

房地产估价报告



估价项目：济阳县县城纬二路 197 号六福国际商业街 32
号楼 3 单元 401 室住宅房地产价值评估

估价委托人：山东产权交易中心有限公司

估价机构：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：陈安花（注册号：3720170073）

刘海奎（注册号：3720090036）

估价报告出具日期：2018 年 9 月 29 日

估价报告编号：（山东）鸿润（2018）估字 J217 号



致估价委托人函

山东产权交易中心有限公司：

受贵公司委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的济阳县县城纬二路 197 号六福国际商业街 32 号楼 3 单元 401 室房地产于 2018 年 9 月 12 日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将询价报告主要内容说明如下：

估价对象：根据估价委托人提供的济阳县房屋管理服务中心发证审核审批表、房屋所有权转移登记申请书、房屋分户图及现场勘查确定：

权证号	权利人	户号	座落	建筑面积(m ²)	规划用途/实际用途	建筑结构	所在层数/总层数
城区 019113	宋术青	3-401	县城纬二路 197 号六福国际商业街 32 号楼 3 单元 401 室	68.39	住宅/住宅	混合	4/6

估价目的：为确定房地产市场价格提供参考依据。

价值时点：2018 年 9 月 12 日（现场查勘日期）。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估采用比较法和收益法进行评估。

估价结果：房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

权证号	权利人	座落	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
城区 019113	宋术青	县城纬二路 197 号六福国际商业街 32 号楼 3 单元 401 室	68.39	8973	61.37
合计					61.37

人民币大写：陆拾壹万叁仟柒佰元整。

注：

- 1、本估价报告应用有效期为一年，即自 2018 年 9 月 29 日至 2019 年 9 月 28 日。
- 2、封面二维码为本报告必备部分，报告内容应与二维码内容一致。
- 3、以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过山东产权交易中心有限公司向我公司书面提出。

山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：许永昕

二〇一八年九月二十九日

目 录

一、估价师声明	(05)
二、估价假设和限制条件	(06)
三、估价结果报告	(08)
(一) 估价委托人	(08)
(二) 估价机构	(08)
(三) 估价目的	(08)
(四) 估价对象	(08)
(五) 价值时点	(09)
(六) 价值类型	(09)
(七) 估价原则	(09)
(八) 估价依据	(10)
(九) 估价方法	(11)
(十) 估价结果	(12)
(十一) 注册房地产估价师	(12)
(十二) 实地查勘期	(13)
(十三) 估价作业期	(13)
四、附件	(14)

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、我们于2018年9月12日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，因当事人原因，未能入户查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、本次评估价值时点为2018年9月12日，故本次估价结果是假设价值时点时的估价对象状况与查勘日期时的状况相一致的情况下的价值。

7、因当事人原因，未能进入估价对象内部进行查勘，本次评估结果中未包含室内状况对价值的影响；估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

9、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：

陈安花（注册号：3720170073）

姓名：陈安花
注册号：3720170073
有效期至：2020.6.29

中华人民共和国房地产估价师
姓名：刘海军
注册号：3720090036
有效期至：2018.12.24

估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

(1) 本次估价以估价对象为合法房地产，权属清楚，无纠纷且未设定他项权利为假设前提。

(2) 本次估价是为委托方确定该房地产市场价值提供参考依据。根据《房地产估价规范》有关规定，本次估价采用公开市场价值标准。

(3) 本次估价依据估价委托人提供的估价对象产权资料为依据，委托人应对其合法、真实、准确和完整性负责。

(4) 估价人员未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

2、未定事项假设

估价委托人提供的产权材料齐全，无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，故无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途一致，本次估价对象无不相一致假设。

5、依据不足假设

由于当事人的原因，未能进入室内进行查勘，本次评估未包含室内状况对价值的影响。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要的修正，重新出具报告。

(2) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；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。

(3) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(4) 本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。

房地产估价结果报告

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:

单位名称:山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

住 所:山东省淄博市张店区共青团西路蓝钻国际 121 甲 1 号 8 号楼

营业执照注册号:9137030375829206X4

资质证书编号:鲁评 031018

资质等级:壹级

法人代表:许永昕

电 话:15054111187

三、估价目的:为确定房地产市场价格提供参考依据。

四、估价对象:

(一)、权益状况分析:

根据估价委托人提供的济阳县房屋管理服务中心发证审核审批表、房屋所有权转移登记申请书、房屋分户图及现场勘查确定:

权证号	权利人	户号	座落	建筑面积(m ²)	规划用途/实际用途	建筑结构	所在层数/总层数
城区 019113	宋术青	3-401	县城纬二路 197 号 六福国际商业街 32 号楼 3 单元 401 室	68.39	住宅/ 住宅	混合	4/6

(二)、实物状况分析:

估价对象位于济阳县县城纬二路 197 号六福国际商业街 32 号楼 3 单元 401 室,目前实际用途为住宅,混合结构,入户高档防护门。

因当事人原因,未能入户查勘,估价师仅对建筑外观及周边情况进行勘察,本次评估不考虑室内情况。

（三）、区位状况分析：

估价对象位济阳县县城纬二路197号六福国际商业街32号楼3单元401室，纬二路以北，济阳1路等公交车通过，交通方便，道路通达性好；估价对象附近有六福幼儿园、济阳县第二实验小学、济阳县第二实验中学等，教育配套设施好；临小区便民超市、六福国际商业街、济阳县中医院、农业银行、农村商业银行等，生活配套设施齐全，环境质量较好。

综上所述，估价对象水、电、有线电视、宽带等配套设施齐全，适合住宅。

五、价值时点：2018年9月12日（现场查勘日期）。

六、价值类型：

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准。所谓公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。

七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

八、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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》。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）估价委托人及当事人提供的有关资料

- 1、司法询价委托函复印件；
- 2、济阳县房屋管理服务中心发证审核审批表复印件；
- 3、房屋所有权转移登记申请书复印件；
- 4、房屋分户图复印件。

（四）估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施；

2、估价对象同一供求圈内的实际成交案例区位、权属、实物状况及成交价格。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。具体地说，比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较。对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用于数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺等。估价对象用途为住宅，在估价对象坐落于同一供求范围内，有与其相似的房地产交易实例，且可比性较好，根据替代原则适于使用比较法进行评估。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值的方法。具体地说，收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入、有收益性的房地产，包括住宅、写字楼、标准厂房仓库（用于出租的）等。估价对象用途为住宅，收益较好确定，故适于使用收益法进行评估。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法。具体地说，成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。估价对象用途为住宅，其价值已并非各项要素资产的简单估价加总，不宜采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。具体地说，假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。估价对象不具备开发或再开发潜力，根据预期原理不适于使用假设开发法进行评估。

综上所述，本次评估选用比较法和收益法进行评估。

十、估价结果：

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

权证号	权利人	座落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
城区 019113	宋术青	县城纬二路 197 号六福国际商业街 32 号楼 3 单元 401 室	682.39	8973	61.37
合计					61.37

人民币大写：陆拾壹万叁仟柒佰元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
陈安花	3720170073	 陈安花	2018年9月29日
刘海军	3720090036	 刘海军	2018年9月29日

