

房地产司法鉴定 评估报告



估价项目名称：济南市高新区工业南路 36 号鑫苑·国际城市花园的房地产价值评估

估价机构：菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：闫长英、侯凌青等

报告出具日期：2017 年 12 月 21 日

报告书编号：荷正评【2017】字第 316 号



目 录

一、 致委托方函(房地产评估报告书摘要).....	2
二、 估价师声明	3
三、 估价的假设和限制条件.....	4
四、 评估报告书正文	5
1、 委托方.....	5
2、 估价机构.....	5
3、 估价对象概况.....	5
4、 估价目的.....	6
5、 价值时点.....	6
6、 价值类型.....	6
7、 估价依据.....	6
8、 估价原则.....	7
9、 估价方法.....	7
10、 估价结果	8
11、 估价作业日期	8
12、 估价报告有效期	8
13、 评估重要事项说明	8
五、 评估技术报告	10
1、 个别因素分析	10
2、 市场背景分析	11
3、 最高最佳使用分析	13
4、 估价方法适用性分析	14
5、 评估测算过程	15
6、 结论	23
六、 附件	
估价委托书.....	P
估价机构资质证书(复印件)	P
估价机构营业执照(复印件)	P
估价人员资格证书(复印件)	P
产权证明、照片	P



致估价委托方函

成武县人民法院技术室：

本公司接受贵室委托，在法院有关人员领勘下，我们对委托估价对象进行了实地查看。根据委托的评估目的和评估对象范围，按照国家颁布的技术标准所规定的评估程序，依照合法、客观、公正、公平的评估原则，对委托估价对象在价值时点的市场价值进行了评估，并做出了本项目的评估结论。现将评估有关情况报告如下：

一、评估目的：评估房地产市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

二、评估对象：

济南市高新区工业南路 36 号鑫苑·国际城市花园韩文学具有所有权的房产及储藏室一套居住用房。

三、价值时点：2017 年 08 月 04 日（现场勘查日）

四、评估方法：本项目采用市场比较法及收益法结合市场实际进行价值评估。

五、评估结果：

经实地勘察评估，委托估价对象在价值时点假设限制条件下的市场总价值为：1340649 元，人民币大写：壹佰叁拾肆万零陆佰肆拾玖元整。

本项目评估的详细过程及有关说明，请阅读附后的房地产估价结果报告和房地产估价技术报告。

房地产评估机构：菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：（签字）



二〇一七年十二月三十一日



估 价 师 声 明

我们郑重声明并向有关当事人承诺：

一、本项目评估参评专业技术人员依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

二、参评人员在本项目评估报告中陈述的事实是客观真实的。

三、估价报告中的意见和结论，是经评估人员公正、慎密的专业分析，遵循科学的估价程序和方法做出的，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件及参评人员实践经验的限制。

四、参评估价人员与本估价报告中的估价对象及有关当事人没有利害关系，不存在偏见。

五、参评人员闫长英、侯凌青等相关人员于 2017 年 08 月 05 日对评估报告中的估价对象进行了实地查看，入户拍摄影像资料，但未做权属调查及证件真伪鉴定。本项目评估没有其他专业人员提供专业技术帮助。

六、所有参加本项目评估人员对委托方提供的有关文件资料，有妥善保管的义务，并保证为委托方保守秘密。

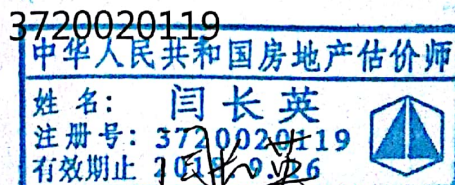
七、估价人员向委托方和案件有关当事人承诺：永远遵守诚实、守信宗旨，永远坚持公正、公平、客观、科学的评估原则，任何时候不做虚伪评估。

