

房地产估价报告

估价报告编号：

鲁贵评（2018）字第 217 号

估价项目名称：

济南市济阳县开元大街 182 号汇阳幸福城 20 号楼 2-401 室住宅
房地产市场价值估价

估价委托人：

济阳县人民法院技术室

房地产估价机构：

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：

张金华（3720160163） 董月华（1120040185）

估价报告出具日期：

2018 年 5 月 18 日

致估价委托人函

济阳县人民法院技术室：

受贵方委托，我公司根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50899-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50291-2013），遵循独立、客观、公正、合法的原则，对委托估价的济阳县开元大街182号汇阳幸福城20号楼2-401室住宅房地产进行了实地查勘调查，查阅相关文件和历史资料，完成了在当时条件下可以从事的工作程序。在此基础上，收集了有关市场资料。经过认真分析及评估测算，估价工作目前已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：根据《山东省济阳县人民法院技术室鉴定委托书》〔（2018）济阳法技委字第114号〕要求，为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据。

估价对象：本次估价对象为济阳县开元大街182号汇阳幸福城20号楼2-401室；房屋所有权人为王德安，规划用途为住宅，实际用途为住宅；房屋总层数为地上27层，地下2层，401室所在层数为地上4层；钢混结构，建筑面积为142.14平方米。

价值时点：价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日2018年4月26日。

价值类型：本次估价的价值类型是房地产市场价值。

根据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50291-2013）第3.0.5市场价值定义为估价对象经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定估价对象在设定条件下，于价值时点2018年4月26日的市场价值为（币种：人民币）：

401室单价：9137元/平方米

401室总价：129.87万元

大写金额：壹佰贰拾玖万捌仟柒佰元整

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价过程、结果及有关说明详见报告全文；当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出；逾期未提出，视为无异议。

致函日期：2018年5月18日

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

法定代表人签字：



董国华

二〇一八年五月十八日

目 录

第一部分	估价师声明	4
第二部分	估价的假设和限制条件	5
第三部分	估价结果报告	7
	一、估价委托人	8
	二、房地产估价机构	8
	三、估价目的	8
	四、估价对象	8
	五、价值时点	10
	六、价值类型	10
	七、估价原则	11
	八、估价依据	11
	九、估价方法	11
	十、估价结果	12
	十一、注册房地产估价师	13
	十二、实地查勘期	14
	十三、估价作业期	14
第四部分	附件	15

第一部分 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《估价的假设和限制条件》的限制；

3. 注册房地产估价师对估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及申请执行人没有利害关系；

4. 注册房地产估价师对估价对象、估价委托人及申请执行人没有偏见；

5. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50899-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50291-2013）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；

6. 撰写报告的注册房地产估价师张金华、董月华已于价值时点对估价报告中估价对象的建筑结构、室内外状况及土地状况、周边环境状况进行了实地查勘。实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任；

7. 没有人对估价报告提供重要专业帮助。

第二部分 估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 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。

(3) 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、结构等方面的重大问题。

(4) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

(5) 估价对象建筑面积来源于估价委托人提供的《房产分户平面图》复印件，注册房地产估价师未对建筑面积进行专业测量。经实地查勘和简单测量，估价对象建筑面积与《房产分户平面图》记载面积大体相当。若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

(6) 估价对象为整个房地产中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

(1) 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系发生变化、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。

(2) 经注册房地产估价师现场勘查及调查了解，估价对象目前为房屋所有权人自住，未了解到有出租状况，故本次估价设定估价对象不存在租赁权；如估价对象存在租赁协议，则对估价结果有一定影响，特提醒报告使用人注意。

(3) 估价结果未考虑未来处置风险。

(4) 本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。如至价值时点止，估价对象所有人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。

3、依据不足假设

(1) 估价委托人未提供估价对象《房屋所有权证》等相关产权证明材料，仅提供了《房产分户平面图》复印件；本次评估假设估价对象产权来源合法，无争议，估价委托人提供的资料和数据是合法的、真实的、准确的和完整的为估价前提。

(2) 根据估价委托人提供的《房产分户平面图》复印件记载和注册房地产估价师实地查勘调查，估价对象房屋建成于 2014 年；本次评估设定估价对象房屋建成年代为 2014 年；如有确切资料证明房屋建成年代与设定建成年代相差 2 年以上，房地产评估结果或需再根据情况做必要修正；提请报告使用人注意。

