房地产估价报告

估价报告编号：鲁明和房地产估字 18-05108 号

估价项目名称：济阳县城纬一路 325 号康瑞悦府 6 号楼 1-2201 室房地产价值评估

估价委托人：济阳县人民法院

房地产估价机构：山东明和房地产评估经纪有限公司

注册房地产估价师：刘吉亮（注册号 3720040154）

郑爱敏（注册号 3720100048）

估价报告出具日期：2018 年 5 月 3 日

致 委 托 估 价 人 函

济阳县人民法院：

受贵院关于申请人王尔友与被申请人杨光芹民间借贷纠纷一案的评估委托，我公司估价人员对济阳县城纬一路 325 号康瑞悦府 6 号楼 1-2201 室的房地产市场价值进行了估价。

估价目的：为法院处理民间借贷纠纷案提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：位于济阳县城纬一路 325 号康瑞悦府 6 号楼 1-2201 室，房屋建筑面积为 133.64 平方米，房屋所有权人为杨光芹，用途为住宅。

价值时点：2018 年 4 月 27 日。

价值类型：本次估价采用的价值类型为公开的市场价值，市场价值为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理的价格。估价结果为估价对象在住宅用途下的房屋所有权和相应土地使用权价格。

估价方法：估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，确定采用比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

估价结果：我公司估价人员依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的要求，遵循估价原则，按照估价程序，对估价对象进行了现场查勘和相关资料的收集，并结合合理的估价方法，进行了公开市场价值的计算，在综合分析影响估价对象房地产市场价值因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点的**房地产市场价值为人民币 124.9534 万元，大写金额：壹佰贰拾肆万玖仟伍佰叁拾肆元整。**

房地产价格评估专用章 贰级 鲁评 002019 有效期 2018年4月25日-2019年4月25日 山东明和房地产评估经纪有限公司

房地产估价结果汇总表：　　币种：人民币

估价对象	面积（平方米）	单价（元/平方米）	评估总额（万元）
1-2201 室	133.64	9350	124.9534
合计			124.9534

估价报告使用有效期自 2018 年 5 月 3 日至 2019 年 5 月 2 日止，估价报告使用者应在估价报告有效期限内使用本估价报告，超过使用期限本估价报告无效。

本估价报告只能用于本估价报告明确的估价目的，评估结果受估价假设和限制条件的限制，如假设和限制条件发生变化，则评估结果需相应调整。如当事人和其他利害关系人对评估结果有异议，可在收到评估报告之日起 10 日内通过济阳县人民法院向我公司书面提出。

山东明和房地产评估经纪有限公司

法定代表人：

2018 年 5 月 3 日

目　录

附件：

1、估价委托函复印件；

2、估价对象位置图；

3、估价对象实地查勘情况和相关照片；

4、估价对象权属证明复印件；

5、房地产估价机构资格证书复印件；

6、房地产估价机构营业执照复印件；

7、注册房地产估价师资质证书复印件。

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的和准确的，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中华人民共和国国家标准《房产估价规范》(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、本报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部分认定为准。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的权属资料，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是合法、真实、准确、完整的；

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，假定估价对象能正常安全使用；

3、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；

4、估价对象享有公共部位的通行权及水电等公用设施的使用权。

二、未定事项假设

1、估价结果未考虑估价对象及其经营企业或个人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对估价对象价值的影响。

三、背离事实假设

本次估价设定的对象状况与估价对象实际状况无不一致，无背离事实假设。

四、不相一致假设

1、根据委托人提供的估价对象权属资料，估价对象位于济阳县城纬一路 325 号康瑞悦府 6 号楼 1-2201 室；根据当事人的现场指认和估价人员的现场勘查，估价对象实际位于济阳县城纬一路 325 号康瑞悦府 1 号楼 1-2201 室；本次评估的估价对象位置描述以委托人提供的估价对象权属资料为准。

五、依据不足假设

1、根据估价委托人提供的相关资料以及经估价师调查分析，估价对象尚未办理分户国有土地使用权证，故本次评估以估价对象土地使用权类型为出让为估价假设前提，本评估结果中包含土地使用权的价值。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，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；

