



涉执房地产处置司法估价报告

重要提示：若当事人、利害关系人对估价报告有异议，请在收到估价报告后五日内通过济南市长清区人民法院向我公司书面提出。

估价项目名称：济南市高新区中海奥龙观邸97号楼106号房地产市场价值估价

估价委托人：济南市长清区人民法院

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：王国芹（注册号：3720180076）

韩 蕾（注册号：3720120117）

估价报告编号：众合评（鉴）字（2020）第327号

估价报告出具日期：二〇二〇年五月六日



致估价委托人函

济南市长清区人民法院：

受贵院委托，我公司委派估价人员对估价对象房地产的市场价值进行了评估，有关内容报告如下。

估价目的：为济南市长清区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：济南市高新区中海奥龙观邸 97 号楼 106 号不动产。财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益，未办理不动产权证，《济南市商品房买卖合同》编号为“ALGD-0930”，房屋建筑面积 419.58 平方米，规划用途为住宅，现状用途为住宅，建筑物总层数为四层（其中地上三层，地下一层）；建筑结构为框架结构；房屋所有权人为于承东，共有情况为单独所有。

价值时点：2020 年 4 月 13 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表

估价对象房地产市场价值评估结果表

表 1

项目	估价结果	
	单价（元/m ² ）	总价或总额（万元）
济南市高新区中海奥龙观邸 97 号楼 106 号房地产市场价值	31641	1327.59（人民币壹仟叁佰贰拾柒万伍仟玖佰圆整）

特别提示：

1. 本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、租赁权、其他法定优先受偿权对评估价值的影响。
2. 本估价结果不应作为价格实现的保证。
3. 以上摘自本估价报告，本估价报告须完整使用，详细情况请阅读报告全文。



山东众合土地房地产评估有限公司
法定代表人  逄建星
二〇二〇年五月六日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、 估价委托人.....	5
二、 房地产估价机构.....	5
三、 估价目的.....	5
四、 估价对象.....	5
五、 价值时点.....	8
六、 价值类型.....	8
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
十四、 估价结果使用特别提示.....	11
附 件.....	14
1. 估价对象位置示意图.....	15
2. 估价对象内、外部状况及周围环境照片.....	16
3. 济南市长清区人民法院《鉴定委托函》（（2020）济长法技评字第26号）复印件.....	20
4. 《鉴定委托书》（（2020）济长法技评字第26号）复印件.....	21
5. 《房屋权属状况信息》复印件.....	22
6. 《济南市商品房买卖合同》复印件.....	24
7. 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等复印件.....	51



估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们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. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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. 我们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. 我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013），形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师韩蕾于2020年4月13日会同法院工作人员在申请人代理人的指认下对估价对象进行了实地查勘记录。
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价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、利害关系人对估价报告有异议，请在收到估价报告后五日内通过济南市长清区人民法院向我公司书面提出。



估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1. 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。

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使用权和房屋所有权为合法方式取得，估价对象能够正常上市交易。

5. 因估价委托人提供的《房屋权属状况信息》登记的估价对象建筑面积不全，故本次估价对象建筑面积以估价委托人提供的《济南市商品房买卖合同》复印件上载明的为依据确定。

6. 本估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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。

7. 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。

8. 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。

9. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(二) 依据不足假设

1. 因估价委托人不能提供反映估价对象租赁、法定优先受偿权等状况的相关证明材料，估价人员虽进行了尽职调查仍然难以取得该材料。本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿权及租约等限制。如果估价对象存在法定优先受偿权或设立租赁权，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. 可比实例的规划条件、室内装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据估价人员的经验判断。

3. 房地产估价师无法掌握估价对象是否存在欠缴税费、水电费等情况及金额，本次评估未考虑拖欠上述费用金额对评估价值的影响。

4. 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 2013 年，如本次估价确定的建成年代与实际建成年代相差较大，则估价对象的价值应重新调整，特提醒报告使用人注意。

（三）背离事实假设

1. 依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、原有担保物权对评估价值的影响。

2. 估价结果未考虑未来强制处置风险

（四）估价报告使用限制

1. 本次估价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。

2. 估价对象的规划用途为住宅，现状用途为住宅，按照合法性原则，本评估报告以规划用途作为估价对象的法定用途，并产生相应的房地收益。

3. 估价目的、价值时点不变。

4. 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。

5. 本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在规划条件、建筑物在现状条件下的房地产正常市场价值，如估价对象规划用途、建筑面积发生变化，估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

