

房地产估价报告

估价项目：济南市市中区舜玉北区 74 号楼 1-402 室住宅房
地产价值评估

估价委托人：山东省济南市市中区人民法院

估价机构：山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

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：2020 年 5 月 11 日

估价报告编号：鲁正房估（2020）2029 号

致估价委托人函

山东省济南市市中区人民法院：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的济南市市中区舜玉北区 74 号楼 1-402 房地产于 2020 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：济南市市中区舜玉北区 74 号楼 1-402，根据鉴定委托书、房屋权属状况信息、房屋分户平面图等记载，估价对象信息如下：

所有权人：郑红红，共有情况：无，房产证号：省直 099372，房屋坐落：市中区舜玉北区 74 号楼 1-402，权属状态：已登簿，面积：78.53 平方米，权属取得方式：房改购房，登记时间：2003-01-10，房屋用途：住宅，总层数 4 层，所在 4 层。

抵押情况：无。

查封情况：查封单位济南市市中区人民法院

估价目的：为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

价值时点：2020 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标准。

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 ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
省直 099372	市中区舜玉北区 74 号楼 1-402	78.53	16242	127.55

房地产总价人民币大写：壹佰贰拾柒万伍仟伍佰元整。

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山东省济南市市中区人民法院使用，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山东省济南市市中区人民法院向我公司书面提出。

山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：赵军

二〇二〇年五月十一日



目 录

一、估价师声明	(06)
二、估价假设和限制条件	(07)
三、估价结果报告	(09)
(一) 估价委托人	(09)
(二) 估价机构	(09)
(三) 估价对象	(09)
(四) 估价目的	(11)
(五) 价值时点	(11)
(六) 价值类型	(11)
(七) 估价依据	(12)
(八) 估价原则	(13)
(九) 估价方法	(14)
(十) 估价结果	(15)
(十一) 注册房地产估价师	(15)
(十二) 实地查勘期	(16)
(十三) 估价作业期	(16)
四、附件	(17)
(一) 估价对象位置图；	
(二) 估价对象照片；	
(三) 山东省济南市市中区人民法院鉴定委托书、评估委托函（复印件）；	
(四) 房屋权属状况信息（复印件）；	

- (五) 房屋分户平面图（复印件）；
- (六) 房屋评估申请书（复印件）；
- (七) 民事判决书（复印件）；
- (八) 执行裁定书（复印件）；
- (九) 现场勘查表（复印件）；
- (十) 估价机构营业执照（复印件）；
- (十一) 估价机构资质证书（复印件）；
- (十二) 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2020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和使用状况，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及其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

7、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资产评估测绘有限公司负责解释。

8、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。

(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。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积以《房屋权属状况信息》记载建筑面积为准。

(4) 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，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (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，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

2、未定事项假设

估价委托人提供的资料未记载估价对象的土地使用权，权属权得方式：房改购房，本次估价以土地使用权不影响估价对象交易为前提进行评估。

3、背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被

查封因素的影响。

4、不相一致假设

估价对象规划用途与实际用途一致，实际地址、座落与登记状况等均一致，无不相一致假设。

5、依据不足假设

现场查勘日房地产占有人未按法院通知到达现场，注册房地产估价师不能进入估价对象内部查勘。注册房地产估价师已对权属证明资料上记载的位置进行现场核实，对期外部状况和周围环境状况进行了现场查勘。根据评估目的本次评估以估价对象室内满足基本居住条件，户型未作改造为估价的假设前提。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅为山东省济南市市中区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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：山东省济南市市中区人民法院

单位住址：山东省济南市市中区英雄山路 197 号

二、估价机构

单位名称：山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：赵军

住 所：济南市小纬四路 46 号

电 话：0531-87931157

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2012]119 号

三、估价目的：为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

四、估价对象

根据估价委托人委托，本次估价对象为济南市市中区舜玉北区 74 号楼 1-402，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：

