

房地产估价报告

估价报告编号：鲁中旭估（鉴）字 2018 第 023 号

估价项目名称：济阳县城纬二路 197 号（新世纪阳光花园）17 号楼 1 单元 302 室住宅及附属储藏室和车库涉案房地产价值评估

估价委托人：山东省济阳县人民法院

房地产估价机构：山东中旭土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：纪国栋 注册号：3720060083

胡鹏 注册号：3720150234

估价报告出具日期：二〇一八年六月八日

致估价委托人函

山东省济阳县人民法院:

受贵方的委托, 山东中旭土地房地产评估咨询有限公司根据国家有关房地产价格评估的规定, 本着独立、公正、客观的原则, 按照科学、公允的方法, 对位于济阳县城纬二路 197 号 (新世纪阳光花园) 17 号楼 1 单元 302 室住宅及附属储藏室和车库涉案市场价值进行了评估。估价人员对委托评估的房地产进行了实地勘察和估价资料的收集, 同时进行了必要的市场调研、核对, 在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告。摘要如下:

估价对象: 济阳县城纬二路 197 号 (新世纪阳光花园) 17 号楼 1 单元 302 室住宅及附属储藏室和车库;

房屋坐落: 县城纬二路 197 号 (新世纪阳光花园) 17 号楼 1 单元 302 室。
房屋所有权证: 济阳房权证城区字第 015596 号; 房屋所有权人: 李光德, 共有人: 邢杰英; 混合结构; 房屋总层数 5 层, 所在层数为 3 层; 建筑面积: 168.83 平方米; 规划用途为住宅, 实际用途为住宅; 建成年代 2005 年。本次评估房屋建筑面积 168.83 平方米。

储藏室座落: 新世纪阳光花园 17#楼, 户号 23, 结构混合, 产权面积 10.25 平方米, 层次: 车库、储藏室;

车库座落: 新世纪阳光花园 17#楼, 户号: 04, 结构: 混合, 产权面积: 32.69 平方米; 层次: 车库、储藏室。

估价目的: 为山东省济阳县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考。

价值类型: 市场价值

价值时点: 2018 年 5 月 3 日 (现场勘查之日)

估价方法: 比较法、收益法。

估价结果:

项目	数值	单位
1、1-302 室建筑面积	168.83	平方米
2、1-302 室单位价值	9344	元/平方米
3、1-302 室价值	157.75	万元 (总价取整到百位)
4、储藏室面积	10.25	平方米
5、储藏室单价	3000	元/平方米

6、储藏室价值	3.08	万元（总价取整到百位）
7、车库价值	15	万元
8、总价值	¥175.83	万元
人民币大写	壹佰柒拾伍万捌仟叁佰圆整	

特别提示：以上内容摘自本房地产估价报告，详细内容应认真阅读估价报告全文。如对报告有异议，可在接到本估价报告后十日内通过山东省济阳县人民法院向我公司书面提出。

法定代表人：



山东中旭土地房地产评估咨询有限公司

二〇一八年六月八日



目 录

致估价委托人函.....	1
估 价 师 声 明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业日期.....	11
附 件.....	12
1、山东省济阳县人民法院《鉴定委托书》（2018）济阳法技委字第 118 号；	
2、估价对象位置图；	
3、估价对象实地勘查情况和相关照片；	
4、《房屋所有权证》复印件；	
5、估价所依据的其他文件资料；	
6、房地产估价机构营业执照复印件；	
7、房地产估价机构资质证书复印件；	
8、估价师资格证书复印件。	

估价师声明

我们郑重声明:

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的,没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、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. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在利害关系,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行估价工作,撰写估价报告。

5. 估价人员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看并进行记录,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。

6. 本评估报告由山东中旭土地房地产评估咨询有限公司负责解释。

估价的假设和限制条件

一、假设条件

(一)、一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件，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。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。

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《房屋所有权证》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)、未定事项假设

委托方提供的资料，未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2005年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，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。