十二、实地查勘期：2018年9月12日至2018年9月12日

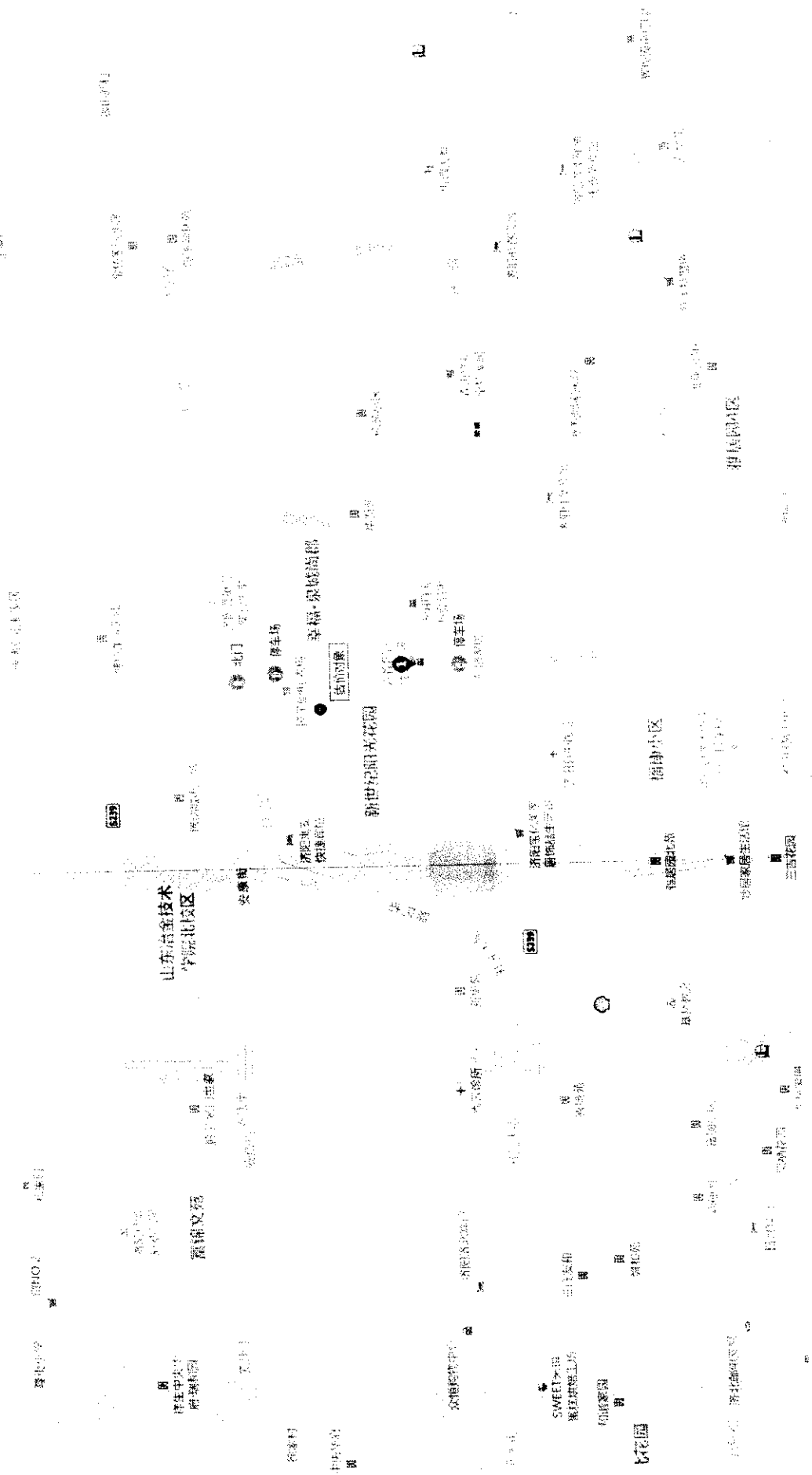
十三、估价作业期：2018年9月12日至2018年9月29日

二〇一八年九月二十九日

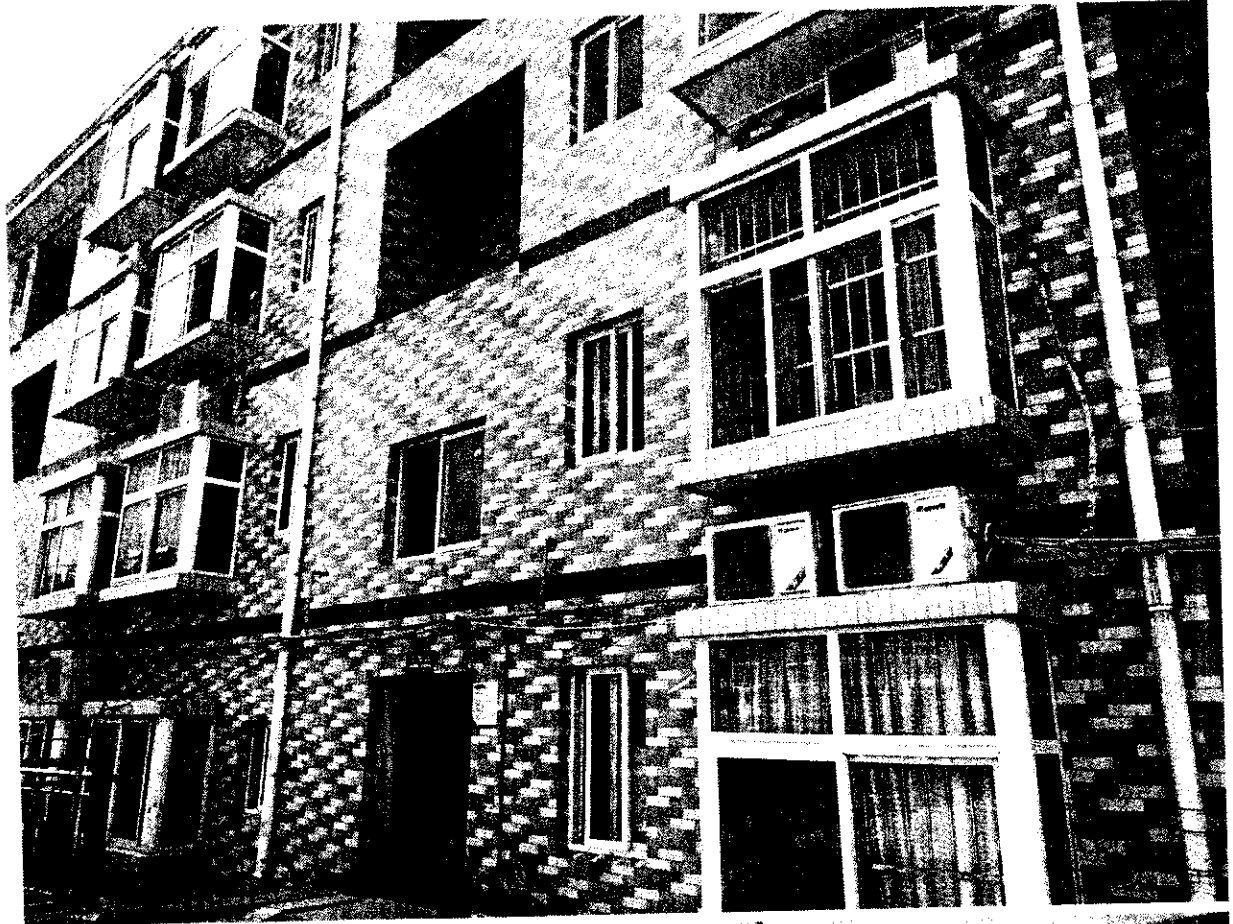
附 件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 评估照片；
- (三) 司法询价委托函复印件；
- (四) 济阳县房屋管理服务中心发证审核审批表复印件；
- (五) 房屋所有权转移登记申请书复印件；
- (六) 房屋分户图复印件；
- (七) 估价机构营业执照（复印件）；
- (八) 估价机构资质证书（复印件）；
- (九) 注册房地产估价师证书（复印件）。

