

房地产估价报告

菏弘正房估字（2017）第 A160302 号



估价项目名称：菏泽市北城刘庄大队李庄村（无号）
潘博思的住宅房地产市场价格价值评估

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有限公司

注册房地产估价师：田垒 张怀凤

估价作业日期：2017年6月27日—2017年6月29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	6
9、估价方法	6
10、估价结果	7
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
3、鉴定委托书复印件	12
4、其他有关资料复印件	13

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，我们对位于菏泽市北城刘庄大队李庄村（无号）潘博思的住宅房地产进行了现值评估，现将估价结果报告如下：

一、估价对象：

估价对象位于菏泽市北城刘庄大队李庄村（无号）的一处住宅房地产，建筑面积为 276.54 平方米（证载房屋建筑面积为 258.72 平方米，经现场丈量证载以外房屋建筑面积为 17.82 平方米），土地使用权面积 229.50 平方米。此次评估范围包括证载房屋及其所占用的土地使用权价值、构筑物及其他附着于房地产上的不动产，室内外装饰装修，不包括家具、家电等可移动财产、优先受偿权以外的债权债务部分。

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值

三、价值时点：

2017 年 6 月 27 日

四、价值类型：

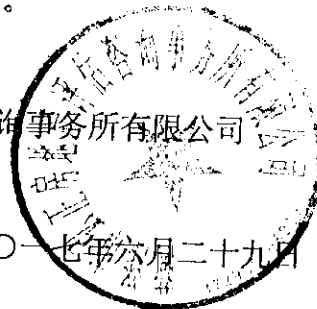
本次估价采用价值类型为市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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，位于菏泽市北城刘庄大队李庄村（无号）潘博思的住宅房地产现值为 1005170 元（取整），大写：人民币壹佰万零伍仟壹佰柒拾元整。

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）



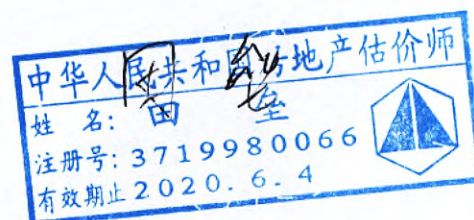
二〇一七年六月二十九日

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，由于当事人的原因，未能进入院内进行实地测量。
- 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、我们有对因文字、数字输入错误更正的权利，如计算结果有所变化，应及时更正，原评估结果无效。

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》、《土地使用权证》，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《权属档案资料》记载建筑面积大体相当。

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，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 A160302 号

一、估价委托人：菏泽市牡丹区人民法院

地 址：菏泽市八一西路

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

资质证书编号：鲁评 172006

三、评估对象：

（一）、基本情况

估价对象位于菏泽市北城刘庄大队李庄村（无号）的一处住宅房地产，建筑面积为 276.54 平方米（证载房屋建筑面积为 258.72 平方米，经现场丈量证载以外房屋建筑面积为 17.82 平方米），土地使用权面积 229.50 平方米。此次评估范围包括证载房屋及其所占用的土地使用权价值、构筑物及其他附着于房地产上的不动产，室内外装饰装修，不包括家具、家电等可移动财产、优先受偿权以外的债权债务部分。

（二）、权属状况

房屋所有权人：潘博思，位于菏泽市北城刘庄大队李庄村（无号）（无号），房屋所有权证号：菏市房权证市直字第 094448 号，登记建筑面积为 258.72 平方米；规划用途：住宅，现实际用途：住宅；经现场丈量证载以外房屋建筑面积为 17.82 平方米。土地使用权人：潘博思，土地使用权证号：荷国用（02）字第 8875 号，地号：537，图号：010402，用途：住宅，使用权类型：划拨；土地使用权面积为 229.50 平方米。



(三)、实物状况

估价对象主房为砖混结构 1-2 层，整楼外墙防水涂料，内墙仿瓷涂料，铝合金推拉窗，室内楼梯，建筑面积为 258.72 平方米；东屋为砖混结构平顶房，经现场丈量房屋建筑面积为 10.22 平方米；门楼为砖混结构平顶房，经现场丈量房屋建筑面积为 7.6 平方米；院内水、电等基础配套设施齐全。

