房地产估价报告

菏弘正房估字（2018）第X17003号

（正本）

估价项目名称：曹县郭庄钢铁厂的厂房、院落及相应的集体土地使用权的价值评估

估价委托人：曹县人民法院技术室

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：车业忠　田垒

估价作业日期：2017年12月28日－2018年2月10日

目　　录

致估价委托人函

曹县人民法院技术室：

接受贵单位的委托，我们对位于曹县郭庄钢铁厂的厂房一处房产价值进行了现值评估，现将估价结果报告如下：

一、估价对象：委估对象为曹县郭庄钢铁厂位于曹县王集镇郭庄行政村，经现场丈量房屋建筑面积为 2166.92 平方米，集体土地使用权面积约为 20.84 亩。本次评估范围包括房屋、构筑物、室内外装饰装修及其占用范围内的集体土地使用权，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：为法院办案提供价值参考而评估房产市场价值

三、价值时点：2017 年 12 月 18 日（委托之日）

四、价值类型：本次估价采用的是价值标准为市场价值，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，确定位于曹县王集镇郭庄行政村的郭庄钢铁厂总价值为 1690881 元(取整)，大写：人民币壹佰陆拾玖万零捌佰捌拾壹元整（其中集体土地使用权价值为 1042000 元，房屋价值 634781 元，附属物价值为 14100 元）。

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）

二〇一七年十二月十日

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、估价对象房屋建筑面积以现场勘察丈量为准；集体土地使用权面积根据委托方提供的调查笔录记载面积为准，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。

8、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。

注册房地产估价师：

中华人民共和国房地产估价师
姓 名：牟业忠
注册号：3719970084
有效期止2020.6.4

中华人民共和国房地产估价师
姓 名：田 [illegible]
注册号：371998[illegible]
有效期止2020.6.4

估价的假设和限制条件

1、估价对象拥有完全产权。

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、对不可见部分、不易测量部位的描述，依据委托评估方提供的资料。

4、本估价报告估价目的为院确定房地产市场价值提供参考，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。

5、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。

6、估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

7、本次估价未考虑特定交易方式对估价结论的影响。

8、此次房屋建筑面积、集体土地使用权面积以现场勘察丈量为准，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。

房地产估价结果报告

菏弘正房估字（2018）第X17003号

一、估价委托人：曹县人民法院技术室

地　　址：曹县珠江西路90号

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：

委估对象为曹县郭庄钢铁厂位于曹县王集镇郭庄行政村，经现场丈量房屋建筑面积为2166.92平方米，集体土地使用权面积约为20.84亩。本次评估范围包括房屋、构筑物、室内外装饰装修及其占用范围内的集体土地使用权，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。

估价对象房屋共有15幢，其中1号、8号、9号、10号、11号、13号、15号、16号房屋为砖木结构，砖石基础，砖墙体承重，瓦木屋面，外墙清水，木门框、木窗，建筑面积分别为：1号房197.25平方米、8号房61.88平方米、9号房57.20平方米、10号房20.00平方米、11号房254.00平方米、13号房48.88平方米、15号房15.75平方米、16号房65.00平方米；2号、3号、5号、6号、14号房屋为钢结构厂房，砖石基础，四面砖墙体承重，钢结构屋架、石棉瓦屋面，木门窗，建筑面积分别为：2号房399.90平方米、3号房428.00平方米、5号房232.50平方米、6号房52.52平

方米、14 号房 15.00 平方米； 7 号、12 号房屋为砖混结构，砖石基础，砖墙体承重，楼板屋面，外墙清水，建筑面积分别为：7 号房 307.04 平方米、12 号房 12.00 平方米。钢结构敞棚一处，面积为 95.00 平方米，烟筒一个，高度约为 15 米，底部直径约为 2.2 米。

估价对象位于曹县王集镇郭庄行政村，附近有王集镇郭庄村卫生室、季集阳光超市、清真寺，周边环境一般，估价对象的变现能力一般。

四、估价目的：

为法院办案提供价值参考依据

五、价值时点：

二〇一七年十二月十八日（委托之日）

六、价值类型：

本次估价采用的是价值标准为市场价值，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、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》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、鉴定委托函、鉴定委托书

