

房地产估价报告

估价项目名称：济南市槐荫区经六路 720 号居易·香
桔市公寓 7 号楼 3-303 室房地产市场
价值评估

估价委托人：山东省济阳县人民法院技术室

房地产估价机构：山东诚志房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：尹巍（注册号：3720050228）

孙彤彤（注册号：3720160056）

估价报告出具日期：二〇一八年五月十七日

估价报告编号：诚志估价字第 2018-00685-RS 号

致估价委托人函



请扫防伪码 如有疑问请致电
0531-88199796

山东省济阳县人民法院技术室：

受您委托，为司法鉴定确定房地产市场价格提供参考依据，我们秉着独立、客观、公正、科学的原则，经过实地查勘，搜集资料，论证分析，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：济南市槐荫区经六路 720 号居易·香桔市公寓 7 号楼 3-303 室。

坐落	槐荫区经六路 720 号 居易·香桔市公寓 7 号楼 3-303 室	用途	住宅	建筑面积 (m ²)	43.96
不动产权证书号	槐 169492	房屋共有情况	单独所有	房屋所有权人	许丽娟
结构	钢混	所在层/总层数	3/12	建成年代 (年)	2008

估价目的：为司法鉴定确定房地产市场价格提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点：2018 年 5 月 10 日。

估价方法：比较法和收益法。

价值类型：估价中采用市场价值标准，即所估价出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

估价结果：估价对象在价值时点 2018 年 5 月 10 日，用途为住宅的房地产评估市场价值为 741200 元；人民币大写：柒拾肆万壹仟贰佰元整；单价：16861 元/平方米。

特别提示：

- ①本报告有效期为 2018 年 5 月 17 日至 2019 年 5 月 16 日；
- ②以上内容摘自本报告，若需了解详情，请阅读报告书全文。如对本报告有异议，请于收到报告起 10 日内通过山东省济阳县人民法院向我公司书面提出。

山东诚志房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：杨慧丽

二〇一八年五月十七日

目录

致估价委托人函.....	1
目录.....	2
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件.....	12
1、鉴定委托书复印件.....	12
2、房地产权登记信息复印件.....	12
3、房屋分户平面图复印件.....	12
4、估价对象照片.....	12
5、估价对象位置示意图.....	12
6、评估人员资格证书复印件.....	12
7、评估机构资质证书复印件.....	12
8、评估机构法人营业执照复印件.....	12

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载，误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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，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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。
- 6、估价师对估价委托人提供的权属证明进行了合规性检查，无法对其真实性进行验证，其真实性应由估价委托人负责，估价师不对其真实性负责。
- 7、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 8、使用本报告，请注意估价的假设和限制条件以及报告特殊事项的说明。

估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

(1) 本评估意见设定委托方提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

(2) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次评估设定估价对象的国有建设用地使用权和建筑物所有权均为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

(5) 估价对象建筑面积以委托方提供的《房地产权登记信息》及《房屋分户平面图》上载明为准。

(6) 本报告的估价结果为市场价值，即所估价出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

(7) 对房屋安全，环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患。

(8) 经国务院批准，自 2016 年 5 月 1 日起，在全国范围内全面推开营业税改征增值税试点，建筑业、房地产业、金融业、生活服务业等全部营业税纳税人，纳入试点范围，由缴纳营业税改为缴纳增值税。增值税与营业税的计算方式不同：营业税直接依据销售额乘以税率计算应纳税额，而增值税按销售额乘以税率计算出销项税额后，还要扣减成本费用中的进项税额，才是最终的应纳税额；增值税的计税销售额为不含税销售额，而营业税的计税销售额为含税销售额。涉及税制转换和政策调整，较为复杂。总体上看，纳税人的税收负担一般都有不同程度的下降。根据估价目的、报告使用用途及必要性原则要求，本报告采纳简易计税方法记取增值税进行测算。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设。

