

# 房地产估价报告

估价项目名称：济宁市任城区融通小额贷款有限公司与山东金亚房地产开发有限公司借款纠纷一案所涉及山东金亚房地产开发有限公司位于金乡县城区金兴商贸城 16 套商用房市场价值评估

估 价 机 构：山东志信土地房地产估价咨询有限公司

委 托 方：山东省济宁市中级人民法院技术室

估 价 人 员：冯伟、刘东华

估价作业日期：2017 年 7 月 21 日至 2017 年 10 月 20 日

估价报告编号：山东志信房估字[2017]48 号

## 目 录

一、致估价委托人函	第 1 页
二、注册房地产估价师声明	第 3 页
三、估价假设和限制条件	第 4 页
四、估价结果报告	第 6 页
(一) 估价委托人	第 6 页
(二) 房地产估价机构	第 6 页
(三) 估价对象	第 6 页
(四) 估价目的	第 8 页
(五) 价值时点	第 8 页
(六) 价值类型	第 8 页
(七) 估价依据	第 9 页
(八) 估价原则	第 9 页
(九) 估价方法	第 10 页
(十) 估价结果	第 10 页
(十一) 注册房地产估价师	第 11 页
(十二) 估价作业期	第 11 页
(十三) 估价报告应用的有效期	第 11 页
五、附件	第 12 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技术室技术鉴定委托函（书）复印件	
5、《建设用地规划许可证》复印件	
6、《建设工程规划许可证》复印件	
7、《商品房预（销）售许可证》复印件	
8、《国有土地使用证》复印件	
9、《金兴商贸城部分房屋面积》复印件	
10、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，本公司对济宁市任城区融通小额贷款有限公司诉山东金亚房地产开发有限公司、仝亚德、仝恒、仝飞借款合同纠纷一案所涉及山东金亚房地产开发有限公司位于金乡县城区金兴商贸城商用房 C3 区：3-34、3-33；A4-1 区：1-10、1-11、1-13 共 5 套房产和 b10 区 36 号楼 18、19、20、21、22；37 号楼 14、15、16、17、18、19 共 11 套房产进行价值评估。估价目的是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格。本次估价时点为 2017 年 7 月 21 日（现场勘察日期）。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，秉着客观、独立、公正、科学的原则，采用市场比较法，在认真研究现有资料的基础上，结合估价经验及对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于估价时点的估价结果为：

**估价对象评估总价为 6742860 元，大写人民币金额：陆佰柒拾肆万贰仟捌佰陆拾元整；评估单价为 3331 元/平方米（取整）。**

详见下表：

估价对象名称	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
C3 区：3-33	180.32	3580	645546
C3 区：3-34	180.32	3580	645546
A4-1 区：1-10	104.52	3360	351187
A4-1 区：1-11	132.28	3360	444461
A4-1 区：1-13	149.64	3360	502790
b10 区 36 号楼 18	108.04	3220	347889
b10 区 36 号楼 19	109.22	3220	351688

b10 区 36 号楼 20	108.96	3220	350851
b10 区 36 号楼 21	109.54	3220	352719
b10 区 36 号楼 22	145.98	3220	470056
b10 区 37 号楼 14	99.42	3280	326098
b10 区 37 号楼 15	99.42	3280	326098
b10 区 37 号楼 16	117.52	3280	385466
b10 区 37 号楼 17	117.52	3280	385466
b10 区 37 号楼 18	99.42	3280	326098
b10 区 37 号楼 19	161.86	3280	530901
合计			6742860

山东志信土地房地产估价咨询有限公司

法 定 代 表 人:

二〇一七年十一月二十四日

## 注册房地产估价师声明

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。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、我们已由注册房地产估价师刘东华于2017年7月21日对本报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有其他人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 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：

估价人员	估价资格（职称）	注册号	签名（盖章）
冯伟	注册房地产估价师	3720050108	
刘东华	注册房地产估价师	3720140107	

## 估价假设和限制条件

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，但受以下本估价报告中已说明的假设前提和限制条件的限制。

### （一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《建设工程规划许可证》（复印件）、《国有土地使用证》（复印件）、《商品房预（销）售许可证》（复印件）、《房地产项目开发经营许可证》（复印件）、《建设用地规划许可证》（复印件）、《金兴商贸城部分房屋面积》（由山东金亚房地产开发有限公司出具）等产权证明，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。

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，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，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，本次评估估价对象面积数据根据估价委托人提供的《金兴商贸城部分房屋面积》（由山东金亚房地产开发有限公司出具）中列明的房屋面积进行测算。