位置示意图



现场照片



济阳县人民法院

司法评估询价函

(2018)鲁0125执委304号

被执行人：山东德隆有限公司

本院受理的山东德隆有限公司与宋旭青民间借贷纠纷案，案号为(2018)鲁0125执委304号，因执行拍卖需要，委托你公司

对被执行人宋旭青名下位于济南市历下区经二路197号六福国际商务大厦1201室房产进行司法评估询价。

询价标的物：

宋旭青所有的济南市历下区经二路197号六福国际商务大厦1201室房产

评估询价方：

房屋所有权转移登记申请书

房屋坐落	上海市浦东新区川沙新镇川沙路1234号		
房屋用途	住宅	房屋性质	商品房
房屋权利人	张德全	房屋坐落	同上
房屋权利人身份证号	310101198001010001	房屋坐落	同上
代理人	张德全	代理人	张德全
房屋面积	120.00平方米	房屋坐落	同上

以上为申请人、在沪唯一住房，且无其他住房，特此声明。

1. 申请人是否为本市户籍居民？ 是 否
2. 申请人是否为本市户籍居民？ 是 否
3. 申请人是否为本市户籍居民？ 是 否
- ① 是 ② 否

申请人：张德全 身份证号：310101198001010001


代理人：张德全 身份证号：310101198001010001



济阳县房屋管理服务中心发证审核审批表

登记类别: 所有权登记、转移登记、二手房买卖

业务编号: 16401403764725624

申请人(单位)名称: 宋术育、骆文兰		
送件人:	送件单位/申请人:	权证号:
张世、张乐忠	受理时间: 2014-06-25	城区01911
初审人: 崔保忠 初审时间: 2014-06-27 审核意见: 产权清楚, 建议发证。		
复审人: 程玉龙 审核时间: 2014-07-02 审核意见: 手续齐全, 建议登记。		
审核登簿人: 李红霞 审核登簿时间: 2014-07-10 审核意见: 手续齐备, 同意登记。		
缮证人: 徐凯 缮证时间: 2014-07-10		
		



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 9137030375829206X4

名称 山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 山东省淄博市张店区共青团西路蓝钻国际121甲1号8号楼
 法定代表人 许永昕

此复印件与原件相符
再次复印无效

注册资本 叁佰万元整

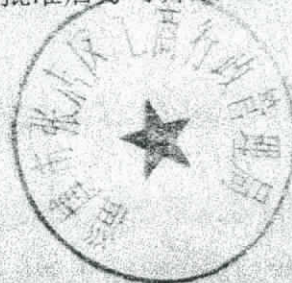
成立日期 2004年02月12日

营业期限 2004年02月12日至2027年02月09日

经营范围 资产评估; 房地产评估; 土地评估; 林权评估; 海洋权益评估; 矿产资源评估; 工程建设项目咨询; 工程监理; 编制项目可行性研究报告; 土地开发整理; 不动产登记代理; 不动产中介服务; 房地产营销策划、销售及代理; 房地产咨询; 市场营销策划; 招投标代理; 地籍测绘、房产测绘及咨询。
 (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



2017年12月15日

提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定, 办照后每年1-6月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：许永昕

(执行事务合伙人)

住所：山东省淄博市张店区共青团西路蓝钻国际121甲1号8号楼

统一社会信用代码：9137030375829206X4

等级：壹级

备案号：鲁评031018

有效期至：2016年11月30日至2019年11月29日

此复印件与原件相符
再次复印无效



发证机关：淄博市住房和城乡建设局
二〇一八年二月二十三日

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. 00104733

姓名 / Full name

刘海军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370302197110203613

注册号 / Registration No.

3720090036

执业机构 / Employer

山东鸿润土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-12-24

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. 00161800

姓名 / Full name

陈秋花

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370784196802204829

注册号 / Registration No.

3720170073

执业机构 / Employer

山东鸿润土地房地产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

持证人签名 / Bearer's signature