本次对估价对象价值的评估不考虑估价对象的抵押、担保、查封、租赁、其他优先受偿等因素的影响。

4、不相一致假设

不相一致假设

5、依据不足假设

(1) 估价对象未提供《房屋所有权证》全部信息，仅提供了《房地产权登记信息》及《房屋所有权证》中的《房屋分户平面图》。

(2) 由于未进入室内进行查勘，本次评估仅假设室内装修按普通装修进行评估。

6、估价报告的使用限制

(1) 本报告仅就所述评估目的对估价对象的市场价值做出评估，不对其它用途负责。

(2) 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状成新度下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途，建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

(3) 本估价结果仅适用于本次估价目的，不做它用。报告内容未经本公司同意，不得在媒体上公开。

(4) 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

(5) 本报告有效期限为壹年，即从2018年5月17日至2019年5月16日。如超过此期限应用该报告数据，应作适当调整或重估。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

山东省济阳县人民法院技术室

二、房地产估价机构

山东诚志房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：杨慧丽

住所：济南市历下区解放路 30-1 号 7 号楼 11206 室

营业执照统一社会信用代码：913701027392948952

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]026 号

资质证书有效期：2016 年 2 月 4 日至 2019 年 2 月 3 日

联系电话：0531-88199796

三、估价目的

为司法鉴定确定房地产市场价格提供参考依据而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次评估估价对象为槐荫区经六路 720 号居易·香桔市公寓 7 号楼 3-303 室房地产。估价对象范围为其房屋所有权及土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、权属状况

估价对象为槐荫区经六路 720 号居易·香桔市公寓 7 号楼 3-303 室房地产，建筑面积为 43.96 平方米。委托方提供《房地产权登记信息》及《房屋分户平面图》，委托方未提供《国有土地使用证》。

房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）

不动产单元号	370104006004G B00006F00050114
房屋坐落	槐荫区经六路 720 号居易·香桔市公寓 7 号楼 3-303
房屋所有权人	许丽娟
证件种类	居民身份证

房屋共有情况	单独所有
登记类型	变更登记
规划用途	住宅
房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数	3/12
建筑面积 (m ²)	43.96
专有建筑面积 (m ²)	35.46
分摊建筑面积 (m ²)	8.5
不动产权证书号	槐 169492
登记时间	2013/10/28
登簿人	王欢
登记簿状态	有效

3、建筑物状况

槐荫区经六路 720 号居易·香桔市公寓 7 号楼为钢混结构 12 层建筑，建成于 2008 年（钢混结构房屋经济使用年限为 60 年，该房屋剩余年限为 50 年），外墙面部分为涂料，部分为瓷砖，外观设计较合理。配套齐全。

根据估价人员现场勘查，估价对象入户门为防盗门，由于未进入室内，室内装修情况不作具体描述；水、电、天然气、暖气齐全，电话线、有线电视、宽带入户，配有电梯。

估价对象所在的土地形状规则，地势平坦、地基承载力较强，基础设施较为完备，周边道路通达，宗地红线外达到“七通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路、通气、供热）。

五、价值时点：2018 年 5 月 10 日。

六、价值类型

本次评估的是估价对象房地产市场价值

本报告中所称的房地产的市场价值是指委估房产在价值时点对应于本报告书所列估价目的及估价的假设和限制条件下的市场价格。房地产的市场价格是指房产的交换和买卖是在公开和竞争的市场上进行的，而且买卖双方都是慎重、平等、自愿的行为，其价格是公允的。

由于委估房地产是由土地和房屋建筑两部分组成，本报告书所称的房地产市场价值是指该房地产的综合价值，包括房屋建筑占用土地使用权的分摊价值、房屋建筑的价值以及基础配套设施的分摊价值。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产市场价值估价中的最高行为准则。

（二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

估价对象在价值时点具有合法的产权且用途合法。估价对象已取得《房屋所有权证》。

（三）最高最佳利用原则

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的收益，且房地产权利人都期望从其占有的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，最高最佳利用是在法律上可行、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象价值达到最大、最可能的使用。估价对象已取得《房屋所有权证》，用途为住宅，符合最高最佳利用原则。