6. 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。

7. 本报告估价目的是为济南市长清区人民法院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。

8. 注册房地产估价师韩蕾于 2020 年 4 月 13 日会同法院工作人员在申请人代理人的指认下对估价对象进行了实地查勘记录，经现场查勘，于



价值时点估价对象存在加建及地下室挖空改造工程,本次评估考虑了此因素对评估价值的影响。

9. 本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

10. 本估价报告须完整使用,任何肢解或部分使用本报告所造成的损失由报告使用人承担。

11. 本估价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：济南市长清区人民法院
地 址：山东省济南市长清区清河街 1067 号
联 系 人：司法技术中心
联系电话：0531-87227211、87229307

二、房地产估价机构

名 称：山东众合土地房地产评估有限公司
住 所：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
备 案 等 级：贰级
备案证书编号：鲁评 002026
联 系 人：任莉
联系电话：0531-81666276

三、估价目的

为济南市长清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

(一) 估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

(二) 估价对象基本状况

估价对象为济南市高新区中海奥龙观邸 97 号楼 106 号。建筑物结构为框架结构，建成于 2013 年，房屋建筑面积 419.58 平方米，规划用途为住宅，现状用途为住宅，建筑物总层数为四层（其中地上三层，地下一层）；房屋所有权人为于承东，共有情况为单独所有。

根据估价委托人提供的《济南市商品房买卖合同》、《房屋权属状况信息》复印件，估价对象房地产登记状况如下：

权属、查封登记摘录表

表 2

商品房买卖合同编号：	ALGD-0930
所有权人：	于承东
共有情况：	单独所有
建筑面积：	根据《房屋权属状况信息》登记：1 层房屋建筑面积 102.51 m ² ，-1 层房屋建筑面积 151.62 m ² ；根据《济南市商品房买卖合同》记载：房屋建筑面积 419.58 m ² ，其中：套内建筑面积：400.34 m ² ，



	公共部位与公用房屋分摊建筑面积: 19.24 m ²		
建筑物层数:	建筑物总层数为四层 (其中地上三层, 地下一层)		
房屋结构:	框架结构	房屋用途:	住宅
坐落:	济南市高新区中海奥龙观邸 97 号楼 106 号		
开发项目经营权证明号:	济建开证许字第 10-018 号		
建设工程规划许可证号:	建字第 370101201000059		
施工许可证号:	(2010)济高建施字第 10-22、(2010)济高建施字第 10-21、(2010)济高建施字第 10-20		
土地使用权证号:	高新国用 (2009) 第 0100019 号		
土地面积:	85815 平方米	规划用途:	居住用地
土地使用年限:	自 2009 年 2 月 28 日至 2079 年 2 月 27 日		
四至:	体育东路以东、舜华路以西, 体育北路南侧, 旅游路以北		
查封情况 (1 层及-1 层):	<ol style="list-style-type: none"> 1. 查封单位济南市长清区人民法院, 查封期限 2017 年 10 月 31 日起 2020 年 10 月 31 日止。 2. 查封单位济南市历城区人民法院, 查封期限 2017 年 11 月 01 日起 2020 年 10 月 31 日止。 3. 查封单位济南市高新技术产业开发区人民法院, 查封期限 2017 年 12 月 12 日起 2020 年 12 月 11 日止。 4. 查封单位济南市天桥区人民法院, 查封期限 2018 年 04 月 04 日起 2021 年 04 月 03 日止。 5. 查封单位莱芜市莱城区人民法院, 查封期限 2018 年 07 月 04 日起 2021 年 07 月 03 日止。 6. 查封单位济南市高新技术产业开发区人民法院, 查封期限 2018 年 07 月 05 日起 2021 年 07 月 04 日止。 7. 查封单位济南市高新技术产业开发区人民法院, 查封期限 2019 年 03 月 25 日起 2022 年 03 月 24 日止。 		

(三) 土地基本状况

1. 小区四至: 体育东路以东, 舜华路以西, 体育北路以南, 旅游路以北。土地等级属于济南市住宅 II-5 级地。
2. 土地使用权类型: 使用权类型为国有出让建设用地使用权。
3. 宗地形状: 较不规则。
4. 开发程度: 2013 年已开发完成。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 3

建筑结构	框架结构
设施设备	水电、集中供暖、中央空调、管道燃气、电梯、消防等设施齐全
装饰装修	外墙面贴瓷砖 (部分石材)、断桥铝窗、入户门为铜制双开门; 室内装修情况见表 4。
建成时间	2013 年