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

本次估价不存在未定事项假设。

### （三）背离事实假设

本次估价不存在背离事实假设。

### （四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

#### **(五) 依据不足假设**

本次估价不存在依据不足假设。

#### **(六) 本估价报告使用的限制条件**

1、本估价报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得用作其他用途，若改变估价目的及使用条件，需重新委托估价。未经本估价机构和估价人员书面同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供。

2、本估价报告产权状况以估价委托人提供的相关产权资料记载为准。估价委托人对本次估价所提供的产权资料（原件或复印件）的合法性、完整性、真实性和有效性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及估价人员不对估价对象产权状况提供任何形式保证，也不承担因资料失实相应造成估价结果有误的责任。

3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

4、未经本估价机构书面同意，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，亦不得以其他方式公开发表。

# 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：贰级

证书编号：鲁评 092013

有效期限：2015 年 12 月 16 日至 2018 年 12 月 15 日

## 三、估价对象

### （一）估价对象坐落及位置

估价对象坐落于金乡县文峰路以南、金曼克大道以西、中心西路以北、西外环以东。

### （二）权属状况

根据估价委托人提供的《建设用地规划许可证》（地字第 3708282009-001 号）；《建设工程规划许可证》（建字第 3708282009-001 号）；《商品房预（销）售许可证》（商品房开预字[2011]第 019 号）；《商品房预（销）售许可证》（商品房开预字[2010]第 004 号）及《国有土地使用证》[金国用（2011）第 049 号]、《国有土地使用证》[金国用（2009）第 170 号]确定估价对象产权目前为山东金亚房地产开发有限公司所有。

### （三）实物状况

#### C3 区

3-33，总层数为 1-3 层，建筑面积为 180.46 平方米；进室门：卷帘门+钢化玻璃门；室内：瓷砖地面，塑钢窗，乳胶漆内墙，楼梯踏步为瓷砖踏步，铝合金扶手，水电齐全。



3-34, 总层数为 1-3 层, 建筑面积为 180.46 平方米; 入室门: 卷帘门+钢化玻璃门; 室内: 瓷砖地面, 塑钢窗, 乳胶漆内墙, 楼梯踏步为瓷砖踏步, 铝合金扶手, 水电齐全。

注: 3-33 和 3-34 所使用楼梯为公共楼梯。

#### **A4-1 区**

1-10, 总层数为 1-2 层, 建筑面积为 104.83 平方米; 入室门: 卷帘门+钢化玻璃门; 室内: 水泥地面, 内墙清水墙, 无内门, 室内楼梯为水泥踏步。铝合金窗, 水电暂未开通。

1-11, 总层数为 1-2 层, 建筑面积为 132.71 平方米; 入室门: 卷帘门+钢化玻璃门; 室内: 水泥地面, 内墙清水墙, 无内门, 室内楼梯为水泥踏步。铝合金窗, 水电暂未开通。

1-13, 总层数为 1-2 层, 建筑面积为 150.19 平方米; 入室门: 卷帘门+钢化玻璃门; 室内: 水泥地面, 内墙清水墙, 无内门, 室内楼梯为水泥踏步。铝合金窗, 水电暂未开通。

#### **b10 区 36 号楼**

18, 总层数为 1-2 层, 建筑面积为 108.04 平方米; 入室门: 卷帘门; 室内: 水泥地面, 内墙清水墙, 无内门, 室内楼梯为水泥踏步。无窗, 水电暂未开通。

19, 总层数为 1-2 层, 建筑面积为 109.22 平方米; 入室门: 卷帘门; 室内: 水泥地面, 内墙清水墙, 无内门, 室内楼梯为水泥踏步。无窗, 水电暂未开通。

20, 总层数为 1-2 层, 建筑面积为 108.96 平方米; 入室门: 卷帘门; 室内: 水泥地面, 内墙清水墙, 无内门, 室内楼梯为水泥踏步。铝合金窗窗, 水电暂未开通。

21, 总层数为 1-2 层, 建筑面积为 109.54 平方米; 入室门: 卷帘门; 室内: 水泥地面, 内墙清水墙, 无内门, 室内楼梯为水泥踏步。无窗, 水电暂未开通。

22, 总层数为 1-2 层, 建筑面积为 145.98 平方米; 入室门: 卷帘门; 室内: 水泥地面, 内墙清水墙, 无内门, 室内楼梯为水泥踏步。无窗, 水电暂未开通。

### **b10 区 37 号楼**

14, 总层数为 1-2 层, 建筑面积为 99.42 平方米; 进室门: 卷帘门; 室内: 水泥地面, 内墙清水墙, 无内门, 室内楼梯为水泥踏步。铝合金窗, 水电暂未开通。

