

房地产估价报告

重要提示：若案件当事人对估价报告有异议，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：济南市高新区康虹路 766 号盛世花苑 16 号楼 1-101
室房地产市场价值估价

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 李健 3720180137

估价报告编号：众合评（鉴）字（2018）第 368 号

估价报告出具日期：二〇一八年九月四日

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,对济南市高新区康虹路 766 号盛世花苑 16 号楼 1-101 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司法鉴定估价报告。若案件当事人对估价报告有异议,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:

房产证号:	济南 20160133863 (根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:	高新区康虹路 766 号盛世花苑 16 号楼 1-101	
所有权人:	刘健	
共有情况:	无	
面积:	122.63 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:	二〇一八年八月二十四日 (实地查勘之日)	
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:	233.22 万元	贰佰叁拾叁万贰仟贰佰圆整
估价对象单位价值:	19018 元/平方米	每平方米壹万玖仟零壹拾捌圆整

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: 

二〇一八年九月四日

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、估价对象.....	4
四、估价目的.....	5
五、价值时点.....	5
六、价值类型.....	6
七、估价依据.....	6
八、估价原则.....	6
九、估价方法.....	6
十、估价结果.....	7
十一、注册房地产估价师.....	7
十二、实地查勘期.....	7
十三、估价作业期.....	7
附件.....	8

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象照片
- 3、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 128 号）复印件
- 4、《鉴定委托书》（（2018）鲁 0191 委字第 128 号）复印件
- 5、《房屋权属状况信息》复印件
- 6、估价机构的企业法人营业执照、资质证明及估价人员资格证明等复印件

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。

(5)注册房地产估价师赵乐焕于2018年8月24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)没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

(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。若案件当事人对估价报告有异议,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。

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一)本评估报告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)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。

(六)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。

(七)受托估价方对估价对象的现场勘查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)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法定优先受偿权、租赁权。如果估价对象存在法定优先受偿权、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。

(二)注册房地产估价师赵乐焕会同法院工作人员于2018年8月24日对估价对象进行实地查勘，由于客观原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘记录。本次估价根据被申请人描述设定估价对象室内装修为普通装修，水、电、燃气和暖气安装到户，特提醒报告使用人注意。

三、未定事项假设

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，其建成年代为2008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。

四、背离事实假设

(一)依据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件，估价对象存在抵押状况信息如下：债权人中国银行股份有限公司济南舜耕支行，抵押金额 410000 元，债务履行期限 2008 年 03 月 27 日起 2038 年 03 月 27 日止；债权人辛岩，抵押金额 600000 元，债务履行期限 2016 年 11 月 11 日起 2017 年 05 月 10 日止，至价值时点估价人员无法确定以上抵押的还款及解除情况，结合估价目的，本次估价不考虑抵押状况对评估价值的影响。

(二)估价结果未考虑未来强制处置风险。

五、不相一致假设

根据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件，估价对象坐落为“高新区康虹路 766 号盛世花苑 16 号楼 1-101”，经注册房地产估价师现场实地查勘，估价对象坐落为“高新区康虹路 766 号盛世花城 16 号楼 1-101”，本次估价设定上述地址对应的为同一估价对象，在报告中按照“高新区康虹路 766 号盛世花苑 16 号楼 1-101”统一描述，特提请估价报告使用人注意。

六、估价报告使用限制

(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)估价对象实际用途为住宅，按照合法性原则，本评估报告以住宅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)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。

(六)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。

(七)本报告估价目的是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，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。

(八)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。

(九)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：济南高新技术产业开发区人民法院

联系人：魏鑫

联系电话：0531-88812075

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：任莉

联系电话：0531-81666276

三、估价对象

1、房屋坐落及位置

估价对象坐落为高新区康虹路 766 号盛世花苑 16 号楼，位于康虹路以南，颖秀路以西。

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，确定估价对象房产权属登记信息如下：

房产证号	济南 20160133863	所有权人	刘健
共有情况	无	面积 (m ²)	122.63 m ²
房屋坐落	高新区康虹路 766 号盛世花苑 16 号楼 1-101		

(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，故本次估价设定估价对象不存在法定优先受偿权、租赁权。如果估价对象存在法定优先受偿权、租赁权，则对估价对象的变现价值有一定影响，特提醒估价报告使用人注意。

②依据估价委托人提供的《房屋权属状况信息》复印件，估价对象存在抵押状况信息如下：债权人中国银行股份有限公司济南舜耕支行，抵押金额 410000 元，债务履行期限 2008 年 03 月 27 日起 2038 年 03 月 27 日止；债权人辛岩，抵押金额 600000 元，债务履行期限 2016 年 11 月 11 日起 2017 年 05 月 10 日止，至价值时点估价人员无法确定以上抵押的还款及解除情况，结合估价目的，本次估价不考虑抵押状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
------	----	------	----

外立面装饰	瓷砖	楼道装修	水泥地面，涂料墙面
电梯	2 部	门禁系统	密码识别
燃气	管道天然气	供暖	集中供暖
层户均数量	3 户/单元·层	建成年代	2008 年

②建筑物户内部分:

总层数/所在楼层	共 24 层/第 1 层	使用状况	使用
现状用途	住宅	房屋朝向	南北
室内装修情况的描述	由于客观原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘记录。本次估价根据被申请人描述设定估价对象室内装修为普通装修。		

(2)小区状况

居住小区楼宇构成	小高层、高层	物业公司	有
交通组织方式	人车分流	小区封闭性	封闭
车位状况	地下停车场		

(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。设施设备有水、电、燃气和暖气已安装到户，能满足当前的使用要求。

4、区位状况

交通便捷度	估价对象位于康虹路以南，颖秀路以西，道路等级较高，路况较好，人车流量较大，周围有 K150 路、308、K166、T9 等多路公交车经过，交通便捷度较高。
自然人文环境质量	周围自然及人文环境质量一般。
居住社区成熟度	估价对象所在小区为封闭式小区，规模一般，周边有新生活家园、新东方花园、万达华府等成熟住宅小区，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，有医院、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

二〇一八年八月二十四日（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 128 号）

(2)《鉴定委托书》（（2018）鲁 0191 委字第 128 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