

涉执房地产处置司法评估报告

重要提示：若当事人、利害关系人对评估报告有异议，请在收到评估报告后五日内通过济南市市中区人民法院向我公司书面提出。

估价项目名称：济南市高新区新宇北路（现舜华北路）以西新生活家园 80 号楼 3-402 室及储藏室 3-206 房地产市场价值估价

估价委托人：济南市市中区人民法院

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：李振升 3720170032 韩蕾 3720120117

估价报告编号：众合评（鉴）字（2019）第 462 号

估价报告出具日期：二〇一九年八月十三日



致估价委托人函

济南市市中区人民法院:

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》、《中华人民共和国资产评估法》、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,对位于高新区新宇北路(现舜华北路)以西新生活家园80号楼3-402室及储藏室3-206房地产市场价格价值进行了评估。

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评估报告。若当事人、利害关系人对评估报告有异议,请在收到评估报告后五日内通过济南市市中区人民法院向我公司书面提出。估价结果如下:

房产证号:	高 031439、高 031440 (依据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件确定)	
所有权人:	侯志爱	
房屋坐落:	高新区新宇北路(现舜华北路)以西新生活家园80号楼3-402室及储藏室3-206	
房屋用途:	住宅	
建筑面积:	80号楼3-402室:118.71 m ² , 储藏室3-206:22.18 m ²	
估价目的:	为济南市市中区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据	
价值时点:	二〇一九年八月一日(实地查勘之日)	
价值类型:	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。	
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(包含储藏室价值):	213.58 万元	贰佰壹拾叁万伍仟捌佰圆整
估价对象单位价值:	17992 元/平方米	每平方米壹万柒仟玖佰玖拾贰圆整

以上摘自本评估报告,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:

二〇一九年八月十三日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、 估价委托人.....	4
二、 房地产估价机构.....	4
三、 估价目的.....	4
四、 估价对象.....	4
五、 价值时点.....	6
六、 价值类型.....	6
七、 估价原则.....	6
八、 估价依据.....	6
九、 估价方法.....	7
十、 估价结果.....	7
十一、 注册房地产估价师.....	8
十二、 实地查勘期.....	8
十三、 估价作业期.....	8
十四、 估价结果使用特别提示.....	8
附件.....	9
1. 估价对象位置示意图.....	错误! 未定义书签。
2. 估价对象照片.....	错误! 未定义书签。
3. 山东省济南市市中区人民法院《评估委托函》复印件..	错误! 未定义书签。
4. 山东省济南市市中区人民法院《鉴定委托书》复印件..	错误! 未定义书签。
5. 《房屋权属状况信息》复印件.....	错误! 未定义书签。
6. 《房屋分户分层平面图》复印件.....	错误! 未定义书签。
7. 《住宅现场勘验表》复印件.....	错误! 未定义书签。
8. 估价机构的企业法人营业执照、备案证书及估价人员资格证明复印件	错误! 未定义书



估价师声明

我们郑重声明:

(1) 注册房地产估价师在评估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) 本评估报告中的分析、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,但受到评估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评估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,撰写评报告。

(5) 注册房地产估价师韩蕾于 2019 年 8 月 1 日会同法院工作人员在申请人的指认下对估价对象进行了实地查勘记录。

(6) 没有人对本评估报告提供了重要专业帮助。

(7) 本评估报告由山东众合土地房地产评估有限公司负责解释。若当事人、利害关系人对评估报告有异议,请在收到评估报告后五日内通过济南市市中区人民法院向我公司书面提出。



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 本次评估设定估价委托人提供的资料合法、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。

(二) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(三) 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。

(四) 本次评估设定估价对象的国有建设用地使用权和房屋所有权为合法方式取得，并支付相关税费，估价对象能够正常上市交易。

(五) 本评估假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(六) 估价对象建筑面积以估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件上载明的为依据确定。

(七) 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. 交易双方自愿的进行交易；
2. 交易双方处于利己动机进行交易；
3. 交易双方理性、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。

(八) 受托估价方对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程，是依据委托方提供的资料进行评估的。我们对建筑安全、环境污染等重大影响估价对象价值的因素予以了关注，在无理由怀疑存在安全隐患且无相应的专业机构检测或鉴定的情况下，我们假设建筑安全及环境安全。

二、依据不足假设

(一) 估价委托人提供的相关资料均未载明房屋建成年代，本次估价对象的建成年代由估价人员咨询及调查得出，确定其建成年代为 2005 年，如本次估价确定的建成年代与实际建成年代相差五年以上，则估价对象的价值应重新调整，特提醒报告使用人注意。

(二) 因估价委托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影响估价对象价值的租赁权。如果估价对象存在影响估价对象价值的租赁权，则可能对估价对象的变现价值有一定影响，特提醒报告使用者注意。

(三) 房地产估价师无法掌握估价对象是否存在欠缴税费，拖欠物业费、



供暖费、水电气费等情况及金额，本次评估未考虑拖欠上述费用金额对评估价值的影响。

三、背离事实假设

(一) 根据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件，估价对象存在抵押、查封情况，本次评估是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不考虑估价对象查封、原有担保物权及其他优先受偿权对评估价值的影响。

(二) 估价结果未考虑未来强制处置风险。

四、评估报告使用限制

(一) 本次估价结果未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

(二) 估价对象房屋登记用途为住宅，按照合法性原则，本评估报告以登记用途作为估价对象的法定用途，并产生相应的房地收益。

(三) 估价目的、价值时点不变。

(四) 未经估价方和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(五) 根据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件，估价对象楼号为“80号楼”；根据估价人员实地查勘，估价对象所在楼宇的楼号标牌为物华物业标牌“三区2号楼（即80号楼）”，经申请人现场确认现场物华物业标牌“三区2号楼（即80号楼）”的楼宇即为登记信息中的“80号楼”，特提醒报告使用人注意。

