

# 房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目：平阴县城锦水河西段路东一层南户商住房地产价  
值评估

估价委托人：平阴县人民法院

估 价 机 构：山东正诚土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：石唤平（注册证号：3720050242）

官岳胜（注册证号：3720110134）

估价报告出具日期：2019年5月22日

估价报告编号：鲁正房估（2019）2050号

## 致估价委托人函

平阴县人民法院：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的平阴县城锦水河西段路东一层南户房地产于2019年5月9日进行了现场查勘。评估测算工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

**估价对象：**平阴县城锦水河西段路东一层南户，根据《平阴县人民法院评估委托函》、《房屋权属状况信息》记载信息如下：

房产证号：平阴 20170001836，房屋所有权人：孙兴芬，共有情况：楚全胜，房屋坐落：平阴县城锦水河西段路东一层南户，权属取得方式：二手房买卖，建筑结构：混合，房屋总层数：5，所在层数：1，产权面积：91.42 平方米，房屋用途：商住。

抵押情况：债权人：平阴县农村商业银行股份有限公司孝直支行，抵押金额：450000.00，债务履行期限：2017年09月15日起2020年09月10日止。

查封情况：查封单位平阴县人民法院，查封期限：2017年12月12日起2020年12月11日止。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2019年5月9日（现场查勘日期）。

**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。

**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。

**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）

产权证号	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
平阴 20170001836	平阴县城锦水河西段路东一层南户	91.42	7790	71.22

房地产总价人民币大写：柒拾壹万贰仟贰佰元整。

**与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：**

- 1、估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。
- 2、欲知详情，请阅读本估价报告全文。
- 3、本报告只按估价目的提供给平阴县人民法院使用，不做其他使用。
- 4、以上内容摘自《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平阴县人民法院向我公司书面提出。

山东正诚土地房地产评估有限公司  
 法定代表人：赵军  
 二〇一九年五月二十二日



## 目 录

一、估价师声明	(06)
二、估价假设和限制条件	(08)
三、估价结果报告	(10)
(一) 估价委托人	(10)
(二) 估价机构	(10)
(三) 估价目的	(10)
(四) 估价对象	(10)
(五) 价值时点	(13)
(六) 价值类型	(13)
(七) 估价依据	(14)
(八) 估价原则	(15)
(九) 估价方法	(16)
(十) 估价结果	(17)
(十一) 注册房地产估价师	(17)
(十二) 实地查勘期	(17)
(十三) 估价作业期	(17)
四、附件	(18)
(一) 估价对象位置图；	
(二) 估价对象照片；	
(三) 平阴县人民法院评估委托函（复印件）；	
(四) 《房屋权属状况信息》（复印件）；	

- (五) 平面图（复印件）；
- (六) 估价机构营业执照（复印件）；
- (七) 估价机构资质证书（复印件）；
- (八) 注册房地产估价师证书（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。参照标准有：中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）等。

5、我们于 2019 年 5 月 9 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘人及项目负责人为石唤平，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 2019 年 5 月 9 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、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，本估价报告由山东正诚土地房地产评估有限公司负责解释。

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：

石唤平（注册号：3720050242）



官岳胜（注册号：3720110134）



## 估价假设和限制条件

### 1、本次估价的一般假设

(1) 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，本次估价估价师已尽最大努力对估价委托人提供的资料的真实性进行调查，未发现有明显的问题，估价委托人应对其合法、真实、准确和完整性负责，本次估价依据估价委托人提供的材料假定估价对象产权合法有限。

(2) 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

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，故无未定事项假设。估价委托人及当事人未提供土地使用权权属信息，假设土地权属对房地产转记无影响。

### 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，无背离事实假设。

### 4、不相一致假设

估价对象房屋用途商住与实际用途为商业，无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

无依据不足假设。

### 6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅为平阴县人民法院处理案件使用，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) 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(3) 本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。

(4) 本估价报告经本估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及两名注册房地产估价师盖章签名后方可有效。

(5) 若发现文字错误，报告请退回我公司进行修改。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：平阴县人民法院

