

房地产估价报告

重要提示：若案件当事人对估价结果有异议，请在签收估价报告之日起10日内通过济阳县人民法院向我公司书面提出。

估价项目名称：济南市市中区泺源大街229号金龙中心东楼30704、
30705室房地产市场价格估价

估价委托人：济阳县人民法院

房地产估价机构：山东众合土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：韩蕾 3720120117 李振升 3720170032

估价报告编号：众合评（鉴）字（2018）第168号

估价报告出具日期：二〇一八年五月二十四日

致估价委托人函

济阳县人民法院:

受贵院委托,山东众合土地房地产评估有限公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照科学、公允的方法进行了分析、测算和判断,对位于济南市市中区泺源大街 229 号金龙中心东楼 30704、30705 室房地产市场价格价值进行了评估。

估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集,同时进行了必要的调研、核对,在此基础上撰写了房地产司法鉴定估价报告。若案件当事人对估价结果有异议,请在签收估价报告之日起 10 日内通过济阳县人民法院向我公司书面提出。估价结果如下:

房屋所有权证号:	中 231114、中 231427 (根据估价委托人提供的《济南市住房保障和房产管理局房屋权属登记表》复印件确定)	
所有权人:	孙莉莉	
房屋坐落:	市中区泺源大街 229 号金龙中心东楼 30704 室、市中区泺源大街 229 号金龙中心东楼 30705 室	
规划用途:	办公	
建筑面积:	30704 室: 83.70 m ² ; 30705 室: 70.08 m ² (根据估价委托人提供的济南市不动产登记信息系统查询的《房屋所有权证》(已注销)复印件确定)	
估价目的:	为济阳县人民法院办理案件确定估价对象的房地价值提供参考而评估其市场价值	
价值时点:	二〇一八年五月十四日(实地查勘之日)	
估价方法:	比较法和收益法	
评估结果:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值:	138.57 万元	壹佰叁拾捌万伍仟柒佰圆整
其中 30704 室单位价值:	9011 元/平方米	每平方米玖仟零壹拾壹圆整
其中 30704 室总价值:	75.42 万元	柒拾伍万肆仟贰佰圆整
其中 30705 室单位价值:	9011 元/平方米	每平方米玖仟零壹拾壹圆整
其中 30705 室总价值:	63.15 万元	陆拾叁万壹仟伍佰圆整

以上摘自本估价报告,若需了解详情,请阅读报告全文。

山东众合土地房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇一八年五月二十四日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价对象.....	4
四、估价目的.....	5
五、价值时点.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价依据.....	6
八、估价原则.....	6
九、估价方法.....	6
十、估价结果.....	7
十一、注册房地产估价师.....	7
十二、实地查勘期.....	7
十三、估价作业期.....	7
附件.....	8
1、估价对象位置示意图	
2、估价对象照片	
3、《鉴定委托书》（（2018）济阳法技委字第137号）	
4、《济南市住房保障和房产管理局房屋权属登记表》复印件	
5、济南市不动产登记信息系统查询的《房屋所有权证》（已注销）复印件	
6、估价机构的企业法人营业执照、资质证明及估价人员资格证明等复印件	

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)本估价报告中的分析、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的利益,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有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告。

(5)注册房地产估价师韩蕾于2018年5月14日对估价对象进行了实地查勘记录。

(6)没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

(7)本估价报告由山东众合土地房地产评估有限公司负责解释。若案件当事人对估价结果有异议,请在签收估价报告之日起10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)本评估报告设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，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)本次评估设定估价对象的国有建设用地使用权和房屋所有权为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

(五)估价对象建筑面积以估价委托人提供的济南市不动产登记信息系统查询的《房屋所有权证》（已注销）复印件上载明的为依据。

(六)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、交易双方自愿的进行交易；
- 2、交易双方处于利己动机进行交易；
- 3、交易双方理性、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。

(七)受托估价方对估价对象的现场勘查仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程，是依据委托方提供的资料进行评估的。我们对建筑安全、环境污染等重大影响估价对象价值的因素予以了关注，在无理由怀疑存在安全隐患且无相应的专业机构检测或鉴定的情况下，我们假设建筑安全及环境安全。

