
房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：鲁广泰评（鉴）字（2018）第 315 号

估价项目名称：济阳县城纬一路 102 号南苑 7 号楼 2 单元 501
室住宅及 19 号车库房地产价值评估

估价委托人：济阳县人民法院

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

付兴翠 3720120127

估价报告出具日期：2018 年 5 月 17 日

致估价委托人函

济阳县人民法院:

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: 比较法和收益法。

估价对象:

依据房屋所有权证(济阳房权证城区字第 009304 号)显示: 房屋所有权人张方英, 房屋坐落县城纬一路 102 号南苑 7 号楼 2 单元 501 室, 房屋共有情况: 共同共有, 共有人: 赵长龙, 规划用途为住宅, 估价对象房屋结构为混合结构, 总层数: 6, 所在层数: 5, 建筑面积为 132.38 平方米; 车库坐落: 南苑小区 7 号楼, 混合结构, 幢号: 1, 户号: 19, 总层数: 7, 所在层数: -1, 产权面积: 25.13 平方米。

根据估价师现场勘查, 建成年代 2010 年。

价值时点: 2018 年 4 月 28 日, 为完成现场勘查日期。

估价过程中估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序和技术标准, 经实地查勘及市场调查, 并认真分析和测算, 确定估价对象县城纬一路 102 号南苑 7 号楼 2 单元 501 室住宅及 19 号车库于 2018 年 4 月 28 日房地产价值为:

估价对象房产总价值为: 143.75 万元。

大写金额(人民币): 壹佰肆拾叁万柒仟伍佰元整。

其中:

估价对象 2 单元 501 室住宅单价为: 9877 元/平方米;

估价对象 2 单元 501 室住宅总价值为: 130.75 万元;

大写金额(人民币): 壹佰叁拾万零柒仟伍佰元整。

估价对象 19 号车库价值: 13 万元/个;

大写金额(人民币): 壹拾叁万元整。

以上摘自本评估报告, 若需了解详情, 请仔细阅读报告全文。

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

二〇一八年五月十七日

目录

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、房地产估价机构.....	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.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	8
十二、实地勘查日期.....	9
十三、估价作业期.....	9
十四、估价报告使用期限.....	9
附件.....	10
1、估价对象位置示意图；	
2、估价对象照片；	
3、山东省济阳县人民法院鉴定委托书（2018）济阳法技委字第 115 号 复印件；	
4、房屋所有权证复印件；	
5、估价机构营业执照复印件；	
6、估价机构资质证书复印件；	
7、估价师注册证书复印件。	

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》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师于2018年4月28日已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室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过重要专业帮助。
- 7、本估价报告由山东广泰土地房地产评估测绘有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后十日内通过济阳县人民法院向我公司书面提出。

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一)本估价意见设定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并且提供了与本次估价有关的所有资料，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)本次估价设定估价对象的国有出让建设用地使用权和建筑物所有权能合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

(五)本次估价对房屋安全、环境污染等无相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定其无基础、结构、环境等方面的重大质量问题。

(六)估价对象的权属、建筑面积、结构以估价委托人提供《房屋所有权证》上载明的情况为依据，其他关键信息以实地查勘为准。

(七)本报告的估价结果为正常条件下的市场价值，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。对于房地产市场的波动及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的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

二、未定事项假设

(一)估价结果是为反映估价对象在本次估价目的下的价格提供参考，未考虑价值时点后国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果会发生变化。

(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，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

三、背离实际情况假设

(一)估价结果未考虑未来处置风险。

(二)结合估价目的，本次不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素；因当事人未能提供估价对象相关的租赁信息，于价值时点不考虑租赁权。

四、依据不足假设

(一)估价委托人提供的相关资料均未载明房屋建成年代，本次估价对象的建成年代由估价师现场咨询及调查得出，确定其建成年代为2010年，如本次估价选用建成年代与实际建成相差五年以上，则估价

对象的价值应重新调整，特提醒报告使用人注意。

五、不相一致假设

(一)依据委托方提供的鉴定委托书(2018)济阳法技委字第115号显示估价对象位于济阳县雅居园南苑7号楼2单元501室及储藏室。依据《房屋所有权证》显示及估价师现场勘查确认：估价对象坐落县城纬一路102号南苑7号楼2单元501室，车库位于南苑小区7号楼19号。本次估价对象依据《房屋所有权证》显示的估价对象坐落：县城纬一路102号南苑7号楼2单元501室住宅及19号车库进行统一表述。

