

房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

(副 本)

估价项目名称：菏泽市东城永丰路（太原路）东侧杨国强房地产
评估项目

估 价 委 托 方：菏泽市中级人民法院技术室

受 理 委 托 方：山东宏远房地产评估有限公司

估 价 人 员：聂钟伟、赵兰英

估价作业日期：二〇一九年六月二十六日至二〇一九年七月二十七日

报 告 编 号：鲁宏房估字第（S20190626）号



房 地 产 司 法 鉴 定 估 价 报 告

REAL ESTATE JUDICIAL APPRAISAL REPORT

(副 本)

估价项目名称：菏泽市东城永丰路（太原路）东侧杨国强房地产

评估项目

估价委托方：菏泽市中级人民法院技术室

受理委托方：山东宏远房地产评估有限公司

估价人员：聂钟伟、赵兰英

估价作业日期：二〇一九年六月二十六日至二〇一九年七月二十七日

报告编号：鲁宏房估字第（S20190626）号



由 扫描全能王 扫描创建



目 录

第一章 致估价委托方函.....	2
第二章 估价师声明.....	4
第三章 估价的假设和限制条件.....	6
第四章 房地产估价结果报告.....	8
一、委托估价方：	8
二、受理估价方：	8
三、估价对象：	8
四、估价目的：	8
五、估价时点：	9
六、价值定义：	9
七、评估依据：	9
八、估价原则：	9
九、估价方法：	10
十、估价结果：	11
十一、房地产估价人员：	11
十二、房地产变现能力分析	12
十三、估价作业日期：	12
十四、估价报告应用的有效期：	12
第五章 附 件	13





第一章 致估价委托方函

菏泽市中级人民法院技术室：

受贵方委托，我评估公司对杨国强位于东城永丰路（太原路）东侧一商业用途房地产价格进行了公开市场价格评，为委托方了解估价对象的市场价值提供价格参考依据。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》、《房地产估价规范》以及有关房地产法规和政策，我们遵循估价原则和行业标准，按照评估工作程序，进行市场调查和实地查勘实地勘察，同时调查和收集了大量的相关资料。我们遵循客观、公正、科学、独立的评估原则，对委估房地产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，现将评估结果及主要评估过程报告如下：

一、估价对象：房屋所有权人：杨国强。房屋座落：东城永丰路（太原路）东侧。房屋现用于商业。房屋为混合结构，房屋总建筑面积为 1441.26 平方米，包含北边 1 幢 4 间门市房、中间 1 幢 4 间门市房和南边 2 幢 6 间门市房，房屋建筑面积分别 361.25 平方米；426.7 平方米；653.31 平方米。所占用的土地面积为 1648.24 平方米。

二、估价目的：评估涉案状态下的房地产市场价值，为司法裁定提供价值参考依据。

三、估价时点：二〇一九年六月二十六日（现场查勘之日）

四、估价方法：根据估价目的，采用收益法进行评估。

五、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





房地产在二〇一九年六月二十六日的评估价值为人民币 13562257 元（取整）。

大写人民币：壹仟叁佰伍拾陆万贰仟贰佰伍拾柒元整。

单独每幢面积及价值如下表

房屋位置	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估价值（元）
北 4 间	361.25	9410	3399363
中间 4 间	426.7	9410	4015247
南 6 间	653.31	9410	6147647
合计	1441.26	9410	13562257

山东宏远房地产评估有限公司

二〇一九年七月二十七日





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的限制。
- 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、 我公司注册房地产估价师聂钟伟、赵兰英及工作人员于二〇一九年六月二十六日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况、土地的位置、形状及地上附属设施进行了实地查勘、登记和记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量精确性和相应权益进行审查的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。
- 六、 本报告估价结果仅作为委托方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，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。没有人对本估价报告提供重要专业帮助，委托方如对估价结果有异议，应在接到评估报告后十日内向我单位提出。超过十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

注册房地产估价师

注册号

签章

聂钟伟

3720000167



赵兰英

3720000160





第三章 估价的假设和限制条件

一、本估价报告价值是在估价时点正常交易情况下的公开市场价值，它依据以下假设：

- 1、产权人合法取得土地使用权、房屋所有权并支付有关税费。
- 2、在估价时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 3、任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。
- 4、本报告估价结果仅指估价对象在估价期日的价值，并未考虑估价对象房地产所涉及的债权债务关系和租赁关系。
- 5、假定估价对象在估价时点的状况与评估人员完成实地勘察之日的状况一致。
- 6、买卖双方是自愿的、平等的，具有一定的专业知识，有一个合理的谈判及交易周期。
- 7、近期内房地产市场或房地产政策基本稳定，不发生较大波动。

