

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：菏泽市国贸中心 B17-0017-01009 号门市涉案
房地产价值评估

估价委托人：牡丹区人民法院

房地产估价机构：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：卞明霞 李欣

估价报告出具日期：二〇一八年五月二十二日

估价报告编号：三鑫评（鉴）字（2018）第 HZ049 号

目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价对象.....	6
四、估价目的.....	7
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价依据.....	7
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价报告作业期.....	9
附件.....	10
1、牡丹区人民法院《鉴定委托书》[(2018)法技字第91号];	
2、估价对象《房屋档案卷内目录》复印件;	
3、估价对象位置示意图;	
4、估价对象照片;	
5、现场勘查记录表复印件;	
6、估价机构的企业法人营业执照、资质证明及估价人员资格证明等。	

致估价委托人函

牡丹区人民法院：

受贵方的委托，山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、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，按照科学、公允的方法进行了分析和测算，对位于菏泽市国贸中心B17-0017-01009号门市涉案房地产价值进行了估价。

估价人员对委托估价的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行了必要的调研、核对，在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可以在收到估价报告之日起十日内通过牡丹区人民法院向我公司书面提出。估价人员会同法院工作人员对估价对象进行了实地查勘，根据估价委托人提供的估价对象《房屋档案卷内目录》复印件等，估价对象状况及结果如下：

合同号：	20140121094		
产权人：	陈效斌		
房屋座落：	菏泽市国贸中心B17-0017-01009		
房屋总层数：	18	所在层数：	1
建筑面积(m ²)：	50.32 m ²		
评估建筑面积(m ²)：	50.32 m ²		
规划用途：	商业		
实际用途：	商业		
结构：	钢混		
估价目的：	为牡丹区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价格		
价值时点：	二〇一八年五月十八日（完成实地查勘之日）		
估价方法：	比较法 收益法		
估价结果：	小写金额(人民币) 大写金额(人民币)		
估价对象总价值：	200.04 万元	贰佰万零肆佰元整	
估价对象单位价值：	39754 元/m ²	每平方米叁万玖仟柒佰伍拾肆元	

以上内容摘自本估价报告，详细内容请阅读报告全文。

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

法定代表人：程新军

二〇一八年五月二十一日



估价师声明

我们郑重声明：

- (1)我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- (2)本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。

(4)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。

(5)估价人员卞明霞于2018年5月16日当日会同被申请人、2018年5月18日会同申请人对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录，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、建筑面积数量准确性和相应权益进行界定的责任，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。

(6)没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(7)本估价报告由山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过牡丹区人民法院向我公司书面提出。

(8)参加本次估价的注册房地产估价师签名。

估价师姓名	注册证书号	签章	签字
卞明霞	3720160195		卞明霞
李欣	3720140152		李欣

估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

(一)本评估意见设定估价委托人提供的资料合法、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。

(二)在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(三)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。

(四)本报告的估价结果为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于因快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度变化的情况，本报告不考虑这种因素对估价对象价值产生的影响。

二、不确定事项假设

(一)本次估价结果未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

(二)本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(三)因估价委托人不能提供相关证明材料，故本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿权。

(四)因估价委托人提供的资料中未体现估价对象房屋用途，估价人员实地查勘结合市场调查，本次评估设定估价对象的房屋设计用途为商业。如有确切资料证明估价对象设计用途与设定不符，应对估价结果做出相应调整，提请报告使用者注意。

(五)因估价委托人提供的资料中未体现房屋建成年代，估价人员实地查勘结合市场调查，本次评估设定估价对象的建成年代为2018年。如有确切资料证明估价对象建成年代与本设定相差5年以上，应对估价结果做出相应调整，提请报告使用者注意。

(六)本次评估包含估价对象建筑物所分摊的土地使用权价值。

三、背离实际情况假设

(一)估价结果未考虑未来处置风险。

(二)估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(三)根据估价委托人提供的估价对象《房屋档案卷内目录》复印件显示，估价对象已查封。结合本次估价的估价目的，本次估价不考虑抵押、查封等他项权利对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

四、估价报告使用限制

(一)估价目的、价值时点不变。

(三)本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

(四)本报告所依据的权属及其它证明材料，由估价委托人提供并对其真实性、合法性、有效性负责。如因资料失实或估价委托人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

(五)本报告评估目的是为牡丹区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产公开市场价值，不做其他评估目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

