



# 房地产估价报告

鲁信源（司法鉴定）第 20180187 号

估价项目名称：济南市历下区工业南路 32 号 10 号楼 2-302 室房地  
产市场价值评估项目

估价委托人：泰安市泰山区人民法院技术室

房地产估价机构：山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：张现伟（3720110170）、王丽娜（3720140073）

估价报告出具日期：2018 年 08 月 29 日

## 致估价委托人函



泰安市泰山区人民法院技术室：

受贵方委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对位于济南市历下区工业南路 32 号 10 号楼 2-302 室房地产进行了评估，评估工作现已完成，现将报告的主要内容说明如下：

一、**估价目的：**为法院执行案件确定房地产市场价值提供参考。

二、**估价对象：**坐落：济南市历下区工业南路 32 号 10 号楼 2-302 室，房屋所有权证号：省直 291551，所有权人：张惠霞，共有情况：共同共有，共有人：阴法军，规划用途为住宅；钢混结构 13 层建筑。本次评估所在层数为 3 层。建筑面积为 193.46 平方米。省直房改购房。

三、**价值时点：**2018 年 07 月 25 日。

四、**价值类型：**本次报告书提供的房地产价值是房地产于价值时点的市场价值。

五、**估价结果：**经过实地查看和市场调查，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的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析现有资料基础上，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，最终确定估价对象于价值时点(2018 年 07 月 25 日)的房地产市场价值为 3518070 元，人民币大写：叁佰伍拾壹万捌仟零柒拾元整。

### 估价结果明细表

房号	建筑面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(元)
2-302	193.46	18185	3518070
合计			3518070

注：1. 当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，请在收到报告之日起十日内通过泰安市泰山区人民法院技术室向我公司书面提出，如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知一并进行更正，否则报告误差部分无效。

2. 扫描上方二维码验证报告真伪。

山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司  
法人代表：

二〇一八年八月二十九日



# 目 录

房地产估价师声明	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	5
(六) 价值类型	5
(七) 估价原则	5
(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
附件	9



## 房地产估价师声明

1、注册房地产估价师在本估价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。

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，但受到本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本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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准（GB/T50899-2013）》、《房地产估价规范（GB/T 50291 - 2015）》、进行评估工作，撰写本估价报告。

5、我公司估价师于2018年07月25日对估价对象进行了现场查看。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告所依据的建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、可靠性、合法性、完整性和陈述的准确性承担法律责任，因该资料和陈述的情况失实造成评估结果有误，我公司和估价人员不承担相应责任。

8、本报告所评估测算的价格是我们结合实地勘察及分析后提出的我们的专业价值意见，本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

9、本估价结果是模拟公开市场条件下最可能实现的价格，是模拟市场定价，而不是替代市场定价。

## 估价的假设前提和限制条件

### 一、假设条件

#### 1、一般假设

1.1 估价对象在价值时点所处房地产市场为公正、公开、平等、自愿的均衡市场，其市场供应关系稳定，不考虑政策环境、经济环境及社会环境的重大变化或实质性改变，也未考虑消费者偏好的突发变化，估价对象价值稳定变化。

1.2 估价对象交易双方都是追求自身利益最大化的经济人，具有交易所必要的信息和专业知识或得到了必要的专业支持；具有一个合理的交易洽谈期，交易双方都不会急于成交；交易中无特殊买家的附加出价与条件。

1.3 本估价报告有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责。如因资料不实而导致估价失实、失误、错误，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

1.4 本次估价对象由委托方及相关当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。我公司估价人员已对估价对象的外貌进行实地查看，但未接受进行结构性测试和房地产任何附属设施检验、测试的要求，本报告假设建筑结构、附属设施是安全、无缺损的，能满足估价对象合法、持续使用。

### 二、特殊类假设

#### 2.1. 未定事项假设

估价委托方提供的资料，房屋用途、建筑面积以《房屋所有权证》、《房屋权属状况信息》记载为准。

#### 2.2. 背离事实假设

本次估价不考虑估价对象可能存在的租赁等因素的影响。

#### 2.3. 不相一致假设：无

#### 2.4. 依据不足假设

估价委托人提供了《房屋所有权证》《房屋权属状况信息》，未提

供《国有土地使用证》，故我们不能确定其被处置后能否办理权属登记。

### 三、本报告应用的限制条件

3.1 本报告估价结果是以估价对象现有用途和周边环境维持不变，并且考虑到价值时点的各种房地产价格影响因素的作用为法院执行案件确定房地产市场价格提供参考。

3.2 本次估价报告书未经本估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位或个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容或片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

3.3 估价方仅对评估程序和方法的合规、合理和科学性负责，根据估价结果做出的任何经济行为和决策都由委托方自行决定。

3.4 本估价报告受到估价目的的限制，估价结果仅为委托方提供估价对象在本次估价目的下的价格参考，不得用作其他用途，若估价目的改变，估价结果须向本公司咨询后作必要的修正甚至重新估价。

3.5 估价报告需加盖评估公司公章、注册房地产估价师签字后方可有效，我公司仅对估价报告的原件承担责任，对任何形式的复印件、电子扫描件产生的经济决策行为均不认可并不承担责任。

3.6 本报告应用有效期为一年，即在报告出具之日起壹年之内使用有效。

3.7 本报告解释权最终归山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司。

## 房地产估价结果报告

一、估价委托人: 泰安市泰山区人民法院技术室

二、房地产估价机构: 山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

单位地址: 山东省济南市历下区解放东路 69 号 10 幢四楼东侧房屋

法人代表: 许庆润

资质级别: 壹级

证书编号: 鲁评 001047

资质证书有效期: 2018 年 2 月 23 日至 2021 年 2 月 22 日

单位联系电话: 0531-89000771

三、估价目的: 为法院执行案件确定房地产市场价值提供参考。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象界定