(二)依据《房屋所有权证》显示：估价对象县城纬一路102号南苑7号楼2单元501室，总层数为6层，所在层数为5层，南苑小区7号楼19号车库，总层数为7层，所在层数-1层。经估价师现场勘查确认估价对象建筑物总层数7层(地上)，估价对象县城纬一路102号南苑7号楼2单元501室，所在层数为地上第6层，南苑小区7号楼19号车库，所在层为地上第1层。

六、需要特殊说明的事项

(一)本次估价所依据的权属资料及数据、有关文件均由估价委托人提供，估价委托人应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于估价委托人提供情况和资料不实造成的失误，我公司不承担任何责任，特此声明。

(二)因当事人原因，估价师未能进入估价对象室内进行勘验，本次估价对象室内状况设定为简单装修。

七、估价报告使用限制

(一)估价目的、价值时点不变。

(二)未经房地产估价机构和估价委托人书面同意，本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。

(三)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。

(四)本估价报告自出具日起壹年内使用有效。

估价结果报告

一、估价委托人

济阳县人民法院
住所：济阳县新元大街9号
联系人：徐主任
联系电话：0531-81170295

二、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
资质等级：壹级
证书编号：建房估证字[2013]017号
有效期限：2016年1月20日至2019年1月19日
联系人：李文伟
地址：山东省济南市历下区羊头峪路18-2号
联系电话：0531-88705988

三、估价对象

(一) 委托情况

根据山东省济阳县人民法院鉴定委托书(2018)济阳法技委字第115号显示：对赵长龙所有的位于济阳县雅居园南苑7号楼2单元501室(济阳城区字009304)及储藏室的房产价值进行评估。

(二) 估价对象所处位置与周边环境

估价对象县城纬一路102号南苑7号楼2单元501室住宅及19号车库坐落于济阳县城纬一路102号，北临纬一路。路况较好，人车流量较大，商业繁华程度较好。距公交站点较近，周围有济阳1路等公交车经过，交通便捷度较好。

公建配套情况：有统一银座等购物场所，有济阳县中医院等医疗机构，附近有齐鲁银行、中国农业银行等金融机构，有济阳县第十中学、山东省济北中学等教育设施，公共配套设施齐全，生活便利。

(三) 估价对象房地产状况

1、权益状况

房屋登记状况：

依据房屋所有权证(济阳房权证城区字第009304号)显示：房屋所有权人张方英，房屋坐落县城纬一路102号南苑7号楼2单元501室，房屋共有情况：共同共有，共有人：赵长龙，规划用途为住宅，估价对象房屋结构为混合结构，总层数：6，所在层数：5，建筑面积为132.38平方米；车库坐落：南苑小区7号楼，混合结构，幢号：1，户号：19，总层数：7，所在层数：-1，产权面积：25.13平方米。

根据估价师现场勘查，建成年代2010年。

结合估价目的，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因当事人未能提供估价对象相关的租赁信息，于价值时点不考虑租赁权。

2、估价对象状况

估价对象现状：根据现场勘查，估价对象建筑物共七层，均位于地上，2-501位于地上第六层，车库1-19位于地上一层，外墙为墙砖、塑钢外窗、不锈钢防盗网；公共部分单元对讲防盗门、乳胶漆墙面、水泥地面；楼梯水泥踏步、不锈钢扶手；估价对象入户门为实体防盗门；因当事人原因，估价师未能进入估价对象室内进行勘验，本次估价对象室内状况设定为简单装修；经估价师现场勘查了解，估价对象通水、电，燃气和供暖已安装到户并能正常使用。

四、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格。

五、价值时点

2018年4月28日，为完成现场勘查日期。

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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令第72号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日主席令第28号）；
- 3、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 4、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 5、《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014；
- 6、《中华人民共和国资产评估法》；
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；
- 8、山东省济阳县人民法院鉴定委托书（2018）济阳法技委字第115号；
- 9、房屋所有权证；
- 10、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等；

