

房地产估价报告

估价项目名称：位于明珠花园小区茂林公寓 8 号楼东二单元
十一、十二层东户的房地产市场价格评估

估价委托人：山东省济宁市中级人民法院技术室

房地产估价机构：山东志信土地房地产估价咨询有限公司

注册房地产估价师：冯伟、徐雪梅

估价报告出具日期：2018 年 5 月 9 日

估价报告编号：志信房估字[2018]017 号

目 录

一、致估价委托人函	第 1 页
二、估价师声明	第 2 页
三、估价假设和限制条件	第 3 页
四、估价结果报告	第 5 页
(一) 估价委托人	第 5 页
(二) 房地产估价机构	第 5 页
(三) 估价目的	第 5 页
(四) 估价对象	第 5 页
(五) 价值时点	第 6 页
(六) 价值类型	第 6 页
(七) 估价原则	第 7 页
(八) 估价依据	第 7 页
(九) 估价方法	第 8 页
(十) 估价结果	第 8 页
(十一) 注册房地产估价师	第 9 页
(十二) 实地查勘期	第 9 页
(十三) 估价作业期	第 9 页
(十四) 估价报告使用期限	第 9 页
五、附件	第 10 页
1、房地产价格评估机构营业执照复印件	
2、房地产价格评估机构资格证书复印件	
3、房地产估价师执业资格证书复印件	
4、《山东省济宁市中级人民法院鉴定委托函》复印件	
5、《技术鉴定委托书》复印件	
6、《采取强制执行措施申请书》复印件	
7、《房屋所有权证》复印件	
8、图片文档	

致估价委托人函

山东省济宁市中级人民法院技术室：

受贵单位委托，本公司对张志、张明雯与黄士华等民间借贷纠纷一案所涉及黄士华名下位于明珠花园小区茂林公寓8号楼东二单元十一、十二层东户房产（房权证号2008000275号）的价值进行了评估。

估价目的：为估价委托人确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值。

估价对象：估价对象为黄士华所拥有的位于济宁市明珠花园小区茂林公寓8号楼东二单元十一、十二层东户房产，房权证号为济宁市房权证中区字第2008000275号，幢号为8，结构为钢混，房屋总层数为13层，所在层数为11-12层，设计用途为住宅，建筑面积279.59平方米，阁楼81.55平方米，建成年份为2004年。

价值时点：2018年5月7日（实地查勘日期）

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

评估单价：8297元/平方米，**评估总价值：**231.98万元。

人民币大写：贰佰叁拾壹万玖仟捌佰元整（本估价结果包含阁楼价值）。

注：如对本报告有异议，请在收到报告之日起十日内向我公司提出书面异议，由法院转交。

山东志信土地房地产估价咨询有限公司

法 定 代 表 人：

二〇一八年五月九日

估价师声明

- 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。有关假设限制条件见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中相关说明。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事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》（GB/T50291-2015）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的估价对象进行了实地查勘，但仅限于评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。参加查勘人员为徐雪梅、姜峰，实地查勘日期为2018年5月7日。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、估价委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。
- 8、本估价报告是本估价机构依据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析而出具的。
- 9、本估价报告中采用的专业术语的解释及定义适用《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）相关规定。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
冯伟	3720050108		
徐雪梅	3720150084		

估价假设和限制条件

一、本次评估的假设前提

- 1、本次评估以估价委托人确定的估价范围为估价前提。
- 2、估价委托人所提供的、为我方所采用的所有资料是真实、合法、有效的，且被估价委托人认可。本次评估不考虑房屋抵押、租赁、担保、查封等因素对评估价值的影响。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- 4、本次房地产评估价值是设定估价对象合法、权属清晰、工程质量合格下的价格。

二、未经调查确认或无法调查确认的资料数据

- 1、报告出具的价格为房地合一的价格。如至估价时点止，尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。
- 2、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。
- 3、除非另有说明，本次房地产估价假定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的估价时点的公允价格，仅作为估价委托人进行房地产司法鉴定的参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及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，估价结果一般亦会发生变化。

3、本次评估未考虑强制处分，要求在短期内变现的特殊情况。估价结果未考虑未来处置风险。

4、任何有关估价对象的运作方式、程序应符合国家的有关法律、法规。

5、本次估价所依据的权属资料及数据、有关文件、说明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。

6、本次评估估价对象面积数据根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（济宁市房权证中区字第 2008000275 号）登记的面积进行测算。

7、因被申请人未到场，我们未能进入济宁市阜桥辖区明珠花园小区茂林公寓 8 号楼东二单元十一、十二层东户室内进行勘察本次室内装修状况按普通装修考虑。

四、本报告使用的限制条件

1、本报告仅供估价委托人确定张志、张明雯与黄士华等民间借贷纠纷一案所涉及的房地产价值，不作它用。

2、本报告使用期限为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

3、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、委托人以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。

