

# 房地产估价报告

估价报告编号：聊信评[2018]（咨）字第 042 号

估价项目名称：冠县西苑小区 9 号楼三单元 202 室、3-11 号房产（西苑小区国土资源局住宅楼 9 幢 3-202 号、3-11 夹层）住宅房地产市场价值评估

估价委托人：山东产权交易中心有限公司

房地产估价机构：聊城市信远房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李春玲（注册号： 3720170212）

胡 磊（注册号： 3720140195）

估价报告出具日期：2018 年 11 月 30 日

公司地址：聊城市东昌东路 65 号（房金大厦二楼）

联系电话：0635—8361076

邮箱：3312296144@qq.com

## 致估价委托人函

山东产权交易中心有限公司:

我公司受贵公司的委托,对贵公司指定的位于冠县西苑小区9号楼三单元202室、3-11夹层住宅房地产市场价值进行了评估。

**估价目的:** 为司法机关确定涉案房地产的市场价值提供参考依据

**估价对象:** 李勤轩、王泽云名下的位于冠县西苑小区9号楼三单元202室、3-11号房产。房屋建筑面积:155.28 m<sup>2</sup> (其中住宅面积:129.13 m<sup>2</sup>, 3-11号面积:26.15 m<sup>2</sup>); 总层数:5层, 所在层数:2层、夹层; 2005年建成, 用途:住宅; 结构:混合。房屋为多层无电梯成套住宅。

财产范围包括建筑物(含室内基础装修)、分摊的土地使用权及公共配套,不包括动产、债权债务、特殊经营权等其他财产或权益。

**价值时点:** 2018年11月21日(实地查勘日)

**价值类型:** 房地产市场价值。估价的价值标准为公开市场价值,不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

**估价方法:** 比较法、收益法

**估价结果:** 见下表

房地产估价结果一览表

房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	币种:人民币
202室	129.13	4285.6	55.34	(人民币伍拾伍万叁仟肆佰元整)
3-11	26.15	2161	5.65	(人民币伍万陆仟伍佰元整)
总计	155.28		60.99	(人民币陆拾万玖仟玖佰元整)

特别提示:(1)估价结果为房地产市场价值,是房地产经适当营销后,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。

(2) 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

(3) 估价结果没有扣除变现过程中发生的处置费用和税金。

(4) 处置小区成套住宅楼时，应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。

(5) 本估价报告使用期限自报告出具之日起为一年。

(6) 以上内容摘自房地产估价报告，欲全面了解本估价项目情况，应认真阅读报告全文。

聊城市信远房地产评估有限公司

法定代表人：周玲

2018年11月30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 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	6
六、价值类型 .....	6
七、估价原则 .....	7
八、估价依据 .....	7
九、估价方法 .....	8
十、估价结果 .....	9
十一、注册房地产估价师 .....	9
十二、实地查勘期 .....	10
十三、估价作业期 .....	10
十四、估价报告有效期 .....	10

附 件

(一) 冠县人民法院司法询价委托函【(2018)鲁1525执询价第28号】

复印件

(二) 冠县房产分层分户平面图复印件

(三) 估价对象区位示意图

(四) 估价对象实地查勘照片

(五) 估价机构营业执照及资质证书复印件

(六) 估价师注册证书复印件

## 估价师声明

我们保证，在我们的知识和能力的最佳范围内：

1、本估价报告中对事实的陈述是真实和准确的，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、意见和结论是参加本次估价的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、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，我们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、估价委托人及估价对象利害关系人没有任何偏见。

4、我们依照国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体使用有效，复印件无效。

6、本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对其资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。本估价报告由聊城市信远房地产评估有限公司负责解释。

聊城市信远房地产评估有限公司

2018年11月30日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

2、估价委托人引领估价人员实地查勘的估价对象与《司法询价委托函》的对象一致，具有唯一性。

3、对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。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专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常使用。

4、对房屋实地查勘，但对房屋建筑面积无专业测量。注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《冠县房产分层分户平面图》记载的建筑面积大体相当。