### 二、估价机构

单位名称：山东正诚土地房地产评估有限公司

营业执照注册号：91370103706267225W

法定代表人：赵军

住 所：济南市小纬四路 46 号

电 话：0531-87943175

估价资格等级：一级

估价资格证书号：建房估证字[2012]119 号

三、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

根据估价委托人委托，本次估价对象为平阴县城锦水河西段路东一层南户，包含其地上房屋及所分摊的土地价值，不包含房产室内动产等。

#### （一）、权益状况分析：

平阴县城锦水河西段路东一层南户，根据《平阴县人民法院评估委托函》、《房屋权属状况信息》记载信息如下：

房产证号：平阴 20170001836，房屋所有权人：孙兴芬，共有情况：楚全胜，房屋坐落：平阴县城锦水河西段路东一层南户，权属取得方式：二手房买卖，建筑结构：混合，房屋总层数：5，所在层数：1，产权面积：91.42 平方米，房屋用途：商住。

抵押情况：债权人：平阴县农村商业银行股份有限公司孝直支行，抵押金

额：450000.00，债务履行期限：2017年09月15日起2020年09月10日止。

查封情况：查封单位平阴县人民法院，查封期限：2017年12月12日起2020年12月11日止。

## （二）、实物状况分析：

### 1、房产实物状况

估价对象为平阴县城锦水河西段路东一层南户

建筑面积为91.42平方米。

房屋用途为商住，实际用途一楼商业。

房屋总层数：5，所在层数：1

建筑结构：混合结构

空间布局：空间布局合理，能够满足使用需求。

朝向：南北向

新旧程度：维护保养状况一般，新旧程度一般。

建筑外观：建筑功能满足基本居住需求，配套较好，维护保养状况较好，成新度较好。

室内装饰装修情况：入户玻璃，地面水磨石，内墙涂料，洗手间地面砖、墙面砖、吊顶，

设施设备：水、电等齐全。

### 2、土地实物状况

估价对象建筑所占土地为：平阴县城锦水河西段路东一层南户房屋所分摊土地。

四至：整宗地边缘清晰。

土地面积：涉案当事人及估价委托人均未提供土地面积，因房地产价值主要

以房屋建筑面积为衡量单位，土地面积为分摊土地面积，对同小区而言分摊比例是一致的，故本次评估不描述具体分摊土地面积。

形状：估价对象所在楼座所占地形状规则。

地形地势：估价对象所在楼座所占土地地形平坦。

地基：地质条件好，承载力较强、稳定性较好。

土地平整程度：估价对象所在小区整体土地平整。

### （三）、区位状况分析：

#### 1、估价对象位置状况

估价对象位于翠屏街以南，锦水河商业街西段以东，黄河路以西

估价对象朝向为南北向，估价对象所在楼层为：第1层。

#### 2、估价对象交通状况

出入估价对象可通过私家车、非机动车等交通工具，估价对象周边无交通管制，停车较方便，有平阴1路；平阴5路；平阴k1路夜间公交车在周边经过，并设有停靠点。

#### 3、外部配套设施状况

公共服务设施有：1公里范围内有平阴县龙山小学、平阴县第一中学、平阴县实验中学；距平阴县人民医院1.8公里左右。

估价对象北距翠屏街约60米左右，位于锦水河商业街西段路东，周边多为临街住宅底商，锦水河商业街西段人流量一般。

### 五、价值时点

2019年5月9日（现场查勘日期），本次估价平阴县人民法院评估委托函中未明确价值时点，因现场查勘时实体状况、区位状况最能反映估价对象的实际状况，故本次估价价值时点设定为现场查勘日期。

## 六、价值类型

### 1、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。

### 2、价值类型定义

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。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房地合一价值。

### 3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物及分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益，房屋面积内涵是建筑面积。

## 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，是指符合国家的法律、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》（中华人民共和国主席令第 72 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；
- 3、《中华人民共和国城市规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令 第 46 号）；
- 6、关于贯彻《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》；
- 7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》；

8、《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》（法办〔2018〕273号）。

（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）委托方及当事人提供的有关资料

- 1、平阴县人民法院评估委托函；
- 2、《房屋权属状况信息》、平面图（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、估价对象照片；
- 2、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施。
- 3、估价对象同一供求圈内的交易信息。
- 4、估价机构和估价人员收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。
- 5、估价机构掌握的其他相关资料。

## 九、估价方法：

### 1、估价技术路线

（1）确定房屋用途、面积，了解估价对象权属状况、实体状况、区位状况等事项。

（2）选用合理的估价方法对估价对象进行价值测算。

（3）根据估价目的及估价对象状况合理确定估价对象结果。

### 2、各估价方法的适用性

（1）估价对象的同类房地产有较多交易的，适用比较法。

(2) 估价对象或其同类房地产有合理租金等经济收入的，适用收益法。

(3) 估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，适用成本法。

(4) 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预测或测算的，适用假设开发法。

### 3、理论上不适用的估价方法及理由

由于估价对象不具有投资开发或再开发潜力，故不选用假设开发法。

### 4、理论上适用未选用的估价方法及理由

不选用成本法的理由：由于成本法是注重均衡原理，现时商业、住宅房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映其实际的市场价值，故不选用成本法。