(六)本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

(七)本估价报告自出具日起壹年内使用有效。

五、特殊事项说明

估价人员于2018年3月8日会同申请人对估价对象进行了实地查勘，并于2018年3月26日出具了房地产司法鉴定评估报告（三鑫评（鉴）字第（2018）第HZ017号），客观原因所限，估价对象坐落位置出现失误。后分别于2018年5月16日会同被申请人、5月18日会同申请人再次对估价对象进行了实地查勘，并以此为依据出具本评估报告。原评估报告（三鑫评（鉴）字第（2018）第HZ017号）作废，估价结果以本次评估为准，提请报告使用者注意。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：牡丹区人民法院
 联系人：牡丹区人民法院技术室

二、估价机构

机构名称：山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司
 单位地址：济南市市中区泺源大街 229 号金龙大厦主楼 18L
 法定代表人：程新军

房地产评估资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字【2012】114 号

联系人：李欣

联系电话：0530-5351515

三、估价对象

1、估价对象坐落

估价对象位于菏泽市国贸中心 B17-0017-01009，处于和平路西侧，中山路北侧。

2、权益状况

(1)房屋登记状况

根据估价委托人提供的估价对象《房屋档案卷内目录》复印件，估价对象登记状况如下：

合同号	20140121094	档案编号	20171107033
产权人	陈效斌	证件号码	372901195901240014
共有类型	单独所有	产别	私有房产
房屋坐落	菏泽市国贸中心 B17-0017-01009		
房屋总层数	18	所在层次	1 层
证载建筑面积	50.32 m ²	建筑结构	钢混
土地产别	国有		

(2)房屋他项权利状况

根据估价委托人提供的估价对象《房屋档案卷内目录》复印件显示，估价对象已查封。结合本次估价的估价目的，本次估价不考虑抵押、查封等他项权利对估价结果的影响，提请报告使用者注意。

3、实物状况

(1)建筑物状况

估价人员分别会同被申请人、申请人对估价对象进行了实地查勘，估价对象位于第一层，至价值时点估价对象总体主体已完工，外墙保温材料，涂料粉刷。室内墙面水泥抹灰。

(2)小区状况

所在建筑构成	高层	交通组织方式	人车共存
朝向	南	临路状况	临中山路
商业繁华度	高	商业集聚度	高

(3)实物状况分析

估价对象为未完工的建筑物，我们未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，可继续建设至完工并能正常投入使用。

4、区位状况

交通便捷度	估价对象位于和平路西侧，中山路北侧，有多路公交车经过，交通便捷度较好。
自然人文环境质量	自然人文环境质量较好。
商业繁华程度	估价对象所在区域车流量大，人流量较大，估价对象商业繁华程度较高。
基础设施配套情况	估价对象所在区域基础设施完善，达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气和通天然气及场地平整），区域内公共配套设施较为齐全，能够满足人们的日常生活需要。
公建配套情况	区域内有医院、加油站等众多服务设施，中国农业银行、建设银行、农村信用社等商业金融设施，公建配套情况完备。
未来发展潜力	本区域商业成熟度高，发展潜力大。

四、估价目的

为牡丹区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价格。

五、价值时点

二〇一八年五月十八日（完成实地查勘之日）

六、价值类型

本次估价采用的市场价值标准指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所形成的价格或价值。

七、估价依据

1、国家法律法规；

- (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)《中华人民共和国物权法》

2、住房和城乡建设部、国土资源部等部门规章；

3、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法律、法规及政策性文件；

4、技术标准

(1)《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

5、估价委托人提供的相关资料：

(1)牡丹区人民法院《鉴定委托书》[(2018)法技字第91号]；

(2)估价对象《房屋档案卷内目录》复印件；

6、估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

八、估价原则

(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。

(2)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

(3)价值时点原则：要求估价结果是在依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(4)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。

(5)最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等，有条件选用比较法进行估价的，应用比较法为主要方法，有收益房地产采用收益法作为其中的一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。

本公司估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和估价目的，确定本估价的方法。因估价对象所在区域住宅成交及租赁案例较多，且与估价对象具有可比性，同时估价对象存在潜在出租收益，所以本次估价采用比较法和收益法作为其估价方法，然后综合两种方法的估价结果来确定其最终价格。

比较法，是在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与近期发生交易的类似房地产加以比较对照，从已发生交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