二、本估价报告只为司法机关依法处置该房地产提供价值参考依据，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，委估对象结构、用途、建筑面积等。
- (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。

四、使用说明：

(1) 评估价格是在满足全部假设与限制条件下，于估价时点二〇一九年六月二十六日，在设定的土地开发程度、用途、建筑物现状和土地使用年限及正常市场条件下的公开市场价值。如假设及限制条件发生变化，则需相应调整估价结果。

(2) 市场价格评估，采用基于市场的价值标准，但报告使用者需考虑将来市场变化和短期强制处置等因素对房地产市场价值的不利影响，估价对象处置价格可能会低于市场价格。

(3) 本估价报告中涉及有关估价对象的一切资料均由委托方提供，委托方需对所提供材料的真实性、合法性和完整性负责。

(4) 市场无明显价格波动条件下评估结果自估价报告出具之日起一年内有效。

(5) 本报告由山东宏远房地产评估有限公司负责解释。





第四章 房地产估价结果报告

一、委托估价方：

菏泽市中级人民法院技术室

二、受理估价方：

- 1、估 价 机 构：山东宏远房地产评估有限公司。
- 2、法 定 代 表 人：牛艳争。
- 3、地 址：菏泽市中华西路桑盾商务中心 412 室。
- 4、资格等级及证书编号：贰级（鲁评 172003）。

三、估价对象：

- 1、权益状况：该房产产权人为杨国强。此房地产产权明确，无纠纷。
- 2、实体状况：

房屋座落：东城永丰路（太原路）东侧。房屋现用于商业，房产目前处于出租使用状态，维护状况一般，。房屋为混合结构，房屋总建筑面积为 1441.26 平方米，包含北边 1 幢 4 间门市房、中间 1 幢 4 间门市房和南边 2 幢 6 间门市房，房屋建筑面积分别 361.25 平方米；426.7 平方米；653.31 平方米。

所占用的土地面积为 1648.24 平方米。宗地开发为六通一平（通路、供水、供电、通讯、排水）。

3、估价范围

该房地产是房屋所有权人杨国强位于东城永丰路（太原路）东侧 14 间门市房。

四、估价目的：





评估涉案状态下的房地产市场价格，为司法裁定提供价值参考依据。

五、估价时点：

二〇一九年六月二十六日（现场查勘之日）

六、价值定义：

委估对象于估价时点涉案状态下的市场价值。

七、评估依据：

1、国家、省、市有关房地产法律、法规

(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)、《房地产估价规范》

(4)、《山东省城市房地产交易管理条例》；

(5)、《山东省建筑工程计价定额》；

(6)、《中华人民共和国物权法》。

2、委托方提供的有关资料

(1)、菏泽市中级人民法院技术室鉴定委托书；

(2)、《房屋所有权证》（房权证鲁荷市字第 029181 号）；

(3)、东城土管所土地证明

3、估价机构和估价人员掌握及平时搜集的资料；

4、房屋现场查勘记录。

八、估价原则：

房地产估价总的要求是独立、客观、公正，在本次估价作业中，

我们遵循的原则主要有下列 5 项：





(1) 遵循独立、客观、公正原则是指估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

(2) 遵循合法原则，要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。

(3) 遵循最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。

(4) 遵循替代原则要求房地产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格。

(5) 遵循估价时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点上的客观合理价格或价值。

九、估价方法：

1、根据估价人员现场勘察，所处位置的周边繁华程度较高，同一供求圈内都已经拆迁改造，类似房地产目前极为少见，可比实例不好寻找，用市场比较法较为困难。同时考虑到估价对象具备出租能力，能产生预期出租收益，确定采用收益法评估，并结合估价人员经验，扣除相应的土地出让金和房屋维修成本，最终确定估价对象的价值。