5、对房地产市场的假设。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，即能同时满足下列条件：（1）交易双方自愿进行交易；（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了解交易对象熟悉市场行情；（4）交易双方有较充裕时间进行交易；（5）不存在买家因特殊兴趣而附加出价。

6、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。

#### (二) 特殊类假设

1、未定事项假设。估价委托人未提供估价对象的《权属证书》。本次假定估价对象房屋、土地权属完备，合法用途为住宅，国有出让用地。

2、背离事实假设。本次估价不考虑估价对象已设定抵押权因素的影响，估价结果也未扣除抵押权利价值。也未考虑估价对象被查封、原有的担保物

权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

3、不相一致假设。此次估价无不相一致假设。

4、依据不足假设。

(1)、因当事人原因，实地查勘人员无法进入估价对象内部进行实地查勘，估价对象的情况参照与之相应的本小区的相似类型的房地产进行参照判断。室内装修设定为基础装修。

(2)、估价委托人与估价对象权利人不是同一人，且不能提供估价对象权属证明原件，仅提供了估价对象《冠县房产分层分户平面图》复印件。本估价假定《冠县房产分层分户平面图》复印件与原件相符、真实、合法、有效。

## 二、估价限制条件

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。但在价值时点后报告有效期内，估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；自出具之日起超过一年，需重新进行估价。

2、本报告结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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。未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、本报告估价目的仅为司法机关确定涉案房地产的市场价值提供参考依据，不适于任何其他估价目的，若改变估价目的，则需另行评估。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和有关管理部门查阅时使用。

5、本次估价报告书未经估价机构同意，不得向估价委托人及本次估价目的下的报告使用者以外的单位和个人提供，报告的部分或全部内容不得发



表于任何公开媒体上。

6、估价委托人必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

7、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

### 三、特别说明

1、估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。

2、现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3、估价结果没有扣除变现过程中发生的处置费用和税金。

4、处置小区成套住宅楼时，应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。

聊城市信远房地产评估有限公司

2018年11月30日

# 估价结果报告

一、估价委托人：山东产权交易中心有限公司

二、房地产估价机构：聊城市信远房地产评估有限公司

法定代表人：周 玲

地 址：山东省聊城市东昌东路 65 号

统一社会信用代码：91371500569019216F

资质等级：贰级

证书编号：鲁评 152001

## 三、估价目的

为司法机关确定涉案房地产的市场价值提供参考依据

## 四、估价对象

### （一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物（含室内基础装修）、分摊的土地使用权及公共配套，不包括动产、债权债务、特殊经营权等其他财产或权益。

### （二）、估价对象基本情况

李勤轩、王泽云名下的位于冠县西苑小区 9 号楼三单元 202 室、3-11 号房产。房屋建筑面积：155.28 m<sup>2</sup>（其中住宅面积：129.13 m<sup>2</sup>，储藏室 26.15 m<sup>2</sup>）；总层数：5 层，所在层数：2 层、夹层；2005 年建成，用途：住宅；结构：混合。房屋为多层无电梯成套住宅。

### （三）、土地基本状况

1、四至：东至胡同、南至路、西至西环路、北至兴贸路。

2、宗地总地块形状较规则，宗地内地势平坦，与周围邻地无高差。宗地实际开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通气、通暖），宗地周围绿地覆盖率较好。

3、开发程度：2005年已开发完成。

### (三)、建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

座落	冠县西苑小区9号楼三单元202室、3-11号房产
楼盘名	西苑小区9号楼
建筑结构	混合结构
设施设备	1部步梯、综合布线、水电暖、天然气等
装饰装修	防盗单元门；塑钢窗；涂料墙面。
成新	外观成新率90%。
使用及维护状况	维护较好，为完好房
外观	较好
建筑面积	155.28 m <sup>2</sup> （其中住宅面积：129.13 m <sup>2</sup> ，储藏室26.15 m <sup>2</sup> ）
户型	三室两厅
层高（m）	不详（未进入室内）
楼幢位置	位于小区的西北部
朝向	建筑物坐北朝南
总楼层及层次	总楼层5层，所在层数：第2层、夹层
备注	本次估价未进入室内，不包括室内二次装修。