### 5、选用的估价方法及理由

估价对象的实际及评估设定用途均为商住用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业市场买卖交易、租赁案例较多，故选用比较法和收益法进行评估。

### 6、估价方法简介

比较法是指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。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 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



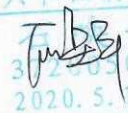
影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

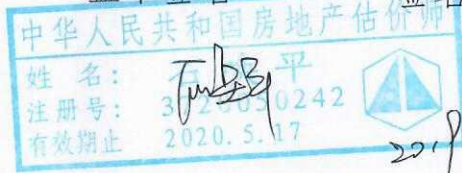
(币种：人民币)

产权证号	坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
平阴 20170001836	平阴县城锦水河西段路东一层南户	91.42	7790	71.22

房地产总价人民币大写：柒拾壹万贰仟贰佰元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
石唤平	3720050242		2019年5月22日



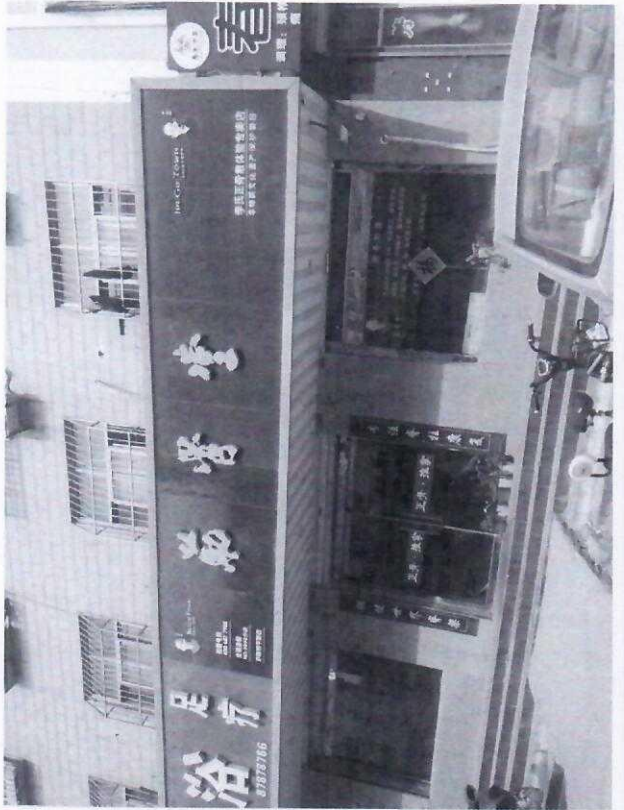
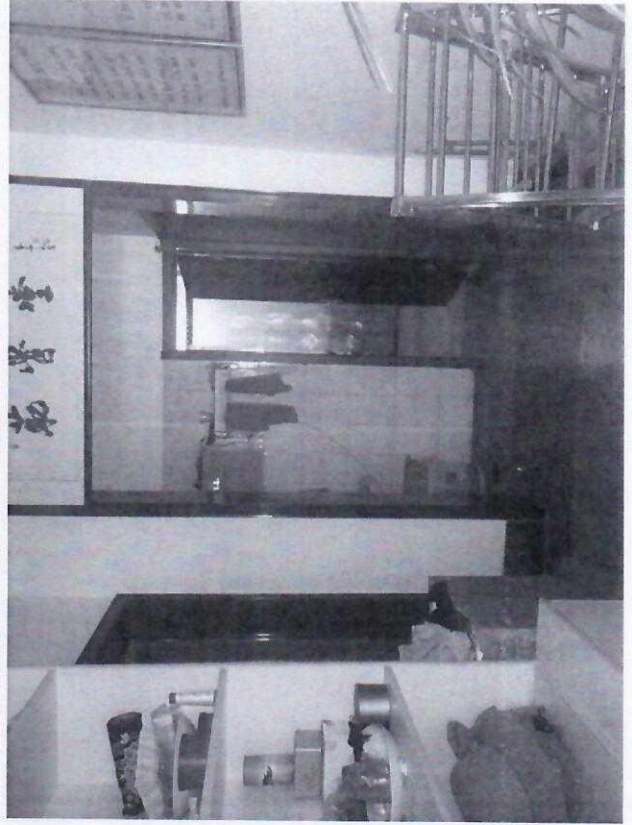
姓名	注册号	盖章签名	签名日期
官岳胜	3720110134		2019年5月22日