2、估价结果为房地产市场价值，没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响；

3、本估价报告仅为本次估价目的服务，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价；

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提交估价报告审查部门确认或备案时使用，不提供给委托方；

5、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门以外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上；

6、本估价报告的合法使用者在使用本报告时，应详细阅读估价报告全文。本估价报告需经估价人员签字盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时方有效，复印件无效，因使用估价报告部分内容所造成的后果本估价机构不承担任何责任；

7、本估价报告在完成后提交委托方之前，按照本公司的估价报告审核制度，已进行严格的自审和复审，但不能保证估价报告不出现文字或数字因校对或其他原因出现的差错，委托方在使用中如发现本估价报告中文字或数字存在差错，请及时通知本公司，并携带全部估价报告原件来本公司进行调换；

8、本估价确定的估价结果仅为估价对象在价值时点的客观合理市场价格，不作为估价对象任何实际成交价格的保证；

9、本估价报告确定的估价结果仅为房地产估价专业人士出具的估价对象价值参考意见，不具有任何强制法律效力。本估价报告确定的估价对象房地产价值仅供委托方和其他估价报告的合法使用者作为价值参考依据。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：济阳县人民法院

二、房地产估价机构

名称：山东明和房地产评估经纪有限公司

住所：济南市市中区经五小纬二路 66 号财富自由港商务大厦 815 室

法定代表人：刘吉亮

资质级别：贰　级

证书编号：鲁评 002019

三、估价目的

为法院处理民间借贷纠纷案提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、实物状况

估价对象为济阳县城纬一路 325 号康瑞悦府 6 号楼 1-2201 室，房屋建筑面积为 133.64 平方米，钢混结构，房屋总层数 25 层，估价对象房屋位于第 22 层，属高层住宅楼。估价对象单元外墙为涂料，楼梯为不锈钢扶手和水泥砂浆台阶。估价对象户型为三室两厅一卫，室内为精装修，客厅内墙为乳胶漆，地面为地砖，天花为乳胶漆；卧室内墙为乳胶漆，地面为地砖，天花为乳胶漆；厨房地面为地砖，墙面为瓷片到顶，天花为 PVC 扣板；卫生间地面为地砖，墙面为瓷片到顶，天花为 PVC 扣板；入户为防盗门，内门为木夹板门，塑钢窗；阳台塑钢封闭，地面为地砖，墙面为乳胶漆。估价对象双气入户，房屋使用及维护状况良好，能较好的满足居住服务的基本需要。

估价对象所占土地位于济阳县城纬一路 325 号，宗地形状较为规则，地势平坦，地基较好，承载力较强。宗地开发程度已达到“七通一平”（即宗

地红线外供水、排水、通电、通气、通暖、通路、通讯及宗地内场地平整)。综合宗地现状看，很好的满足了住宅房地产的使用要求。

2、权益状况

（1）、房屋登记和权利状况

估价对象为济阳县城纬一路 325 号康瑞悦府 6 号楼 1-2201 室，房屋所有权人为杨光芹，用途为住宅，权属明确。

（2）、土地使用权登记和权利状况

根据估价委托人提供的相关资料以及经估价师调查分析，估价对象尚未办理分户国有土地使用权证，故本次评估以估价对象土地使用权类型为出让为估价假设前提，本评估结果中包含土地使用权的价值。

（3）、他项权利设立情况

根据委托方提供的房屋权属资料，估价对象未设立他项权利。

3、区位状况

（1）、位置

估价对象位于济阳县城纬一路 325 号康瑞悦府 6 号楼 1-2201 室，房屋总层数 25 层，估价对象房屋位于第 22 层。

（2）、交通条件

估价对象南邻纬一路，周围有 1 路等多条公交线路，交通便利。

（3）、周围环境状况

估价对象周边没有空气污染源，道路两旁有绿化，噪音污染程度较低，自然环境好。周围社区较成熟，居民文化素质较高，人文环境较好。

（4）、外部配套设施状况

估价对象区域内供水、排水、供电、暖气、天然气、通讯、宽带、有线，基础设施齐全。

估价对象南邻纬一路，附近有好又多超市等购物商场；有农业银行、建设银行等多家银行；有济阳县中医院等多家医疗机构；有济阳县第二小学等

学校。配套功能完善，医疗、电信、金融、教育、餐饮服务体系健全，是较理想的居住场所。

五、估价时点

为确切地反映估价对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经委托方同意，确定本次评估所选取的评估基准日为2018年4月27日，即现场查勘之日。