（四）替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

替代原则也反映了房地产估价的基本原理和最一般的估价过程：房地产估价所要确定的估价结论是估价对象的客观合理价值。对于房地产交易目的而言，该客观合理价值应当是在公开市场上最可能形成或者成立的价格，

房地产估价就是参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

（五）价值时点原则

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价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。

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波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国第46号主席令，2016年12月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日主席令第72号）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日主席令第28号）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日主席令第62号）；
- 5、《房地产估价规范》[GB/T50291—2015]；
- 6、《房地产估价基本术语标准》[GB/T50899—2013]；
- 7、国家、省、市有关房地产评估的其他规定；
- 8、《鉴定委托书》：（2018）济阳法技委字第132号；
- 9、《房地产权登记信息》；
- 10、《房屋分户平面图》；
- 11、本公司及估价人员搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

（一）估价方法的选用

房地产估价常用的方法有比较法、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—比较法是将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。比较法适用的估价对象是同种类型的数量较多且经常发生交易的房地产；

收益法—运用适当的还原利率，将预期估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点的现值。收益法适用的估价对象是有经济收益或有潜在经济收益的房地产；

成本法—求取估价对象在价值时点的重新构建价格和折旧，然后将重新构建价格减去折旧来求取估价对象的方法。成本法使用的估价对象包括很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在经济收益而限制了收益法运用的房地产；

假设开发法—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，然后将估价对象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。凡是具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可采用比较法、收益法等方法求取得房地产，都适用假设开发法估价；

估价对象为住宅房地产，位于济南繁华地段，周围房地产买卖交易案例较多，根据替代原则可使用比较法进行评估；且该小区房屋出租案例也较多，租金水平可以调查所得，而住宅用途的房地产作为一种可作为出租获取长期收益的房地产，可采用收益法测算其收益价格。

故根据估价目的和估价对象房地产的特点，本次估价选择采用比较法和收益法进行评估。

（二）估价方法及估价技术路线

1、比较法—比较法是将估价对象与在价值时点的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成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法；

2、收益法—运用适当的还原利率，将预期估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点的现值；

3、分别运用比较法和收益法评估测算房地产价格，比较分析以上两种方法的评估结果，综合影响房地产价值的各因素，最终确定委估房地产的市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点 2018 年 5 月 10 日，用途为住宅的房地产评估市场价值为 741200 元；人民币大写：柒拾肆万壹仟贰佰元整；单价：16861 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

尹巍 3720050228



孙彤彤 3720160056



十二、实地查勘期

2018 年 5 月 10 日—2018 年 5 月 10 日

十三、估价作业期

2018 年 5 月 10 日—2018 年 5 月 17 日

山东诚志房地产土地评估咨询有限公司



附件

- 1、鉴定委托书复印件
- 2、房地产权登记信息复印件
- 3、房屋分户平面图复印件
- 4、估价对象照片
- 5、估价对象位置示意图
- 6、评估人员资格证书复印件
- 7、评估机构资质证书复印件
- 8、评估机构法人营业执照复印件