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

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，根据估价目的和估价对象的特点，依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，本次估价采用收益法和比较法。理由是：估价对象为住宅，可通过出租取得收益，可选用收益法；估价对象所在区域类似房地产的交易市场活跃，可选用比较法；估价对象为住宅现房，不宜采用成本法、假设开发法。

比较法是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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值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《房地产估价规范》GB/T50291-2015，采取了科学的估价方法，在实地查勘的基础上，经过认真测算，结合估价人员经验，确定估价对象县城纬一路102号南苑7号楼2单元501室住宅及19号车库在价值时点的评估价值为：

估价对象房产总价值为：143.75万元。

大写金额(人民币)：壹佰肆拾叁万柒仟伍佰元整。

其中：

估价对象2单元501室住宅单价为：9877元/平方米；

估价对象2单元501室住宅总价值为：130.75万元；

大写金额(人民币)：壹佰叁拾万零柒仟伍佰元整。



估价对象19号车库价值：13万元/个；

大写金额(人民币)：壹拾叁万元整。

以上摘自本评估报告，若需了解详情，请仔细阅读报告全文。

十一、注册房地产估价师

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: 2018.10.19	 2018年5月17日
付兴翠	3720120127	中华人民共和国房地产估价师 姓名: 付兴翠 注册号: 3720120127 有效期至: 2018.8.3	 2018年5月17日

十二、实地勘察日期

2018年4月28日

十三、估价作业期

2018年4月28日至2018年5月17日

十四、估价报告使用期限

2018年5月17日至2019年5月16日

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

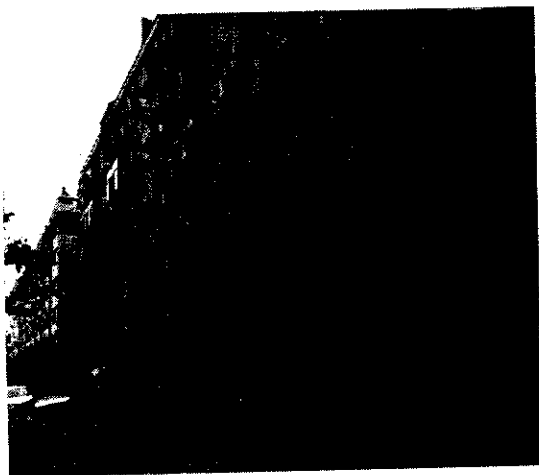
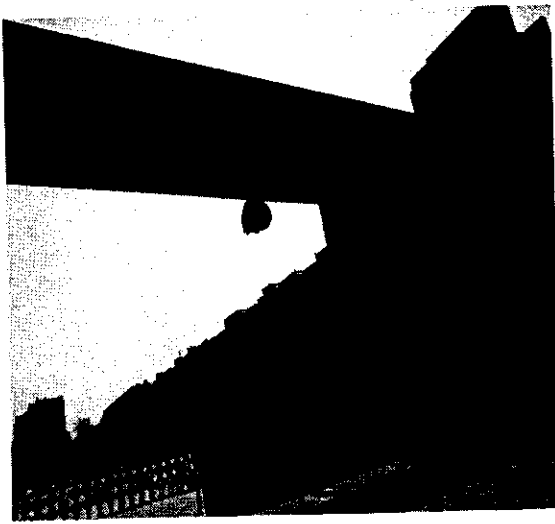
二〇一八年五月十七日



附件

- 1、估价对象位置示意图；
- 2、估价对象照片；
- 3、山东省济阳县人民法院鉴定委托书（2018）济阳法技委字第 115 号复印件；
- 4、房屋所有权证复印件；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构资质证书复印件；
- 7、估价师注册证书复印件。

估价对象现场照片



鉴定委托书

(2018)济阳法技委字第 115 号

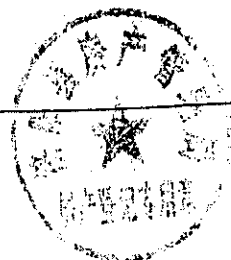
受委托机构	山东广泰土地房地产评估测绘有限公司		
案 由	民间借贷纠纷		
案情摘要	原被告因借贷发生纠纷。		
鉴定目的要求	对赵长龙所有的位于济阳县雅居园南苑 7 号楼 2 单元 501 室（济阳城区字 009304）及储藏室的房产价值进行评估。		
送检材料	1、 鉴定委托书 1 份； 2、 临时卷宗 1 册。		
当 事 人	申请人：刘辉 13156019366 代理人：		
	被申请人：赵长龙 18254196777		
委托人	济阳县人民法院技术室	电话	81170295 徐