使用及维护状况	使用中，维护状况较好
新旧程度	建成年份为 2013 年，成新率较高；无功能性折旧及外部性折旧。
外观	建筑物外观较好
建筑面积	房屋建筑面积 419.58 m ² ；其中：套内建筑面积：400.34 m ² ，公共部位与公用房屋分摊建筑面积：19.24 m ²
楼幢位置	不临街，楼幢位置较好。
朝向	估价对象院落坐北朝南
总楼层	建筑物总层数为四层（其中地上三层，地下一层）
附属物	估价对象带有小院、露台、车库，小院内加建阳光房一处，地下室进行挖空改造。

室内装修一览表

表 4

楼层	厅室	项目	地面	墙面	天棚	备注
一层	客厅		地砖	壁纸、软包	石膏板镂空造型吊顶（含灯池及雕花石膏压线）	大理石柱子
	餐厅		地砖	壁纸	石膏板镂空造型吊顶（含灯池及雕花石膏压线）	大理石柱子
	厨房		地砖	瓷砖	铝扣板吊顶	木推拉门
	卫生间		地砖	瓷砖	铝扣板吊顶	智能坐便器、淋浴间
	卧室		实木地板	壁纸	石膏板造型	
二层	客厅		地砖	壁纸	石膏板造型吊顶（含灯池）	
	卫生间		地砖	瓷砖	铝扣板吊顶	智能坐便器、淋浴间
	卧室 1		实木地板	壁纸、软包	石膏板造型	
	卧室 2		实木地板	壁纸、软包	石膏板造型	
三层	书房		实木地板	壁纸	石膏板造型吊顶	
	卧室		实木地板	壁纸、软包	石膏板造型吊顶	
	洗手间		地砖	瓷砖	铝扣板吊顶	智能坐便器、淋浴间、浴池



地下室	通道	木地板	木材板	玻璃天窗	
	天井房	地砖	瓷砖	玻璃天窗	
	房间 1	地砖	瓷砖	石膏板吊顶	
	房间 1	地砖	瓷砖、软包	石膏板造型吊 顶	
	吧台	地砖	壁纸、乳胶漆	铝合金吊顶	挖空改造
	KTV	地砖	瓷砖、壁纸、 软包	铝合金吊顶	挖空改造
其他	入户门为铜制对开门防盗门，户内成套木门、室内有电梯及步梯、步梯为大理石踏步、石材雕花扶手，断桥铝窗户；水、电、集中供暖、中央空调、管道燃气、通讯等配套设施齐全；小院内凉亭及假山各一处，车库地砖地面，乳胶漆墙面，小院西侧加建阳光房一处。				

五、价值时点

价值时点为 2020 年 4 月 13 日（估价人员实地查勘之日）。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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的金额。

（三）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、分摊的土地使用权及配套设施的价值；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

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个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

(一) 有关法律、法规及文件依据

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》；
5. 《中华人民共和国城乡规划法》；
6. 《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）；
7. 《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》（法释[2009]16号）；
8. 住房和城乡建设部、自然资源部等部门规章；
9. 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；

(二) 估价标准依据

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）。
3. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）

(三) 估价委托人提供的资料依据

1. 济南市长清区人民法院《鉴定委托函》（（2020）济长法技评字第26号）；
2. 《鉴定委托书》（（2020）济长法技评字第26号）
3. 《房屋权属状况信息》复印件；
4. 《济南市商品房买卖合同》复印件；

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1. 估价对象照片；
2. 实地查勘记录；
3. 估价人员调查和搜集的当地房地产市场有关资料等；
4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发展情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。本次估价中，估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对



象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，最终选用比较法、收益法进行估价。

(一) 本次选用估价方法的定义及基本公式

1. 比较法

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。

运用比较法求取估价对象之比较价值的基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

2. 收益法

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。本次估价采用报酬资本化法的持有加转售模式。

采用持有加转售模式求取估价对象之收益价值的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——收益价值（元或元/m²）；

A_i——期间收益（元或元/m²）；

V_t——期末转售收益（元或元/m²）；

Y_i——未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t——期末报酬率（%）；

t——持有期。

(二) 不选用的估价方法及理由

1. 不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时房地产价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本无法反映出房地产的现时的市场价格，加之成本法所需要的规划、设计等基础资料无法完整获取，故不适合选用成本法。