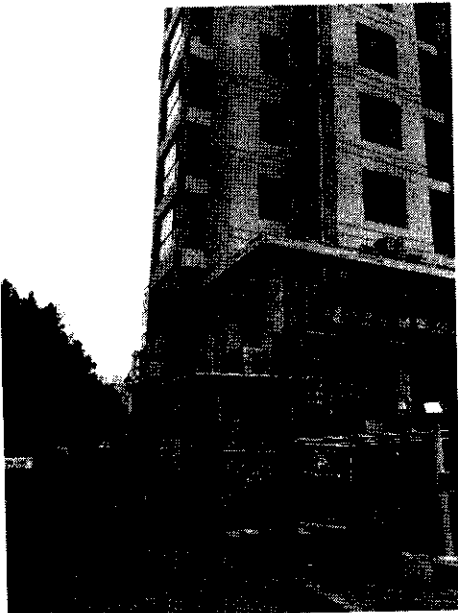
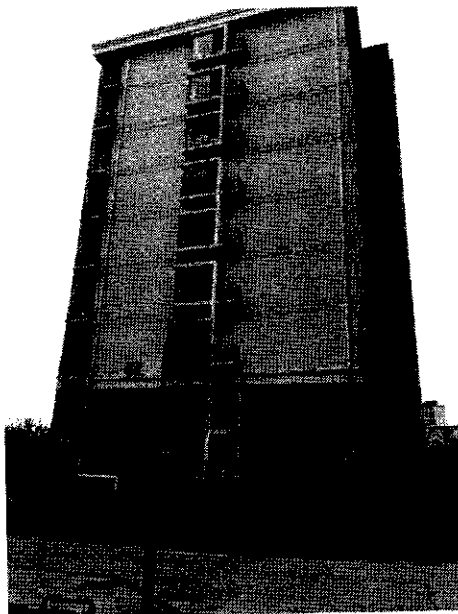
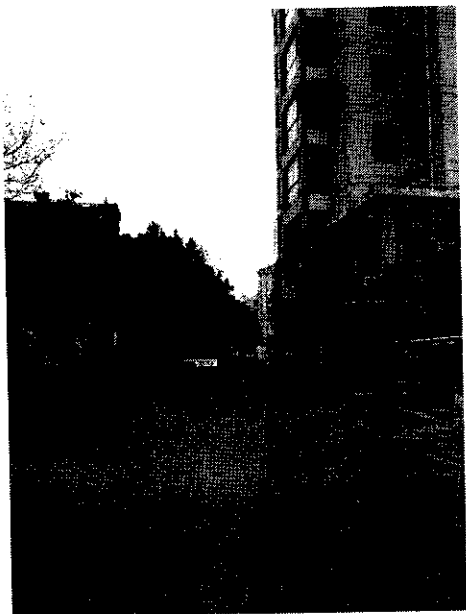
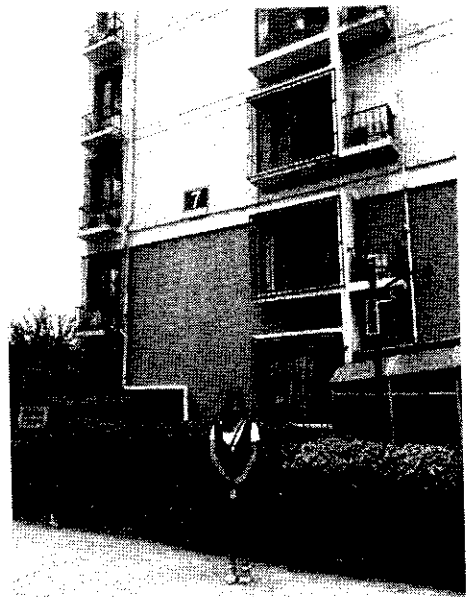
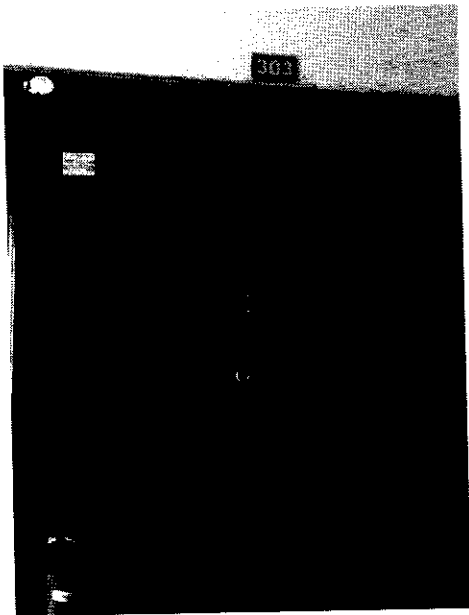
鉴定委托书