### 五、价值时点

2018年11月21日（实地查勘日）

### 六、价值类型

#### (一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值

#### (二) 价值定义

市场价值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。

### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑物（含室内基础装修）、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

## 七、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。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国物权法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国规划法》
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》

5、《中华人民共和国资产评估法》

6、《司法鉴定程序通则》【中华人民共和国司法部令（2016）第132号】；

#### （二）估价标准依据

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）

#### （三）估价委托人提供的资料依据

1、冠县人民法院司法询价委托函委托书【（2018）鲁1525执询价28号】复印件

2、《冠县房产分户平面图》复印件

#### （四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1、估价对象照片

2、实地查勘记录

3、当地市场调查和搜集的有关资料

4、估价委托人提供的其他有关资料

### 九、估价方法

估价方法的选用一般取决于估价对象的用途、估价技术标准、当地房地产市场条件和估价目的。估价方法通常有比较法、收益法、假设开发法、成本法等四种。

本次对成套住宅房地产市场价格价值进行评估，采用收益法、比较法进行估价。并将两种估价方法的估算结果分析综合后得到估价对象价值。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，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。

比较法：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：**

遵照有关法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用科学估价方法进行了分析测算和判断。即在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2018年11月21日）的估价结果：见下表

房地产估价结果一览表

房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	币种：人民币
202室	129.13	4285.6	55.34 (人民币伍拾伍万叁仟肆佰元整)	
3-11	26.15	2161	5.65 (人民币伍万陆仟伍佰元整)	
总计	155.28		60.99 (人民币陆拾万玖仟玖佰元整)	

**十一、注册房地产估价。**

姓名	注册号	签名	签名日期
李春玲	3720170212	 姓名：李春玲 注册号：3720170212 有效期至：2020.09.14	2018.11.30
胡磊	3720140195	 姓名：胡磊 注册号：3720140195 有效期至：2020.08.14	2018.11.30

**十二、实地查勘期：**

2018年11月21日-----2018年11月21日

十三、估价作业期:

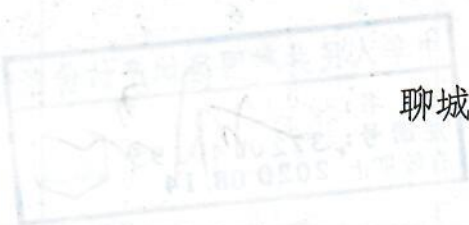
2018年11月21日-----2018年11月30日

十四、估价报告有效期

报告有效期为12个月

2018年11月30日-----2019年11月29日





# 冠县人民法院 司法询价函

(2018)鲁1525执询价28号

山东产权交易中心有限公司:

本院受理的冠县恒通小额贷款有限公司申请中心冠县馆安恒升薄板有限公司、赵泽波、赵春霞、李勤轩、王泽云等民间借贷纠纷一案[案号为(2017)鲁1525执恢11号],因执行拍卖需要,现向你公司咨询被执行人李勤轩、王泽云所有的位于冠县西苑小区9号楼三单元202室、3-11号房产(房产证号为房权证冠字第16919号)的市场价值。

询价标的物:被执行人李勤轩、王泽云所有的位于冠县西苑小区9号楼三单元202室、3-11号房产(房产证号为房权证冠字第16919号)

