



房地产评估资格等级：贰级

评估资格证书编号：鲁评 122001

# 涉执房地产处置司法 评估报告

估价报告编号：鲁誉楷房估字（2021）第 215 号

估价项目名称：济南市历下区海尔绿城全运村御园  
5号楼 101 别墅涉执房地产处置司法  
评估

估价委托人：山东省济南市中级人民法院

房地产估价机构：山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：李玉凤 注册号：3720170058

李念刚 注册号：3720170249

估价报告出具日期：二〇二一年六月七日

## 致估价委托人函

山东省济南市中级人民法院：

受贵院委托，我公司对位于济南市历下区海尔绿城全运村御园5号楼101别墅涉执房地产进行了价格评估。

**估价对象：**依据委托人提供的《查封清单》、《章丘市公安局查封决定书》，房屋总层数3层，所在层数为-1层、1层、2层，钢混结构，建筑面积1008平方米，用途为住宅。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2021年5月12日（依据查勘现场日）。

**价值类型：**市场价值。

市场价值，是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的金额。

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，并在综合分析现有资料的基础上，经过现场查勘、分析、测算、并结合估价对象的实际情况，确定委托估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的总价值为人民币7918.80万元，总价人民币大写：柒仟玖佰壹拾捌万捌仟元整。

其中别墅评估值：7893.75万元，单价78311元/平方米

存放材料评估值25.05万元，详见明细表。

### 特别提示：

1、本次评估结果是待估对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的总价值，在此提醒报告使用方对报告中的假设和限制条件作充分了解。

2、存放材料评估价值由我单位资产评估师李念刚、李文沧提供专业意见。

## 存放材料评估明细表

金额单位：人民币，元

序号	名称	规格	单位	数量	评估价值	备注
1	瓷砖	800*800*10.5	件	129	25671	
2	地板	(900*150) 8片装	件	101	33917	
3	踢脚线		件	26	10914	
4	瓷砖	40*40	件	30	11940	
5	瓷砖	600*600*9.5	件	26	2910	
6	踢脚线	80*15	件	3	45	
7	瓷砖	80*40	件	76	15124	
8	天花板内置薄型风管线		件	6	70000	
9	厨房空调专用面板		件	1		
10	空调室外机组		件	4		
11	烤箱		件	2	170	已损坏严重
12	瓷砖	120*800	件	1	90	
13	瓷砖	150*9.8	件	21	2645	
14	瓷砖	800*10.5	件	2	157	
15	装饰条	铝	条	100	11200	
16	瓷砖	(800*800*13.8) 1片装	件	70	13930	
17	非标准踢脚线		件	12	5037	
18	龙凤玉	3000*150-3	件	8	28800	
19	踢脚线	80*20	件	10	3980	
20	踢脚线	60*20	件	18	6716	
21	瓷砖	50*50	件	3	700	
22	瓷砖	600*900*10.5	件	13	6548	
	合计				250494	取整 25.05 万元

法定代表人签名（盖章）：

山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二一年六月七日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	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.....	5
六、价值类型.....	5
七、估价原则.....	5
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附件.....	11
一、《山东省济南市中级人民法院委托书》复印件.....	12
二、估价对象位置图.....	13
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	14
四、《查封清单》、《章丘市公安局查封决定书》、《查封登记信息》 复印件.....	18
五、估价机构企业法人营业执照复印件.....	21
六、估价机构资格证书复印件.....	22
七、估价机构房地产估价师资格证书复印件.....	23

## 估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本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。

二、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们与本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。

四、我们按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）进行估价工作，撰写本估价报告。

五、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并拍照，查勘人员：李玉凤、李念刚；参与估价人员：李玉凤、李念刚。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本报告所得出的估价结果，仅供参考。

八、本估价报告所依据的有关估价对象资料为委托人提供，由委托人对其真实性负责。

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一)、一般假设

1、本次估价是以估价对象为合法房地产，且未设定他项权利且任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规为假设前提。

2、本次估价是以房地产的现状、现用途并能继续使用，且未考虑国家宏观经济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为假设前提。

3、本次估价是以委托人提供的情况和资料是真实有效的为假设前提。委托人应对其真实性、合法性和完整性负责。

4、注册房地产估价师只对估价对象房屋进行一般性查看，即仅限于估价对象的外观和使用状况、户型布局、装修及设备情况，未进行结构、设施品质的检测，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。本次估价是以估价对象无结构安全、无环境污染为假设前提。

5、假设估价对象是公开市场上可以自由交易为前提，即：

5.1、任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律法规。

5.2、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5.3、在价值时点不受任何权力限制，在公开市场可以合法地进行转让。

5.4、存在自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价。

5.5、有一段合理洽谈时间，通盘考虑房地产性质和市场情形进行议价。

(二)、未定事项假设：无未定事项假设

(三)、背离事实假设：截止价值时点估价对象已被法院查封，本次评估不考虑对其价值的影响，设定为没有查封。

(四)、不相一致假设：无不相一致假设

(五)、依据不足假设：