

估价项目名称: 宁阳县城文化街阳光景园 19 幢 1 单元

302 室住宅房地产价值评估报告

委托估价方: 山东省宁阳县人民法院技术室

受理估价方: 山东金桥房地产土地评估有限公司

估价人员: 陈清 袁源

估价作业日期: 2017 年 12 月 19 日-2017 年 12 月 27 日

估价报告编号: 山东金桥房估字 T2017-NYF132 号

# 目 录

一、致委托方.....	3
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设和限制条件.....	6
四、估价结果报告.....	7
五、附件.....	10
1、司法鉴定委托书；	
2、房屋资料复印件；	
3、房屋照片；	
4、估价机构营业执照复印件；	
5、估价机构资格证书复印件；	
6、估价人员资格证书复印件。	

## 致委托方函

山东省宁阳县人民法院技术室：

受贵院委托，我公司于2017年12月19日，派出由专业估价人员组成的房地产评估小组，对位于宁阳县城区文化街阳光景园19幢1单元302室住宅房地产进行了现场勘察，并进行了市场价格的评估。

估价对象：宁阳县城区文化街阳光景园19幢1单元302室住宅房地产，房屋所有权证：【宁房权证宁字第520118号】，建筑面积141.89平方米，所有权人为巩加龙。土地使用权证：【宁国用（2012）第509523号】，使用权面积39.68平方米，终止年期2055年11月29日。

估价目的：为法院审理执行案件提供房地产价值参考依据。

估价时点：2017年12月19日。

估价结果：我公司评估人员根据估价目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地测算，并结合评估经验和对影响项目价值因素的分析，评估估价对象房地产在估价时点的公开市场价值。

房地产价值（含附属价值）为人民币53万元，另装饰价值10万元。  
房地产总价值为人民币63万元，大写金额：陆拾叁万元整。

山东金桥房地产土地评估有限公司

二〇一七年十二月二十七日



# 估价师声明

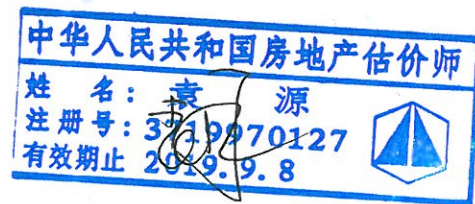
我们郑重声明：

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. 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. 我们已经会同办案人员，对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察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，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性和合法性负责。因资料失实造成估价结果有误的，我们和我们所在的评估机构不承担相应的责任。

8. 本评估报告由山东金桥房地产土地评估有限公司负责解释。

9. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

注册房地产估价师：



# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设和限制条件

1、本次评估结果是估价对象在估价时点的公开市场价格。因此须假设估价对象处在公开市场上，具备公开市场条件，即交易双方进行交易的目的旨在最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，在较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

2、本报告仅对估价对象的现值进行评估，未考虑估价时点以后其他因素对估价对象价值增减所产生的影响。

3、本报告结果仅限于为法院审理执行案件提供房地产价值参考。不作其它用途使用。

4、本次估价以估价对象保持现状、正常、持续使用为假设前提。

6、本次估价房产面积依据委托方提供的房屋所有权证复印件，土地面积依据土地使用权证复印件。受托估价方未进行现场测量，此次估价现场勘查为室外勘查。

7、本次评估未考虑他项权利对房地产价值的影响。

## 二、特殊事项说明

1、估价人员通过调查专门从事各类类似物业销售、租赁经纪业务的有关中介人员，获取了大量的房屋销售、租赁交易资料。

2、通过咨询宁阳房产交易中心、有关房地产业界专家，网络查询估价对象所在的区域的类似物业房地产市场状况，为评估工作提供了详实的基础资料。

## 三、报告应用有效期

本评估报告的应用有效期为1年。

## 估价结果报告

一、委托估价方：山东省宁阳县人民法院技术室

二、受理估价方：山东金桥房地产土地评估有限公司

地 址：泰安市东岳大街建设大厦四楼

法人代表：袁源

估价资格等级：贰级[证书编号：鲁评102001]

三、估价对象：

1、估价对象权利状况：

房屋所有权证号	宁房权证宁字第 520118 号	产别	单独所有
房屋所有权人	巩加龙	共有权人	
房屋座落	宁阳县城区文化街阳光景园 19 幢 1 单元 302 室		
房屋总层数	5	房屋结构	砖混
所在层数	3	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	141.89
建成年代	2008	房屋用途	住宅