收益法，是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果



经估价人员实地查勘和对当地房地产市场的分析，按照估价原则和估价程序，

选择适合的估价方法,评估得到估价对象房地产于价值时点二〇一八年五月十八日的房地产市场价格为:

市场价值:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值:	200.04 万元	贰佰万零肆佰元整
估价对象单位价值:	39754 元/平方米	每平方米叁万玖仟柒佰伍拾肆元

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签名

估价师姓名	注册证书号	签章	签字
卞明霞	3720160195		卞明霞
李欣	3720140152		李欣

十二、实地查勘期

二〇一八年五月十六日、二〇一八年五月十八日

十三、估价报告作业期

二〇一八年五月十六日至 二〇一八年五月二十二日

附件

- 1、牡丹区人民法院《鉴定委托书》[(2018)法技字第91号];
- 2、估价对象《房屋档案卷内目录》复印件;
- 3、估价对象位置示意图;
- 4、估价对象照片;
- 5、现场勘查记录表复印件;
- 6、估价机构的企业法人营业执照、资质证明及估价人员资格证明等。

鉴定委托书

(2018) 法技 字第 a/号

受委托机构	三鑫所		
案由	民间借贷纠纷		
案情摘要			
鉴定的要求	对被执行人陈效斌位于菏泽市国货中心·B17幢·0017号·01009-0009。(合同号20140121094)房产一处委托价值评估。(现场拍照)		
送检材料			
当事人	原告: 庞志 (1510) 15865819333		
	被告: 陈效斌 13365309559		
委托人	牡丹法院技术系	电话	7355871

注: 此页交受委托机构, 委托印章加盖在题目上。

菏泽第三中学



路况

牡丹区杨庄小学



八三路

人民路

汽车总站

五洲国际大酒店



丹阳路



菏泽市中医院

河西路

和平路

中华路



菏泽市政府



银座商城



贸易中心西区



长江路

上海浦东
发展银行

人民南路

胡屯

34°



高德地图

山东省菏泽市牡丹区和平路48号

在中山路旁边



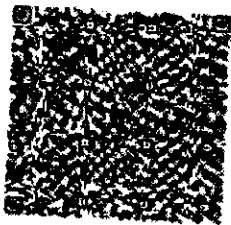
营业执照

(副本)

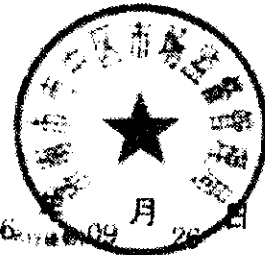
统一社会信用代码 91370103267181728X

1-1

名称 山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 济南市市中区泺源大街229号金龙大厦主楼18L
 法定代表人 程新军
 注册资本 贰佰壹拾万元整
 成立日期 1997年11月24日
 营业期限 1997年11月24日至 年 月 日
 经营范围 价格评估,有效期限以许可证为准;房地产、土地评估; 房地产中介服务; 环境影响评价; 土地规划; 土地调查; 土地项目推介; 建筑工程造价咨询; 招投标代理; 编制房地产可行性研究报告; 物业服务(以上凭资质证书经营); (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



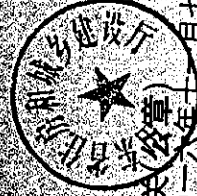
本营业执照于2016年9月28日通过国家企业信用信息公示系统向社会公示,有效期至2016年12月31日。
 本营业执照的有效期为2016年9月28日至2016年12月31日。在此期间,本营业执照的有效性不受任何影响。
 本营业执照的有效期为2016年9月28日至2016年12月31日。在此期间,本营业执照的有效性不受任何影响。

http://gsjxy.gov.cn

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 山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司
法定代表人 程新军
(执行合伙人)
住所 济南市市中区泺源大街229号金龙大厦主楼18L
营业执照注册号 913701032267181728X
资质等级 壹级
行政可决定书号 房地评估许准[2016]11号
证书编号 建房估证字[2012]014号
有效期限 2015年7月1日至2018年6月30日



行政许可机关公章
二〇一六年十一月七日

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. 00118669

姓名 / Full name

卞明霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

372922197502080384

注册号 / Registration No.

3720160196

执业机构 / Employer

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司菏泽分公司

有效期至 / Date of expiry

2019-7-31

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. 00189286

姓名 / Full name

李欣

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

372901198610018062

注册号 / Registration No.

3720140152

执业机构 / Employer

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司菏泽分公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 / Bearer's signature