附:1、资产权属证明

2、其他相关资料

联系人:张卓

联系电话:0635-6065210



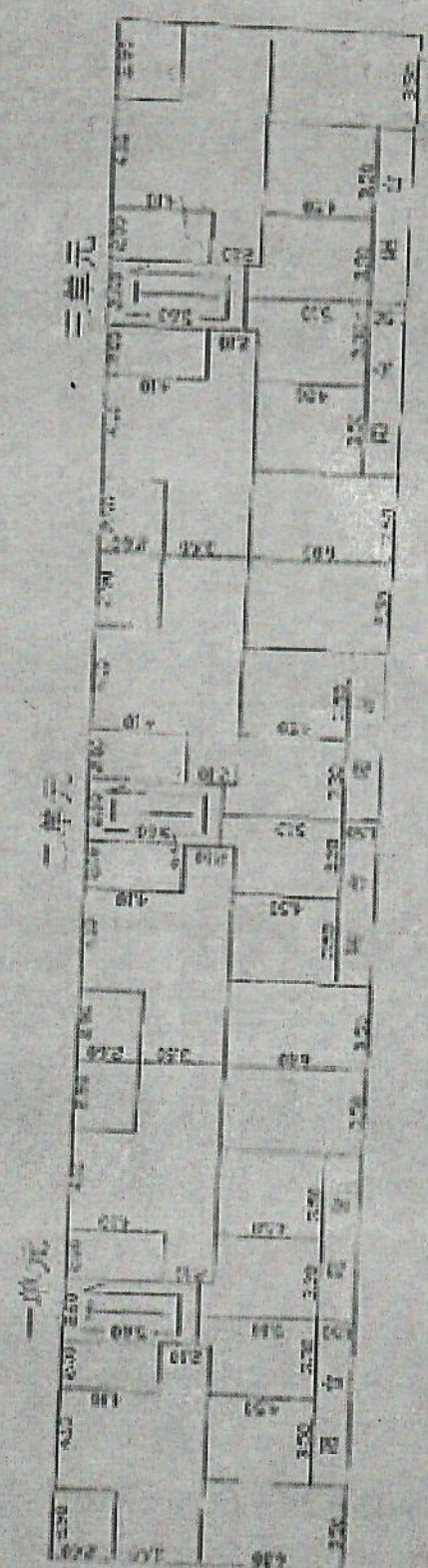
二〇一八年十月三十一日



# 冠县房产分层分户平面图

层号	幢号	幢名	套内面积
1	9	五层	118.36
户号	3-202	五层	19.75
坐落	西苑小区国土资源局住宅楼		产权面积
		二单元	129.13

李如林



1:300

外埠(包括山丘)一律不予受理