(三)、背离事实假设

在价值时点，本次估价不考虑估价对象存在他项权利因素的影响。

(四)、不相一致假设

估价对象房产证登记地址：县城纬二路197号17号楼1单元302室，委托书描述地址：济阳县城新世纪阳光花园小区17号楼1单元302室，本次估

价的描述地址为：县城纬二路 197 号（新世纪阳光花园）17 号楼 1 单元 302 室。

(五)、依据不足假设

因当事人原因估价人员未能进入室内查勘，估价人员对其类似户型房产进行了勘查，委托人提供了当事人对其室内装修情况的证明，本次评估室内装修设定为精装修。若室内装修情况与当事人描述的不一致，当事人需承担相应的责任，提醒报告使用人注意。

二、估价限制条件

(一)、按有关规定本估价报告自出具之日起壹年内有效。

(二)、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。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

(三)、本估价报告估价结果目的为山东省济阳县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考，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。

(四)、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。

(五)、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。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：山东省济阳县人民法院

单位驻所：山东省济阳县新元大街

联系电话：0531-81170083

二、房地产估价机构

机构名称：山东中旭土地房地产评估咨询有限公司

单位地址：济南市高新区新宇路以西世纪财富中心D座609室

法定代表人：纪国栋

资质等级：贰级

证书编号：鲁评002032

三、估价目的

为山东省济阳县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考。

四、估价对象

(一)、估价对象范围

本次评估的估价对象范围为济阳县城纬二路197号（新世纪阳光花园）17号楼1单元302室住宅及附属储藏室和车库。

(二)、估价对象登记状况

房屋所有权状况信息

房屋所有权证号	济阳房权证城区字第015596号	
房屋所有权人	李光德	
共有权人	邢杰英	
座落	县城纬二路197号17号楼1单元302室	
用途	住宅	
房屋状况	总层数	5层
	所在层数	3层
	结构	混合
	建筑面积	168.83平方米
	建成年代	2005年

储藏室情况

丘号		结构	混合	套内建筑面积m ²	7.92
幢号	1	层数	6	共有分摊面积m ²	2.33
户号	23	层次	车库、储藏室	产权面积m ²	10.25
座落	新世纪阳光花园 17#				

车库情况

丘号		结构	混合	套内建筑面积m ²	25.27
幢号	1	层数	6	共有分摊面积m ²	7.42
户号	04	层次	车库、储藏室	产权面积m ²	32.69
座落	新世纪阳光花园 17#				

(三)、估价对象权利状况

根据估价目的，本次评估不考虑抵押权、担保权、典权等他项权利、产权纠纷等因素对估价对象的影响。

(四)、估价对象实物状况

1、建筑物状况

外部装修状况	瓷砖外墙	规划用途	住宅
建成年代	2005年	建筑结构	混合
所在楼层	3层	朝向	正向
设施设备	水、电、双气	户型	三室两厅一卫
装修情况	入户门为防盗门，室内设定为精装修。		
估价对象实物状况分析	我们未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。		

2、小区状况

居住小区楼宇构成	多层	容积率	按照规划
交通组织方式	人车共存	小区封闭性	封闭式
景观及绿化	一般		
物业公司	有		
车位状况	地上停车		

(五)、估价对象区位状况

交通便捷度	位于县城纬二路 197 号，附近有纬二路、纬三路、S239，交通便捷。
公建配套情况	区域附近有实验二小、济阳第二实验中学、济北中学、银座商城、好又多购物中心、银行、邮局、医院，公共配套设施齐全。
环境状况	环境质量状况一般。
基础设施状况	所在区域基础设施状况达到“七通”（即通路、通电、通讯、排水、供水、供气、供暖）。
居住社区成熟度	估价对象为封闭式小区，入住率较高，社区附近有商业配套、教育配套、交通配套、公共事业配套等完备，综合分析社区成熟度较好。。
区位状况分析	综上所述，估价对象交通便捷，配套完善，环境一般，基础设施完备，社区成熟度较好，适宜现状使用。

五、价值时点

2018 年 5 月 3 日。

六、价值类型

本次评估的估价对象价值是在满足限制条件下于价值时点的公开市场价值，也就是估价对象在价值时点的公开市场上最可能形成的价值，但是受到报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

七、估价原则

房地产估价的基本原则是独立、客观、公正，在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列六项：

(一)、独立、客观、公正原则

要求房地产估价人员站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说均是公平合理的价格。

(二)、合法原则

具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

(三)、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合

理价格或价值。

(四)、替代原则

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。

(五)、最高最佳使用原则

房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，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。