2、估价方法定义：

所谓收益法，是预计估价对象未来的净收益，使用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。





根据房地产的可连续使用性、且使用期相对较长，所产生的纯收益能够在未来连续获得，故可将房地产的纯收益按一定资本化率进行还原，从而求取房地产的价值。

其计算公式为：

$$v = a / (r - g) \times [1 - (1 + g)^n / (1 + r)^n]$$

式中：v——房地产价值 a——一年净收益

r ——资本化率 n ——收益年限

g——租金年增长率

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、综合分析影响该房地产价格因素的基础上，经计算分析测算，确定委估房地产在估价时点的价值为人民币 13562257 元（贰级）。

大写人民币：壹仟叁佰伍拾柒万贰仟贰佰伍拾柒元整。

单独每幢面积及价值见下表

房屋价值	建筑面积(平方米)	单价(元/平方米)	评估价值(元)
北 4 间	361.25	9410	3399363
中间 4 间	426.7	9410	4015247
南 6 间	653.31	9410	6147647
合计	1441.26	9410	13562257

十一、房地产估价人员：

聂钟伟（注册房地产估价师）

赵兰英（注册房地产估价师）

中华人民共和国房地产估价师

姓 名：聂钟伟

注册号：320000167

有效期至 2020.1.19



中华人民共和国房地产估价师

姓 名：赵兰英

注册号：320000160

有效期至 2020.1.19





十二、房地产变现能力分析

变现能力是指假定估价对象在估价时点被处置转换为现金的可能性。

估价对象为涉案房地产，市场诉求面相对一般性房地产较窄，故在短期快速处置时可能实现的价格一般比公开市场价格要低约 20%。

另外，处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格一般较低，变现成本较高，还要支付拍卖佣金、营业税及部分手续费。

十三、估价作业日期：

二〇一九年六月二十六日至二〇一九年七月二十七日

十四、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 附件

- 1、 菏泽市中级人民法院技术室鉴定委托函复印件；
- 2、 委估对象房屋所有权证复印件；
- 3、 东城土管所土地证明复印件
- 4、 菏泽市中级人民法院公告复印件
- 5、 房屋现场勘察记录及照片复印件；
- 6、 估价人员资格证书复印件；
- 7、 估价机构资格证书及营业执照复印件。



山东省菏泽市中级人民法院技术室 评估委托函

(2019)鲁17技64号

山东宏远房地产评估咨询有限公司：

我院执行的申请执行人孙广军与被执行人杨国强民间借贷纠纷一案，需对被执行人杨国强名下的房产一处（房产证号：房权证鲁荷市字第 029181 号）进行价格评估。根据最高人民法院及山东省高级人民法院的相关规定，特委托你单位对该房产予以评估。现将有关材料送去，请指派有专门知识的执业人员进行评估，并将评估报告一式五份送至我处。

二〇一九年六月二十六日



联系人：朱春瑞

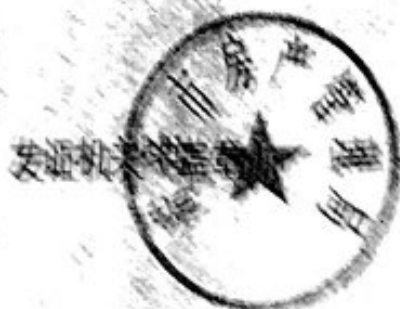
联系电话：0530-5321565

传 真：0530-5321565



房屋所有权证 字第 000000 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的房屋，经审核属实，特发此证。