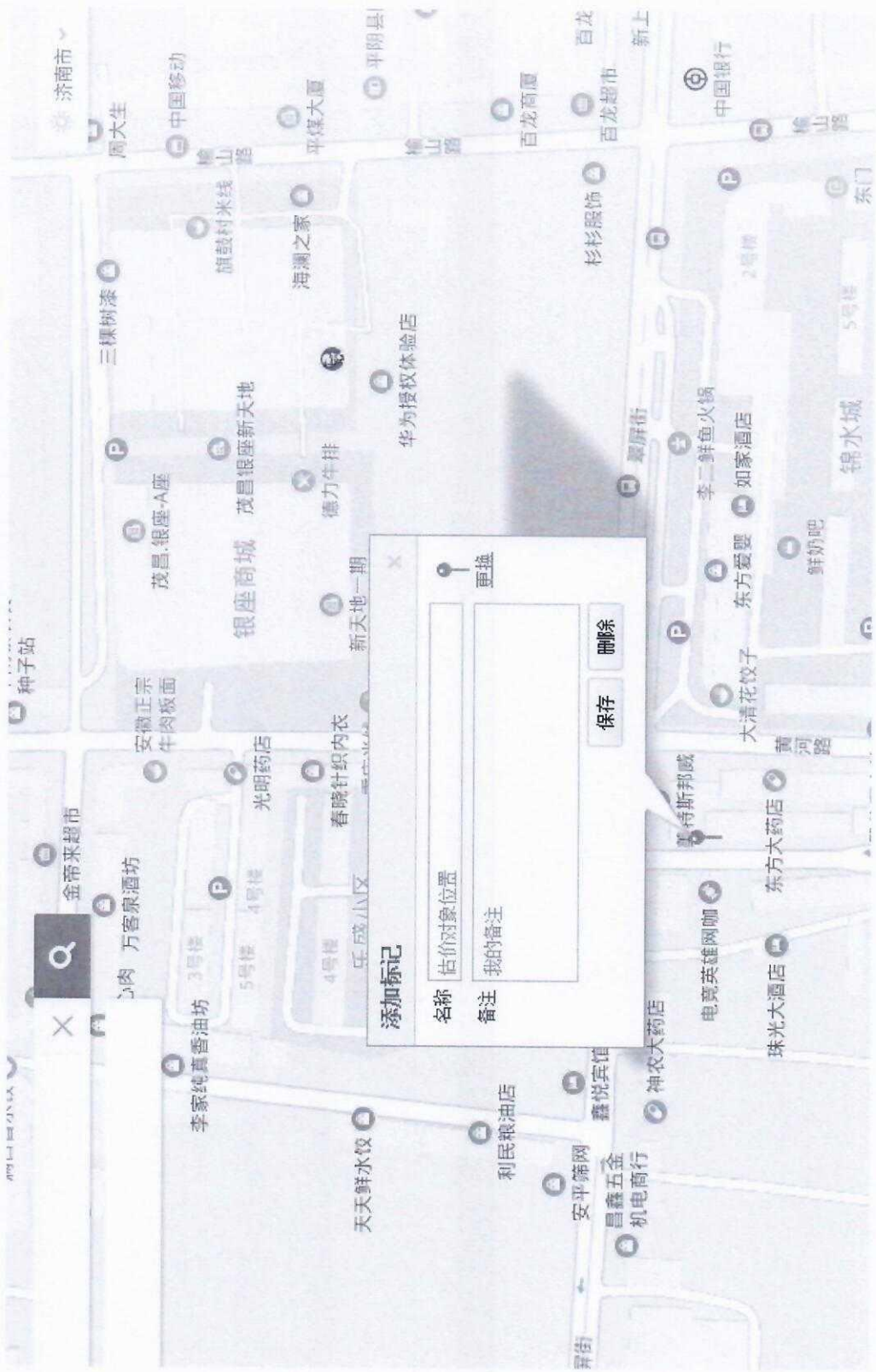


十二、实地查勘期：2019年5月9日至2019年5月9日

十三、估价作业期：2019年5月9日至2019年5月22日







济南市

周大生

中国移动

平煤大厦

平阴县

百龙大厦

百龙超市

中国银行

三棵柳漆

旗鼓村米线

海澜之家

杉杉服饰

种子站

茂昌银座A座

银座商城

茂昌银座新天地

德力牛排

华为授权体验店

李二鲜鱼火锅

如家酒店

东方爱婴

鲜奶吧

安徽正宗牛肉板面

光明药店

万客泉酒坊

李家清真香油坊

3号楼

4号楼

5号楼

春晓针织内衣

新城小区

天天鲜水饺

利民粮油店

安平筛网

昌鑫五金机电商行

电竟英雄网咖

东方大酒店

珠光大酒店

电竟英雄网咖

神农大药店

电竟英雄网咖

电竟英雄网咖

电竟英雄网咖

电竟英雄网咖

电竟英雄网咖

电竟英雄网咖

电竟英雄网咖

电竟英雄网咖

### 添加标记

名称

备注

保存

删除

更换

0056



## 房屋权属状况信息

房屋编号: 201706270006837402