(六)、谨慎原则

应充分考虑其导致估价对象价值和价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

(一)、本次所依据国家法律法规及部门规章

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》。

(二)、技术标准

- 1、《房地产估价规范》中华人民共和国国家标准（GB/T50291—2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013。

(三)、委托方提供的相关资料

- 1、山东省济阳县人民法院《鉴定委托书》（2018）济阳法技委字第118号；

- 2、《房屋所有权证》复印件。

(四)、估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料

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，应以比较法为主要方法，有收益房地产应采用收益法，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。”

因估价对象所在区域类似房产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的出租收益，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评估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，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

项目	数值	单位
1、1-302室建筑面积	168.83	平方米
2、1-302室单位价值	9344	元/平方米
3、1-302室价值	157.75	万元（总价取整到百位）
4、储藏室面积	10.25	平方米
5、储藏室单价	3000	元/平方米
6、储藏室价值	3.08	万元（总价取整到百位）
7、车库价值	15	万元
8、总价值	¥175.83	万元
人民币大写	壹佰柒拾伍万捌仟叁佰圆整	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	中华人民共和国房地产估价师	签名	签名日期
纪国栋	3720060083	姓名：纪国栋 注册号：3720060083 有效期至：2021.3.29		2018.6.8
胡鹏	3720150234	姓名：胡鹏 注册号：3720150234 有效期至：2018.10.19		2018.6.8

十二、实地查勘期：2018年5月3日

十三、估价作业日期：2018年5月3日--2018年6月8日

山东中旭土地房地产评估咨询有限公司



附 件

- 1、山东省济阳县人民法院《鉴定委托书》（2018）济阳法技委字第 118 号；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象实地勘查情况和相关照片；
- 4、《房屋所有权证》复印件；
- 5、估价所依据的其他文件资料；
- 6、房地产估价机构营业执照复印件；
- 7、房地产估价机构资质证书复印件；
- 8、估价师资格证书复印件。

鉴定委托书

(2018)济阳法技委字第 118 号

受委托机构	山东中旭土地房地产评估经纪有限公司		
案由	借贷纠纷		
案情摘要	原、被告因借贷发生纠纷。		
鉴定目的要求	对济阳县新世纪阳光花园小区 17 号楼 1 单元 302 室及储藏室价值进行评估。		
送检材料	1、委托书 1 份。2、评估材料复印件 1 份		
当事人	申请人：中国银行股份有限公司济阳支行 代理人：王文强 15866789922		
	被申请人：邢杰英 15069072926		
委托人	济阳县人民法院技术室	电话	81170083 曹
			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。