(四)、区位状况

委估房地产位于菏泽市北城刘庄大队李庄村（无号），交通较为方便，可及性和通达性米高；附近有北苑小学、菏泽东城花鸟文化市场、汽配城、祥合宾馆、旧货大市场等，所在区域为牡丹区棚户区待改造区域，随着牡丹区开发力度的加大和城市基础设施的日益完善，该区域内的房屋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：

二〇一七年六月二十七日（委托评估日）

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。同时考虑短期强制处分(快速变现)等因素的影响，确定市场价值。

七、评估原则：

遵守独立、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。

合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价



格的原则。

替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

最高最佳使用原则：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳用途、规模、档次等。

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》
- 6、《房屋所有权证》
- 7、《土地使用权证》
- 8、本市近期类似房地产市场交易资料
- 9、现场勘察记录和市场调查资料
- 10、委托方提供的其他有关资料

九、估价方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地察看后，根据估价对象的特点及实际情况，在同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，根据《房地产估价规范》中的规定，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，所以选取比较法评估房地产市场价值。

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。



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, 位于菏泽市北城刘庄大队李庄村(无号)潘博思的房地产现值为 1005170 元(取整), 大写: 人民币壹佰万零伍仟壹佰柒拾元整。

十一、估价作业日期:

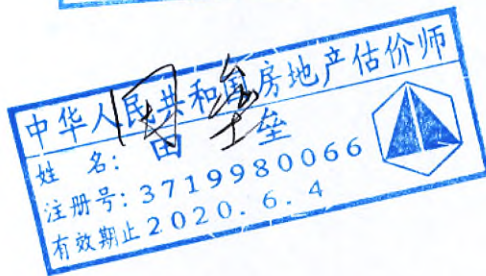
二〇一七年六月二十七日至二〇一七年六月二十九日

十二、本报告书有效期限为壹年:

二〇一七年六月二十九日至二〇一八年六月二十八日

十三、参加估价的估价师盖章:

国家注册房地产估价师(盖章):



菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

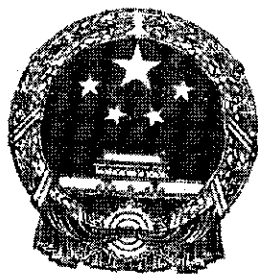
二〇一七年六月二十九日

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	对潘博思所有的位于菏泽市牡丹区北城办事处刘庄大队李庄村房产 (房权证市直字第094448)	
送检材料		
当事人	申请人: 孙明宙13953025298	
	被执行人: 潘博思	
	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27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。



营业执照

(副本)

1-1

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

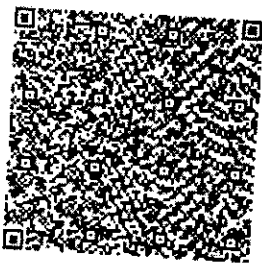
法定代表人 车业忠

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》第八条和第十条之规定,办照后每年1-6月须登陆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



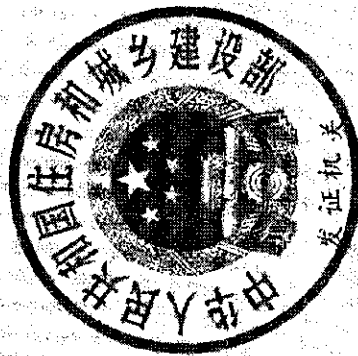
二〇一五年四月十七日

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. 00182471

姓名 / Full Name

田垒

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372901196509191435

注册号 / Registration No.

3719980066

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

2020-6-4

持证人签名 / Bearer's signature

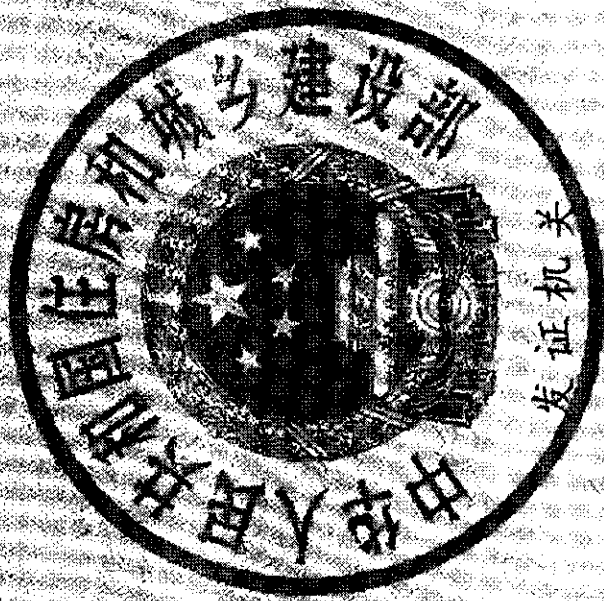


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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. 00093265



姓名 / Full name

张怀凤

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

372822197208236944

注册号 / Registration No.