9、《曹县城区土地级别调整与基准地价更新成果技术报告》

10、《山东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》（鲁政字〔2015〕286 号）

11、本县近期类似房地产市场交易资料

12、现场勘察记录和市场调查资料

13、委托人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，由于待估对象为集体土地上的钢厂，根据估价对象的特点及实际情况，房屋采用重置成本法进行评估，土地采用征地区片综合地价标准评估。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建

价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。

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，确定曹县郭庄钢铁厂位于曹县王集镇郭庄行政村的郭庄钢铁厂总价值为 **1690881** 元(取整)，大写：人民币壹佰陆拾玖万零捌佰捌拾壹元整（其中集体土地使用权价值为 1042000 元，房屋价值 634781 元，附属物价值为 14100 元）。

十一、估价作业日期：

二〇一七年十二月十八日至二〇一八年二月十日

十二、本报告书有效期限为壹年：

二〇一八年二月十日至二〇一九年二月九日

十三、参加估价的估价师盖章：

国家注册房地产估价师（签章）：

中华人民共和国房地产估价师
姓 名：牟业忠
注册号：4719970084
有效期止 2020.4.4

中华人民共和国房地产估价师
姓 名：田 垒
注册号：3719980066
有效期止 2020.6.4

菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

二〇一八年二月十日

房地产估价技术报告

一、个别因素分析：

估价对象房屋共有 15 幢，其中 1 号、8 号、9 号、10 号、11 号、13 号、15 号、16 号房屋为砖木结构，砖石基础，砖墙体承重，瓦木屋面，外墙清水，木门框、木窗，建筑面积分别为：1 号房 197.25 平方米、8 号房 61.88 平方米、9 号房 57.20 平方米、10 号房 20.00 平方米、11 号房 254.00 平方米、13 号房 48.88 平方米、15 号房 15.75 平方米、16 号房 65.00 平方米；2 号、3 号、5 号、6 号、14 号房屋为钢结构厂房，砖石基础，四面砖墙体承重，钢结构屋架、石棉瓦屋面，木门窗，建筑面积分别为：2 号房 399.90 平方米、3 号房 428.00 平方米、5 号房 232.50 平方米、6 号房 52.52 平方米、14 号房 15.00 平方米； 7 号、12 号房屋为砖混结构，砖石基础，砖墙体承重，楼板屋面，外墙清水，建筑面积分别为：7 号房 307.04 平方米、12 号房 12.00 平方米。钢结构敞棚一处，面积为 95.00 平方米，烟筒一个，高度约为 15 米，底部直径约为 2.2 米，水、电等基础配套设施。

二、市场背景分析：

曹县全县总面积 1974 平方公里，辖 27 个乡(镇、街道)，1175 个行政村（社区）。年末全县户籍总人口 159.45 万人，人口自然增长率 5.13‰。全年实现生产总值 254.45 亿元，比上年增长 13.30%。其中，第一产业增加值 35.26 亿元，第二产业增加值 140.74 亿元，第三产业增加值 78.45 亿元。全社会固定资产投资 98.10 亿元，公共财政预算收入 18.30 亿元，公共财政预算支出 43.3 亿元。年末金融机构本外币各项存款余额 208.40 亿元，其中居民储蓄存款余额 113.70 亿元。社会消费品零售总额 159.02 亿元，进出口总额 5.20 亿美元。经济稳步发展，房地产市场日趋稳定。

三、最高最佳使用分析：

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用，是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

1、法律上的许可性（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律、规划发展的规定。

2、技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

3、经济上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入能获得最大收益的使用方式。

4、价值最大性。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。

5、土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6、与外部环境的协调性。应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

7、可持续发展性。按可持续发展的观点确定的使用，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

根据上述标准判定，估价对象从设计及使用情况看，作为养猪场使用的现状用途应为最高最佳使用途经。

四、估价方法选用：

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，采用重置成本法对估价对象进行评估。成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和建筑物折旧，然后将重新购建价格减去建筑物折旧来求取估价对象价值的方法。