所有权人：郑红红，共有情况：无，房产证号：省直 099372，房屋坐落：市中区舜玉北区 74 号楼 1-402，权属状态：已登簿，面积：78.53 平方米，权属取得方式：房改购房，登记时间：2003-01-10，房屋用途：住宅，总层数 4 层，所在 4 层。

抵押情况：无。

查封情况：查封单位济南市市中区人民法院

（二）、实物状况分析：

1、房产实物状况

估价对象为济南市市中区舜玉北区 74 号楼 1-402 住宅
建筑面积为 78.53 平方米。

证载用途为住宅

房屋总层数：地上 4 层，所在层数：4 层

朝向：南北向

建筑外观：建筑外墙涂料、塑钢窗，建筑功能完善，配套齐全。

室内装饰装修情况：入户为防盗门，未进入估价对象内部进行实地查勘，本次评估以估价对象室内满足基本居住条件，户型未作改造为估价的假设前提。

2、土地实物状况

估价对象建筑所占土地为：济南市市中区舜玉北区 74 号楼 1-402 房屋所分摊土地。

土地面积：现有材料未明确分摊土地面积，因住宅房地产价值主要以房屋建筑面积为衡量单位，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较规则。

开发程度：估价对象所处区域宗地红线外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气及土地平整）。

（三）、区位状况分析：

1、估价对象位置状况

估价对象位于济南市主城区内，舜耕路以西，舜玉北路以北，济大路以南，玉函路以东区域。

估价对象朝向为南北向，所在楼层为：4 层。

2、估价对象交通状况

估价对象周边出入估价对象可通过私家车、公交车、非机动车等交通工具，

估价对象周边无交通管制，停车方便。周边有 b100 路；b48 路；k110 路；k152 路；k157 路；k28 路；k34 路；k39 路；k42 路；k43 路；k54；k66 路；t1 线等多路公交车在估价对象附近经过并设有站点。

3、环境状况

估价对象周边环境较好周边舜玉公园、济南大学、山东财经大学等。

4、外部配套设施状况

估价对象周边基础设施为七通，即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气。公共服务设施有：济南市舜耕小学，舜耕中学等。

5、区位状况未来变化趋势

估价对象位于济南市市中区，周边以住宅为主，且已形成住宅密集区。

五、价值时点

2020 年 5 月 9 日（现场查勘日期），本次估价鉴定委托书中未明确价值时点，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》；

(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、山东省济南市市中区人民法院鉴定委托书、评估委托函（复印件）；
- 2、房屋权属状况信息（复印件）；
- 3、房屋分户平面图（复印件）；
- 4、房屋评估申请书（复印件）；
- 5、民事判决书（复印件）；
- 6、执行裁定书（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市场案例情况。
- 4、估价机构和估价人员收集的国家有关部门发布的资料。
- 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住宅用房，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 ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
省直 099372	市中区舜玉北区 74 号 楼 1-402	78.53	16242	127.55

房地产总价人民币大写：壹佰贰拾柒万伍仟伍佰元整。

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		2020年5月11日

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
官岳胜	3720110134		2020年5月11日

十二、实地查勘期：2020年5月9日至2020年5月9日

十三、估价作业期：2020年5月9日至2020年5月11日



〇一〇年五月十一日

附 件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 估价对象照片；
- (三) 济南市市中区人民法院鉴定委托书、评估委托函（复印件）；
- (四) 房屋权属状况信息（复印件）；
- (五) 房屋分户平面图（复印件）；
- (六) 房屋评估申请书（复印件）；
- (七) 民事判决书（复印件）；
- (八) 执行裁定书（复印件）；
- (九) 现场勘查表（复印件）；
- (十) 估价机构营业执照（复印件）；
- (十一) 估价机构资质证书（复印件）；
- (十二) 注册房地产估价师证书（复印件）。