提出金牌

100%

100%

骏安小区东区

龙域·天城

样生中央华府 ·瑞和园

名门世家

万鑫舜

济北花园

100%

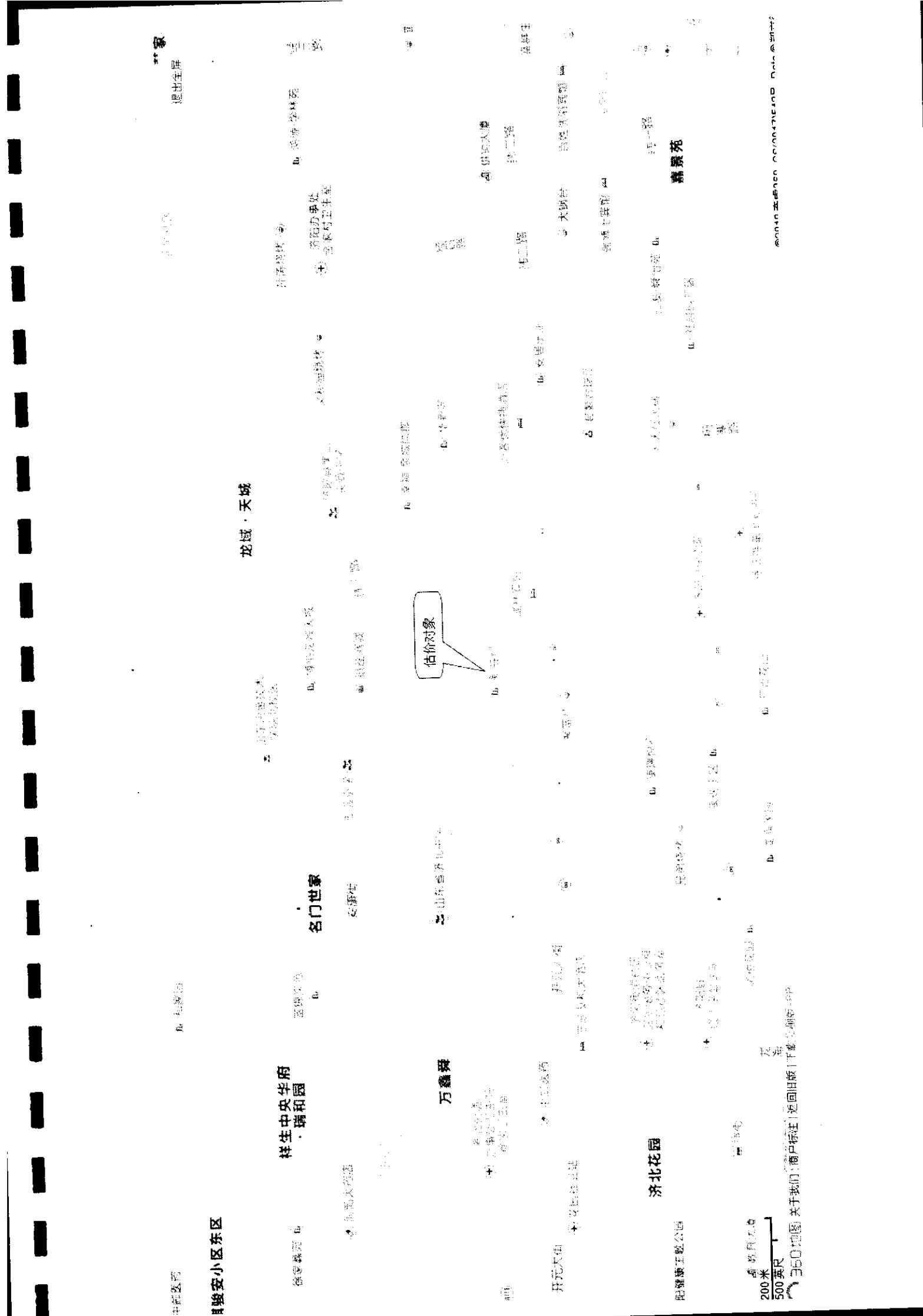
嘉景苑

200米
500英尺

350地图 关于我们 商户标注 | 返回旧版 | 下载地图

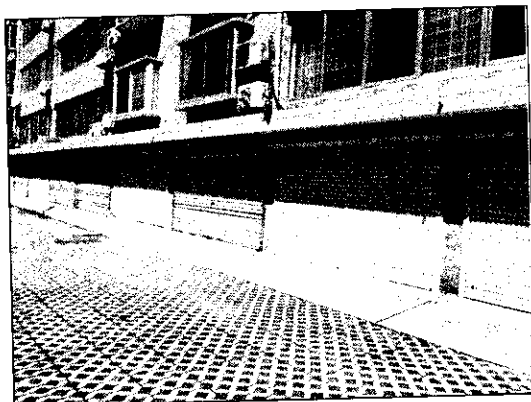
100%

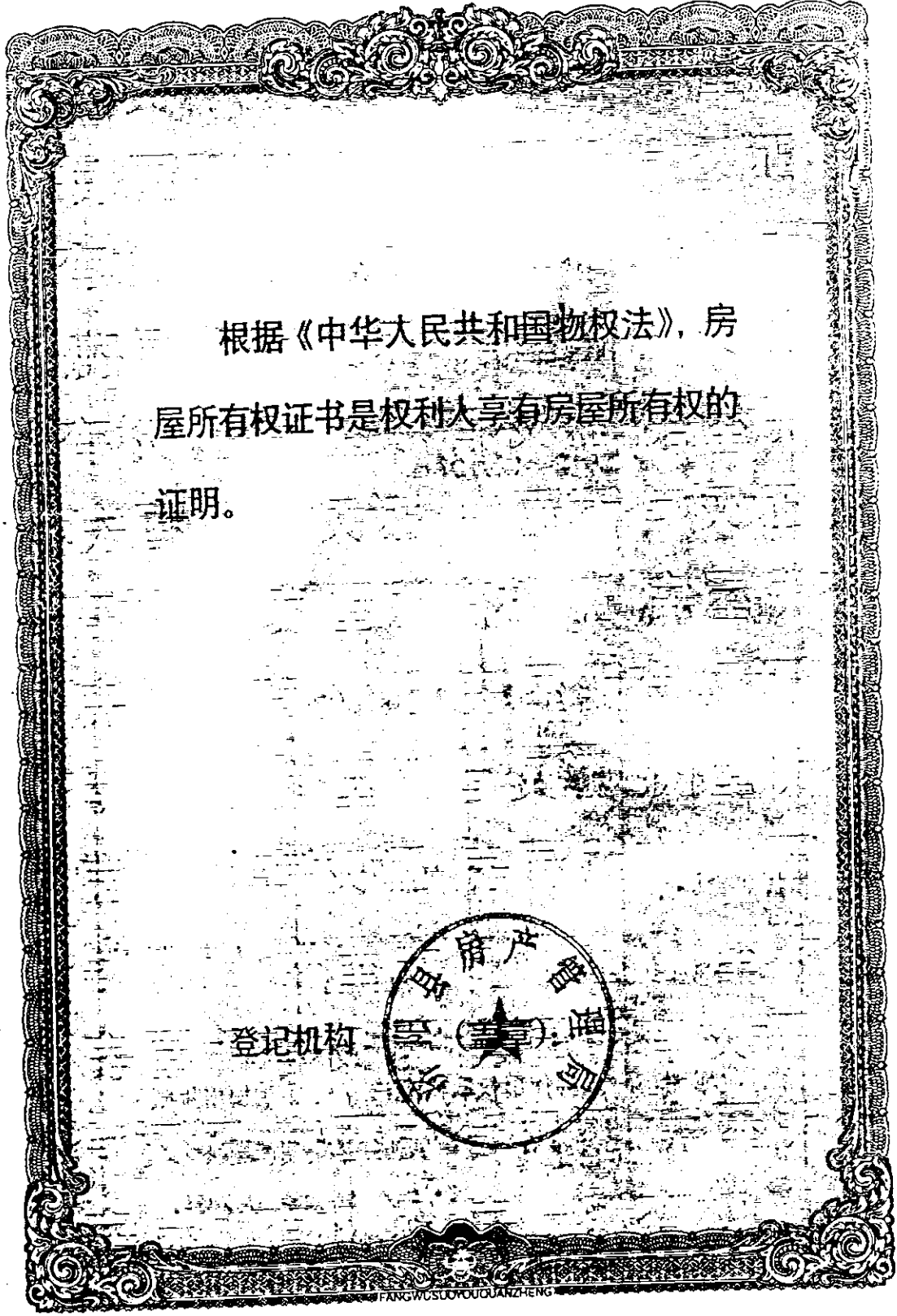
估价对象



济阳县城纬二路 197 号 (新世纪阳光花园) 17 号楼 1 单元 302

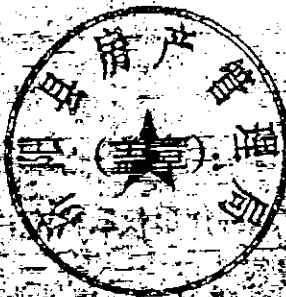
室住宅及附属储藏室和车库





根据《中华人民共和国物权法》，房屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的证明。

登记机构



济阳房权证城区字第 015596号

房屋所有权人	李光德		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	县城纬二路197号17号楼1单元302室		
登记时间	2012年12月07日		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	5	168.83	
房屋状况	现状	空	白
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	2004年06月04日 至 2054年03月28日 止