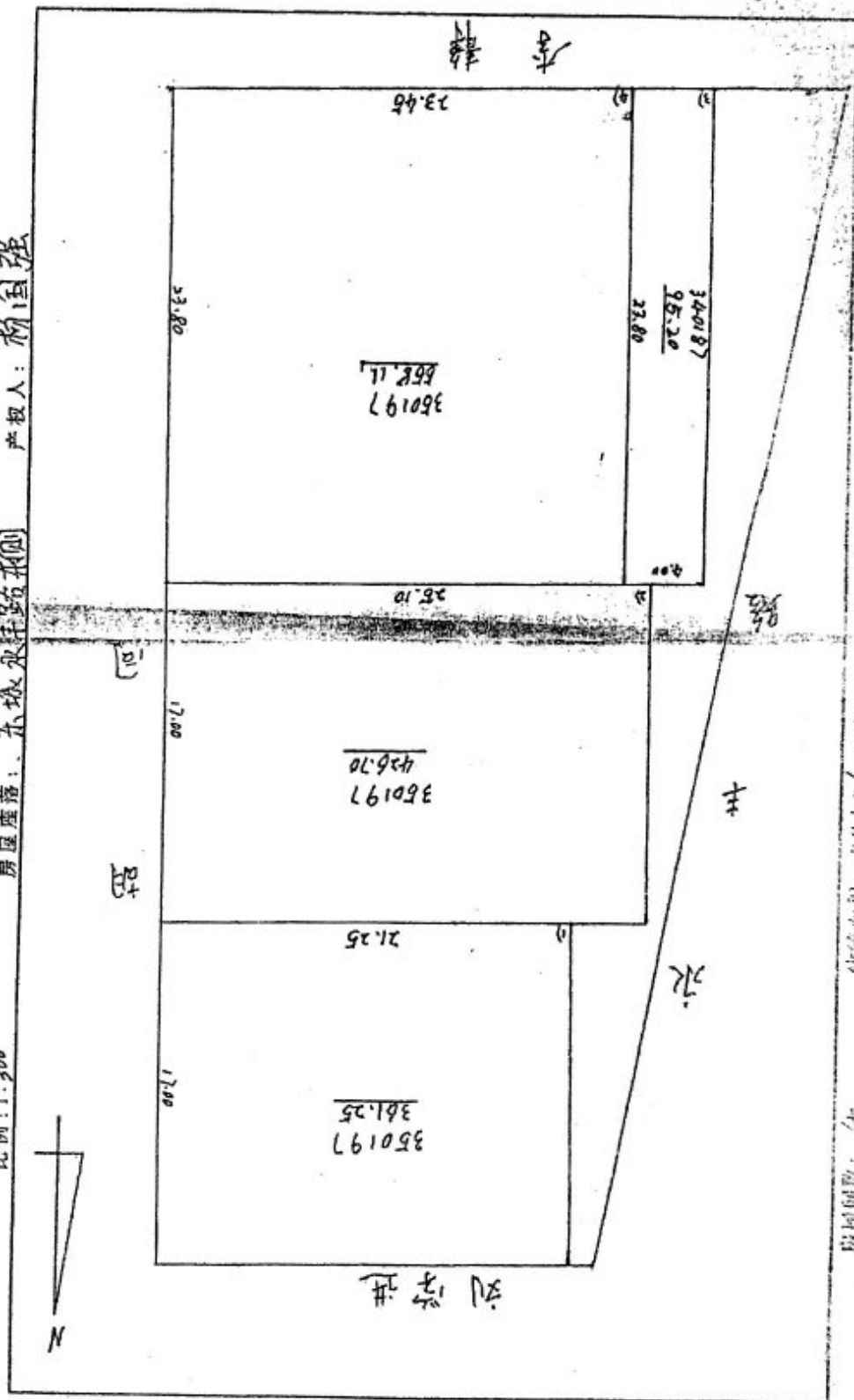


房屋平面示意图

产权人：杨国强

房屋座落：东城永丰路东侧

比例：1:300

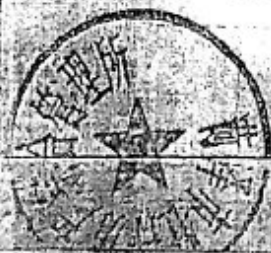


绘图日期

绘图人

建筑面积：1144.126 m²

房屋间数：4



加 盖 勘 测 章 线



山东省菏泽市中级人民法院

执 行 公 告

(2017)鲁17执恢10号

关于申请执行人孙广军与被执行人杨国强民间借贷纠纷一案，山东省菏泽市中级人民法院于2015年3月26日作出(2015)菏民三初字第10号民事判决书，已经发生法律效力。由于被执行人杨国强拒不履行人民法院生效法律文书确定的义务。本院于2017年1月19日作出(2015)菏执字第65-3号民事裁定书查封了被执行人杨国强名下房产，产权证号：鲁菏市字第029181号，建筑面积：1441.26平方米。

本院拟对上述房产进行价格评估后拍卖处置，现公告通知所有租赁案涉房屋的，请在本公告张贴之日起七个工作日内向本院提交租赁合同原件，如租赁人未按照本公告规定的期间内提交租赁合同的，后果自负。