鉴定委托书



(2020)鲁0103委技鉴字第30号

受委托机构	山东正诚土地房地产评估有限公司		
案由	民间借贷纠纷		
案情摘要	详见诉状		
鉴定的目的要求	对济南市市中区舜玉北区74号楼1-402室房产(证号:省直099372)价值进行评估。		
送检材料	申请、民事判决书、执行裁定书、房屋权属信息、房屋分户平面图		
当事人	申请人: 姜文 13954134796		
	被执行人: 郑红红 15554110465		
委托人	李国强	委托时间	2020-4-15

注: 此页交受委托机构, 委托印章加盖在题目上。

山东省济南市市中区人民法院 评估委托函

(2020)鲁0103委技鉴字第30号

山东正诚土地房地产评估有限公司:

本院执行姜文与郑红红民间借贷纠纷一案,需对济南市市中区舜玉北区74号楼1-402室房产(证号:省直099372)价值进行评估。根据《中华人民共和国民事诉讼法》有关规定,特委托你单位对所涉财产进行评估。现将有关材料移交你单位,请指派有符合资格的执业人员按照委托书中载明的委托事项进行,并于30日内完成该项工作。该项工作完成后,应当出具鉴定报告书,报告书的扉页显著位置应当告知当事人所提异议方式及期限,评估报告书上应当有执业人员的签名、加盖公章,评估报告书一式4份及电子版一份送本院技术室。

我院移交的有关材料,请一并退还我院。

二〇二〇年四月十五日



联系人: 李国强 联系电话: 82567097 传真: 82567315



QS2020031000616

房屋权属状况信息

房屋编号: 20080925478834

查询编号: QS2020031000616

所有权人	郑红红	共有情况	无
身份证号	370105196504203740	身份证号	无
房产证号	省直099372	房产证号或 (共有权证号)	无
房屋坐落	市中区舜玉北区74号楼1-402	权属状态	已登簿
面积	78.53	权属取得方式	房改购房
登记时间	2003-01-10	房屋用途	住宅
抵押情况	无		
查封情况	查封单位济南市市中区人民法院 查封期限: 2015-05-25 00:00:00-2018-05-24 00:00:00 查封单位济南市市中区人民法院 查封期限: 2015年11月18日起2021年11月12日止 查封单位济南市市中区人民法院 查封期限: 2019年09月24日起2022年09月23日止		
异议情况	无		
补证情况	无		
查询时间	2020-03-10 15:13:49		
备注	仅限市中法院核实使用 (阳台面积按水平投影面积的1/2计算)		

