

房地产估价报告

重要提示：若案件当事人对估价结果有异议，请在签收估价报告之日起10日内通过济南高新技术产业开发区人民法院向我公司书面提出。

估价项目名称：济南高新区经十路5777号万科金域国际天泰家园5号楼3-601及3-115室房地产市场价格价值估价

估价委托人：济南高新技术产业开发区人民法院

房地产估价机构：山东众合土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵乐焕 3720160054 李振升 3720170032

估价报告编号：众合评（鉴）字（2018）第0141号

估价报告出具日期：二〇一八年五月八日

致估价委托人函

济南高新技术产业开发区人民法院:

受贵院委托,山东众合土地房地产评估有限公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照科学、公允的方法进行了分析、测算和判断,对位于济南高新区经十路5777号万科金域国际天泰家园5号楼3-601及3—115室房地产市场价值进行了评估。

估价人员对委托评估的房地产进行了实地查勘和估价资料的收集,同时进行了必要的调研、核对,在此基础上撰写了房地产估价报告。若案件当事人对估价结果有异议,请在签收估价报告之日起10日内通过济南高新技术产业开发区人民法院向我公司书面提出。估价结果如下:

房屋编号:	3-601室: 2012072400037689100205 3—115室: 2012072400037689100159 (依据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件确定)	
房屋坐落:	济南高新区经十路5777号万科金域国际天泰家园5号楼3-601及3—115室	
房屋所有权人:	韩大用	
房屋用途:	3-601为住宅; 3—115为储藏室	
建筑面积:	3-601为156.4 m ² ; 3—115为12.45 m ²	
估价目的:	为济南高新技术产业开发区人民法院办理案件确定估价对象的房地价值提供参考而评估其市场价值	
价值时点:	二〇一八年一月八日 (依据估价委托人提供的济南高新技术产业开发区人民法院《鉴定委托函》确定)	
估价方法:	比较法和收益法	
评估结果:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值(包含3—115室价值):	356.75万元	叁佰伍拾陆万柒仟伍佰圆整
估价对象单位价值:	22810元/平方米	每平方米贰万贰仟捌佰壹拾圆整

以上摘自本估价报告,若需了解详情,请阅读报告全文。



山东众合土地房地产评估有限公司

法定代表人: 李坚昱

二〇一八年五月八日

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：济南高新技术产业开发区人民法院

联系人：魏鑫

联系电话：0531-88821075

二、房地产估价机构

机构名称：山东众合土地房地产评估有限公司

地址：济南市历下区经十路 13777 号中润世纪广场 18 号楼 14 层

法定代表人：李坚昱

统一社会信用代码：913701027478445359

房地产评估资质级别：贰级

资质证书号：鲁评 002026

联系人：马蕊

联系电话：0531-81666276

三、估价对象

1、房屋坐落及位置

房屋坐落为高新区经十路 5777 号万科金域国际天泰家园，位于经十路以北，舜华路以西，草山岭北路以南。

2、权益状况

(1) 房地产登记状况

根据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件，确定估价对象 3-601 房产权益信息如下：

房屋编号	2012072400037689100205		
所有权人	韩大用	共有情况	无
房屋坐落	高新区奥体天泰广场地块三 5 号楼 3-601		
建筑面积 (m ²)	156.4 m ²	房屋用途	住宅
权属取得方式	商品房备案	权属状态	合同备案

根据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件，确定估价对象 3-115 房产权益信息如下：

房屋编号	2012072400037689100159		
所有权人	韩大用	共有情况	无
房屋坐落	高新区奥体天泰广场地块三 5 号楼 3-115 室		
建筑面积 (m ²)	12.45	房屋用途	储藏室
权属取得方式	商品房备案	权属状态	合同备案

(2)他项权利状况

①因估价委托人及当事人不能提供相关证明材料，故本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿权。如果估价对象存在法定优先受偿权，则对估价对象的变现价值有一定影响，特提醒报告使用人注意。

②根据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件，估价对象存在查封，查封单位济南高新技术产业开发区人民法院，查封期限2016年09月20日至2019年09月19日。结合估价目的，本次估价不考虑查封情况对评估价值的影响。

3、实物状况

(1)建筑物状况

①建筑物公共部分:

结构形式	钢混	建筑类型	高层(地上28层、地下3层)
楼道装修	踏步水泥地面, 墙面刷涂料, 不锈钢扶手		
外立面装饰	真石漆	门禁系统	有
层户数数量	2户/单元·层	燃气	管道天然气
供暖	集中供暖	制冷供暖	中央空调
安全及消防监控	2部	建成年代	2014年

②建筑物户内部分:

所在楼层	第6层、第-1层	使用状况	闲置
景观	小区绿化景观	维护保养及成新状况	较好
各个房间装修情况的描述	根据申请人及被申请人共同确认, 本次估价设定估价对象为普通装修。		