六、价值类型

本次估价采用的价值类型为公开的市场价值，市场价值为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理的价格。估价结果为估价对象在住宅用途下的房屋所有权和相应土地使用权价格。

七、估价原则

根据《房地产估价规范》和本次估价对象估价目的，依据估价委托人提供资料及估价师实地查勘调查了解情况，经综合分析，本次评估遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说

都是公平合理的价值。

2、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或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。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权。二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的。三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

3、估价时点原则

估价时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与估价时点不一致，应当折算为估价时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

4、替代性原则

市场竞争规律表明,多种效用相同或相似的商品在同一市场中竞争,通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相同或相近的商品在价格（包括租赁价格）上趋同，这就是市场替代原则的具体体现。为此在房地产估价中，可以依据这一原则，选择具有较大可比性的市场交易实例，从各方面进行相似性的比较与修正,从而确定估价对象的客观、合理价格。

5、最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

八、估价依据：

1、国家有关部门颁布的法律、法规：

（1）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号、1995 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号（第二次修正）、1999 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令 第七十四号、自 2008 年 1 月 1 日起施行）；

（5）《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号公布、1995 年 10 月 1 日起施行）；

（6）《中华人民共和国城市开发经营管理条例》（国务院令第 248 号、1998 年 7 月 20 日起施行）；

（7）《城市房地产转让管理规定》（建设部令第 96 号、2006 年 3 月 1 日起施行）；

2、估价的相关技术标准：

（1）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

3、委托人提供的资料：

（1）济阳县人民法院鉴定委托书【(2018)济阳法技委字第 110 号】；

（2）房屋分户图复印件等相关资料；

4、估价人员实地查勘和市场调查所获得的资料。

九、估价方法：

1、常见的估价方法和技术路线

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

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。

收益法：预计估价对象的未来收益，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。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或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得到估价对象价值或价格的方法。

基准地价修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

2、估价方法的确定

成本法是指在求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价对象为住宅，在我们的估价经验中，成本法测算的结果与市场价格差距较大，故不宜选用成本法对估价对象进行评估。

假设开发法适用对象是具有开发或再开发潜力且开发后的价值可以采用市场比较法、收益法等方法求取的房地产，如待开发的土地、在建工程等。由于估价对象为已完工工程，并且评估所需的规划等相关数据资料和参数都是无法获取，不符合假设开发法使用范围，故本次评估不宜选用假设开发法。

收益法适用的对象是有收益或有潜在收益的房地产。由于估价对象为住宅用房产，较易获取类似房地产的租金、费用等数据，故适宜选用收益法。

比较法是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。由于估价对象为住宅，所在区域类似房地产市场成交案例较多，且交易资料较易获得，故适宜选用市场比较法进行评估。

因此选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

十、估价结果

估价人员根据房地产估价规程，遵循估价原则，采用科学的估价手段，通过现场勘查，结合估价经验，经过认真测算求取估价对象房地产于估价时点的**市场价值为人民币124.9534万元，大写金额：壹佰贰拾肆万玖仟伍佰叁拾肆元整。**

房地产估价结果汇总表：　　币种：人民币

估价对象	面积（平方米）	单价（元/平方米）	评估总额（万元）
1-2201室	133.64	9350	124.9534
合计			124.9534

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章、签名	签名日期
刘吉亮	3720040154	中华人民共和国房地产估价师 姓　名：刘吉亮 注册号：3720040154 有效期止 2019.12.19	2018年5月3日
郑爱敏	3720100048	中华人民共和国房地产估价师 姓　名：郑爱敏 注册号：3720100048 有效期止 2019.12.19	2018年5月3日