国家注册房地产估价师（盖章）

姓名

侯凌青

闫长英



本项目估价的假设和限制条件

1、估价对象具有完全合法的房屋所有权及国有出让土地使用权，房地权利主体一致。无出售。

2、估价对象无设定附加任何他项权利。估价对象无质量问题，债务关系对估价对象不存在价值影响。估价对象在价值时点前未设定抵押权。估价对象涉案查封强制处分。

3、该评估结论是委估对象现状条件下办齐法定手续，并缴纳齐有关税费下的正常值。

4、估价依据的个别数据为委托方提供，且数据应是准确的。

5、对不可见部分、不易测量部位的描述，依据委托方提供的资料。

6、收益数据的选择，依据市场调查资料归纳、整理确定。估价对象实际收益状况与设定相近。

7、估价对象市场价值成立的条件为能够正常持续使用。

8、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

9、该物业涉案，在公开市场上自由转让受一定影响。

10、我方仅对建筑物进行一般性的勘查，并未接受进行结论测试的要求，因此，不能确定其有无内部缺损及其他使用功能缺陷。

11、估价对象在价值时点的状况与本报告描述一致且与报告合法使用期间的状况无较大差别。



济南市高新区工业南路 36 号鑫苑·国际城市花园的房地产价值评估结果报告

一、估价委托人：

成武县人民法院技术室

办公地址：成武县伯乐大街北侧

二、估价机构：

菏泽正源房地产土地评估咨询有限公司，法定代表人：陈永，

办公地址：菏泽市长江路山海天泰 3F 。评估资格等级：贰级。

执业资格证书编号：鲁评 172001，统一社会信用代码：

91371700740960939L

三、估价对象及概况

1、基本状况

估价对象名称	鑫苑·国际城市花园		
坐落	济南市高新区工业南路 36 号 10#楼 1 单元 2101 室		
用途	住宅	规模	主楼建筑面积：82.11 m ² ，储藏室 14.76 m ² 。
估价对象权属	该房地产已取得济南市住房保障和房产管理局颁发的房权证，产权证号：济房权证高字第 043577、043574 号。产权人：韩文学，共有情况：单独所有。于 2012 年 01 月办理他项权证，证号：济房他证高字第 026651 号、02660 号，房屋他项权利人：宋叶群，他项权利种类：抵押权，债权数额：7 万元。		
本项目评估范围	鑫苑·国际城市花园 10 号楼 1-2101 室及储藏室 1-109 室		

2、项目现状

委估对象房地产为济南市高新区工业南路 36 号鑫苑·国际城市花园 10#楼 1 单元 2101 室的房地产及 1-109 的储藏室。为钢筋混凝土结构，总层次 23 层（含地下），所在 21、-1 层，建筑面



积为：82.11 m²，储藏室 14.76 m²。因产权人未到场，在委托人带领下我们对现场进行了勘查，入户防盗门，塑钢窗，室内复合地板地面，内外墙涂料，整体厨房，卫生间洁具齐全，一般装饰装修。该房地产为两梯四户属中间户型，南北不通透。房地产建成于 2009 年，日常维护较好，通风采光略好，布局相对合理。

四、估价目的

评估房地产市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

五、价值时点

本项目价值时点为现场勘察日，即 2017 年 08 月 04 日。

六、价值类型

本评估结论是在满足假设限制条件下于价值时点的市场价值。

七、评估依据

1、法规依据：

《中华人民共和国物权法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《城市房地产中介服务管理规定》

《房地产估价规范》

《民法通则》

《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》

2、行为依据

司法鉴定委托书

3、权属依据：

鉴定委托书、不动产登记证书及他项权证书

4、其他参考：

现场勘察记录和类似房地产市场行情资料



济南市高新区工业南路36号鑫苑·国际城市花园一处房地产价值评估技术报告

一、个别因素分析

(一) 权益状况分析

产权证号	济房权证高字第 043577、043574 号	房屋共有情况单独所有	
房屋所有权人	韩文学	房屋规划用途 住宅	
房屋座落	济南市高新区工业南路36号鑫苑·国际城市花园10#	门牌	2101
房屋总层数	23	所在层	21、-1
建筑面积 (m ²)	主房 82.11 m ² , 储藏室 14.76 m ²	建成年代	2009
出路	出路畅通		
分析	该标的物涉案, 对其市场价值具有较大负影响。		

(二) 实物状况分析

名称	济南市高新区工业南路36号鑫苑·国际城市花园		结构	钢混
规模	主房两室一厅, 储藏室壹间		用途	居住
层数	21层、-1层	层(檐)高	2.72米	
外立面装饰	涂料	空间布局	2室	
环境状况	优	设施设备	齐全	
出路状况	畅通	供暖状况	集中供暖	
现状用途	居住用房	供气状况	天然气	
装饰装修状况	入户防盗门, 复合地板地面。			
维护及完损状况	维护良好, 无发现严重结构损害			
土地状况	七通一平			

(三) 区位状况

方位、坐落	济南市高新区工业南路36号鑫苑·国际城市花园		
距城区距离	位于济南市高新区	朝向	南



交通状况	无交通管制、有停车位		布局	2室
自然环境	良好	基础设施	完善	
人文环境	较好	公共服务设施	基本完善	
景观	紧临高新国际会展中心，距高新万达广场较近			
区位状况未来趋势分析	估价对象位于济南市高新区，区位状况、环境较好，未来发展前景较好。			

二、市场背景分析

1、一般因素

(1) 地理位置

济南高新区位于济南市区东部，包括总部经济中心区、出口加工区、孙村片区三部分。这里环境优美，交通便利，基础设施完善。济南市交通主干道经十路、工业南路、世纪大道穿区而过，西邻济南奥林匹克中心和山东省政务中心，东接章丘龙山文化发源地，南面是葱翠山峦，北面距济青高速公路和济南国际机场仅需 15 分钟车程。

区内基础设施完善，建设了现代化的实验学校、幼儿园、居住小区，成立了行政审批服务中心，实行规范化“一站式”办公。

(2) 社会经济条件

济南高新区成立于 1991 年，是国务院批准的首批国家级高新区之一。是济南市对外开放的窗口和重要的高新技术产业基地。环境优美，交通便利，基础设施完善。当前，济南高新区正大力实施“充实提升，开拓发展”战略，推进高新区实现快速跨越发展。高新区三大片区建设全面展开：总部