3720150028

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

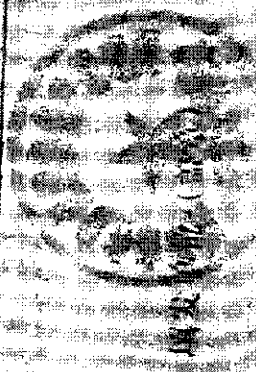
荷市 房权证市直 字第 094448 号

房屋所有权人	潘博思			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	北城刘庄大队李庄村(无号)			
登记时间	2010-12-10 09:29:18			
房屋性质	住宅			
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	2	129.36	129.36	
	2	129.36	129.36	
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	



附 记

此房子于2011.6.10-2013.6.09抵押给XX公司



房屋平面图

产权人：潘世忠

座落：北城刘庄大队李月村（无号）

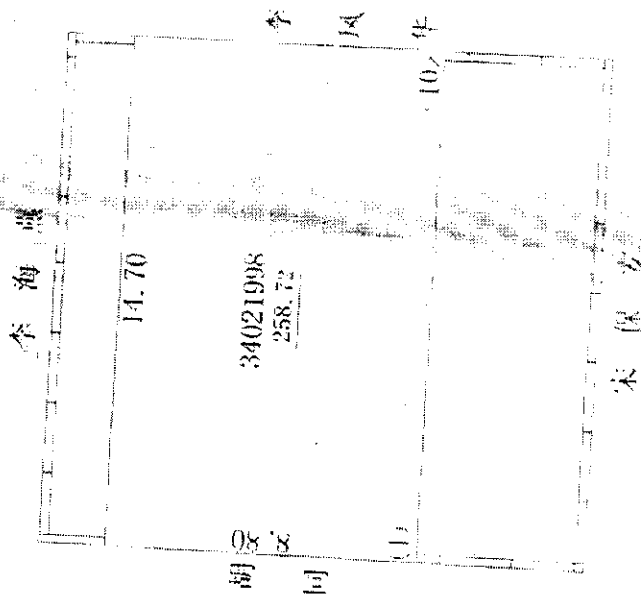
房产区号：

收件号：20100118012

图幅号：

房产分区号：

丘号：



单位：平方米

室内建筑面积

共有分摊面积

产权证面积

比例尺 1:200

绘图 刘雨石

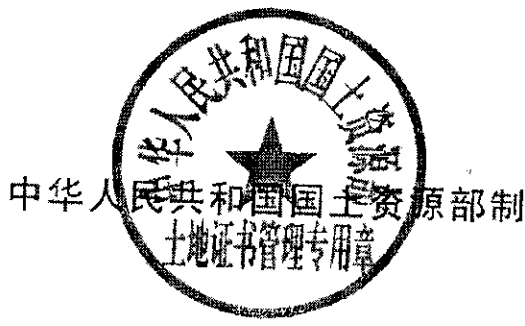
