

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：济南市历下区经十路12406号名士豪庭住宅小区三区
6号楼2-703室、地下室2-218室及三区1-3区地下
车库2—1113房地产价值估价

估价委托人：巨野县人民法院

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：李健 3720180137 李振升 3720170032

估价报告编号：众合评（鉴）字（2019）第145号

估价报告出具日期：二〇一九年三月二十九日



涉执房地产处置司法评估报告

重要提示：若案件当事人、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巨野县人民法院向我公司书面提出。

估价项目名称：济南市历下区经十路 12406 号名士豪庭住宅小区三区
6 号楼 2-703 室、地下室 2-218 室及三区 1-3 区地下
车库 2—1113 房地产价值估价

估价委托人：巨野县人民法院

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：李健 3720180137 李振升 3720170032

估价报告编号：众合评（鉴）字（2019）第 145 号

估价报告出具日期：二〇一九年三月二十九日





致估价委托人函

巨野县人民法院：

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，对位于济南市历下区经十路 12406 号名士豪庭住宅小区三区 6 号楼 2-703 室、地下室 2-218 室及三区 1-3 区地下车库 2—1113 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巨野县人民法院向我公司书面提出。估价结果如下：

房屋所有权证号：	济房权证历字第 184841 号、济房权证历字第 184840 号 (依据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件确定)	
商品房买卖合同编号：	销售(字)200817230 (依据估价委托人提供的《济南市商品房买卖合同》复印件确定)	
房屋所有权人：	解秀芸	
共有情况：	共同共有	
共有权人：	刘建华	
房屋坐落：	济南市历下区经十路 12406 号名士豪庭住宅小区三区 6 号楼 2-703 室、地下室 2-218 室及三区 1-3 区地下车库 2—1113	
房屋用途：	住宅、地下室、车位	
建筑面积：	91.91 m ² 、20.32 m ² (实际面积为 19.29 m ²)、31.40 m ²	
估价目的：	为巨野县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据	
价值时点：	二〇一九年三月二十一日 (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：	264.31 万元	贰佰陆拾肆万叁仟壹佰圆整
其中：2-703 室价值 (含地下室 2-218 室价值)：	242.31 万元	贰佰肆拾贰万叁仟壹佰圆整





2-703室单位价值(含地下室2-218室价值):	26364元/平方米	每平方米贰万陆仟叁佰陆拾肆圆整
车库2-1113价值:	22.00万元	贰拾贰万圆整

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

二〇一九年三月二十九日





估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：巨野县人民法院

联系人：董继金

联系电话：13561387336

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：吕立强

联系电话：0531-81666271

三、估价对象

1、估价对象坐落及位置

估价对象坐落于历下区经十路 12406 号名士豪庭住宅小区三区，位于经十路以南，浆水泉路以东。

2、权益状况

(1) 房地产登记状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》复印件、《济南市商品房买卖合同》复印件及《房屋权属状况信息》复印件，确定估价对象登记信息及权益状况如下：

房屋所有权证号	济房权证历字第 184841 号		
房屋坐落	历下区经十路 12406 号名士豪庭住宅小区 III 区 6 号楼 2-703		
房屋所有权人	解秀芸	共有情况	共同共有
共有权人	刘建华	建筑面积	91.91 m ²
规划用途	住宅	建成年代	2009 年
结构	钢混		

房屋所有权证号	济房权证历字第 184840 号		
房屋坐落	历下区经十路 12406 号名士豪庭住宅小区 III 区 1-3 区地下车库 2-1113		
房屋所有权人	解秀芸	共有情况	共同共有





共有人	刘建华	建筑面积	31.40 m ²
规划用途	车位	建成年代	2009年
结构	钢混		

合同编号	销售(字)200817230		
房屋坐落	历下区名士豪庭住宅小区三区6号楼2-218		
买受人	解秀芸、刘建华	房屋用途	地下室
结构	钢混	建筑面积	20.32 m ² (实际面积为 19.29 m ²)

(2)他项权利状况

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	高层(共20层;地上18层,地下2层)
外立面装饰	瓷砖	楼道装修	水泥地面,墙面刷涂料
建成年代	2009年	燃气	管道燃气
层户数数量	3户/单元·层	供暖	集中供暖
电梯	2部	安全及消防监控	有
门禁系统	密码识别		

②建筑物户内部分:

所在楼层	住宅:第7层 地下室:第-1层 车位:第-2层	临街状况	不临街
使用状况	闲置	维护保养状况	较好
各个房间装修情况的描述	住宅:入户防盗门;客厅瓷砖地面,墙面贴壁纸,石膏板吊顶;卧室木地板地面,墙面贴壁纸;卫生间瓷砖地面,瓷砖墙面,集成吊顶;厨房瓷砖地面,瓷砖墙面,集成吊顶;阳台瓷砖地面,墙面贴壁纸。 地下室:入户门为普通防盗门,水泥地面,涂料墙面。 地下车位:水泥地面,涂料墙面。		

(2)小区状况

居住小区楼宇构成	高层	物业公司	有
小区封闭性	封闭式	车位状况	地下停车位





交通组织方式 人车分流

(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。估价对象设施设备设定水、电、燃气、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	道路通达度较好，区域主要道路有经十路、浆水泉路、洪山路等，有115路、119路、152路、202路、306路、326路等多路公交车路过经十路，居民出行较便利。
自然人文环境质量	自然人文环境较好。
居住社区成熟度	估价对象所在小区周边有中润世纪城、正大城市花园、东方天澍花园等成熟住宅小区，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完善，已达到“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通燃气、通暖气），区域内基础设施配套能够满足人们的日常生活需要。
公建配套情况	周边公共配套较完善，有医院、学校、超市、邮局、银行网点等完善配套设施。

四、估价目的

为巨野县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

二〇一九年三月二十一日（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；





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:	264.31 万元	贰佰陆拾肆万叁仟壹佰圆整
其中: 2-703 室价值(含地下室2-218 室价值):	242.31 万元	贰佰肆拾贰万叁仟壹佰圆整
2-703 室单位价值(含地下室2-218 室价值):	26364 元/平方米	每平方米贰万陆仟叁佰陆拾肆圆整
车库2-1113 价值:	22.00 万元	贰拾贰万圆整

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李健	3720180137	 姓名: 李健 注册号: 3720180137 有效期至 2021.07.01	2019年3月29日
李振升	3720170032	 姓名: 李振升 注册号: 3720170032 有效期至 2020.06.18	2019年3月29日

十二、实地查勘期

二〇一九年三月二十一日

十三、估价作业期

二〇一九年三月二十一日(实地查勘之日)至二〇一九年三月二十九日

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