五、估价测算过程：

（一）房屋价值评估

（1）、1 号房屋价值评估

重置成本法是根据建筑物的建成年代、新旧程度等，确定建筑物的成新折扣程度，直接求取建筑物的估价时点价值。这种方法下的建筑物估价时点价值的计算公式为：

房产估价时点价值＝建筑物重置成本×建筑物成新率

委估房产估价时点价值分别计算如下：

根据现行《山东省建筑工程消耗量定额》、结合菏泽建筑市场行情，确定估价对象单位面积建筑建安价格为：350 元/平方米，建筑面积为 197.25 平方米。

委估房产的建筑物重置成本、建筑物成新率、建筑物估价时点价值的求取方法与过程。

① 估价对象建筑工程造价

估价对象建筑工程造价

＝建筑面积×单位面积建筑工程造价

＝197.25 平方米×350 元/平方米

＝69037.50 元

② 前期工程费

前期工程费中包含：工程勘察费、设计费、施工场地三通一平费、城市建设配套费、规划定点放线费等，约占建安工程造价的 15%。

前期工程费

=建筑物建安工程造价×15%

=69037.50 元×15%

=10355.63 元

③ 专业费用

专业费用包含建设工程招标费、工程监理费、质量监督费、劳保统筹费、防空费、消防费等，根据测算，约占建安工程造价的 6.5%，则：

专业费用

=建筑物建安工程造价×6.5%

=69037.50 元×6.5%

=4487.44 元

④ 建设单位管理费

根据测算，建设单位管理费包含建设单位人员工资、差旅费、通讯、交通、办公费及必要的考察等费用，根据测算，约占前三项费用的 3%，则：

建设单位管理费=(建筑物建安工程造价+前期工程费+专业费用)×3%

=(69037.50 元+10355.63 元+4487.44 元)×3%

=2516.42 元

⑤ 财务费用

按银行最新一年期贷款利率 4.35%，估价对象建设周期一般需半年，各项费用假设均匀投入，则：

财务费用=(建筑物建安工程造价+前期工程费+专业费用+建设单位管理费)×4.35%×1/2×1/2

=(69037.50 元+10355.63 元+4487.44 元+2516.42 元)×4.35%×1/2×1/2

=939.57 元

⑥开发利润

根据所在区域房地产市场状况，确定投资利润率为 15%，即：

=(69037.50 元+10355.63 元+4487.44 元+2516.42 元) ×15%

=12959.55 元

⑦重置成本

估价对象房产的重置成本

=建筑物建安工程造价＋前期工程费＋专业费用＋建设单位管理费＋财务费用+开发利润

=69037.50 元+10355.63 元+4487.44 元+2516.42 元+939.57 元+12959.55 元

=100296.11 元

⑧成新率

根据对估价对象的现场勘察，确定估价对象成新率为 75%。

⑨估价时点的房屋价值

估价时点的房屋价值

=建筑物重置成本×建筑物成新率

=100296.11 元×75%

=75222 元（取整）

（2）、其它房屋价值评估

用同样的方法求得其它房屋的评估价值如下表：

房号	建筑面积（平方米）	单价(元/平方米)	成新率%	价格（元）
2	399.90	300	75.00%	89978
3	428.00	300	75.00%	96300

5	232.50	300	75.00%	52313
6	52.52	300	75.00%	11817
7	307.04	500	75.00%	115140
8	61.88	500	75.00%	23205
9	57.20	500	75.00%	21450
10	20.00	380	75.00%	5700
11	254.00	500	75.00%	95250
12	12.00	400	75.00%	3600
13	48.88	380	70.00%	13002
14	15.00	280	70.00%	2940
15	15.75	380	75.00%	4489
16	65.00	500	75.00%	24375
合计	1969.67			559559

（3）房屋价值合计

75222 元+559559 元=634781 元

（二）、附属物价格评估

序号	名称	数量	单价（元）	成新（%）	价值（元）
1	烟筒	1	15000	75%	11250
2	棚房	95	40	75%	2850
合计		1			14100

（三）、集体土地使用权价值评估

由于待估对象占用土地为集体土地，应采用征地区片综合地价标准评估，根据《山

东省人民政府关于调整山东省征地区片综合地价标准的批复》，待估对象位于曹县郭庄，位于曹县II级区片评价区域，II级区片价为5万元/亩，待估集体土地使用权面积约为20.84亩，则

集体土地使用权价值=5万元/亩×20.84亩=1042000元

（四）、土地、房屋及附属物价格合计

634781元+14100元+1042000元=1690881元

六、评估结论：

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，确定位于曹县王集镇郭庄行政村郭庄钢铁厂总价值为1690881元(取整)，大写：人民币壹佰陆拾玖万零捌佰捌拾壹元整（其中集体土地使用权价值为1042000元，房屋价值634781元，附属物价值为14100元）。

九、需要说明的事项:

1、本报告所得出的估价结果，仅供法院确定房地产价值提供参考。

2、本次评估结果的得出是以估价对象按照目前的规定用途能够持续使用为假设前提。

3、本估价报告所依据的委托人提供的有关资料，由委托人对其真实性负责。

4、本报告对现场难于观察至建筑物与设备内部质量不负检测责任。

5、委托人只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其它用途。

6、如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，使用本估价结果无效。

7、此次房屋建筑面积、集体土地使用权面积以现场勘察丈量为准，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。

十、有关附件:

1、本所营业执照复印件;

2、本所房地产评估资格证复印件;

3、参加评估人员资格证书复印件;

4、鉴定委托函、鉴定委托书;

5、其它有关资料复印件。

菏泽市弘正房地产评估咨询事务所有限公司

二〇一九年三月十日

曹县人民法院

鉴 定 委 托 函

（2016）鲁1721技397号

菏泽弘正房地产评估咨询事务所有限公司：

我院受理申请人沙启影申请执行被执行人曹县郭庄钢铁厂民间借贷纠纷一案，需对涉案查封的被执行人曹县郭庄钢铁厂的厂房、院落及相应的集体土地使用权的价值进行评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六、七十七条的规定，特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去，请指派有专门知识的执业人员进行鉴定。请于60个工作日内完成鉴定工作，鉴定人进行鉴定后，应当写出鉴定结论，并在鉴定书上签名并加盖公章。请将鉴定书寄送我院。