2. 不选用假设开发法的理由

由于估价对象为非待开发的不动产，不产生后续开发成本，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

(三) 估价技术路线



1. 运用比较法求取估价对象比较价值。
 2. 运用收益法求取估价对象收益价值。
 3. 根据上述两种方法求取的估价对象价值综合确定估价对象房地产
- ### 十、估价结果

估价人员遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2020年4月13日）的最终估价结果见下表。

估价对象房地产市场价格价值评估结果表

表 5

项目	估价结果	
	单价(元/m ²)	总价或总额(万元)
济南市高新区中海奥龙观邸 97 号楼 106 号房地产市场价格价值	31641	1327.59 (人民币壹仟叁佰贰拾柒万伍仟玖佰圆整)

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下，包括建筑物、分摊的土地使用权及配套设施的价值；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王国芹	3720180076	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：王国芹 注册号：3720180076 有效期至：2021.06.25	2020年5月6日
韩蕾	3720120117	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：韩蕾 注册号：3720120117 有效期至：2021.08.15	2020年5月6日

十二、实地查勘期

实地查勘日：2020年4月13日。

十三、估价作业期

估价作业期：2020年4月13日至2020年5月6日。

十四、估价结果使用特别提示

1. 涉执房地产拍卖日期与估价报告载明的价值时点不一致的，估价对



2. 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。
3. 在估价报告使用有效期内,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。
4. 估价委托人或报告使用者应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告,违反规定使用估价报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
5. 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

二〇二〇年五月六日





附 件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象内、外部状况和周围环境照片
3. 济南市长清区人民法院《鉴定委托函》（（2020）济长法技评字第26号）；
4. 《鉴定委托书》（（2020）济长法技评字第26号）
5. 《房屋权属状况信息》复印件；
6. 《济南市商品房买卖合同》复印件
7. 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等复印件

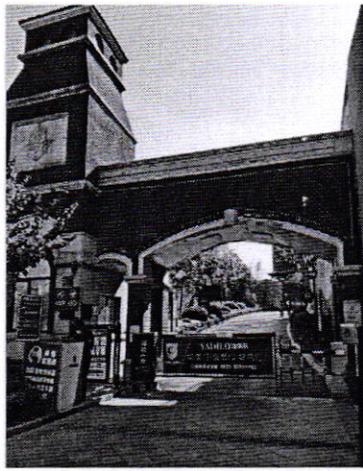
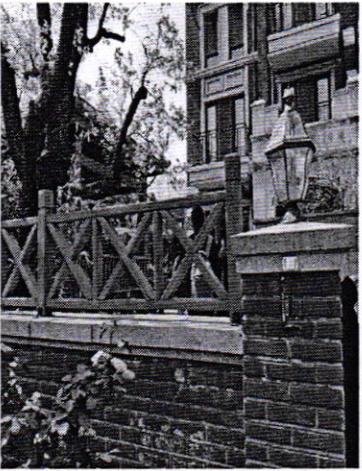
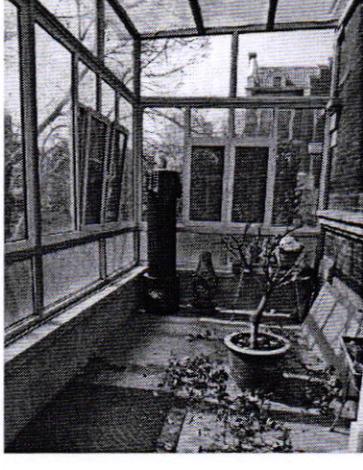
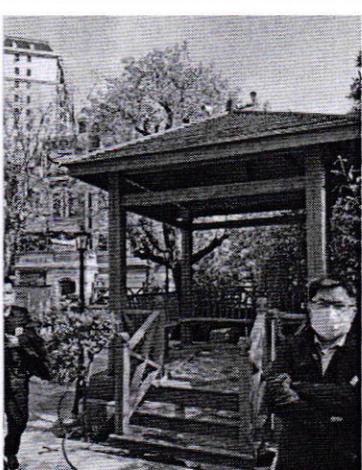
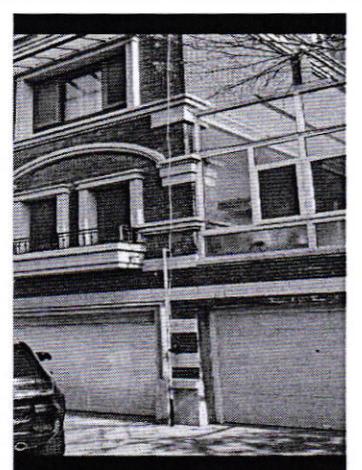
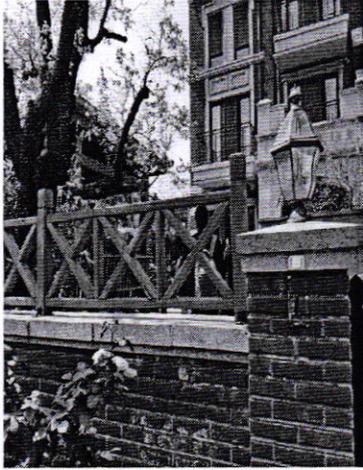
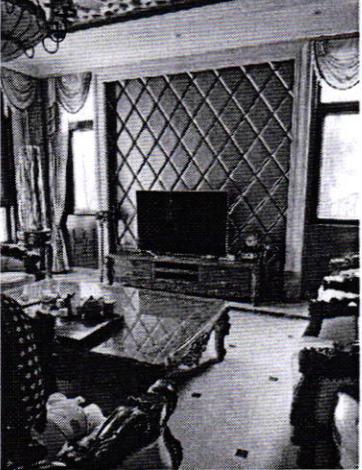