查询编号: QS2018072600365

所有权人	孙兴芬	共有情况	是全部
身份证明	370124197211065026	身份证号	370727197110281813
房产证号	平南20170001836	房产证号或 (共有权证号)	无
房屋坐落	平阳县城郊永河路段路东一层南户	权属状态	已抵押
面积	91.47	权属取得方式	二手房买卖
登记时间	2017-07-17	房屋用途	商住
抵押情况	债权人: 平阳县农村商业银行股份有限公司平南支行 抵押金额: 450000.00 抵押期限: 2017-09-15至2020-09-15		
查封情况	查封单位: 平阳县人民法院 查封期限: 2017年12月12日起至2020年12月11日止		
异议情况	无		
租赁情况	无		
查询时间	2018-07-26 14:46:35		
备注			

平阳县房屋档案馆

打印时间: 2018-07-26 14:46:39

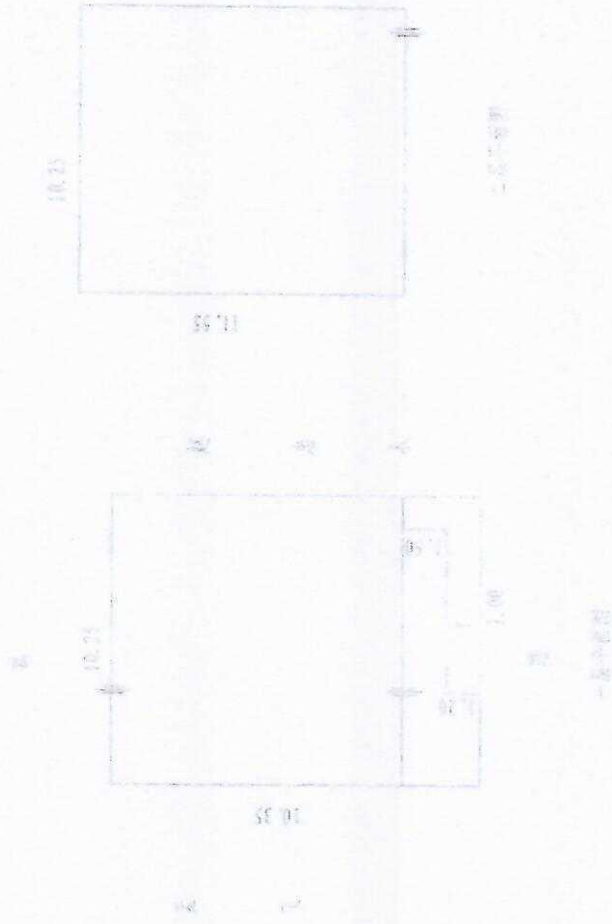
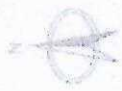


