

房地产估价报告

菏弘正房估字（2017）第A1560287号



估价项目名称：菏泽市永丰路西侧5-6层的综合房地
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所有限公司

注册房地产估价师：李怀珍 张全现

估价作业日期：2017年6月20日—2017年6月24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	5
8、估价依据	5
9、估价方法	6
10、估价结果	6
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，我们对位于菏泽市永丰路西侧 5-6 层的房地产进行了现值评估，现将估价结果向您报告如下：

一、估价对象：

估价对象为位于菏泽市永丰路西侧的房地产，建筑总面积为 839.34 平方米。此次评估范围包括房屋及其分摊的土地使用权价值、构筑物、室内外装饰装修，不包括家具、家电等可移动财产以及其他债权债务部分。

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：

2017 年 6 月 20 日（现场查勘之日）

四、价值类型：

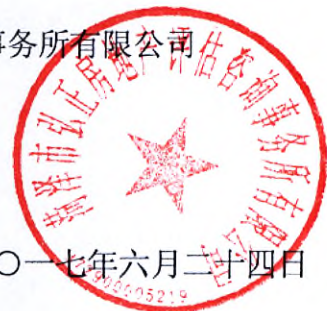
本次估价采用价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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，确定位于菏泽市华平小区 33#楼 018 号房的非居住房地产现值为 4204128 元，大写：人民币肆佰贰拾万肆仟壹佰贰拾捌元整。

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）



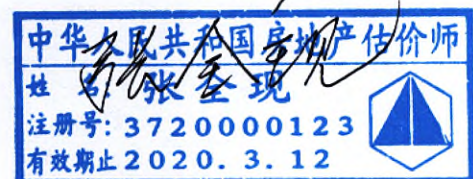
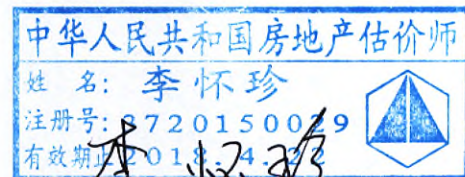
二〇一七年六月二十四日

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、本估价报告仅为提供市场价值提供参考。
- 8、本次估价对象的建筑面积以房屋所有权证记载面积为准。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。

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

(一) 一般性假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》，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、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。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证》记载建筑面积一致。

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

1. 在价值时点，本次估价不考虑估价对象已被查封因素、担保物权、其他优先受偿款的影响。

2. 委托人和当事人未能提供产权证书原件，在无理由怀疑其复印件真实性的前提下，设定委托方、当事人提供的资料真实有效。

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格，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，亦不得以其他任何方式公开发表。



房地产估价结果报告

荷弘正房估字（2017）第 A160287 号

一、估价委托人：菏泽市牡丹区人民法院

地 址：菏泽市中华西路

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永丰路西侧 5-6 层的综合房地产，建筑总面积为 839.34 平方米。此次评估范围包括房屋及其分摊的土地使用权价值、构筑物、室内外装饰装修，不包括家具、家电等可移动财产以及其他债权债务部分。

1、权益状况

(1) 房屋权益

房屋所有权人：吴玉霞，房屋坐落：永丰路西侧，房屋所有权证号：023091 号，证载建筑面积为 839.34 平方米，设计用途：综合，产别：私有，共有人：空白。未发现该房地产有其他权利设定。

(2) 权益确定

根据上述权证，估价人员认为在价值时点，委托人合法拥有估价对象的房屋所有



权。证中用途栏为综合，没有发现权属争议，法定优先受偿权利状况：不存在。

2、实物状况

估价对象房地产为框架结构，总层数为8层，该委估房地产所在层数为5-6层。整楼外墙防水涂料，内墙乳胶漆，铝合金推拉窗，楼内有步行楼梯和电梯，供排水、通电、通信等基础配套设施齐全。

3、区位状况

委估房地产位于菏泽市永丰路西侧，有66、13路等公交线路经过，距菏泽汽车总站约2000米，交通便捷，可及性和通达度较高。附近有工商银行、菏泽市牡丹区第二十二中学、齐鲁豫纪念馆、三信超市、天香公园等公共配套服务设施，有一定区域繁华度，商业氛围较好，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：

二〇一七年六月二十日（现场查勘之日）

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、房屋所有权证书
- 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、委托人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,确定位于菏泽市永丰路西侧5-6层的综合房地产现值为4204128元,大写:人民币肆佰贰拾万肆仟壹佰贰拾捌元整。



十一、估价作业日期:

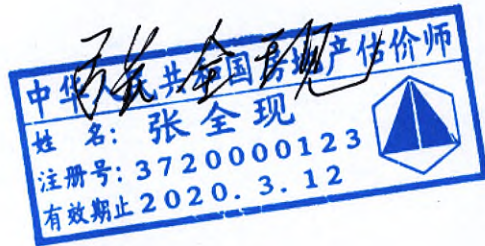
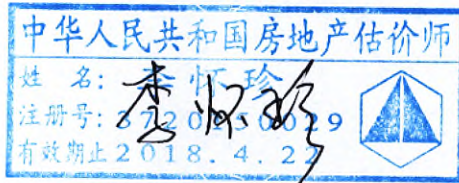
二〇一七年六月二十日至二〇一七年六月二十四日

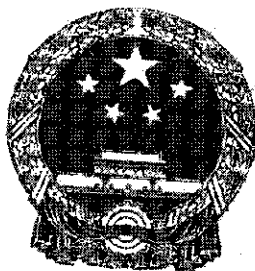
十二、本报告书有效期限为壹年:

二〇一七年六月二十四日至二〇一八年六月二十三日

十三、参加估价的估价师盖章:

国家注册房地产估价师 (盖章):





营业执照

(副本)

I-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 菏泽市中华路1599号

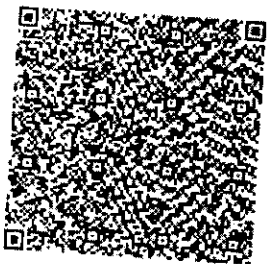
法定代表人 车业忠

注册资本 壹佰万元整

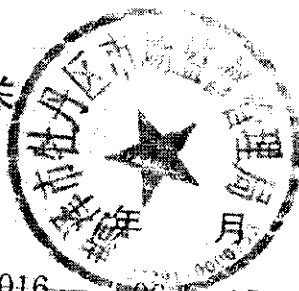
成立日期 2002年11月13日

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(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



日

2016 06 15

提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之决定,办照后每年1-6月须登录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

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 房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION 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所有限公司
法定代表人：车业忠
(执行合伙人)

住所：菏泽市中华路1599号
营业执照注册号：371700228016603
资质等级：贰级

行政许可决定书号：房地产评估许可[2015]004号
证书编号：鲁评172006

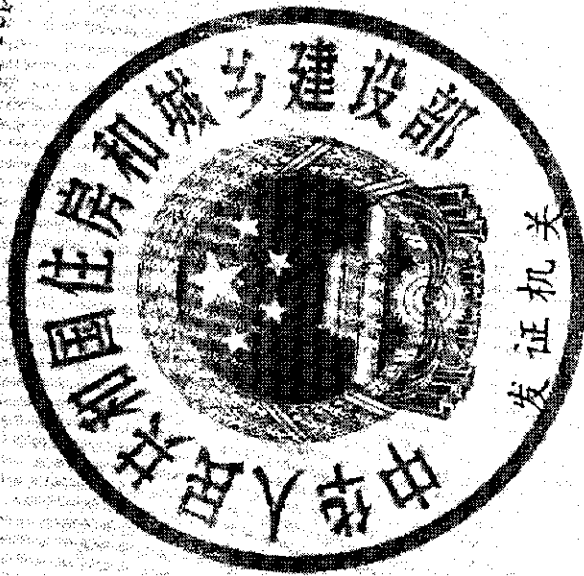
有效期限：2015年4月11日至2018年4月10日



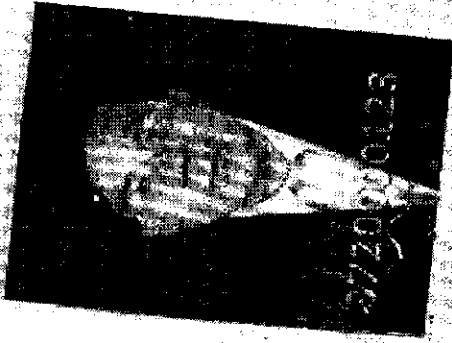
本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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. 00127034



姓名 / Full name

张全现

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372928196805030038

注册号 / Registration No.