1. 估价对象位置示意图

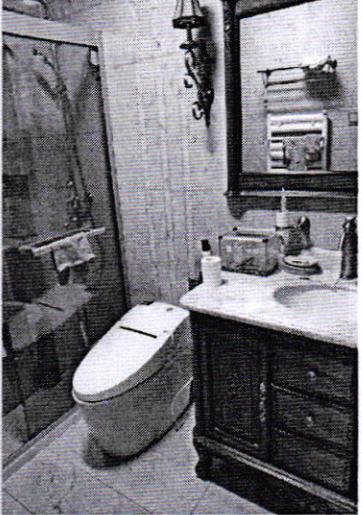
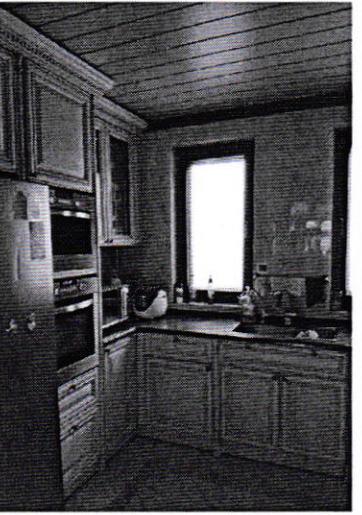
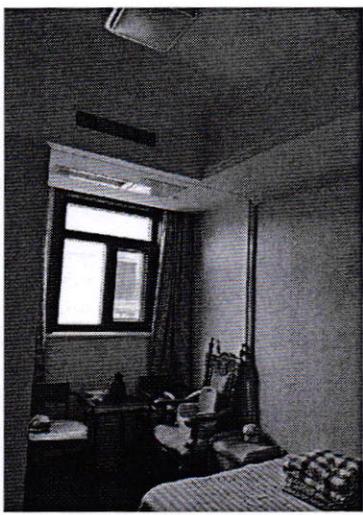
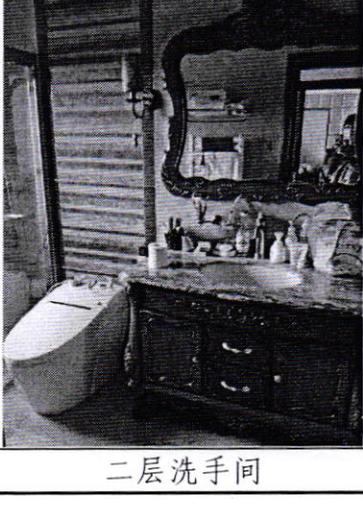
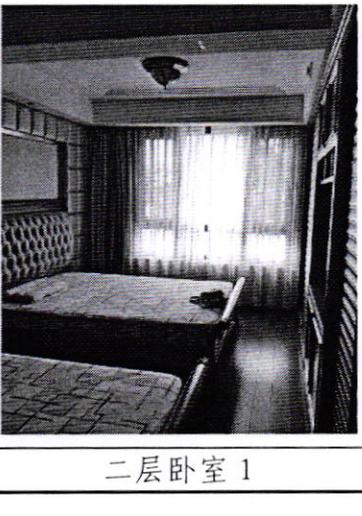