二、依据不足假设

因估价委托人不能提供相关证明材料，故本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿权、租赁权。如果估价对象存在法定优先受偿权、租赁权，则对估价对象的变现价值有一定影响，特提醒报告使用人注意。

三、背离事实假设

估价结果未考虑未来强制处置风险。

四、未定事项假设

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人员咨询及调查得出，确定其建成年代为2000年，如本次估价选用建成年代与实际建成年代相差五年以上，则估价对象的价值应重新调整，特提醒报告使用人注意。

五、估价报告使用限制

(一)本次估价结果未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有

自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

(二)本次评估的估价对象规划用途为办公，按照合法性原则，本评估报告以规划用途作为估价对象的法定用途，并产生相应的房地收益。

(三)由于客观原因双方当事人未能到场，本次估价对象实际查勘位置为估价人员在物业工作人员指认下和当事人说明下共同确定，如果估价对象位置发生变化，需重新进行评估。

(四)本次报告中估价对象的建筑面积及坐落等相关信息依据估价委托人提供的济南市不动产登记信息系统中心查询的济房权证中字第 219284 号、济房权证中字第 219283 号在《房屋所有权证》（已注销）复印件上所载明的信息为准，特提醒报告使用人注意。

(五)对于估价对象可能存在欠缴水电费、物业费、制冷、供暖费等情况，估价委托人未能提供详细信息，故本次估价未考虑上述因素对评估价值的影响，特提醒报告使用人注意。

(六)估价目的、价值时点不变。

(七)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。

(八)本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

(九)本报告所依据的权属及其它证明材料，由估价委托人提供并对其真实性、合法性、有效性负责。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。

(十)本报告估价目的是为济阳县人民法院办理案件确定估价对象的房地价值提供参考而评估其市场价值，不做其他估价目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

(十一)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。

(十二)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

单位名称：济阳县人民法院

地址：济南市济阳县新元大街

联系电话：0531-81170083、0531-81170295

二、房地产估价机构

机构名称：山东众合土地房地产评估有限公司

地址：济南市历下区经十路中润世纪广场18号楼(A3座)14层

法定代表人：李坚昱 统一社会信用代码：913701027478445359

房地产评估资质级别：贰级 资质证书号：鲁评002026

联系人：任莉 联系电话：0531-81666271

三、估价对象

1、估价对象坐落及位置

估价对象坐落于市中区泺源大街229号金龙中心东楼，位于泺源大街北侧，顺河高架路东侧。

2、权益状况

(1)房地产登记状况

根据估价委托人提供的《济南市住房保障和房产管理局房屋权属登记表》及济南市不动产登记信息系统查询的《房屋所有权证》（已注销）复印件，确定估价对象市中区泺源大街229号金龙中心东楼30704、30705室房地产权益信息如下：

①30704室：

房屋产权证号	中231114		
所有权人	孙莉莉		
房屋坐落	市中区泺源大街229号金龙中心东楼30704		
所在层/总层数	7/33	建筑面积(m ²)	83.70
结构	钢混	规划用途	办公

②30705室：

房屋产权证号	中231427		
申请人(单位)名称	孙莉莉		
房屋坐落	市中区泺源大街229号金龙中心东楼30705		
所在层/总层数	7/33	建筑面积(m ²)	70.08
结构	钢混	规划用途	办公

(2)他项权利状况

因估价委托人不能提供相关证明材料，故本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿权、租赁权。如果估价对象存在法定优先受偿权、租赁权，则对估价对象的变现价值有一定影响，特提醒报告使用人注意。

3、实物状况

(1)建筑物状况

①建筑物公共部分:

结构形式	钢混	建筑类型	高层
外立面装饰	干挂石材，部分玻璃幕墙	大堂装修	地砖地面，瓷砖墙面，石膏板吊顶
电梯	有	楼道装修	水泥地面，涂料墙面
供暖、制冷	中央空调	房屋朝向	西向

②建筑物户内部分:

所在楼层	第7层	维护状况	一般
各个房间装修情况的描述	室内地面铺木地板，墙面乳胶漆、石膏板吊顶；卫生间地面铺地砖、墙面贴瓷砖到顶、铝塑板吊顶、蹲便器、小便器；室内为成品门（包门套）、塑钢窗；入户门为普通防盗门；经估价人员实地查勘估价对象市中区泺源大街229号金龙中心东楼30704、30705室两个房屋已经打通合并使用。		

(2)实物状况说明

我们未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和检验，本次估价设定其无基础、结构等方面的重大质量问题。设施设备有水、电、中央空调及消防设施已安装到位，能满足当前的使用要求。

4、区位状况

交通便捷度	估价对象位于泺源大街北侧，顺河高架路东侧，道路等级较高，人、车流量较大，有32路、K171路、K18路、K96路等多路公交车经过泺源大街、顺河东街，交通便捷度较高。
自然人文环境质量	临近泉城广场、趵突泉公园等景点，周围自然人文环境质量较好。
办公集聚度	估价对象周边有三箭银苑、银座晶都国际、润亨大厦等写字楼，人口密度较大，办公集聚度较高。
基础设施配套情况	估价对象所在区域基础设施较完善，达到“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气），区域内基础设施配套能够满足人们的日常生活需要。
公建配套情况	周边公共配套较完善，有医院、学校、超市、邮局、银行网点等完善配套设施。

四、估价目的

为济阳县人民法院办理案件确定估价对象的房地价值提供参考而评估其市场价值。

五、价值时点

二〇一八年五月十四日（实地查勘之日）

六、价值类型

本次评估的估价结果是估价对象于价值时点在满足估价假设和限制条件下的市场价值，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、国家法律法规：

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

2、住房和城乡建设部、国土资源部等部门规章；

3、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件；

4、技术标准：

- (1)《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；
- (2)《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）；

5、估价委托人提供的相关资料：

- (1)《鉴定委托书》（（2018）济阳法技委字第 137 号）；
- (2)《济南市住房保障和房产管理局房屋权属登记表》复印件；
- (3)济南市不动产登记信息系统查询的《房屋所有权证》（已注销）复印件；
- 6、估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

八、估价原则

本次估价遵循以下原则：

(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

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、

成本法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和估价目的，确定本次估价的方法。因估价对象所在区域与估价对象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估价结果来确定其最终价值。

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

评估结果:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值:	138.57 万元	壹佰叁拾捌万伍仟柒佰圆整
其中 30704 室单位价值:	9011 元/平方米	每平方米玖仟零壹拾壹圆整
其中 30704 室总价值:	75.42 万元	柒拾伍万肆仟贰佰圆整
其中 30705 室单位价值:	9011 元/平方米	每平方米玖仟零壹拾壹圆整
其中 30705 室总价值:	63.15 万元	陆拾叁万壹仟伍佰圆整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
韩 蕾	3720120117	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 韩 蕾 注册号: 3720120117 有效期至: 2018.8.3	2018年5月24日
李振升	3720170032	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 李振升 注册号: 3720170032 有效期至: 2020.6.18	2018年5月24日