附 记

房屋编号:20090112060537_2576t

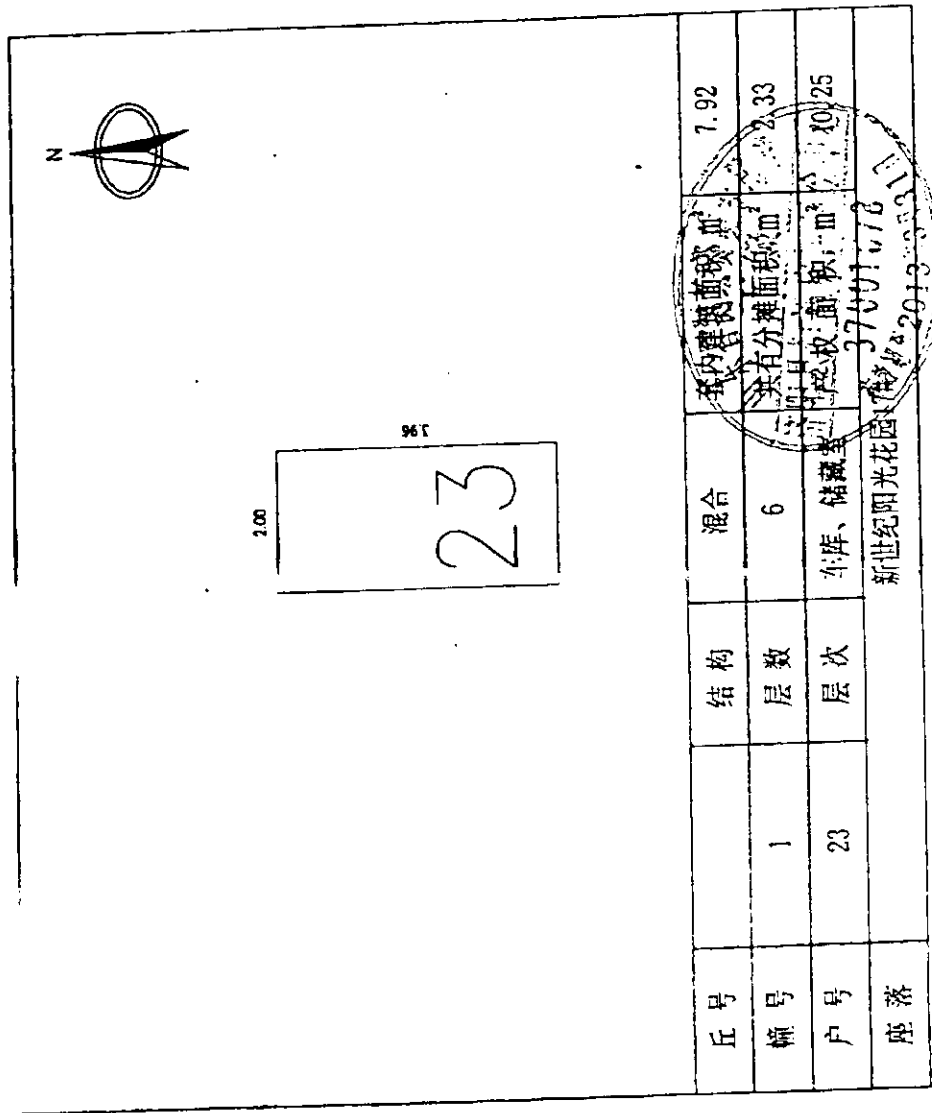
共有人:邢杰英。

储藏室10.25平方米,车库32.69平方米。



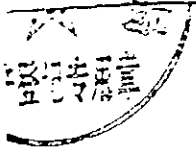
15

房屋分户图

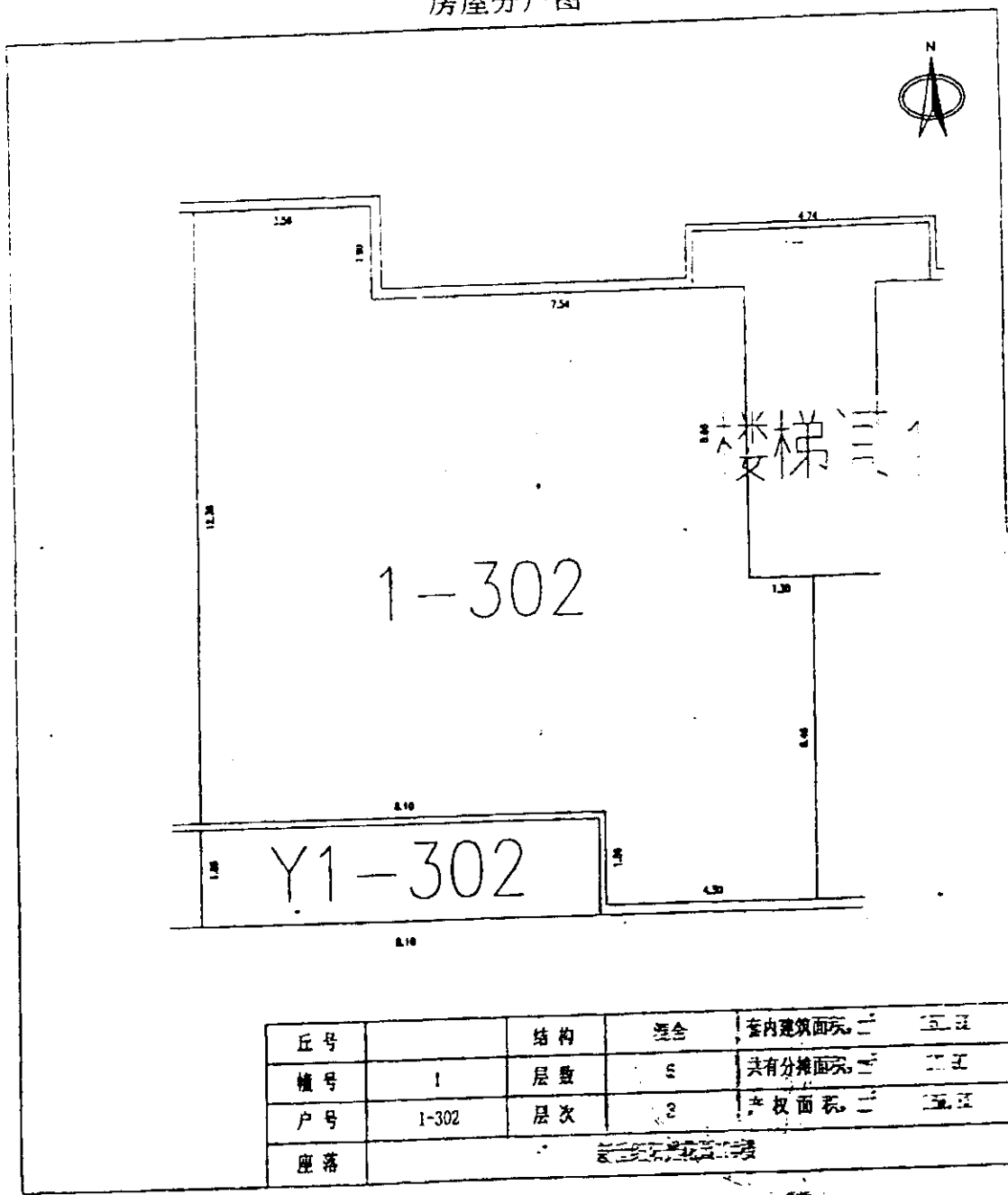


1:100

比例



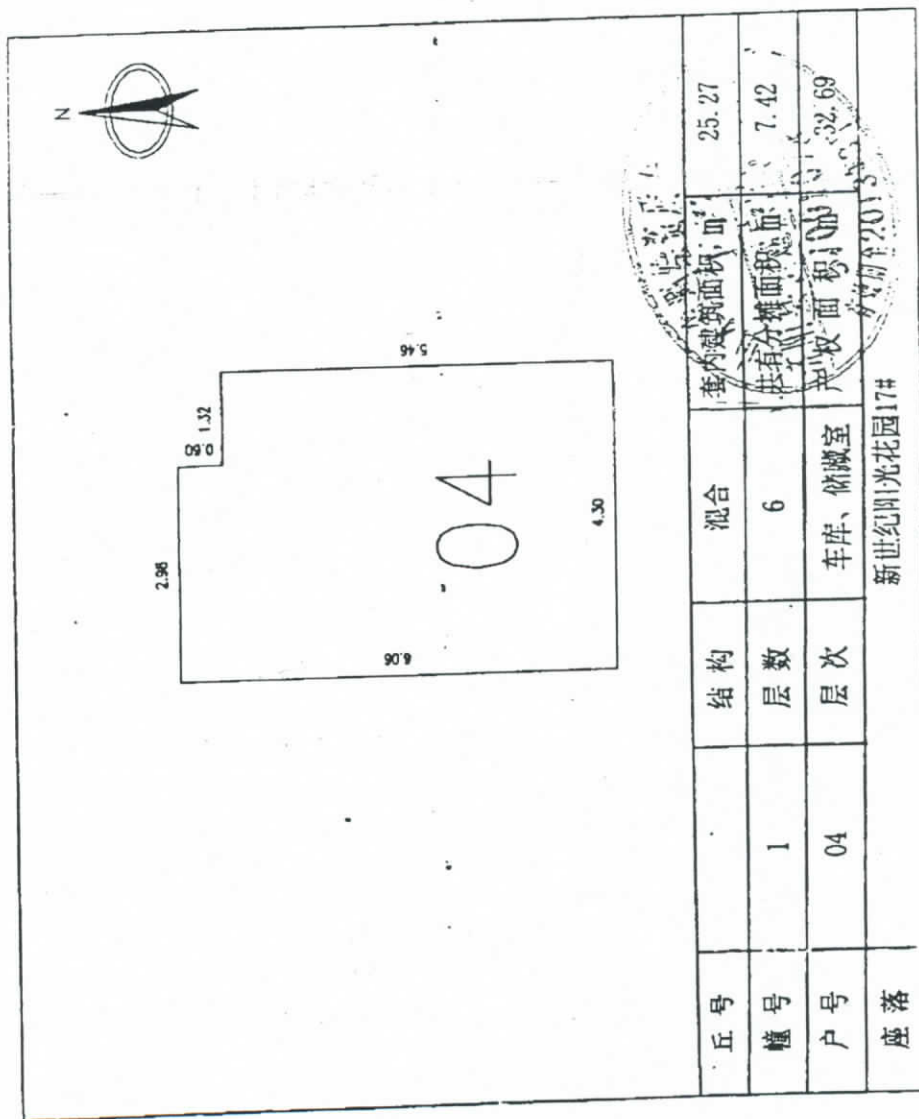
房屋分户图



丘号		结构	混合	套内建筑面积	15.5
幢号	1	层数	6	共有分摊面积	2.5
户号	1-302	层次	2	产权面积	18.0
座落	浙江省宁波市江北区				

1:100

房屋分户图



1:100

33

证明

我住新世际阳光花园17号楼一单元302室是精装修，木地板。

邵杰英

2018年4月25日



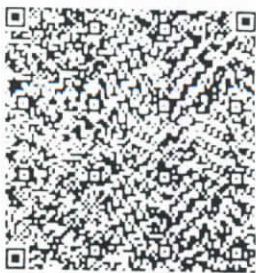
营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913701007648128424