2、估价对象实物状况：估价对象建筑物总层数 5 层，砖混结构，建成于 2008 年，估价对象位于第 3 层，建筑面积 141.89 平方米。经现场室外勘查了解获知：物业外墙为外墙瓷砖和部分外墙漆，单元门厅地面瓷砖，墙面瓷砖，顶棚乳胶漆，楼梯水泥地面，墙面刷白，为一梯两户型设计，客餐厅瓷砖地面，均石膏板吊顶，乳胶漆内墙面，装饰博古架两个；卧室瓷砖地面，内墙面乳胶漆，其中一间带装修衣橱；厨房瓷砖地面，瓷砖贴内墙壁，PVC 吊顶；卫生间瓷砖地面，瓷砖贴内墙面，PVC 吊顶，室外停车位充足，小区门口为道路，出行方便，入户防盗门。注：室内装修情况为承租人装修。

小区配套水、电、天然气、供暖。

3、估价对象区位状况：估价对象位于宁阳县城区文化街阳光景园，附近有商场、银行，广场、学校、医院、公交车站等，交通便捷环境较好，基础设施及公共设施较齐全，地理位置优越。

四、估价目的：为法院审理执行案件提供房地产价格参考依据。

五、估价时点：二〇一七年十二月十九日

六、价值定义：公开市场价值，即估价对象于估价时点在公开市场上最可能形成的价格。

七、估价依据：

（一）相关的政策法规和规范

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》
4. 国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》
5. 《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》

（二）委托方提供的资料

1. 山东省宁阳县人民法院技术室司法鉴定委托书；
2. 房屋所有权证复印件 1 份；
3. 土地使用权证复印件 1 份；
4. 评估申请书

（三）、估价方现场勘查情况及了解搜集的材料

八、估价原则：

1. 独立、客观、公正的工作原则
2. 遵循合法原则



3. 遵循最高最佳使用原则

4. 遵循替代原则

5. 遵循估价时点原则

九、估价方法：

房地产估价中常用的方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法和基准地价系数修正法等，估价人员经过认真分析所掌握的资料，并进行了实地勘察和对邻近房地产调查以后，认为估价对象为住宅用房，市场中同类房地产交易实例较多，价格可比性较强，比较法为本次评估仅适用的方法。

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：估价对象房地产价值（含附属价值）为人民币 53 万元，另装饰价值 10 万元。

房地产总价值为人民币 63 万元，大写金额：陆拾叁万元整。

十一、估价作业日期：2017 年 12 月 19 日-2017 年 12 月 27 日

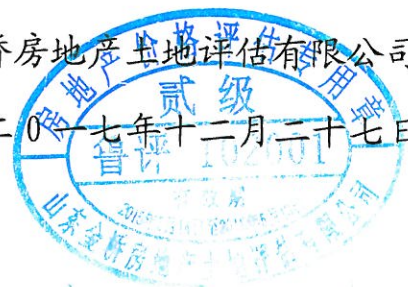
十二、报告应用有效期：2017 年 12 月 27 日-2018 年 12 月 26 日

十三、估价人员： 陈清            袁源



山东金桥房地产土地评估有限公司

二〇一七年十二月二十七日



宁阳县人民法院

鉴 定 委 托 函

(民事、行政案件用)

山东金桥房地产土地评估有限公司：

本院审理的(2016)鲁0921执404号金融借款合同纠纷案，因有“对巩加龙所有的以下三处房产的价值分别进行评估：1、位于宁阳县城区北关路农业银行家属院4幢2单元502室《房屋所有权证号：宁房权证宁字第520117号、国有土地使用证号：宁国用(2012)第509524号》。2、位于宁阳县城区文化街阳光景园19幢1单元302室《房屋所有权证号：宁房权证宁字第520118号，国有土地使用证号：宁国用(2012)第509523号》。3、位于宁阳县城区金阳大街99号弘盛现代城7幢1单元501室《房屋所有权证号：宁房权证宁字第520168号，国有土地使用证号：宁国用(2012)第509551号》。”根据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十二条的规定，特委托你单位予以鉴定。请于30个工作日内完成鉴定工作，鉴定人进行鉴定后，应当写出鉴定结论，并在鉴定书上签名并加盖公章。请将鉴定书寄送我院。

本院移交的有关材料，请一并退还本院。

附：(鉴定委托书)

二〇一七年十二月十五日



宁 房权证 宁 字第 520118 号

房屋所有权人	冯加彪		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	宁阳县城区文化街阳光景园19幢1单元302室		
登记时间	2012-03-23		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	5	141.89	128.73
土地状况	土地用途取得方式	土地使用年限	至 止
			2055-11-29