(2018)济阳法技委字第 132 号

受委托机构	山东诚志房地产土地评估咨询有限公司		
案由	民间借贷纠纷		
案情摘要	原、被告因民间借贷发生纠纷。		
鉴定目的	对济南市槐荫区经六路 720 号居易香桔市公寓 7 号楼 3-303 室进行价值评估。		
要求	注：发报告时请提供电子版的现场照片及电子版的报告书		
送检材料	1、委托书 1 份。2、评估材料复印件 1 份		
当事人	申请人：崔亚男 15854160666		
	被申请人：许丽娟 13295317778		
委托人	济阳县人民法院技术室	电话	81170083 曹 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。

房屋坐落	济南市经二路120号第一幢第一单元101室	
业务号	内容	000095520181019004
房屋所有权人	许丽娟	
证件种类	居民身份证	
证件号	370125198402180020	
房屋共有情况	单独所有	
权利人类型		
登记类型	变更登记	
登记原因		
土地使用权人	许丽娟	
独用土地面积 (m ²)	0.0	
分摊土地面积 (m ²)	0.0	
土地使用期限		
房地产交易价格 (万)	239380.0	
规划用途	住宅	
房屋性质	商品房	
房屋结构	钢筋混凝土结构	
所在层/总层数	3/12	
建筑面积 (m ²)	43.96	
专有建筑面积 (m ²)	35.46	
分摊建筑面积 (m ²)	8.5	
竣工时间		
不动产权证书号	鲁169492	
登记时间	18-10-28 下午3:03	
登簿人	王欢	
登记簿状态	有效	
打印时间	2018-05-16	
附记		



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. 00134964

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. 00108273

姓名 / Full name

尹巍

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370104196411160319

注册号 / Registration No.

3720050228

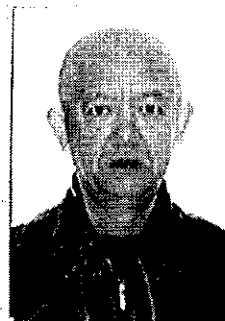
执业机构 / Employer

山东诚志房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-29

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

孙彤彤

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370983198911061323

注册号 / Registration No.

3720160056

执业机构 / Employer

山东诚志房地产土地评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-4-11

持证人签名 / Bearer's signature



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：山东诚志房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：杨慧丽
(执行事务合伙人)

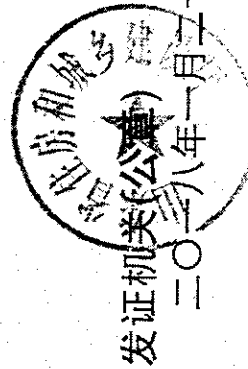
住所：济南市历下区解放路30-1号7号楼11206

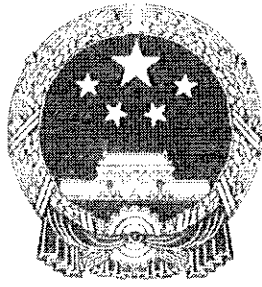
统一社会信用代码：913701027392948952

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]026号

有效期限：2016年2月4日至2019年2月3日





营业执照

(副本)

4-1

统一社会信用代码 913701027392948952

名称 山东诚志房地产土地评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 济南市历下区解放路30-1号7号楼11206

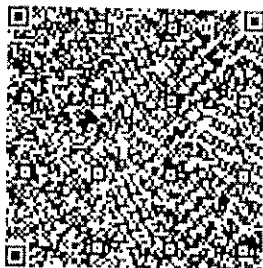
法定代表人 杨慧丽

注册资本 贰佰万元整

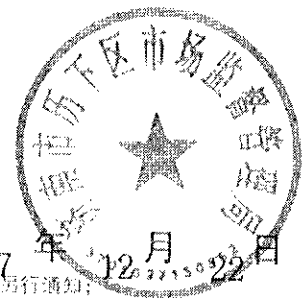
成立日期 2002年06月03日

营业期限 2002年06月03日至 年 月 日

经营范围 土地评估; 土地规划; 房地产评估咨询; 房地产中介服务; 房产销售代理; 资产评估; 土地登记代理服务; 计算机软件技术开发、技术咨询服务及技术转让; 工程技术咨询。(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



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)