注：鉴定结果做出后，若需鉴定人出庭时，鉴定人必须出庭。

济阳 房权证城区 字第 009304 号

房屋所有权人		张方葵		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		县城纬一路102号南苑7号楼2单元501室		
登记时间		2010年07月6日		
房屋性质				
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
	5	132.38		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		国有	2006-01-01 至 2076-10-30	止

附 记	
共有人：张方英 赵长龙 户与户之间隔墙、楼梯、楼 外端均为共有。车库面积：25.13 平方米。	



填发单位 (盖章)

73

月。

是登记材

效的，除

登记簿外

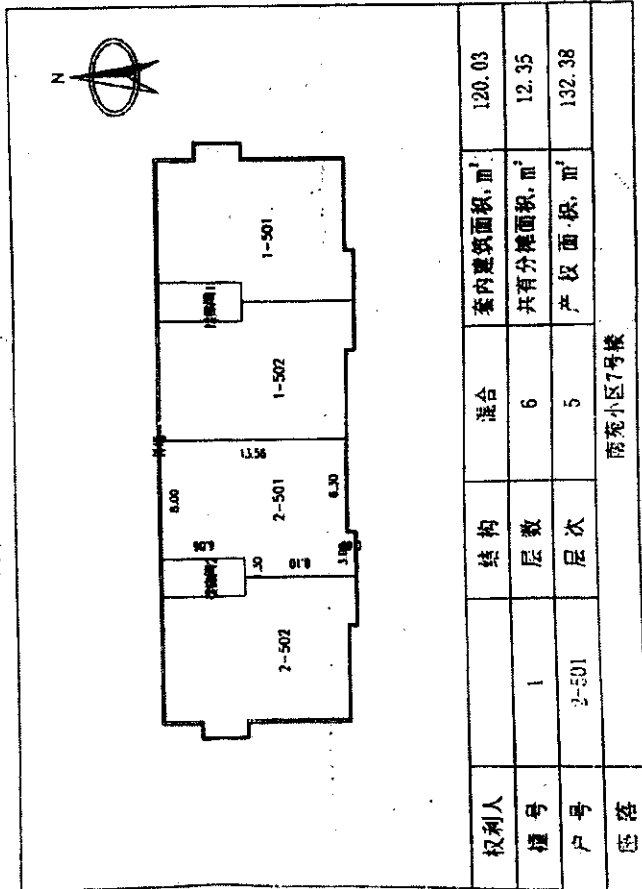
(不得有

的，可

000

房屋产权证附图

房屋产权证附图



济阳县房屋测绘中心

权利人		结构	混合	套内建筑面积, m ²	120.03
幢号	1	层数	6	共有分摊面积, m ²	12.35
户号	2-501	层次	5	产权面积, m ²	132.38
座落	南苑小区7号楼				