十二、实地查勘期

二〇一八年五月十四日

十三、估价作业期

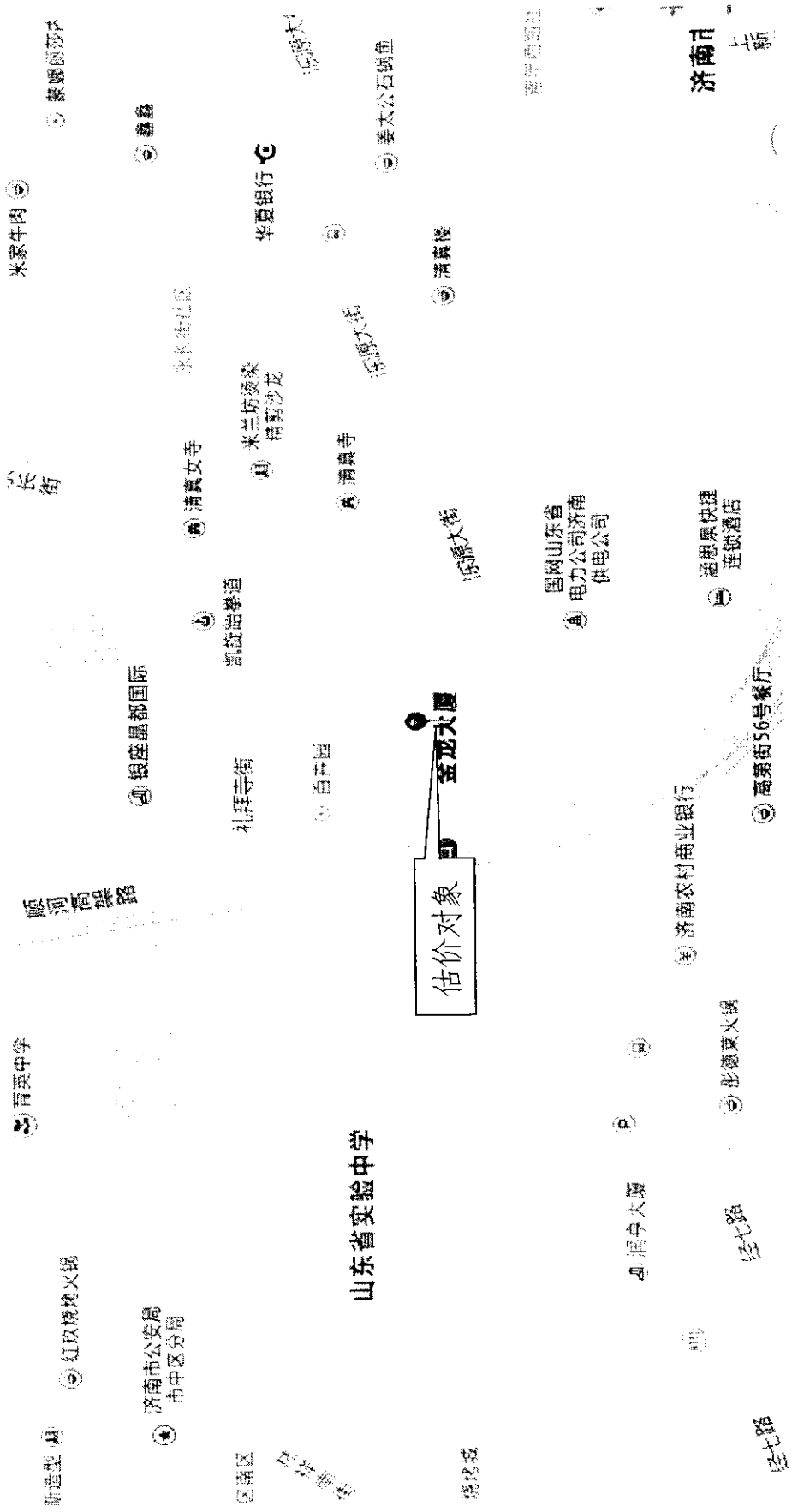
二〇一八年五月十四日(实地查勘之日)至二〇一八年五月二十四日



附件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象照片
- 3、《鉴定委托书》（（2018）济阳法技委字第137号）
- 4、《济南市住房保障和房产管理局房屋权属登记表》复印件
- 5、济南市不动产登记信息系统查询的《房屋所有权证》（已注销）复印件
- 6、估价机构的企业法人营业执照、资质证明及估价人员资格证明等复印件

估价对象位置示意图



估价对象照片

楼栋外观

大堂



入户门



室内



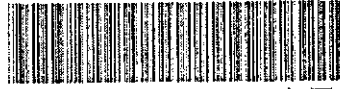
鉴 定 委 托 书

(2018)济阳法技委字第 137 号

受委托机构	山东众合土地房地产评估有限公司		
案由	借款合同纠纷		
案情摘要	原、被告因借款合同发生纠纷。		
鉴定目的要求	对济南市市中区泺源大街 229 号金龙中心东楼 30704、30705 室（房产证号为中字 219283、219284 号）房产进行价值评估。 注：发报告时请提供电子版的现场照片及电子版的报告书		
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：山东济阳农村商业银行 代理人：韩清国 15668422642		
	被申请人：孙莉莉 13335155553		
委托人	济阳县人民法院技术室	电话	81170083 曹
			81170295 俞