我院移交的有关材料，请一并退还我院。

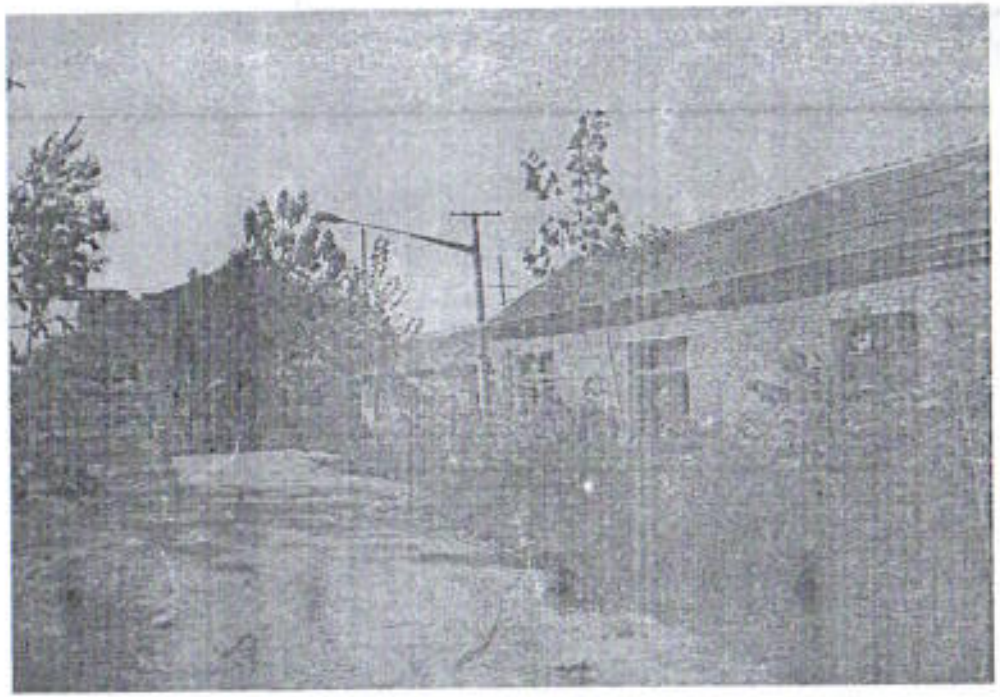
附：（鉴定委托书）

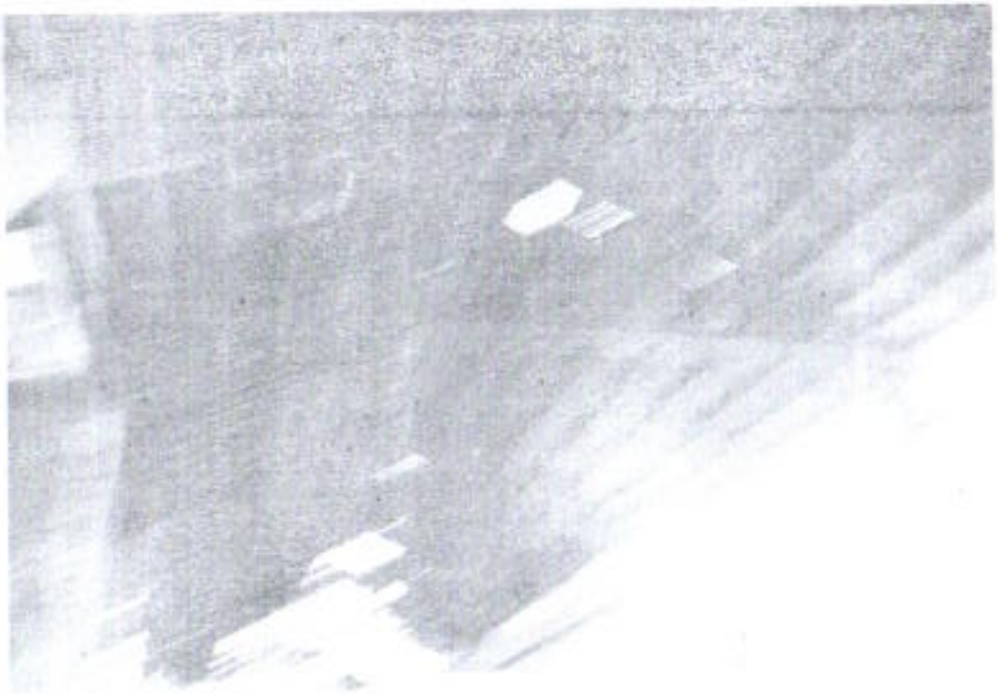
二〇一七年十二月十八日

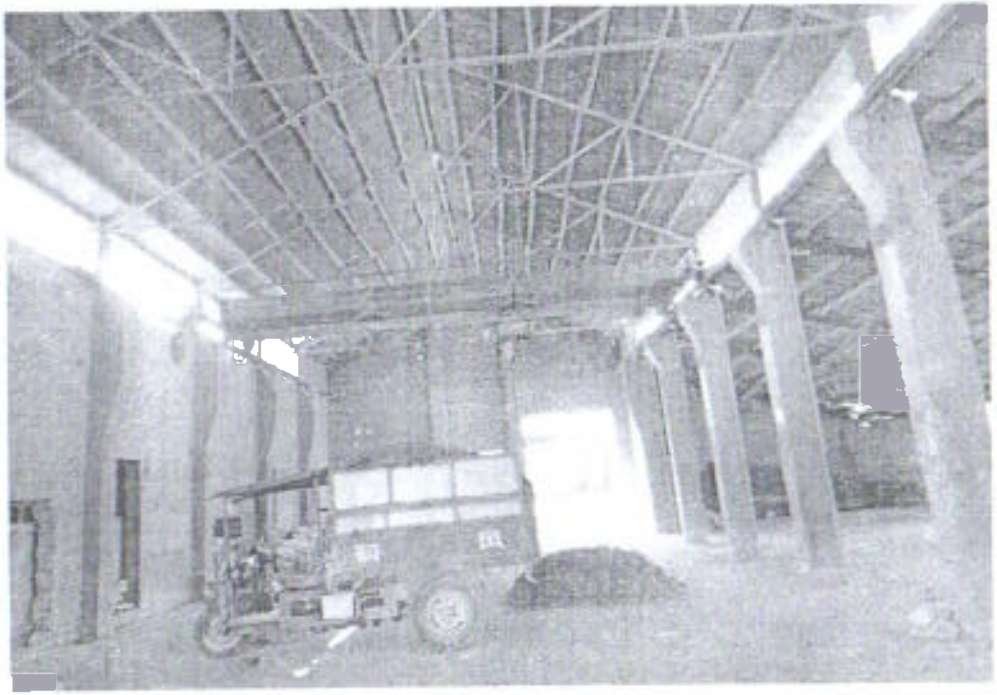
技术鉴定委托书

(2016)鲁1721技397号

受委托机构	菏泽弘正房地产评估咨询事务所有限公司		
案　由	民间借贷纠纷		
案情摘要	我院受理申请人沙启影申请执行被执行人曹县郭庄钢铁厂民间借贷纠纷一案，需对涉案查封的被执行人曹县郭庄钢铁厂的厂房院落一处进行价值评估。		
鉴定目的	对被执行人曹县郭庄钢铁厂的厂房、院落及相应的集体土地使用权的价值进行评估		
送检材料	相关材料		
当事人	申请人：沙启影 18112353252		
	被执行人：曹县郭庄钢铁厂 15057955309		
委托人	曹县人民法院执行局	电话	0530--3209159