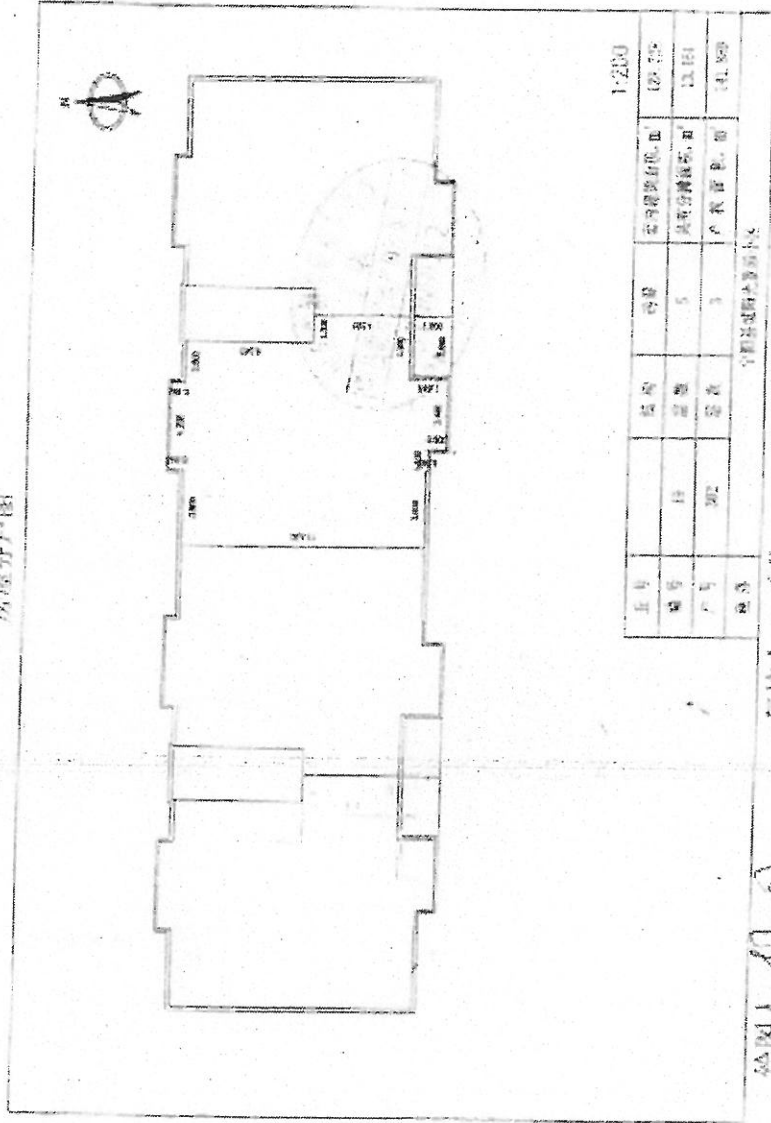
附 记
业务编号:20120321007
房屋编号:9440



颁发单位



房屋分户图



1:200

序号	名称	面积	用途	备注
1	房屋	12.72	住宅	
2	附属	13.11	其他	
3	合计	25.83		

绘图人: [Signature]

复核人: [Signature]

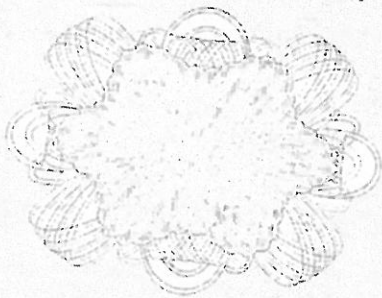
2012年3月20日

房屋分户图

宁 国用 ( 2012 ) 第 509523 号

土地使用权人	巩加龙		
座 落	宁阳县阳光景园小区19号楼1单元3层西户		
地 号	\	图 号	\
地类 (用途)	城镇住宅用地	取得价格	\
使用权类型	出让	终止日期	2055年11月29日
使用权面积	39.68 M <sup>2</sup>	其中	独用面积
			分摊面积
			39.68 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



—宁阳县人民政府 (章)

2012 年 4 月 9 日

# 山东博大房地产开发有限公司（文化路南）宗地图

1-1-22



S14分摊面积	=784.3平方米
S15分摊面积	=1172.4平方米
S16分摊面积	=1044.0平方米
S17分摊面积	=705.5平方米
S18分摊面积	=943.2平方米
S19分摊面积	=792.4平方米
S20分摊面积	=323.3平方米

绘图员: 李辉  
审核员: 徐广范

1:2300

2009.10.13