十二、实地查勘期

本次评估中注册房地产估价师于 2018 年 4 月 27 日进入估价对象现场，于 2018 年 4 月 27 日完成实地查勘，实地查勘估价对象的起止日期为 2018 年 4 月 27 日至 2018 年 4 月 27 日。

十三、估价作业期

2018 年 4 月 27 日-2018 年 5 月 3 日。

山东明和房地产评估经纪有限公司

2018 年 5 月 3 日

鉴定委托书

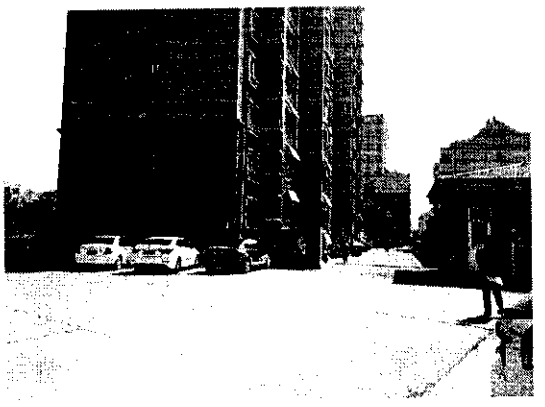
(2018)济阳法技委字第 110 号

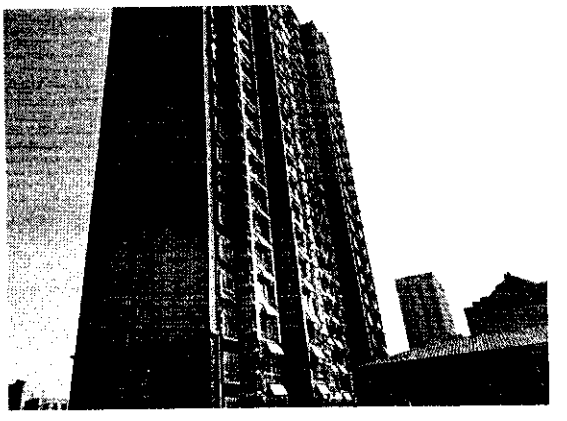
受委托机构	山东明和房地产评估经纪有限公司		
案　　由	民间借贷纠纷		
案情摘要	原被告因借贷发生纠纷。		
鉴定目的要求	对杨光芹所有的位于济阳县纬一路康瑞悦府 6 号楼 1 单元 2201 室的房产价值进行评估。		
送检材料	1、　鉴定委托书 1 份； 2、　临时卷宗 1 册。		
当事人	申请人：王尔友：13954101999 代理人：		
	被申请人：杨光芹 18340091666		
委托人	济阳县人民法院技术室	电话	81170295 徐