特此公告。

二〇一九年七月四日

按公告时间未向该院

提供租赁合同。

朱明，



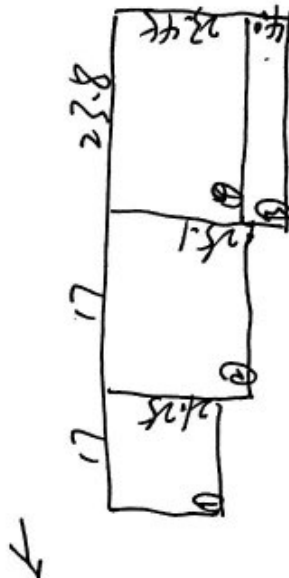
涉案房地产勘测记录表

编号:

座落位置: 长阳县 0271813 2019 年 6 月 26 日

房屋所有权人姓名		房屋产权证号及房产证登记面积	土地使用权证号、土地用途、性质及登记面积	院内土地:
杨国强		长阳县 0271813		其他土地:

房屋	房屋名称	结构	层数	檐高	用途	成新	建筑面积		基础	承重结构	屋面	门、窗	内外墙面	地面	备注
							长	宽							
1	砖混	砖混	1				17	21.25							部分翻修
2	砖混	砖混	1				17	25.1							翻修
3	砖混	砖混	1				4.0	23.8							
4	砖木	砖木	1				23.48	23.8							
5															
6															
7															



房屋所有权人:

杨国强

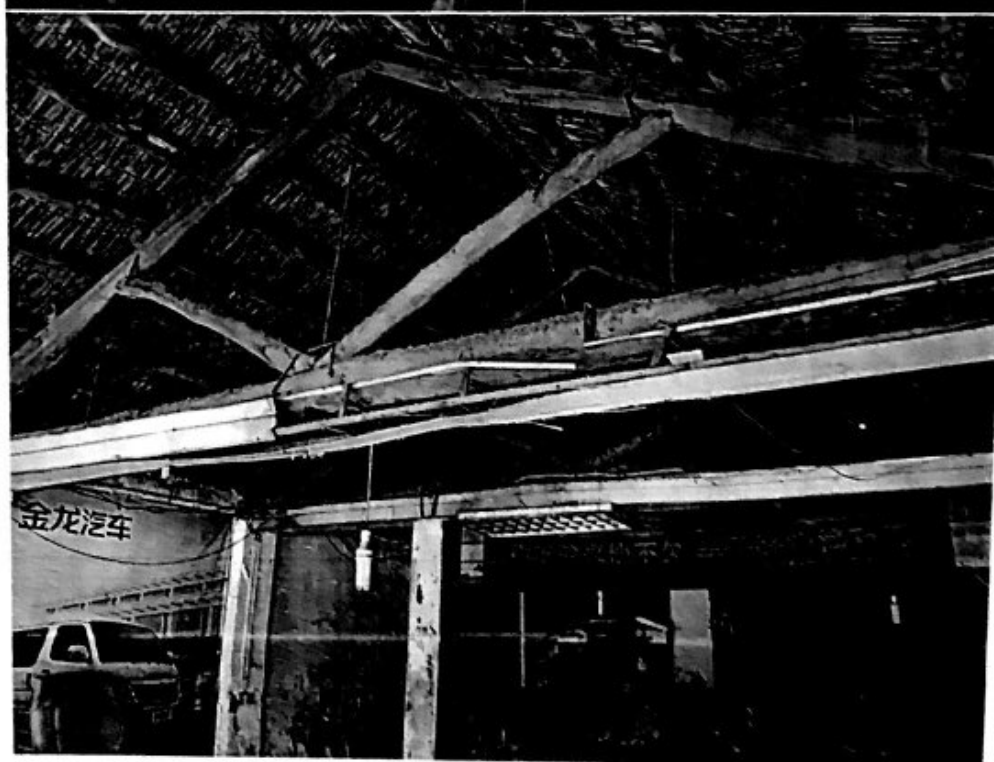
申请人:

孙丁学

委托方:

长春路 11 号

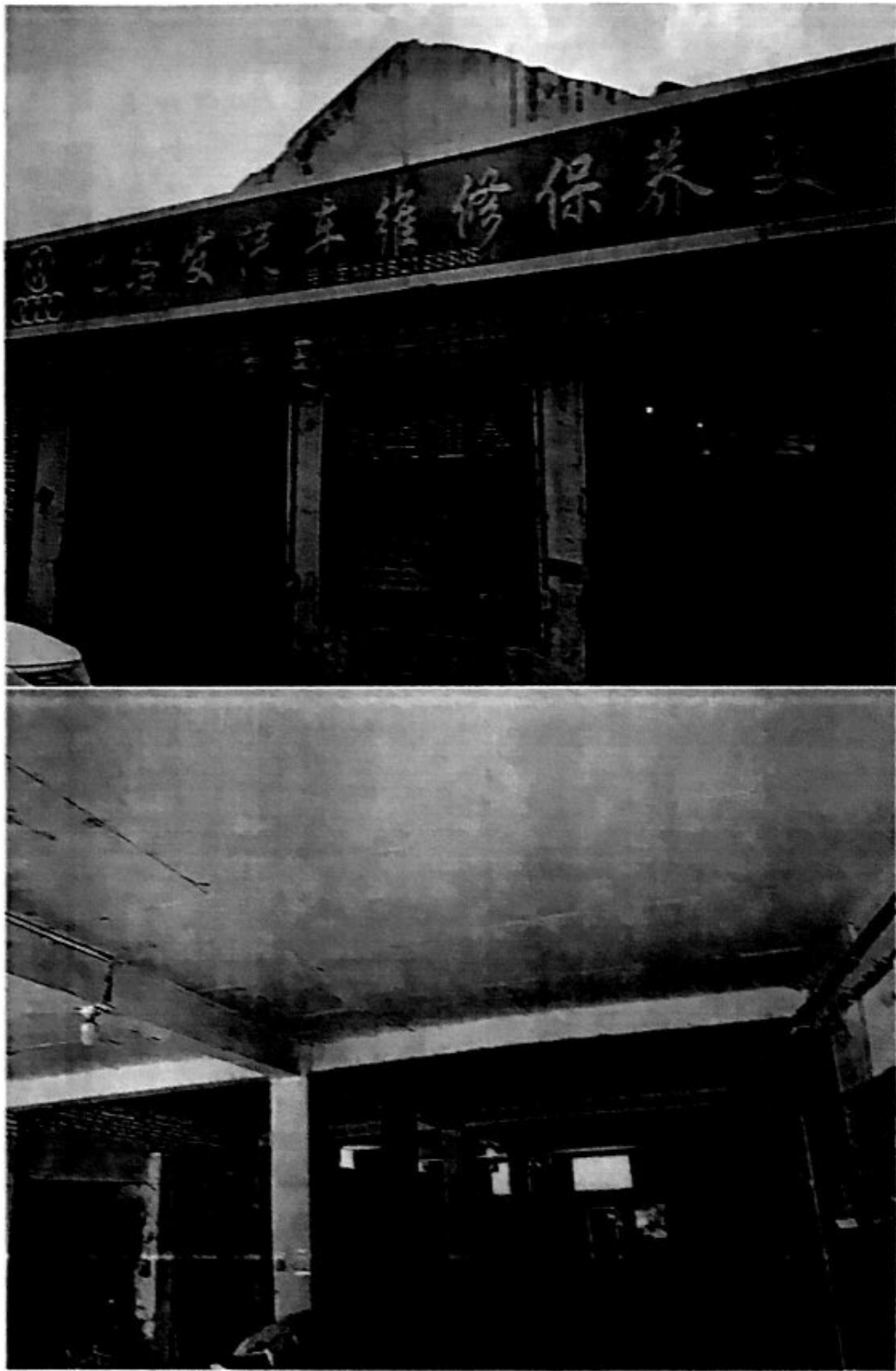








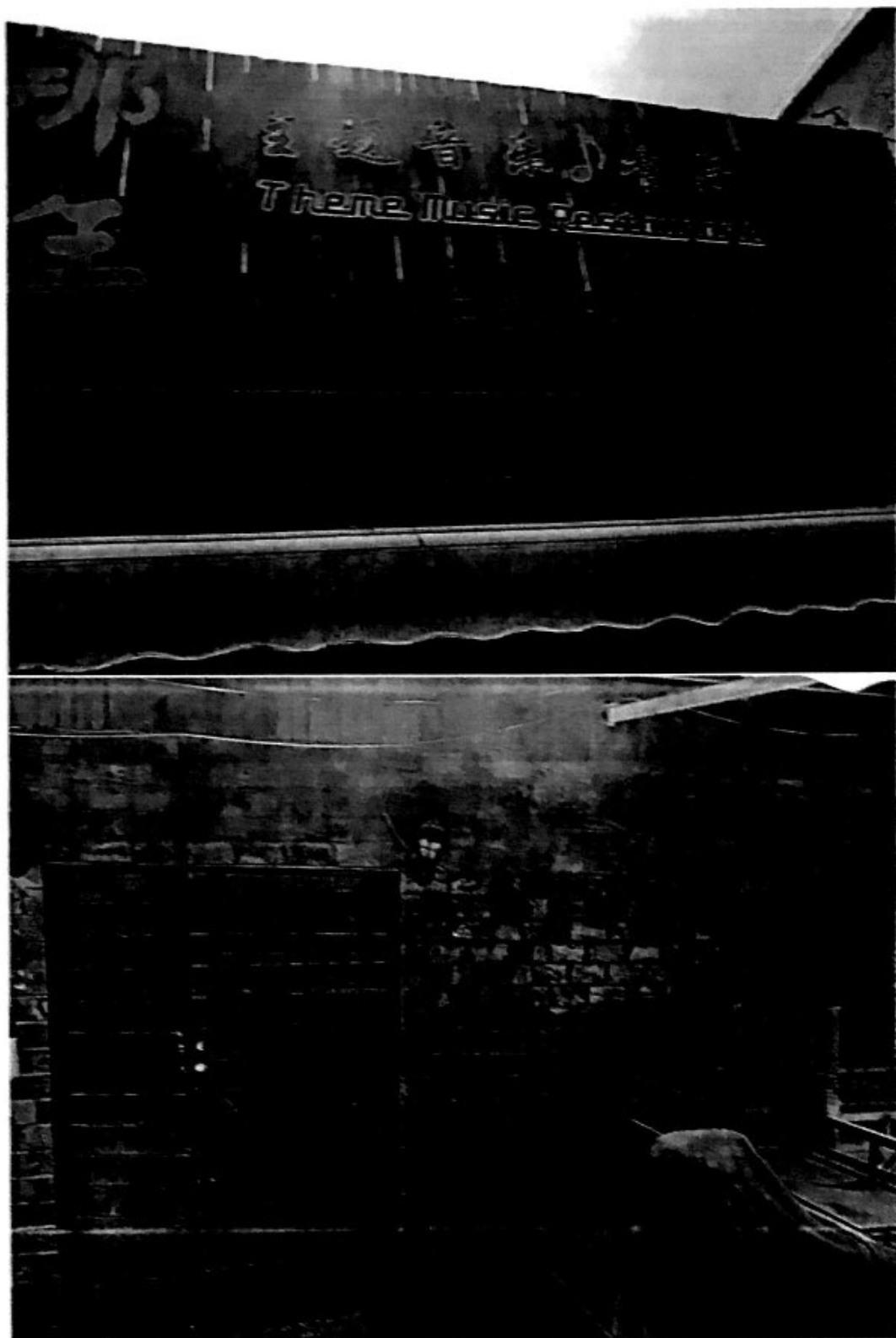












本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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. 00113538

姓名 / Full name

聂钟伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID-No.

372923197604010113

注册号 / Registration No.

3720000167

执业机构 / Employer

山东宏远房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

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. 00113521

姓名 / Full name

赵兰英

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID-No.

37292319741006018x

注册号 / Registration No.

3720000160

执业机构 / Employer

山东宏远房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Bearer's signature



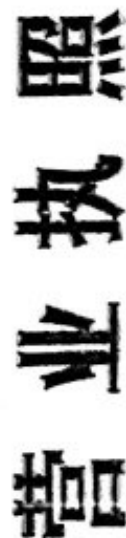
由 扫描全能王 扫描创建

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

有 效 期 限：2019 年 2 月 1 日至 2022 年 1 月 31 日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



统一社会信用代码 91371702749915398L

名称 山东宏远房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

住所 菏泽市中华西路47号(桑盾大厦商务中心412室)

法定代表人 李旭争

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2001 年 12 月 04 日

营业期限 2003 年 02 月 28 日至 年 月 日

经营范围：房地产评估、房地产咨询服务及可行性研究(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

2018 年 12 月 18 日

— 100 —

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



由 扫描全能王 扫描创建