济南市房屋档案馆

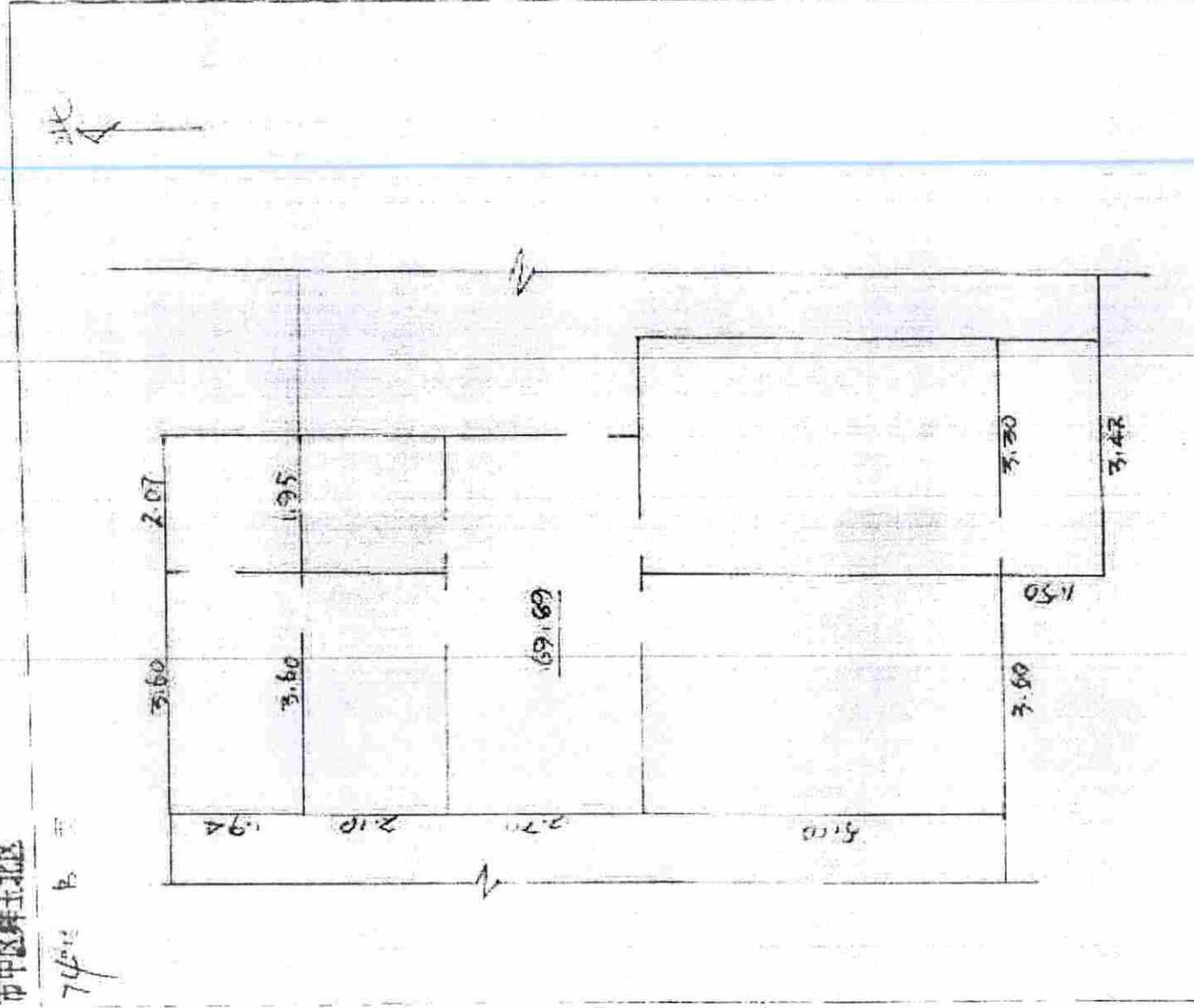
打印时间: 2020-03-10 15:14:33

房屋分户平面图

单位: M²

市中区舞玉北区

74# B 三



套内建筑面积	67.69
阳台建筑面积	8.06
分摊建筑面积	8.64

备注: 1. 外墙厚度
2. 户内卫生间的厨房、楼梯
户与公用走廊之界限外墙
性 (含墙体) 均为共用。

比例: 1:100

绘图: 14#

时间:

97 年 11 月

房屋评估申请书

申请人：姜文，女，1966年05月28日出生，汉族，住济南市历下区燕子山东路1号10—2—301。

被申请人：郑红红，女，1965年04月20日出生，汉族，住济南市市中区舜玉小区北区74号楼1单元402号。申请事项：

一、请求法院将被申请人位于济南市市中区舜玉小区北区74号楼1单元402号（省直099372）委托评估机构进行评估。

事实与理由：

申请人与被申请人借款纠纷一案，经贵院审理终结（案号（2019）鲁01民终263号）。申请人于2015年11月18日向贵院提出诉前财产保全申请，冻结了被申请人位于济南市市中区舜玉小区北区74号楼1单元402号房屋，冻结期间为2015年11月18日至2021年11月12日。现被申请人仍未履行判决要求，为维护申请人合法权益，特申请法院委托评估机构对该冻结房屋进行价值评估，请法院支持！

此致

济南市市中区人民法院

申请人：



2019年3月12日