(3) 因被执行人不配合，注册房地产估价师未能进入估价对象室内勘查，经实地勘察及调查了解，估价对象为中等装修，本次估价设定估价对象为中等装修。

4、不相一致假设

(1) 根据估价委托人提供的《山东省济阳县人民法院技术室鉴定委托书》[(2018) 济阳法技委字第 114 号]记载，估价对象位于济阳县开元大街 182 号汇阳幸福城小区 20 号楼 2-401 室；根据估价委托人提供的《房产分户平面图》复印件，估价对象座落于于济阳县城开元街 182 号汇阳·幸福城小区 20 号楼 2-401 室；根据注册房地产估价师实地查勘以及估价委托人、申请执行

人现场指认，估价对象位于济阳县开元大街 182 号澄波湖壹号 20 号楼 2-401 室；本次估价设定以上三个地址为同一地址的不同名称。

5、背离事实假设

(1) 根据估价目的，本次估价不考虑估价对象已被查封因素和估价对象原有担保物权及其他优先受偿款因素的影响。

6、本报告的使用限制条件

(1) 本报告所依据的有关资料系由估价委托人提供，并对其真实性负责。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价方不承担责任。

(2) 估价报告应用范围为估价委托人处理估价对象房地产，对涉案房地产进行估价，为估价委托人提供客观、公正、合理的市场价值参考；若改变估价目的及使用条件或将再提供新的合法有效资料，需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(3) 本报告为估价委托人所使用。未经估价方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。

(4) 本估价报告自出具之日 2018 年 5 月 18 日起一年内有效，超过一年，需重新进行估价。恰当使用本估价报告是估价委托人和其他估价报告使用者的责任，我公司对估价委托人和其他估价报告使用者不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：济阳县人民法院技术室

单位地址：山东省济阳县新元大街

联系电话：0531-81170295

二、房地产估价机构

单位名称：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

单位地址：济南市历下区山大路 242-2 号 A 座 616 号

资质级别：壹级

资格证书获得时间：2014 年 6 月 19 日

估价资格有效期至：2019 年 3 月 25 日

资格证书编号：建房估证字【2013】025 号

法定代表人：董月华

联系电话：0531-69924309

三、估价目的

根据《山东省济阳县人民法院技术室鉴定委托书》[（2018）济阳法技委字第 114 号]要求，为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价格参考依据。

四、估价对象

本次估价对象为济阳县开元大街 182 号汇阳幸福城 20 号楼 2-401 室房屋及其分摊的国有土地使用权。

1、实物状况

估价对象为济阳县开元大街 182 号汇阳幸福城 20 号楼 2-401 室，建成年

代为 2014 年，钢混结构，房屋地上 27 层，地下 2 层，估价对象 401 室所在层数为地上 4 层，建筑面积为 142.14 平方米，规划用途为住宅，实际用途为住宅；估价对象为高层建筑，外墙涂外墙漆，单元门为玻璃防盗门；电梯两部、步梯一部，一梯两户，入户门为防盗门。因被执行人不配合，注册房地产估价师未能进入估价对象室内勘查，经实地勘察及调查了解，估价对象为中等装修；水电、暖气、燃气、有线电视、网线齐全；从外观看，估价对象房屋使用及维护状况良好，较好的满足了居住服务的基本需要。

估价对象所占土地位于济南市济阳县开元大街 182 号，宗地形状较为规则，地势平坦，地基较好，承载力较强。宗地开发程度已达到“七通一平”（即宗地红线外供水、排水、通电、通路、通讯、供暖、供气及宗地内场地平整）。综合宗地现状看，很好的满足了住宅房地产的使用要求。

对住宅而言，楼层所处的位置直接影响其功能的发挥及使用的方便性、舒适性，因此楼层所在位置不同，价格也不同，高层住宅楼房一般楼层越高，价格最高，估价对象所在楼层为地上 4 层，楼层位于整幢楼的较低位置，价格较低；建筑结构不同，建筑的成本不同，寿命也不同，价格也自然不同，一般钢混结构的房屋比混合结构的房屋耐用年限久，因此价格也略高，本次评估对象为钢混结构，价格相对混合结构较高。综合估价对象宗地现状看，很好的满足了住宅房地产的使用要求。

2、权属状况

估价对象为济阳县开元大街182号汇阳幸福城20号楼2-401室；房屋所有权人为王德安；规划用途为住宅，实际用途为住宅；估价对象产权清晰、合法。根据估价目的，本次估价不考虑估价对象被查封因素和抵押权、原有担保物权及其他优先受偿款因素的影响。