名称 山东中旭土地房地产评估咨询有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 山东省济南市高新区新宇路以西世纪财富中心D座609室
 法定代表人 纪国栋
 注册资本 贰佰零壹万元整
 成立日期 2004年06月09日
 营业期限 2004年06月09日至 年 月 日
 经营范围 房地产评估及相关业务咨询；房地产中介服务及房地产营销策划；物业管理；土地评估。（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01月29日

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，另行通告。
 企业信用信息公示暂行条例》等法律法规规定的企业信用信息公示系统，作为日常监管的公示平台（个体工商户、农民专业合作社除外）

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: 山东中旭土地房地产评估咨询有限公司
法定代表人:
(执行合伙人) 纪国栋
住所: 济南市高新区新宇路以西世纪财富中心D座609室
营业执照注册号: 913701007648128421
资质等级: 贰级
行政许可决定书号:
证书编号: 鲁评002032
有效期限: 2016年06月02日至2019年06月02日



二〇一六年六月二日

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. 00000000



姓名 Full name

纪国栋

性别 Sex

男

身份证件号码 ID No.

372527197802233215

注册号 Registration No.

3720060083

执业机构 Employer

山东中旭土地房地产评估咨询有限公司

有效期至

Date of expiry

2021-3-29

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.



姓名 / Full name

胡鹏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370103198104120037

注册号 / Registration No.

3720150234

执业机构 / Employer

山东中旭土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-10-19

持证人签名 / Bearer's signature



发证机关

No. 00101815