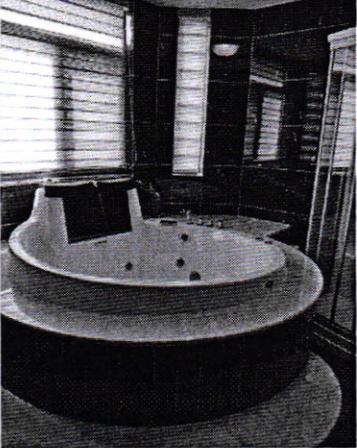
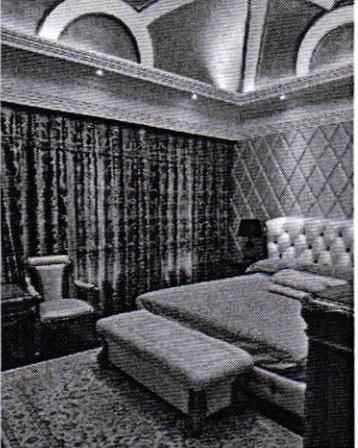
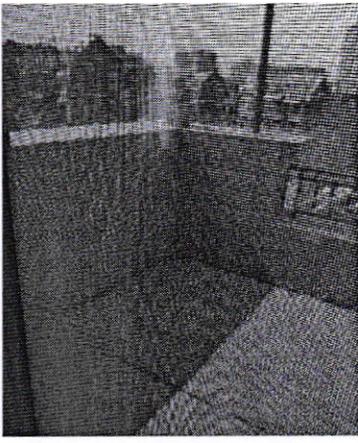
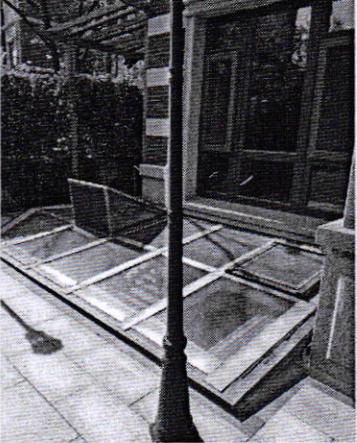
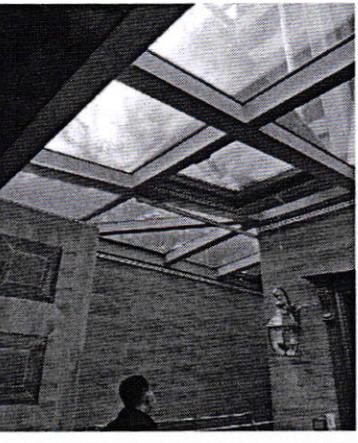
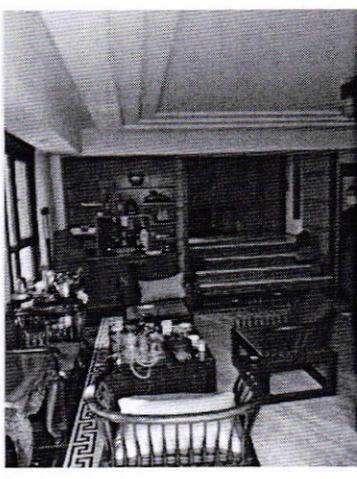
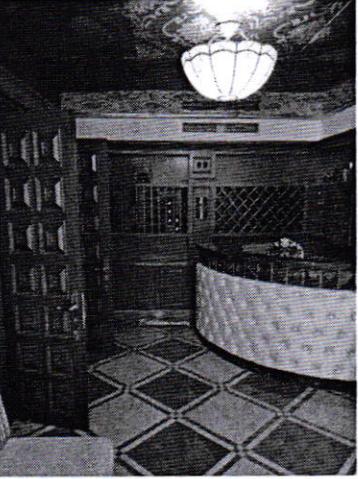
2. 估价对象内、外部状况及周围环境照片

		
小区入口	小区内部环境	估价对象院落
		
阳光房	凉亭	车库外观
		
小院	估价对象楼幢	一层客厅



		
一层餐厅	一层洗手间	厨房
		
一层卧室	室内楼梯	二层客厅
		
二层洗手间	二层卧室 1	二层卧室 2



		
三层书房	三层洗手间	三层卧室
		
露台	天井房外观	天井房内部装修
		
地下室房间 1	地下室房间 2	吧台

