

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司
Shandong Guangtai Land & Real Estate Appraisal and surveying Co.,Ltd.

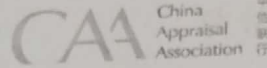
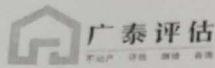
中国·山东 CHINA·SHANDONG



REPORT
报告书



扫描全能王 创建



房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：鲁广泰评房鉴字(2019)第 508 号

估价项目名称：许春营名下菏泽市成武县田集镇田集行政村商业
房地产市场价值评估

估价委托人：成武县人民法院

房地产估价机构：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：李文伟 3720030043

刘雪伟 3720110054

估价报告出具日期：二〇一九年七月二日



致估价委托人函

成武县人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的估价对象房地产市场价值进行了评估。

估价目的：确定估价对象涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值。

估价方法：成本法。

估价对象：

依据估价委托人提供的《房屋所有权证》（成房字第田集-1043号）及注册房地产估价师的实地查勘，房屋坐落田集镇田集行政村，房屋所有权人为许春营，产别为私产，设计用途为商业，建筑面积为571.90平方米，砖混结构，房屋总层数2层，所在层数1-2层，估价对象建成年代为2009年。

依据估价委托人提供的《集体土地使用证》（成集用（2004）字第1251号），土地使用者为许春营，土地所有者为大田集镇田集村，座落大田集镇田集村，用途为住宅，使用权类型为批准拨用宅基地，使用权面积378.00平方米。

依据注册房地产估价师的实地查勘，估价对象东侧连接简易棚（无证），面积为126.5平方米。

价值时点：2019年6月5日，为完成实地查勘之日。

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2019年6月5日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象市场价值总价：126.73万元

大写金额：壹佰贰拾陆万柒仟叁佰元整



其中：
商业房地产总价 125.97 万元；
简易棚总价 0.76 万元。

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

二〇一九年七月二日



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：成武县人民法院

联系人：徐德民

联系电话：13181590600

(二) 房地产估价机构

房地产估价机构：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

地址：山东省济南市历下区羊头峪路18-2号

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]017号

资质有效期：2018年12月29日至2021年12月28日

联系人：李文伟

联系电话：0531-88705988

(三) 估价目的

为成武县人民法院确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 委托情况

依据成武县人民法院委托书(2019)鲁1723执恢49号：在执行山东成武农村商业银行股份有限公司与许春营，狄秋连借款合同纠纷一案中，需对成武县田集镇房产一处(房产证号：成房字第田集-1043号)进行评估。

2. 权益状况



(1) 房地产登记状况

房屋：依据估价委托人提供的《房屋所有权证》（成房字第田集-1043号）及注册房地产估价师的实地查勘，房屋坐落田集镇田集行政村，房屋所有权人为许春营，产别为私产，设计用途为商业，建筑面积为 571.90 平方米，房屋总层数 2 层，所在层数 1-2 层。

土地：依据估价委托人提供的《集体土地使用证》（成集用（2004）字第 1251 号），土地使用者为许春营，土地所有者为大田集镇田集村，座落大田集镇田集村，用途为住宅，使用权类型为批准拨用宅基地，使用权面积 378.00 平方米。

(2) 他项权利状况

估价委托人未提供他项权利信息，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权。

(3) 查封状况

估价委托人未提供查封登记信息，结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象查封因素。

3. 实物状况

估价对象为砖混结构，房屋总层数 2 层，东南朝向，建成年代 2009 年；估价对象外墙水泥抹灰，外门卷帘门，内门对开玻璃门，水磨石地面，内墙涂料，楼梯大理石踏步，二楼为宾馆房间设计，水磨石地面，成套木门，塑钢窗，装修维护状况一般。配套设施水、电齐全，基本能满足营业需要。

估价对象东侧连接简易棚，钢柱支撑，钢结构彩钢板顶，北侧有钢护栏。

4. 区位状况描述与分析

繁华程度	估价对象位于成武县田集镇田集村，区域内公共配套设施较齐全，估价对象周围出租经营状况较差，商业氛围较差，繁华度较低。
------	---



基础设施配套	估价对象所在区域基础设施基本完善，达到“五通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路及场地平整）。
公共服务设施	估价对象东南向有较多商业店铺，包括批发超市、服装店、饭店、宾馆等，整体商业氛围较差，公共配套设施一般，生活便利程度一般。
交通便捷度	估价对象东南两面临路，所临道路为田集村主干道，向南约 300 米为 S346 省道道路通达性较好，交通较便捷。
周边典型物业环境景观	估价对象周边多为农村住宅，东南向有较多的商业店铺。环境景观一般。

（五）价值时点

二〇一九年六月五日（实地查勘完成日期）

（六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2019 年 6 月 5 日的房地产市场价格。

市场价值：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。

本报告价格货币单位均为人民币。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直



象房地产市场价格。

(十) 估价结果

1、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用收益法和成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2019年6月5日的估价结果如下：（币种：人民币）

估价对象市场价值总价：126.73万元

大写金额：壹佰贰拾陆万柒仟叁佰元整

其中：

商业房地产总价125.97万元；

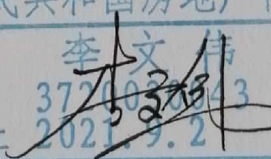

简易棚总价0.76万元。

2、估价结果内涵

估价结果未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
李文伟	3720030043	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：李文伟 注册号：3720030043 有效期至：2021.9.2	2019.7.2
刘雪伟	3720110054	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：刘雪伟 注册号：3720110054 有效期至：2020.2.29	2019.7.2

(十二) 实地查勘期

二〇一九年六月五日

(十三) 估价作业期



二〇一九年六月五日至二〇一九年七月二日

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