房地产评估实地查勘记录表

房屋实物状况	房屋	结构	层	建筑面积	建成年	所在层数	层高	朝向	承重结构	装修	墙体	屋面	地面	内墙	地面	内部设备	
	①	砖	1	38.3	5.11											供水	
	②		2+2+1	15.6	18.6											排水	
	③		2	29.6	8.4	4.5×11.2+2.4×4										供电	
	④		1	18.6	12.[illegible]											供暖	
	⑤		1	5.2	10.[illegible]											天然气	
	⑥	砖	1	15.2	10.[illegible]		2									通信	

土地实物状况	土地面积		土地形状		地形		地势		是否受污染		
	土地开发程度						临街宽度		临街深度		
土地权益状况	土地所有权：	国有		土地使用权：	出基地使用权				使用权人		
		集体			出设用地使权	期限			使用权人		
		所有人				出让			使用年限		

房屋权益状况				区位状况			
房屋所有权人				位置	坐落		
是否单独所有					方位		
是否共同共有		共有权人			距离	与重要场所的距离	
是否按份共有		实际共有人份额比例			朝向	楼层	
租赁情况	承租人			交通	临路状况及类型	交通工具	
	租赁期限				交通管制、停车方便度		
	租金水平及支付情况			环境	自然环境		
其他权益状况	抵押权				人文环境		
	质权				景观		
	是否达到转让条件			配套设施	基础设施	供排水、电、暖、气、通信、有线电视；	
	是否拖欠工程款				公共服务设施	教育	金融邮电
	是否列入征收范围					医疗	社区服务
	是否被查封					文体	市政公用
	建筑手续是否齐全					商服业	行政管理
	房屋所有权是否明确及是否有争议						
	是否为临时建筑						

当事人签名：

联系电话：

委托人签名：

勘察日期：2016.7.21

房地产评估实地查勘记录表

房屋实物状况	房间	所在	长	宽	建筑面积	总层数	所在层数	层高	基础	主要结构	装修	墙体	地面	外墙	屋顶	地面	内部配套	
	①	主	11.9	5.2							石膏板						供水	
	②	主	11	5.2							石膏板						排水	
	③	主	5	3.5							石膏板						供电	
	④	主	25.4	10							石膏板						供暖	
	⑤	厨	4	3							板						天然气	
	⑥	主	10.14	4.7							无						通信	

土地实物状况	土地面积		土地形状		坡形		地势		是否受到污染
	土地开发程度						临街宽度		临街深度
土地权益状况	土地所有权	国有		土地使用权	宅基地使用权				使用权人
		集体			建设用地使用权	划拨			使用权人
		所有人				出让			使用年限

房屋权益状况	房屋所有权人		区位状况			
	是否单独所有		位置	坐落		
	是否共同共有	共有权人		方位		
	是否按份共有	按份共有人数及比例		距离	与重要场所的距离	
	租赁情况	承租人		朝向		楼层
		租赁期限		交通	临路状况及类型	交通工具
		租金水平及支付情况			交通管制、停车方便度	
	其他权益状况	抵押权		环境	自然环境	
		地役权			人文环境	
		是否达到转让条件			景观	
		是否拖欠工程款		配套设施	基础设施	供排水、电、暖、气、通信、有线电视；
		是否列入征收范围			公共服务设施	教育 / 医疗 / 文体 / 商服业 / 金融邮电 / 社区服务 / 市政公用 / 行政管理
		是否被查封				
		建筑手续是否齐全				
		房屋所有权是否明确及是否有争议				
		是否为临时建筑				

当事人签名：邱建升 邱海英　　委托人签名：　　勘察日期：2016.9.21

联系电话：

房地产评估实地查勘记录表

房屋实物状况	房屋	结构	长	宽	建筑面积	层数	所在层数	层高	基础	承重结构	墙面	楼梯	顶棚	外廊	内墙	地面	内部配套	
	别墅		5	3							瓷砖						供水	
	别墅	4	4.5	2.5							瓷砖						排水	
																	供电	
																	供暖	
																	天然气	
																	通信	