(六) 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甚至重新评估。

(七) 本报告所依据的权属及其它证明材料，由估价委托人提供并对其真实性、合法性、有效性负责。如因资料失实或估价委托人有所隐匿而导致估价结果失真，估价机构不承担相应的责任。

(八) 本报告估价目的是为济南市市中区人民法院办理案件确定财产处置参考价提供参考依据，不做其他估价目的之用。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

(九) 本评估报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

(十) 本评估报告自出具日起壹年内使用有效。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：济南市市中区人民法院
地址：济南市市中区英雄山路 197 号
联系人：李国强

联系电话：82567097

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：刘杨 联系电话：0531-81666271

三、估价目的

为济南市市中区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1. 估价对象坐落及位置

估价对象坐落于高新区新宇北路（现舜华北路）以西新生活家园，位于花园东路以南，崇华路以东，康虹路以北。

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，确定估价对象房产登记信息如下：

房产证号：	高 031439、高 031440
房屋所有权人：	侯志爱
房屋坐落：	高新区新宇北路以西新生活家园 80 号楼 3-402 及 80 号楼 3-206
建筑面积：	3-402: 118.71 m ² ，3-206: 22.18 m ²
房屋用途：	住宅

(2) 他项权利状况

依据估价委托人提供《房屋权属状况信息》复印件，估价对象存在查封、抵押情况，本次评估是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不考虑估价对象查封、原有担保物权及其他优先受偿权对评估价值的影响。



3. 实物状况

(1) 建筑物状况

① 建筑物公共部分:

结构	钢混	建筑类型	小高层(地上11层、地下2层)
外立面装饰	墙砖、干挂石材	楼道装修	瓷砖地面, 涂料墙面
电梯	1部	供暖	集中供暖
门禁系统	单元防盗门	供气	管道燃气
层户均数量	2户/单元·层	建成年代	2005年

② 建筑物户内部分:

所在楼层	第4、-2层	使用状况	使用中
采光、通风情况	通风采光较好	临街状况	不临街
各个房间装修情况的描述	<p>3-402: 室内客厅地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆, 石膏板灯池吊顶, 软包影视墙; 卧室地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆, 石膏压线及装饰线条; 餐厅地面铺木地板, 墙面刷乳胶漆, 铝扣板吊顶; 厨房、卫生间地面铺地砖, 墙面贴瓷砖到顶, 铝扣板吊顶; 阳台地面铺地砖; 成套木门, 断桥铝合金窗户, 入户普通防盗门。</p> <p>3-206: 位于地下2层, 由于客观原因未进入, 木板门。</p>		

(2) 小区状况

居住小区楼宇构成	多层、小高层、高层	交通组织方式	人车共存
小区封闭性	封闭式	车位状况	地上停车场、地下车库
物业公司	有		

(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。估价对象设施设备水、电、暖气、燃气已安装到户, 能满足当前的使用要求。

4. 区位状况

交通便捷度	估价对象位于花园东路以南, 崇华路以东, 康虹路以北, 道路等级较高, 路况较好, 人车流量较大, 周围有K138路、308路、K150路、K166路、通勤快速巴士T25线等公交车经过, 交通便捷度较好。
自然人文环境质量	周围自然及人文环境质量较好。
居住社区成熟度	估价对象所在区域周围有新东方花园、茗筑美嘉等住宅小区, 居住社区成熟度相对较高。



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	周边公共配套较完善，有学校、超市、邮局、加油站、银行网点等完善配套设施。

五、价值时点

二〇一九年八月一日（实地查勘之日）

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。

八、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. 《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》（法释[2018]15号）；

3. 住房和城乡建设部、国土资源部等部门规章；

4. 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；

5. 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）；



6. 估价委托人提供的相关资料:

- (1) 山东省济南市市中区人民法院《评估委托函》（（2019）鲁 0103 委技鉴字第 263 号）复印件;
- (2) 山东省济南市市中区人民法院《鉴定委托书》（（2019）鲁 0103 委技鉴字第 263 号）复印件;
- (3) 《房屋权属状况信息》复印件;
- (4) 《房屋分层分户平面图》复印件;

7. 估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

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较多，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 (包含储藏室价值):	213.58 万元	贰佰壹拾叁万伍仟捌佰圆整
估价对象单位价值:	17992 元/平方米	每平方米壹万柒仟玖佰玖拾贰圆整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
韩 蕾	3720120117		年 月 日
李振升	3720170032		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇一九年八月一日

十三、估价作业期

二〇一九年八月一日（实地查勘之日）至二〇一九年八月十三日

十四、估价结果使用特别提示

1. 涉执房地产拍卖日期与评估报告载明的价值时点不一致的，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。
2. 在估价结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整。
3. 估价委托人或报告使用者应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
4. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

山东众合土地房地产评估有限公司

二〇一九年八月十三日



附件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象照片
3. 山东省济南市市中区人民法院《评估委托函》复印件
4. 山东省济南市市中区人民法院《鉴定委托书》复印件
5. 《房屋权属状况信息》复印件
6. 《房屋分层分户平面图》复印件
7. 《住宅现场勘验表》复印件
8. 估价机构的企业法人营业执照、备案证书及估价人员资格证明复印件