3、地理位置与周围环境

估价对象位于济阳县开元大街 182 号汇阳幸福城 20 号楼 2-401 室，汇阳幸福城又名汇阳·幸福城、澄波湖壹号，北临开元大街，东临银河路；有 k901 路、k901 路商务快车、k901 路直达车、济阳 1 路、济阳 2 路、济阳 3 路、济阳 k8 路等公交车通过，距离济阳汽车总站较近，交通十分便捷；估价对象距离济阳县济北公园约 0.9 公里，距离澄波湖风景区约 0.8 公里，自然环境条件较好；周围有银都花园国际商贸城、信誉商厦、优品购物中心、三发购物中心、信誉商厦、聚鑫超市、统一银座(凤凰城店)、环联超市、宅急送超市等，生活购物十分方便；周围有济南天山外国语学校、澄波湖学校、育英顺鑫幼儿园、晓雯音乐学校、济北艺术学校等，教育机构较多，教育配套较为完善；附近医疗结构有济阳县人民医院、、领秀城社区卫生服务站等，医疗卫生服务设施较为齐全；中国农业银行、中国工商银行、中国建设银行、中国邮政储蓄银行、济阳县农村商业银行、济阳农村商银行等多家银行在附近设立网点，金融服务机构较多；周围环境整洁、无噪声、无辐射、供水、供电、供气、供暖等基础设施等完备，公共服务设施齐全，居住环境较好。

五、价值时点

价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日 2018 年 4 月 26 日。

六、价值类型

本次估价的价值类型是房地产市场价格。

根据《房地产估价基本术语标准》(GB/T50291-2013)第 3.0.5 市场价值定义为估价对象经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

(1) 客观、独立、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申请执行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：要求估价结果是在根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者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。最高最佳利用：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

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件；

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《司法鉴定程序通则》；
- 4、《中华人民共和国担保法》；
- 5、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- 6、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- 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》；
- 8、国家和地方其他有关的法律、法规及政策性文件。

(二) 本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语规范》(GB/T50899-2013)。

(三) 估价委托人提供的权属证书及其他有关资料。

(四) 注册房地产估价师掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察、调查所获得的相关资料。

九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

比较法：选取一定数量的可比实例，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：预计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。

成本法：测算 估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

基准地价修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价目的并结合估价对象的用途和实际状况及周边房地产市场状况，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

选取上述估价方法原因为：一是估价对象用途为住宅，与估价对象类似房地产市场交易案例较多，可采用比较法测算其市场价格。二是估价对象为收益性房地产，与估价对象类似房地产市场租金价格较易取得，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

未选用其他估价方法的原因：一是估价对象为住宅用途，市场价值远大于成本价，不适宜采用成本累加的方法进行测算；二是估价对象为已建成房屋，不适用假设开发法和基准地价修正法进行测算。

十、估价结果

本着公正、公平、公开的总原则，经注册房地产估价师实地查勘和对估价对象所在区域的市场分析，按照房地产评估的基本原则和估价程序，选择适宜的估价方法，评估得到估价对象房地产在价值定义和有关限制条件下，于价值时点 2018 年 4 月 26 日的市场价值为（币种：人民币）：

401 室单价：9137 元/平方米

401 室总价：129.87 万元

大写金额：壹佰贰拾玖万捌仟柒佰元整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
张金华	3720160163	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：张金华 注册号：3720160163 有效期至：2019.6.22</p>	2018 年 5 月 18 日
董月华	1120040185	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：董月华 注册号：1120040185 有效期至：2019.10.19</p>	2018 年 5 月 18 日

十二、实地查勘期

2018年4月26日

十三、估价作业期

2018年4月26日至2018年5月18日

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

二〇一八年五月十八日



第四部分 附件

- 1、《山东省济阳县人民法院技术室鉴定委托书》（复印件）；
- 2、《房产分户平面图》（复印件）；
- 3、估价对象位置图；
- 4、估价对象现场照片；
- 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、注册房地产估价师执业证书（复印件）。