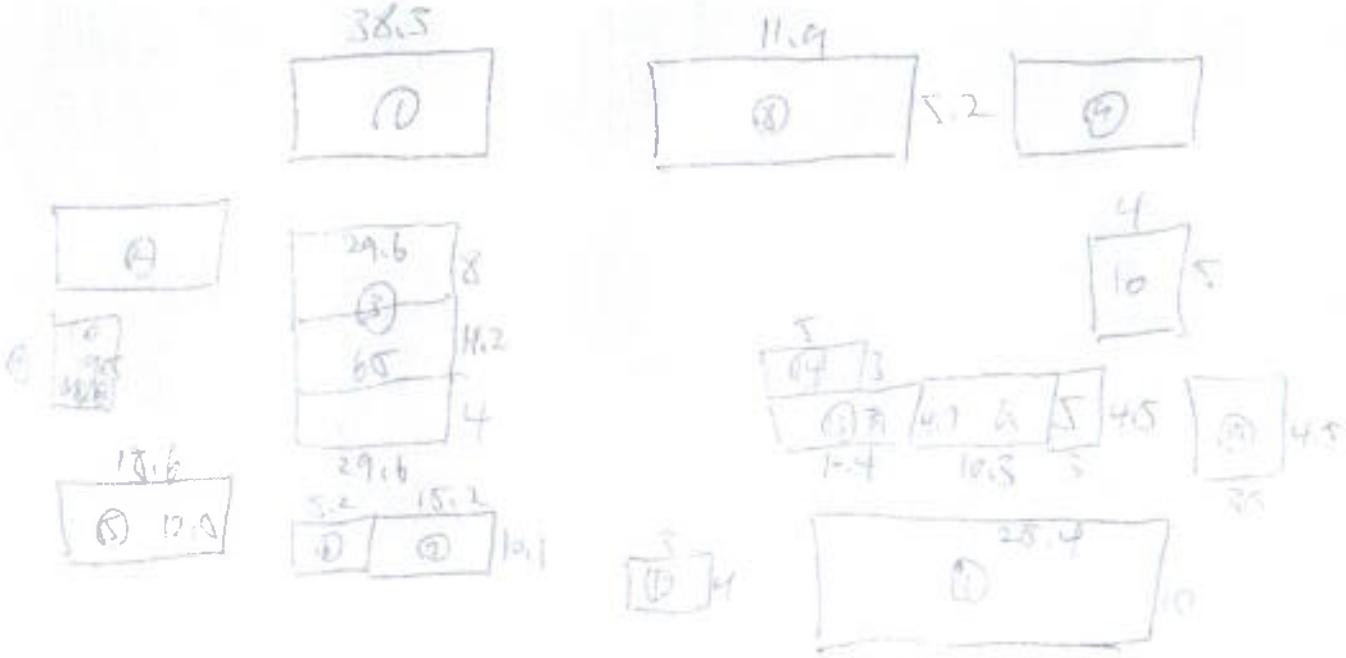
土地实物状况	土地面积		土地形状		地势		坡势		是否受过污染	
	土地开发程度						临街宽度		临街深度	

土地权益状况	土地所有权：			土地使用权：					
		国有			宅基地使用权			使用权人	
		集体			建设用地使用权	划拨		使用权人	
		所有人				出让		使用年限	

房屋权益状况									
	房屋所有权人			区位状况					
	是否单独所有			位置	坐落				
	是否共同共有	共有权人			方位				
	是否按份共有	按份共有人份额比例			距离	与重要场所的距离			
	租赁情况	承租人			朝向		楼层		
		租赁期限		交通	临路状况及步型		交通工具		
		租金水平及支付情况			交通管制、停车方便度				
	其他权益状况	抵押权		环境	自然环境				
		地役权			人文环境				
		是否达到转让条件			景观				
		是否拖欠工程款		配套设施	基础设施	供排水、电、暖、气、通信、有线电视；			
		是否列入征收范围							
		是否被查封			公共服务设施	教育		金融邮电	
		建筑手续是否齐全				医疗		社区服务	
		房屋所有权是否明确及是否有争议				文体		市政公用	
		是否为临时建筑				商服业		行政管理	

当事人签名：[illegible]　　委托人签名：　　勘察日期：2016.9.21

联系电话：[illegible]



烟筒：14 15米

当事人签名：
联系电话：

委托人签名：

查勘日期：2016.9.21