(2)小区状况

居住小区楼宇构成	高层	车位状况	地下停车位
交通组织方式	人车分流	景观及绿化	小区绿化景观
物业公司有无	有	小区封闭性	封闭式

(3)实物状况说明

我们未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和检验, 本次估价设定其无基础、结构等方面的重大质量问题。估价对象维护及成新状况较好, 设施设备水、电、暖气、燃气、中央空调已安装到户, 能满足当前的使用要求。

4、 区位状况

交通便捷度	估价对象位于经十路以北，道路等级较高，路况较好，人车流量较大，周围有 115 路、119 路、202 路等公交车经过经十路，交通便捷度较高。
自然人文环境质量	临近奥体中心，自然人文环境质量较好。
居住社区成熟度	估价对象所在区域周围有万科麓山、黄金时代小区等住宅小区，居住社区成熟度较高。
基础设施配套情况	估价对象所在区域基础设施较完善，达到“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气），区域内基础设施配套能够满足人们的日常生活需要。
公共配套情况	周边公共配套完善，有学校、超市、邮局、加油站、银行网点等完善配套设施。

四、 估价目的

为济南高新技术产业开发区人民法院办理案件确定估价对象的房地价值提供参考而评估其市场价值。

五、 价值时点

二〇一八年一月八日（依据估价委托人提供的济南高新技术产业开发区人民法院《鉴定委托函》确定）

六、 价值类型

本次评估的估价结果是估价对象于价值时点在满足估价假设和限制条件下的市场价值，指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易所形成的价格或价值。

七、 估价依据

- 1、 国家法律法规：
 - (1) 《中华人民共和国物权法》；
 - (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
 - (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
 - (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、 住房和城乡建设部、国土资源部等部门规章；
- 3、 省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件；
- 4、 技术标准：
 - (1) 《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；
 - (2) 《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）；
- 5、 估价委托人提供的相关资料：

(1)济南高新技术产业开发区人民法院《鉴定委托函》（（2018）鲁 0191 委字第 38 号）；

(2)《鉴定委托书》（（2018）鲁 0191 委字第 38 号）；

(3)《房屋权属状况信息》复印件；

6、估价人员掌握的有关资料以及实地勘查所获取的资料。

八、估价原则

本次估价遵循以下原则：

(1)独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

(2)合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

(3)价值时点原则：要求估价结果是在依据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

(4)替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

(5)最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。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测算的，应选用假设开发法。

估价人员认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价对象的特点和估价目的，确定本次估价的方法。因估价对象所在区域与估价对象类似房产成交及租赁案例可以搜集到，且与估价对象具有可比性，同时估价对象存在潜在的出租收益，所以本次估价采用比较法和收益法作为其估价方法，然后综合两种方法的估价结果来确定其最终价值。

比较法是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。

收益法是预测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。

十、估价结果

评估结果:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
估价对象总价值(包含3—115室价值):	356.75万元	叁佰伍拾陆万柒仟伍佰圆整
估价对象单位价值:	22810元/平方米	每平方米贰万贰仟捌佰壹拾圆整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵乐焕	3720160054	 姓名: 赵乐焕 注册号: 3720160054 有效期止 2019.4.11 赵乐焕	2018年5月8日
李振升	3720170032	 姓名: 李振升 注册号: 3720170032 有效期止 2020.6.18 李振升	2018年5月8日

十二、实地查勘期

二〇一八年四月二十七日

十三、估价作业期

二〇一八年四月二十七日(实地查勘之日)至二〇一八年五月八日





QS2018012200336

房屋权属状况信息

房屋编号: 2012072400037689100205

查询编号: QS2018012200336

所有权人	韩大用	共有情况	无
身份证明	370102198402083733	身份证号	无
房产证号		房产证号或 (共有权证号)	无
房屋坐落	高新区奥体天泰广场地块三5号楼3-601	权属状态	合同备案
面积	156.4	权属取得方式	商品房备案
登记时间	2013-08-29	房屋用途	住宅
抵押情况	无		
查封情况	查封单位济南高新技术产业开发区人民法院 查封期限: 2016-09-20 00:00:00-2019-09-19 00:00:00		
异议情况	无		
补证情况	无		
查询时间	2018-01-22 15:21:41		
备注	仅限法院核实使用		





052018012200338

房屋权属状况信息

房屋编号: 2012072400037689100159

查询编号: QS2018012200338

所有权人	韩大用	共有情况	无
身份证明	370102198402083733	身份证号	无
房产证号		房产证号或 (共有权证号)	无
房屋坐落	高新区奥体天泰广场地块三5号楼3--115	权属状态	合同备案
面积	12.45	权属取得方式	商品房备案
登记时间	2013-08-29	房屋用途	储藏室
抵押情况	无		
查封情况	查封单位济南高新技术产业开发区人民法院 查封期限: 2016-09-20 00:00:00-2019-09-19 00:00:00		
异议情况	无		
补证情况	无		
查询时间	2018-01-22 15:22:23		
备注	仅限法院核实使用		



济南市房屋档案馆

打印时间: 2018-01-22 15:22:49