注: 13 (未参与评估) 和 14 共用楼梯。

15, 总层数为 1-2 层, 建筑面积为 99.42 平方米; 进室门: 卷帘门; 室内: 水泥地面, 内墙清水墙, 无内门, 室内楼梯为水泥踏步。铝合金窗, 水电暂未开通。

16, 总层数为 1-2 层, 建筑面积为 117.52 平方米; 进室门: 卷帘门; 室内: 水泥地面, 内墙清水墙, 无内门。铝合金窗, 水电暂未开通。

注: 15 和 16 共用楼梯。

17, 总层数为 1-2 层, 建筑面积为 117.52 平方米; 进室门: 卷帘门; 室内: 水泥地面, 内墙清水墙, 无内门。铝合金窗, 水电暂未开通。

18, 总层数为 1-2 层, 建筑面积为 99.42 平方米; 进室门: 卷帘门; 室内: 水泥地面, 内墙清水墙, 无内门, 室内楼梯为水泥踏步。铝合金窗, 水电暂未开通。

注: 17 和 18 共用楼梯。

19, 总层数为 1-2 层, 建筑面积为 161.86 平方米; 进室门: 卷帘门; 室内: 水泥地面, 内墙清水墙, 无内门, 室内楼梯为水泥踏步。铝合金窗, 水电暂未开通。

### **(三) 估价对象区位状况**

估价对象位于金兴商贸城, 金兴商贸城是依托金兴经济园建设的批零兼营、规模较大、辐射周边县市区的商贸物流项目, 区内经营烟酒副食、日用百货、服装鞋帽、五金电料及装饰材料六大门类, 区域商业繁华程度较高。

估价对象所在区域附近有文峰路、金曼克大道, 区域道路通达状况较好。

### **四、估价目的**

为估价委托人提供价值依据而评估估价对象的房地产市场价格。

### **五、价值时点**

2017 年 7 月 21 日 (现场勘察日期)。

### **六、价值类型**

本次评估采用市场价值标准。市场价值定义为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的金额。

## 七、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》;
- (3)《中华人民共和国物权法》。

### 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、估价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)《建设用地规划许可证》复印件;
- (4)《建设工程规划许可证》复印件;
- (5)《商品房预(销)售许可证》复印件;
- (6)《国有土地使用证》复印件;
- (7)《金兴商贸城部分房屋面积》。

### 4、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料。

## 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》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等，有条件选用市场比较法进行估价的，应用市场比较法为主要方法，有收益房地产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市场比较法、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。

估价对象土地用途为商业、住宅，房屋用途为商业，所在区域成交案例较多，且与估价对象具有可比性，所以本次评估采用市场比较法对估价对象进行评估。

市场比较法，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。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，秉着客观、独立、公正、科学的原则，采用市场比较法，在认真研究现有资料的基础上，结合估价经验及对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于估价时点的估价结果为：

估估价对象评估总价为 6742860 元，大写人民币金额：陆佰柒拾肆万贰仟捌佰陆拾元整；评估单价为 3331 元/平方米（取整）。

详见下表：

估价对象名称	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/ m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
C3 区： 3-33	180.32	3580	645546
C3 区： 3-34	180.32	3580	645546
A4-1 区： 1-10	104.52	3360	351187
A4-1 区： 1-11	132.28	3360	444461

A4-1 区: 1-13	149.64	3360	502790
b10 区 36 号楼 18	108.04	3220	347889
b10 区 36 号楼 19	109.22	3220	351688
b10 区 36 号楼 20	108.96	3220	350851
b10 区 36 号楼 21	109.54	3220	352719
b10 区 36 号楼 22	145.98	3220	470056
b10 区 37 号楼 14	99.42	3280	326098
b10 区 37 号楼 15	99.42	3280	326098
b10 区 37 号楼 16	117.52	3280	385466
b10 区 37 号楼 17	117.52	3280	385466
b10 区 37 号楼 18	99.42	3280	326098
b10 区 37 号楼 19	161.86	3280	530901
合计			6742860

### 十一、注册房地产估价师

冯 伟 注册房地产估价师 3720050108  
 刘东华 注册房地产估价师 3720140107

### 十二、实地查勘期

2017 年 7 月 21 日。

### 十三、估价作业期

2017 年 7 月 21 日至 2017 年 11 月 24 日。

## 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技术室技术鉴定委托函（书）复印件
- 五、《建设用地规划许可证》复印件
- 六、《建设工程规划许可证》复印件
- 七、《商品房预（销）售许可证》复印件
- 八、《国有土地使用证》复印件
- 九、《金兴商贸城部分房屋面积》复印件
- 十、图片文档