坐落: 济南市历下区工业南路 32 号 10 号楼 2-302 室; 钢混结构 13 层建筑。本次评估所在层数为 3 层。建筑面积为 193.46 平方米。规划用途为住宅。省直房改购房。

#### (二) 权益状况描述与分析

根据委托方提供的《房屋所有权证》、《房屋权属状况信息》, 房屋所有权证号: 省直 291551。房屋所有权人: 张惠霞, 共有情况: 共同共有, 共有人: 阴法军。规划用途: 住宅。建筑面积: 193.46 平方米。权属取得方式: 房改购房。

抵押情况: 债权人: 泰安市基金投资担保经营有限公司, 抵押金额: 1800000, 债务履行期限: 2013-08-13 00:00:00-2016-08-13 00:00:00。

查封情况: 查封单位济南市长清区人民法院, 查封期限: 2014-06-09 00:00:00-2016-06-08 00:00:00; 查封单位: 济南市高新技术产业开发区人民法院, 查封期限: 2015-07-02 00:00:00-2018-07-01 00:00:00,

查封单位：济南市历城区人民法院，查封期限：2015-07-09 00:00:00-2018-07-08 00:00:00, 查封单位：泰安市泰山区人民法院，查封期限：2015-11-03 00:00:00-2018-11-02 00:00:00, 查封单位：历城区人民法院，查封期限：2014年11月28日起2019年11月22日止，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02月08日起2020年02月07日止，查封单位济南市市中区人民法院，查封期限：2015年04月03日起2021年03月15日止。查封单位长清区人民法院，查封期限：2015年04月22日起2021年04月22日止。

### （三）实物状况描述与分析

估价对象所在建筑物为钢混结构13层建筑。估价对象位于第3层。建筑物外墙贴瓷砖。室内客厅地面铺瓷砖，墙面及顶棚刷乳胶漆。卧室地面铺木地板，厨房地面墙面贴瓷砖，PVC吊顶，卫生间地面墙面铺瓷砖，PVC吊顶，塑钢窗，水、电、天然气齐全，有线、宽带、电话、电梯等齐备。

### （四）区位状况描述与分析

估价对象地处济南市历下区工业南路32号10号楼2-302室房地产，总层数为13层，估价对象位于第3层，附近有K10、K122、K166、K47、K99路等公交车通过，等公交车环绕周边，交通便捷，出行方便。

附近有济南商贸学校、济南市历下区社会主义学院、济南市历下区委党校、高新万达广场、高新区二手车登记服务站、世纪华联超市、济南神康医院、济南东城物资市场等公共配套设施一应俱全。区域整体自然环境优美、整洁；环境卫生状况良好，周边居民素质高，治安状况良好。

**五、价值时点:**根据估价目的，我们确定现场勘查日为价值时点。价值时点为2018年07月25日。

## 六、价值类型:

市场价值是估价对象适当营销后,有熟悉情况、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价格。

本估价结果是估价对象在报告已说明的假设和限制条件下于公开市场上最可能形成的价值;但是未考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担,也不包含房屋内的家具家电、生活用品以及其他动产器具等价值。

## 七、估价原则:

### 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:

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

### 4、最高最佳使用原则:

要求估价结果是在估价对象最高最佳使用状况下的价值或价格的原则。

### 5、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。

## 八、估价依据:

- 1、《中华人民共和国房地产管理法》;
- 2、《中华人民共和国土地管理法》;
- 3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》;

- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 7、《房地产估价规范》[GB/T50291—2015]；
- 8、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法律法规及政策性文件；
- 9、委托方提供的有关资料及估价人员实地查勘、核实的有关资料。

## 九、估价方法:

估价对象用途为住宅，现行住宅用途的房地产价格与成本关联性较弱，从房地产开发成本的角度不能准确反应房地产的实际市场价值，故不宜选用成本法作为本次评估的估价方法。估价对象属于已建成并投入使用的物业，非待开发房地产，不产生后续开发成本，故不宜采用假设开发法作为本次评估的估价方法。估价对象未来的正常客观净收益市场依据不充分，现行市场租金整体偏低，与房价不匹配，故不宜采用收益法作为本次评估的估价方法。估价人员了解到该房地产周围有一定的类似房地产交易实例可作参考，估价对象所在区域房地产市场发育充分，区域内类似房地产的交易案例很多，因此选用比较法。

比较法：将估价对象与在价值时点的近期有过交易的类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果:

经过实地查看和市场调查，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的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，在认真分析现有资料基础上，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，在

满足本次估价假设和限制条件的前提下，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，最终确定估价对象于价值时点（2018年07月25日）的房地产市场价值为3518070元，人民币大写：叁佰伍拾壹万捌仟零柒拾元整。

估价结果明细表

房号	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（元）
2-302	193.46	18185.00	3518070
合计			3518070

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张现伟	3720110170		
王丽娜	3720140073		

### 十二、实地查勘期

2018年07月25日—2018年07月25日

### 十三、估价作业期

2018年07月25日—2018年08月29日



## 附 件

- 1、 泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书（2018）  
泰山法技会字第 253 号复印件
- 2、 房屋评估申请书复印件
- 3、 房屋所有权证复印件
- 4、 房屋权属状况信息复印件
- 5、 泰安市泰山区人民法院民事判决书（2016）鲁 0902  
民初 1313 号复印件
- 6、 估价对象实景图
- 7、 房地产估价机构营业执照复印件
- 8、 房地产估价资质证书复印件
- 9、 注册房地产估价师估价资格证书复印件