注：鉴定结果做出后，如需鉴定人到场时，鉴定人必须出席。

济南市不动产登记信息系统



济南市住房保障和房产管理局房屋权属登记表

登记类别:所有权登记-转移登记-二手房买卖 业务编号:06711359526671053


申请人(单位)名称:孙莉莉		
送件人:	送件单位:申请人	权证号
受理人:刘超	受理时间:2013-01-30	中231114,
初审人:李荣海 初审时间:2013-01-31 审核意见:手续齐备,建议登记。 审核登簿人:胡传涛 审核登簿时间:2013-02-04 审核意见:手续齐备,同意登记。		
发证机关公章:		
缮证人:赵俊芳		缮证时间:2013-02-04





济南市住房保障和房产管理局房屋权属登记表

登记类别:所有权登记-转移登记-二手房买卖 业务编号:06711359527660922

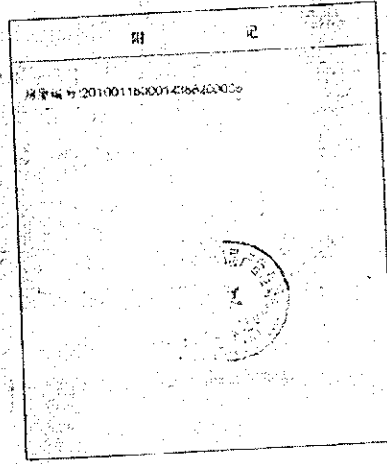
申请人(单位)名称:孙莉莉		权证号 中231427
送件人:	送件单位:申请人	
受理人:刘超	受理时间:2013-01-30	
初审人:李荣海 初审时间:2013-02-07 审核意见: 审核登簿人:胡传涛 审核登簿时间:2013-02-08 审核意见:手续齐备,同意登记。		
发证机关公章:		
		
缮证人:赵俊兰		缮证时间:2013-02-08

济南市不动产登记信息表

84

济房权证 中 字第 219284 号

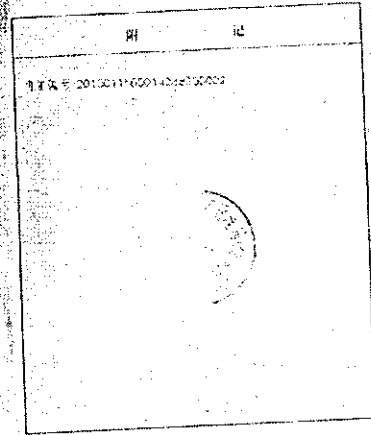
房屋所有权人	山东群力国际文化艺术职业学院有限公司		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	市中区经二路229号益龙中心东楼307-04		
登记时间	2012年08月03日		
房屋性质			
规划用途	办公		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	33	83.70	54.97
其他	以下	空	合
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