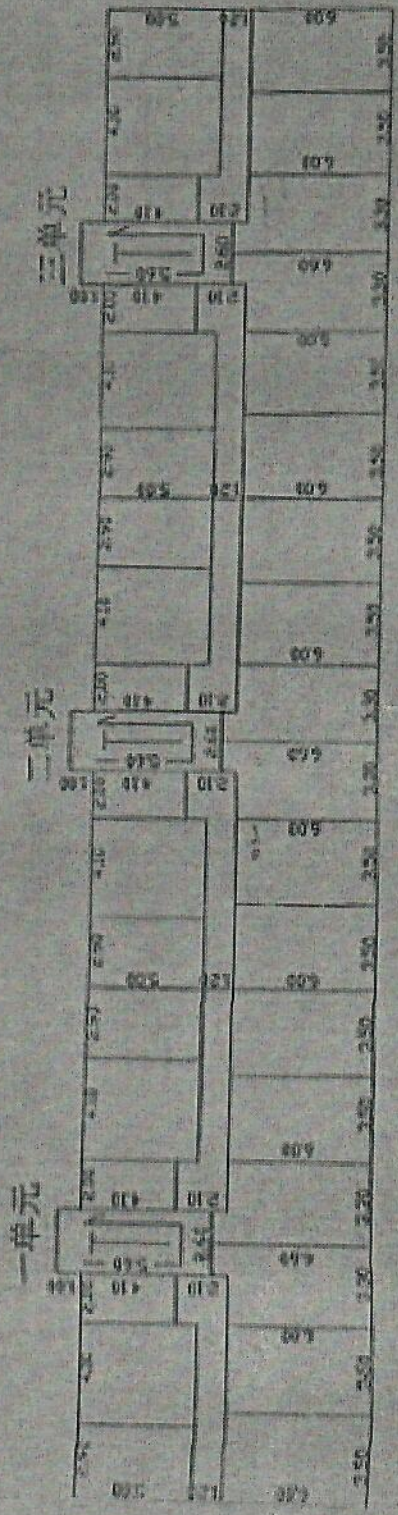
日期: 2008年1月22日

冠县房产局中天测绘中心

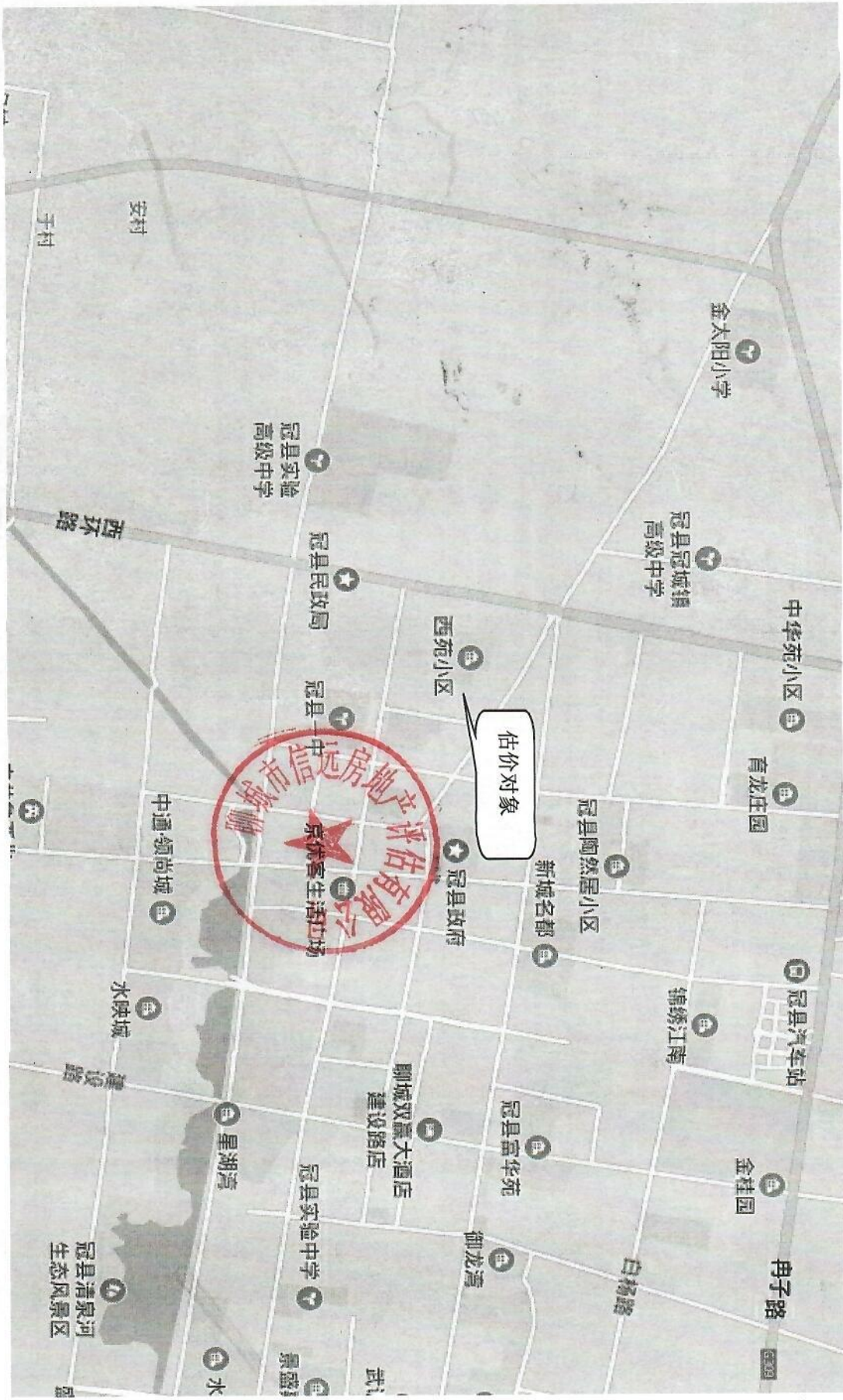
# 冠县房产分层分户平面图

层号		结构	混合	套内面积	21.00
单元号	9	层数	五层	共有面积	5.5
户号	3-11	层次	夹(假)层	产权面积	26.5
坐落	冠县小区国土资源局住宅楼(假)层				

