
	其他		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
	966	国有出让	空 白 至 止

372401
1000573 房屋确权发证专用章



20130820169

附 记

共有人：孙玉凤

抵押人：工行青市支行 债务履行期限 2011.8.17



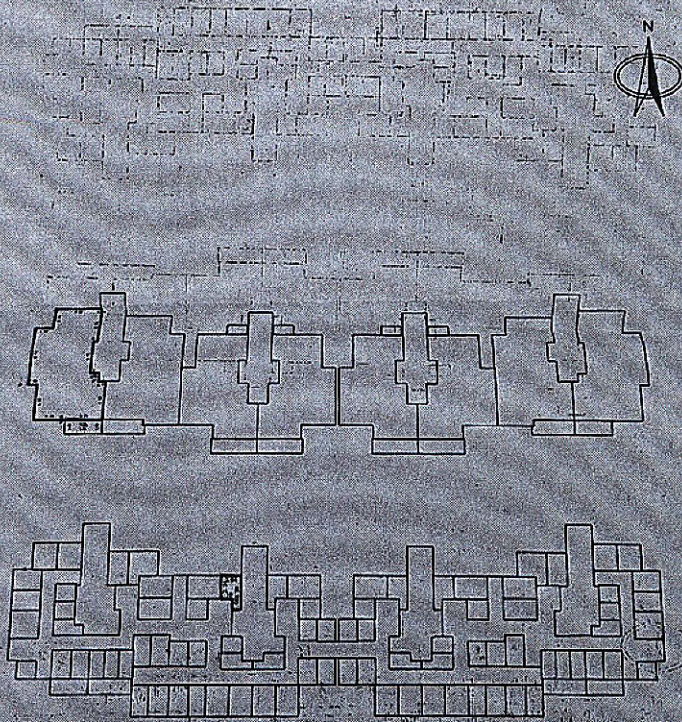
填发单位 (盖章)

丘号

房屋分层分户平面图

20110714001

产权人	孙玉凤、杜守宝				
座落	西城重庆路与八一路交汇处中富奥斯卡春城50号楼01001室				
幢号	50	结构	钢筋混凝土结构	套内建筑面积(㎡)	94.81
户号	01001	总层数	12	层次	-1,1
规划用途	住宅	建成年代	2011	产权面积(㎡)	120.63



套内建筑面积(㎡)	94.81	分摊建筑面积(㎡)	25.82
共有建筑面积(㎡)	25.82	分摊建筑面积(㎡)	25.82
总建筑面积(㎡)	120.63	分摊建筑面积(㎡)	25.82

2013年7月12日 出图 比例尺 1:500 菏泽市牡丹区房地产测绘大队

测量: 肖守辉

绘图: 李俊

校核: 戴珍珠

09/10/13