鉴定委托书



(2018)济阳法技委字第 114 号

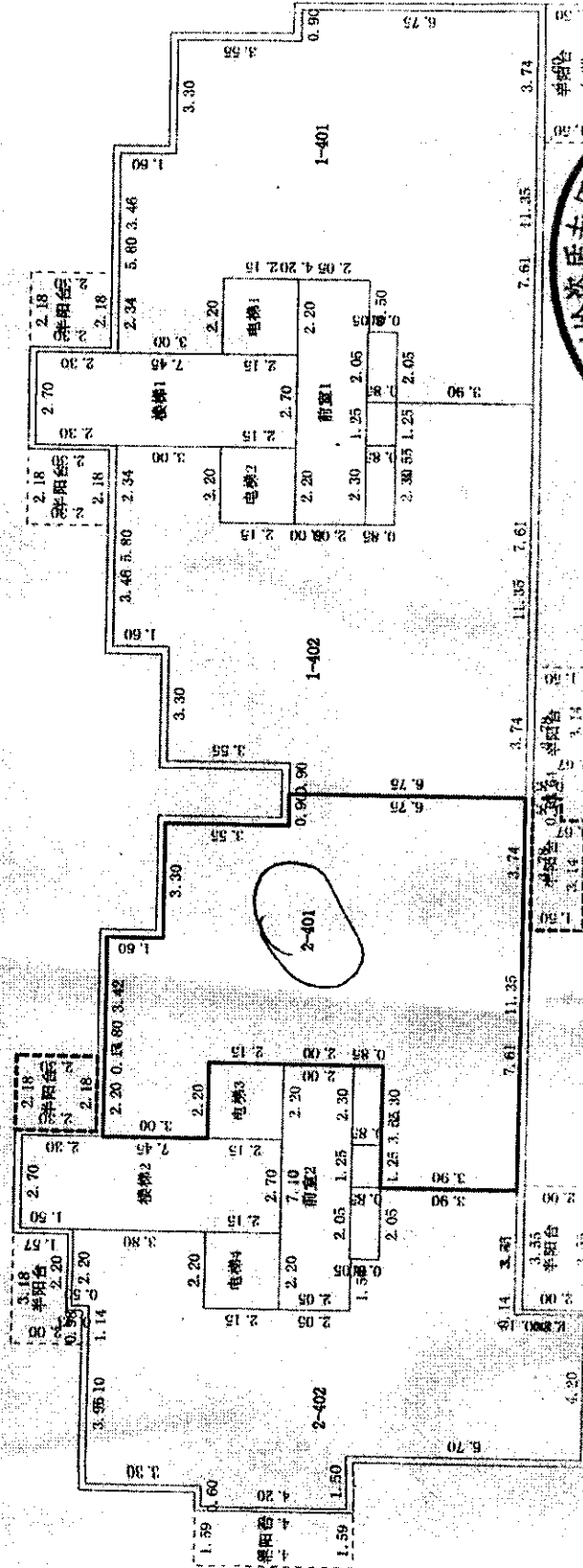
受委托机构	山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司		
案由	借款合同纠纷		
案情摘要	原被告因借贷发生纠纷。		
鉴定目的要求	对王德安所有的位于济阳县开元大街 182 号汇阳幸福城 20 号楼 2-401 室的房产价值进行评估。		
送检材料	1、 鉴定委托书 1 份； 2、 临时卷宗 1 册。		
当事人	申请人：济阳县农村商业银行； 代理人： 崔倩 18305316812		
	被申请人：王德安 13210596999		
委托人	济阳县人民法院技术室	电话	81170295 徐

注：鉴定结果做出后，若需鉴定人出庭时，鉴定人必须出庭。

房产房产平面图

图幅号: 丘号:

座落:	济阳县城开元街182号汇阳·幸福城20号楼2-401		
用途:	住宅	结构:	钢筋混凝土
幢号:	20号	单元数:	2
户室号:	2-401	所在单元:	2
建成年份:	2014年	套内面积:	108.48
总层数:	27	分摊面积:	33.66
所在层数:	4层	建筑面积:	142.14
绘图员:	平凡	校对员:	宋洋
一级检查:	王玮	二级检查:	姜焕明



第4层

备注: 户与户之间的隔墙、楼板和公用建筑之间的隔墙、外墙(包括山墙)均为共有。

测绘日期: 2014-06-03

1:200

济南市住房保障和房产管理局监制 (V20121001版)

测绘单位: 济阳县测绘中心

(盖章)

泰兴西街

毛官小区

济阳县承功

明英食品商店

滕润

济南天山
外国语学校

济阳县政府

澄波湖风景区

闻韶苑

济

开元大街

估价对象

三发购物中心

澄波湖壹号

陈家村

济

尚家村

三官庙村

国韶佳苑小区

朱

马家村

澄波湖游乐园

富阳街

济阳汽车总站

丁刘村

正安路

银河路

小刘家

银都花园

120急救中心

济阳县农业局

济阳金海福苑

官家村

官家社区

帝华北岸新城

五里平

五里平



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.



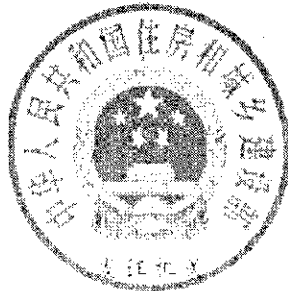
No. 0011675

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. 0011675

姓名 Full name

张金华

性别 Sex

男



身份证件号码 ID No.

370722197201213830

注册号 Registration No.

3720160163

执业机构 Employer

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

有效期至 Date of expiry

2019-6-22

持证人签名 Bearer's signature

姓名 Full name

董月华

性别 Sex

女



身份证件号码 ID No.

37038519820409532X

注册号 Registration No.

1120040185

执业机构 Employer

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

有效期至 Date of expiry

2019-10-19

持证人签名 Bearer's signature