李树刚 2006.11.20



备注：外梯(包括山墙)墙体一半防水平投影面积均摊共有。



金太阳小学

冠县冠城镇  
高级中学

中华苑小区

育龙庄园

西苑小区

估价对象

冠县民政局

冠县一中

冠县政府

冠县陶然居小区

新城名都

冠县实验  
高级中学

中通·领尚城

冠县汽车站

锦绣江南

金桂园

尹子路

安村

于村

西环路

水映城

建设路

星湖湾

聊城双赢大酒店

建设路店

冠县富华苑

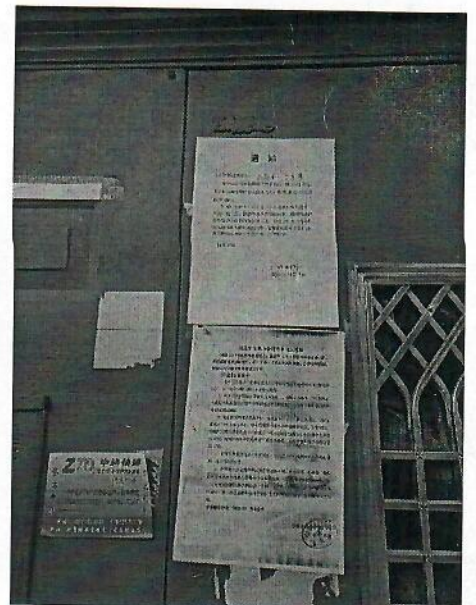
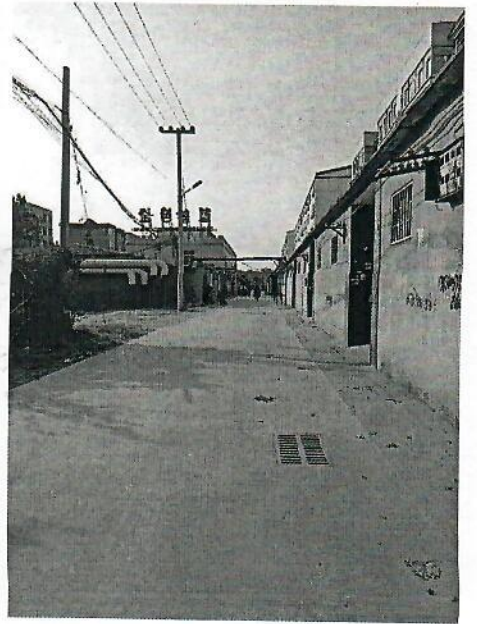
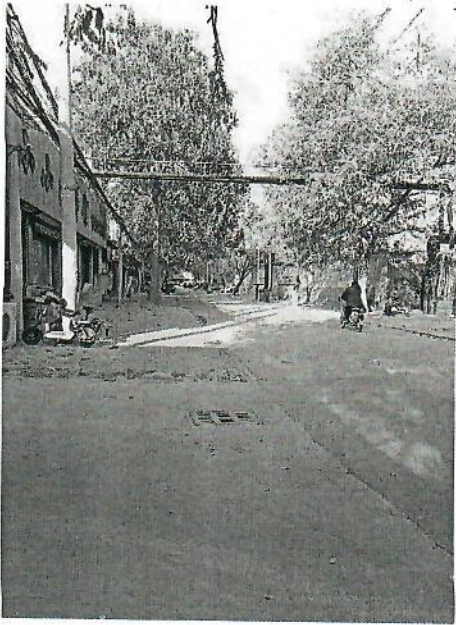
御龙湾

白杨路

冠县清泉河  
生态风景区

鼎盛

武





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. 00138268

姓名 / Full name

胡磊

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

372501197703082059

注册号 / Registration No.

3720140195

执业机构 / Employer

聊城市信远房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 / Bearer's signature

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. 00140663

姓名 / Full name

李春玲

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

370102198003054126

注册号 / Registration No.

3720170212

执业机构 / Employer

聊城市信远房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-9-14

持证人签名 / Bearer's signature

2019年1月22日