3720000123

执业机构 / Employer

菏泽市弘正房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-3-12

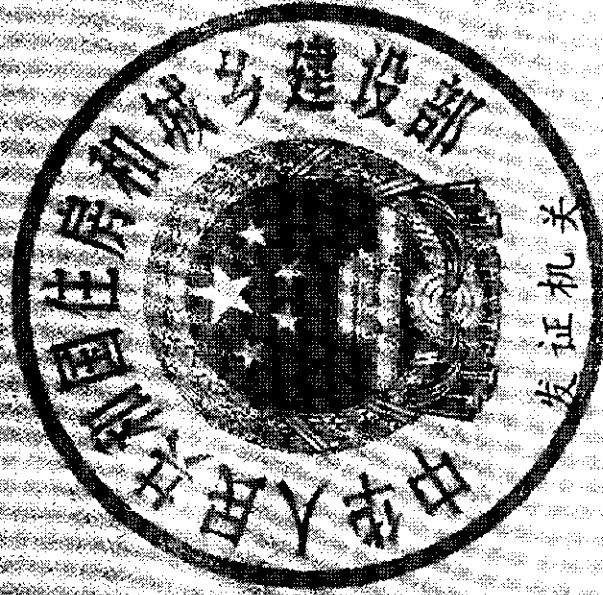
持证人签名 / Bearer's signature

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. JJ093266



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

2018-4-22

持证人签名 / Bearer's signature

鉴定委托书

(2017)鲁菏牡法技委字第 号

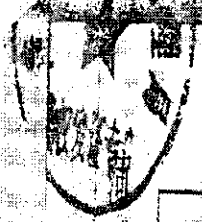
受委托机构	菏泽市弘正房地产评估所	
案由	借贷	
案情摘要		
鉴定的要求	对被执行人孟祥军、吴玉霞所有的位于菏泽市牡丹区东城办事处太原路西侧建筑面积839.34平方米房产(菏房权证市直字第023091号)价值评估	
送检材料		
当事人	申请人: 孙明宙18854000999	
	被执行人1: 孟祥军、吴玉霞	
	山东省菏泽市牡丹区法院 刘世峰	电话 0530-7355872
委托时间	2017年6月13日	

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。

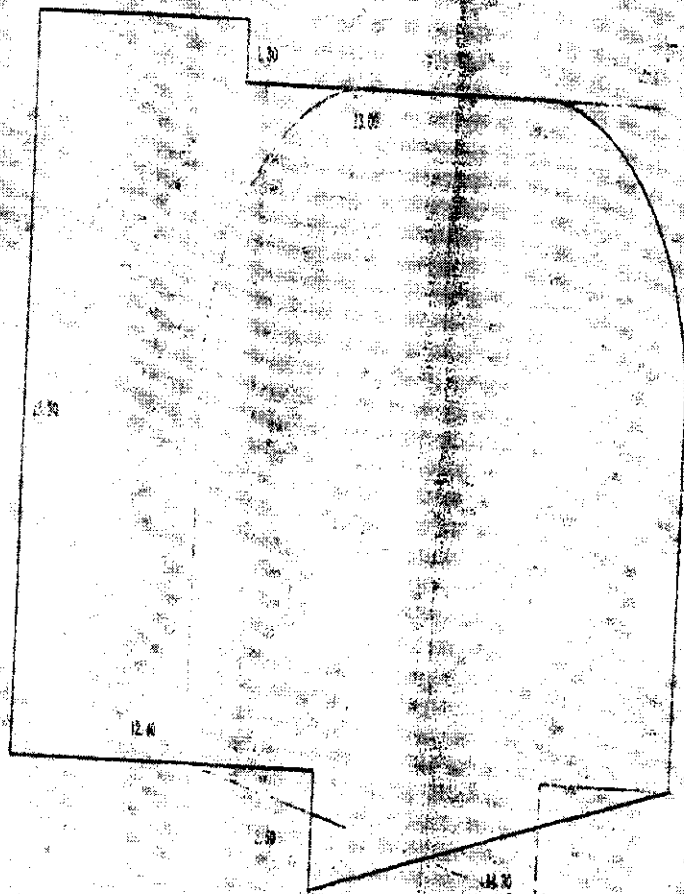
房屋所有人		吴玉霞					
房屋坐落		永丰路西侧					
丘(地)号					产别	私产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
	主房		框架	8	5~6	839.34	综合
共有人		李 玉 霞		共有权证号			
土地使用情况摘要							
土地证号		新国用2000字第1004号			使用面积(平方米)		
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权 利 人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	
孙明霞 袁永梅	抵押	全部	2007.11.16	2006.10.16	2011.10.16		

房屋平面图

房屋平面图



泽市房地管理局制



比例	1:200
会	
人	

房地证 字第 1411598 号

房地项权利人	孙明宙 黄东梅
房屋所有权人	吴玉霞
房屋所有权证号	023091号
房屋坐落	永丰路
他项权利种类	抵押
债权数额	240000
登记时间	2014/11/16 9:27:23

附 记



000025