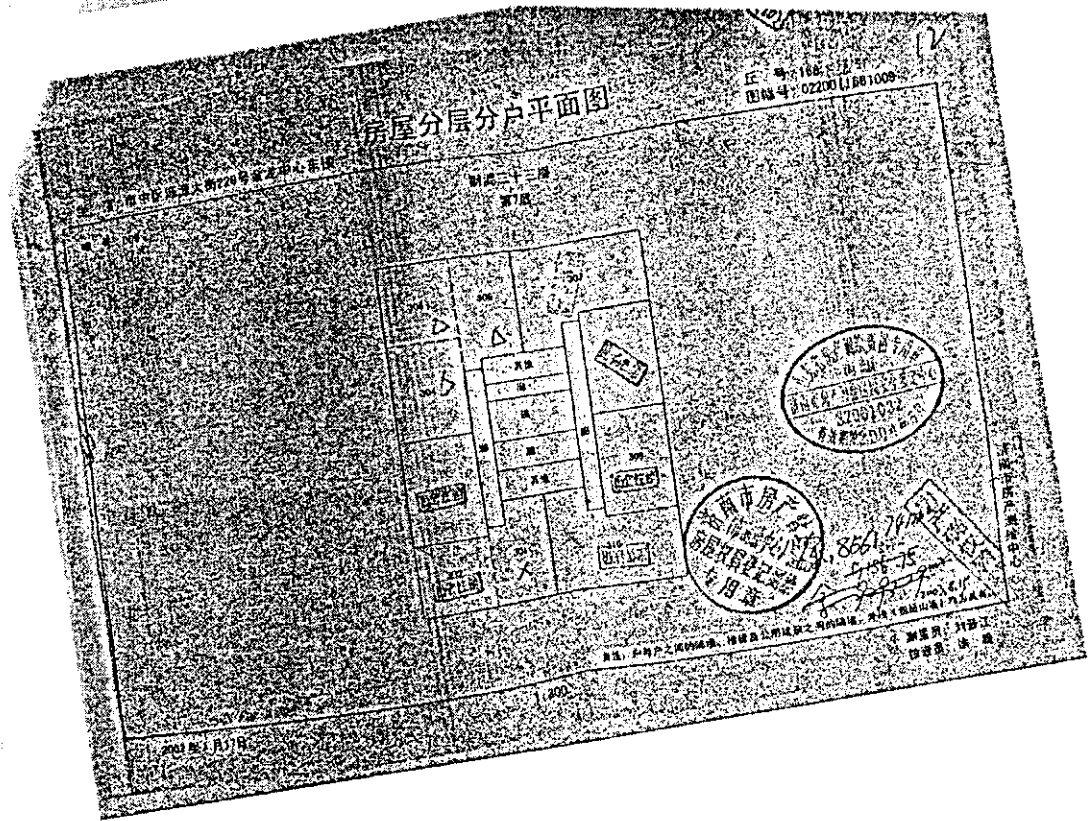


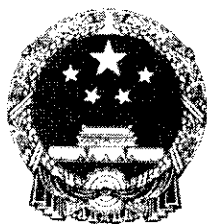
济南市不动产登记信息系统

房权证 中 字第 219283 号

房屋所有权人	山东慧力国际文化运营有限公司		
其他情况	房屋所有		
房屋坐落	市中区经二路229号金茂中心B座30705		
登记时间	2012年08月03日		
房屋性质			
规划用途	办公		
	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
层数	33	70.09	46.02
状况	空	下	空
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
状况			至 止







营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913701027478445359

名称 山东众合土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层1403室

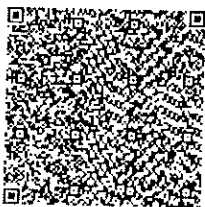
法定代表人 李坚昱

注册资本 叁佰万元整

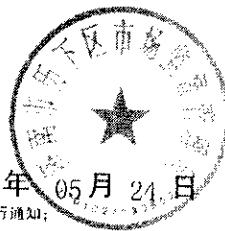
成立日期 2003年03月20日

营业期限 2003年03月20日至 年 月 日

经营范围 房地产评估、土地评估；不动产测绘；地籍测绘、房产测绘（丁级）；房地产项目可行性研究咨询；房产咨询、中介、营销策划；土地登记代理；受托办理土地整理规划与修编；工程预算编制。（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



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1条规定的企业有关信息形成后30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)。

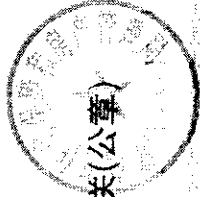
企业信用信息公示系统网址：<http://sdxy.gov.cn>

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: 北京城市土地估价师事务所有限公司
 法定代表人: 李书琴
 (执行合伙人)
 住所: 北京市海淀区中关村大街13号B座1015号
 营业执照注册号: 11010201000000000000000000000000
 资质等级: 贰级
 行政许可决定书号: 京房地估价字[2002]第0000号
 证书编号: 01010101010101010101010101010101
 有效期限: 2002年10月1日至2005年10月1日



行政许可机关(公章)

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. 00099243

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. 00192021

姓名 / Full name

韩蕾

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370103198311061543

注册号 / Registration No.

3720120117

执业机构 / Employer

山东众合土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-8-3

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

李振升

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370724198703053678

注册号 / Registration No.

3720170032

执业机构 / Employer

山东众合土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-18

持证人签名 / Bearer's signature