2010年10月18日 出图

测量 陈保

房屋产权证附图

苏 国用 (02) 字第 8875 号

中华人民共和国 国有土地使用证



N^o 017481439 简

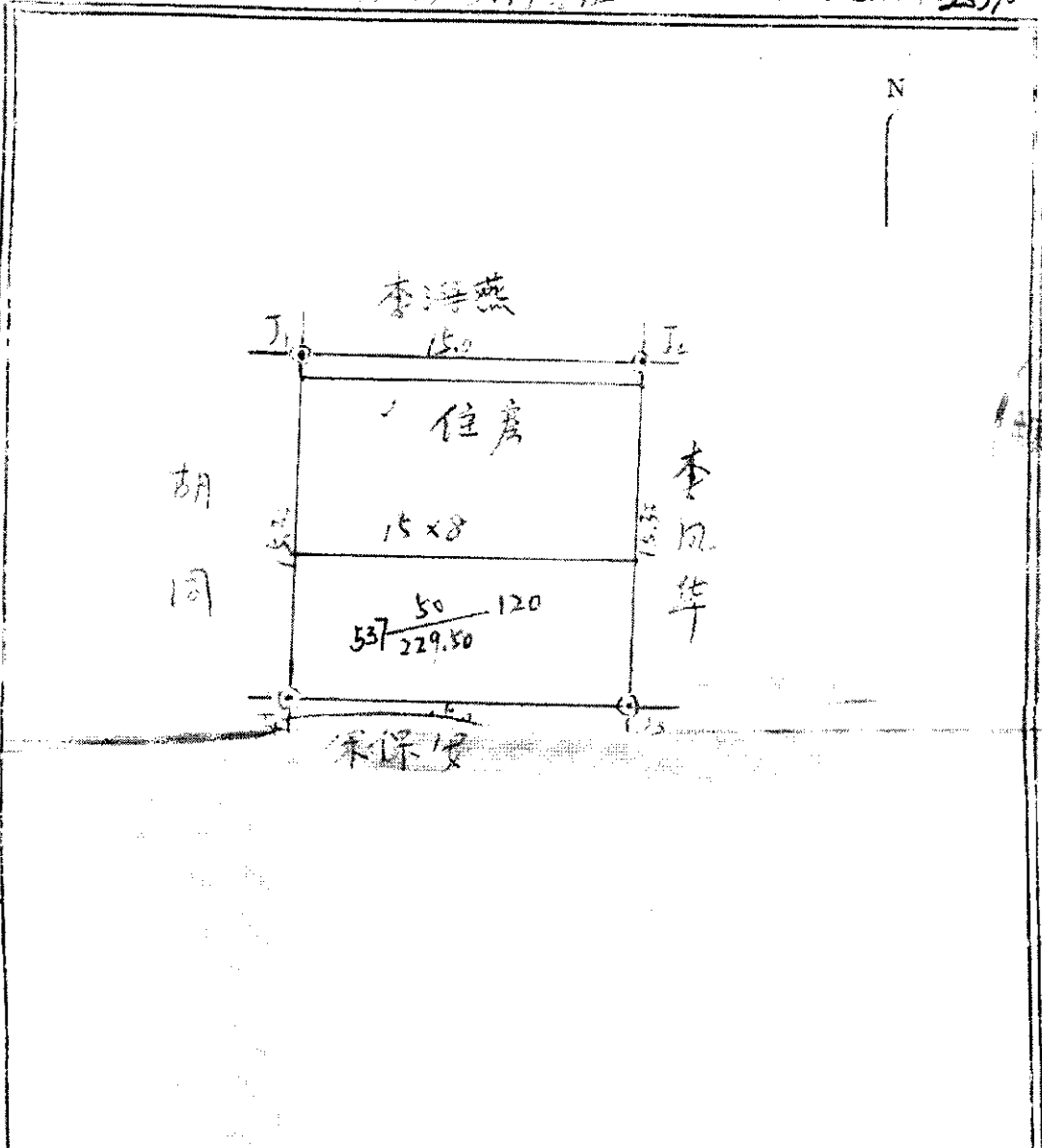
土地使用者	潘博思		
座落	菏泽市北城李庄		
地号	537	图号	010402
用途	住宅	土地等级	无
使用权类型	划拨	终止日期	无
使用权面积	229.50平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关	菏泽市国土资源局 2002 第2-1125 号		

日期	2004.5	抵押权: 中国工商银行菏泽分行 抵押金额: 壹拾叁万 抵押期限: 2004年05月17日至2007年05月16日 已还清贷款
日期	2004.6	抵押权: 中国工商银行 抵押金额: 壹拾叁万 抵押期限: 2004年05月17日至2007年05月16日 已还清贷款

菏泽市：潘博恩 宗地图

座落：北城刘庄行政村李庄牌：

宗地号：014402537



调查者：李军		图例	
测绘者：孟凡贵	界址线、点	○ ≈	暂不确权土地
审核人：张福堂	路	J。	坟墓、河流
测绘方法：勘丈法	沟渠	⊙	界址点号
测绘日期：2002年4月3日	堤	⊙	相邻宗地号
比例尺：1:300	建筑物	宗地号 土地类别 建筑占地面积	图内分式

法律见证
 更正土地
 人及有文
 禁止等
 行政主管
 特正人
 验本证