5、本估价报告作为委托人在本次估价目的下使用，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

五、其他说明

1、估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、委托人应对所提供资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

3、报告所称“市场价值”是指估价对象在保持现有用途并持续经营，以及在保持估价时点之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：山东省济宁市中级人民法院技术室
住 所：济宁市高新区吴泰闸路 7 号
联系电话：0537-5667685

二、房地产估价机构

估价机构：山东志信土地房地产估价咨询有限公司
住所：济宁市供销路土管局四楼
法定代表人：冯伟
统一社会信用代码：913708117357620655
资质等级：壹级
证书编号：鲁评 091013
有效期限：2018 年 2 月 12 日至 2021 年 2 月 11 日

三、估价目的

为估价委托人确定涉案房地产价值提供参考而评估其房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次估价对象范围为黄士华名下的位于济宁市阜桥辖区明珠花园小区茂林公寓 8 号楼东二单元十一、十二层东户房产，建筑面积为 279.59 平方米，阁楼 81.55 平方米。

2、估价对象基本状况

(1) 权属状况

估价对象房权证号为济宁市房权证中区字第 2008000275 号，房屋所有权人为黄士华，房屋坐落为济宁市阜桥辖区明珠花园小区茂林公寓 8 号楼东二单元十一、十二层东户，丘（地）号为 010103，产别为私有房产。

(2) 房屋状况

幢号为 8，结构为钢混，房屋总层数为 13，所在层数为 11-12，建筑面积为 279.59 平方米，设计用途为住宅，阁楼 81.55 平方米，维修基金已收讫。

(3) 实物状况

①公共部分:

济宁市阜桥辖区明珠花园小区茂林公寓8号楼，建成于2004年，钢混结构，总层数13层，单元入口可视对讲防盗门，楼宇外立面刷涂料，楼道涂料墙面，水泥地面，一梯二户，一部电梯一部步梯。

②户内部分:

估价对象所在楼层为11-12层，因被申请人未到场，我们未能进入济宁市阜桥辖区明珠花园小区茂林公寓8号楼东二单元十一、十二层东户室内进行勘察，本次室内装修状况按照普通装修考虑。

3、估价对象区域环境

(1) 周边环境

估价对象位于济宁市阜桥辖区明珠花园小区茂林公寓8号楼，周边多住宅、商业类小区，环境较好，噪音较小。该区域环境较成熟，购物、交通、食宿、学校、医院等各方面均较为方便。

(2) 配套设施

估价对象为正常使用的房地产，基础设施已达到七通（即电力通、上水通、下水通、通讯、道路、供暖、供气），市政配套设施条件完善。

(3) 交通

估价对象周边的路网与估价对象所在区域联系较便捷，便于物品的内外运输。

4、市场变现能力分析

从估价对象的用途、结构、价值、区位等多种因素分析，估价对象的通用性、独立使用性以及分割转让性较好。

五、价值时点

2018年5月7日（实地查勘日）

六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准。公开市场价值定义为在下列交易条件下最可能实现的价格：①交易双方是自愿地进行交易的；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行评估。具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，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

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。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分。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。

3、价值时点原则

价值时点原则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。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。同一宗房地产在不同的时间通常会有不同的价值。

4、替代原则

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。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的，房地产价格也同样遵循替代规律，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是指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，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件

- (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》。

2、技术标准、规程、规范

- (1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

3、委托人提供的相关资料

- (1)《山东省济宁市中级人民法院鉴定委托函》;
- (2)《技术鉴定委托书》;
- (3)《采取强制执行措施委托书》复印件;
- (4)《房屋所有权证》复印件。

4、估价人员调查、收集的相关资料

- (1)估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料;
- (2)估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015),选用估价方法时,应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件,对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。

因估价对象所在区域有较多的住宅成交案例可供选择,且与估价对象具有可比性,所以本次评估采用比较法对估价对象进行评估。

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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,采用适宜的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经测算,并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析,最终确定估价对象于价值时点的评估结果为:

评估单价:8297 元/平方米, 评估总价值: 231.98 万元。

人民币大写:贰佰叁拾壹万玖仟捌佰元整(本估价结果包含阁楼价值)。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
冯伟	3720050108		
徐雪梅	3720150084		

十二、实地查勘期

2018年5月7日

十三、估价作业期

2018年5月7日至2018年5月9日。

十四、估价报告使用期限

本估价报告的使用期限自报告出具之日起为一年（2018年5月9日—2019年5月8日），当市场变化较大时，报告的使用期限不超过半年。

附 件

- 一、房地产价格评估机构营业执照复印件
- 二、房地产价格评估机构资格证书复印件
- 三、房地产估价师执业资格证书复印件
- 四、《山东省济宁市中级人民法院鉴定委托函》复印件
- 五、《技术鉴定委托书》复印件
- 六、《采取强制执行措施申请书》复印件
- 七、《房屋所有权证》复印件
- 八、估价对象现状图