# 房屋平面图

产权单位: 袁兴荣 房屋: 平阳县法院新村十栋壹楼

丘号: CG002-0115

单位: 米, 平方米



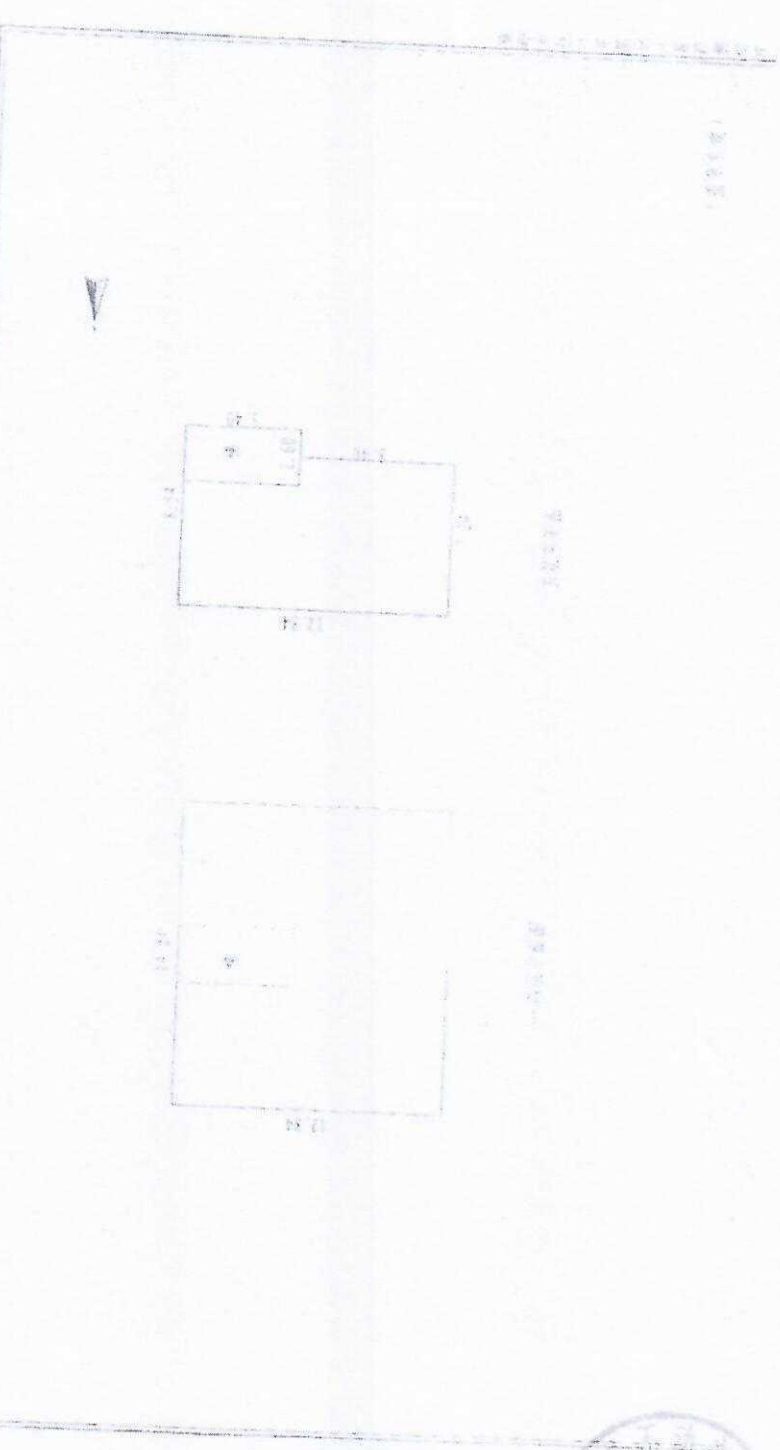
总建筑面积: 229.64



# 房屋分层分户平面图

图例:

图例	说明	备注
①	房屋	
②	楼梯	
③	阳台	
④	卫生间	
⑤	厨房	
⑥	卧室	
⑦	客厅	
⑧	其他	





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91370103706267225W 3-1

名称 山东正诚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 济南市市中区小纬四路46号

法定代表人 赵军

注册资本 贰佰万元整

成立日期 1998年11月16日

营业期限 1998年11月16日至 年 月 日

经营范围 房地产评估、土地评估、测绘、土地规划及相关咨询中介服务、互联网信息服务(凭资质证经营)、计算机软件开发、技术咨询、技术服务。(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》第十条规定的企业有关信息形成后20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)。  
<http://sd.xfy.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

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  
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：山东正诚土地房地产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人)

赵军

住所：济南市市中区小纬四路46号

统一社会信用代码：91370103706267225W

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2012]119号

有效期限：2019年3月18日至2022年3月17日



二〇一九年三月十八日



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. 00131371

姓名 / Full name

官岳胜

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370682198203220474

注册号 / Registration No.

3720110134

执业机构 / Employer

山东正诚土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

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. 00131361

姓名 / Full name

石唤平

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371425198209199429

注册号 / Registration No.

3720050242

执业机构 / Employer

山东正诚土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

持证人签名 / Bearer's signature