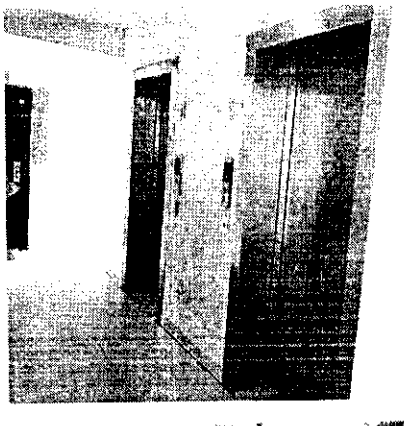
注：鉴定结果做出后，若需鉴定人出庭时，鉴定人必须出庭。

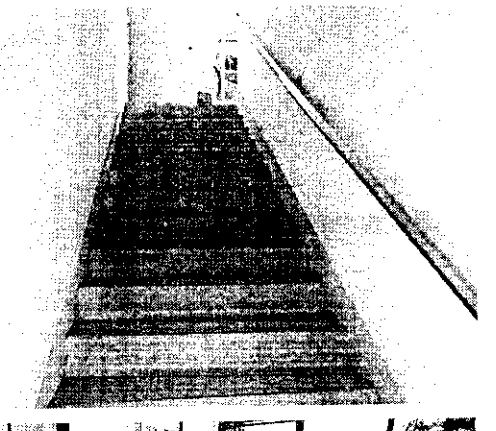
估价对象位置图

估价对象照片



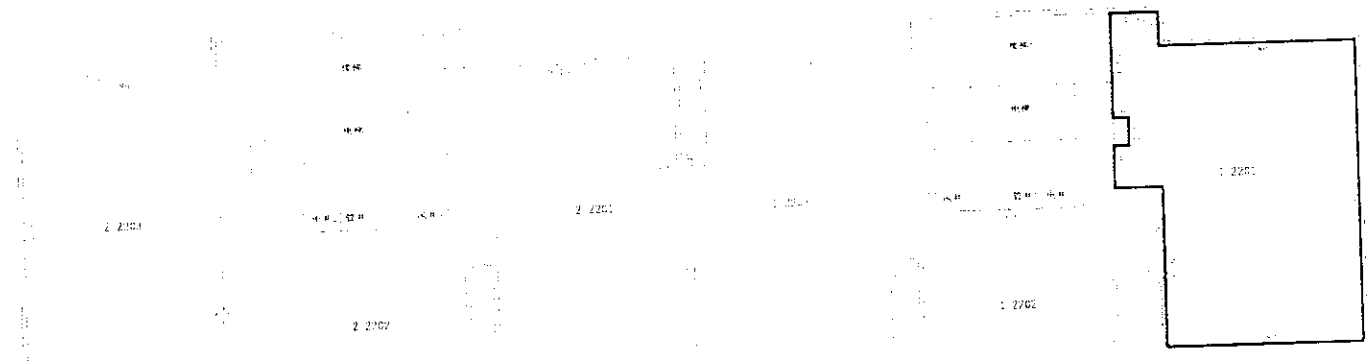






房屋分户平面图

图幅号：	证号：					绘图员：	娄焕明
座落：	济阳县城纬一路325号6号楼1-2201					校对员：	李凡
用途：	住宅	结构：	钢混	建成年份：	2014年	套内面积：	105.37	一级检查：	王玉
幢号：	1	单元数：	2	总层数：	25	分摊面积：	28.27	二级检查：	刘庆海
户室号：	1-2201	所在单元：	1	所在层次：	22层	建筑面积：	133.64		



测绘单位：济阳县恒通房屋测绘中心

（测绘章）

说明：1、本图为该户号户型、楼层及公用建筑之间关系示意，不做产权界限、面积等依据。

济阳县房产管理局制图 [illegible]

比例尺：1:300

济阳县商品房买卖合同备案

备案查询/修改

合同编号	合同日期	备案日期	开发企业	经办人
0115	2014.09.22	2014.09.28	百佳	魏之刚

买受人	身份证号	项目名称	楼号	房屋位置
杨光芹	370125197811140925	康瑞悦府	1	1-2201

类型	面积	单价	总价	类型	面积	单价	总价	备注
住宅	133.82	4500.00	602190.00		0.00	0.00	0.00	5本13号

杨光芹　　康瑞悦府　　1

合同查询　姓名查询　小区查询　楼号查询

修改　保存　退出

Record Unlocked

中华人民共和国

房地产估价机构资质证书

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

机 构 名 称：[illegible]

法定代表人：
（执行合伙人）[illegible]

住　　所：[illegible]

营业执照注册号：[illegible]

资 质 等 级：[illegible]

行政许可决定书号：

证 书 编 号：[illegible]

有 效 期 限：[illegible]

行政许可机关(公章)

中华人民共和国住房和城乡建设部制

营业执照

（副 本）

1-1

统一社会信用代码 91370103738161644 7

名　　称　山东明和房地产评估经纪有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所　济南市市中区经五小纬二路66号财富自由港商务大厦815室

法定代表人　刘吉亮

注册资本　贰佰万元整

成立日期　2002年04月11日

营业期限　2002年04月11日至　　年　　月　　日

经营范围　房地产评估、策划（不含广告）、咨询，土地价格评估，房地产中介经纪服务；建材、防水材料销售。（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

2016 年 03 月 15 日

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的通知；

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个工作日内应当向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

http://gdhy.gov.cn