1:400

江恩等项

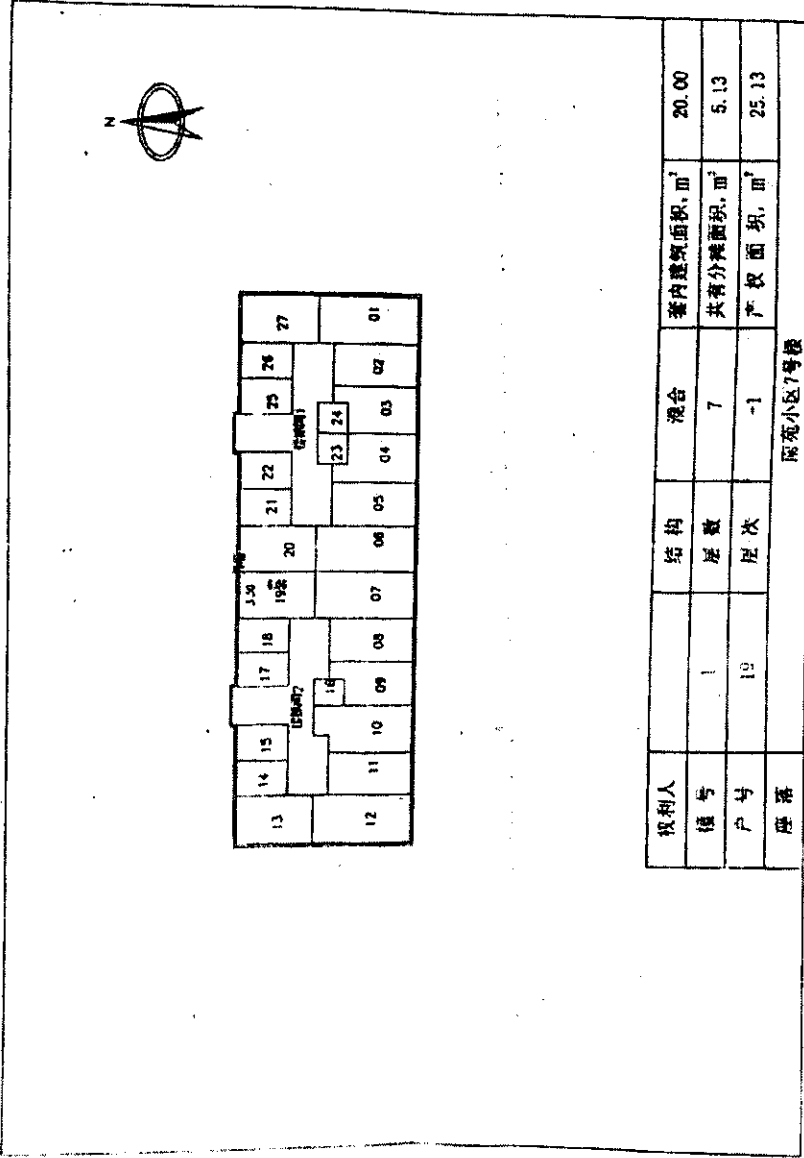
92

图

始 终 不 渝 的

的

房屋产权证附图



1:400

济阳县房屋测绘中心



营业执照

(副本)

5-1

统一社会信用代码 913701027337284882

名称 山东广泰土地房地产评估测绘有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

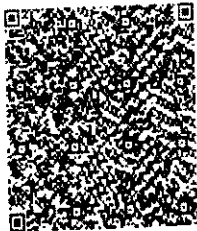
法定代表人 李文伟

注册资本 肆佰万元整

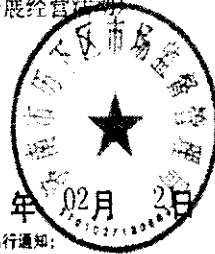
成立日期 2001年12月18日

营业期限 2001年12月18日至 年 月 日

经营范围 房地产评估; 土地评估; 不动产测绘; 工程测量; 地理信
 息系统工程; 工程项目管理; 计算机软件开发、系统集成
 成、数据处理及相关技术咨询; 房地产开发项目可行性研
 究; 土地规划设计; 城市规划策划; 房地产信息咨询; 房
 地营销策划; 房地产中介服务; 招投标代理; 工程造价
 咨询; 企业管理咨询; 会议及展览服务; 策划创意服务;
 市场调查; 批发、零售; 建材、钢材、食品。(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



2017年02月2日

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知;
 2. 《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外)。

企业信用信息公示系统网址:

<http://sdxy.gov.cn>

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：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
 (执行合伙人)

住所：济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

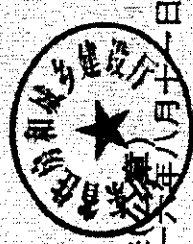
营业执照注册号：913701027337284882

资质等级：壹级

行政许可决定书号：房地产评估许准[2016]8号

证书编号：建房估证字[2013]017号

有效期限：2016年1月20日至2019年1月19日



行政许可机关
 二〇一九年八月十一日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00102211

姓名 / Full name

李文伟

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

370105196911152119

注册号 / Registration No.

3720030043

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-10-19

持证人签名 / Doctor'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. 00099247

姓名 / Full name

付兴翠

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

230882198806103520

注册号 / Registration No.

3720120127

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-8-3

持证人签名 / Doctor's signature