

## 房地产估价报告

项目名称：乔伟所有的位于上高乡凤台村凤台庄 223 号住宅房地产  
估价

委 托 方：泰安市岱岳区人民法院

估价机构：山东博莱仕土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王晓龙 （注册证号：3720140086）

袁德良 （注册证号：3720180127）

估价报告出具日期：2019 年 07 月 25 日

估价报告编号：鲁博评 TA2019072505

## 致委托人函

泰安市岱岳区人民法院：

受贵院委托，我公司组织专业技术人员对乔伟所有的位于泰安市上高乡凤台村凤台庄 223 号住宅房地产(建筑面积 264.34 m<sup>2</sup>)及加建附属房产进行了市场价值评估，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点为完成估价对象实地查勘之日：2019 年 07 月 17 日。

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法原则，结合估价经验及影响房地产市场价格因素的基础上，进行了分析、测算和判断，证载房产选用比较法，地上加建附属房产采用成本法，确定估价对象于价值时点的估价结果为：

市场价值：人民币：1931875 元；大写：壹佰玖拾叁万壹仟捌佰柒拾伍元整。

其中：证载房产价值：1850380 元，单价（取整）：7000 元/平方米，加建房产价值：81495 元。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

法定代表人 王晓龙

2019 年 07 月 25 日

## 目 录

一、 注册房地产估价师声明.....	4
二、 估价的假设和限制条件.....	5-7
三、 估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值定义.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
四、 有关附件.....	14

## 注册房地产估价师声明

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、意见和结论是我们自己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。

4、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设

#### 1、本次估价的一般假设

(1) 估价人员对估价所依据的估价当事人提供的估价对象面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实情况下，假设估价当事人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的。

(2) 估价人员对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定检测的情况下，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况。

(3) 估价对象证载建筑面积来源于委托人提供的泰山房私字(2001)第A2559号《房屋所有权证》，院内加建房产无房产证，建筑面积来源估价人员现场测量，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

(4) 对房地产市场的假设。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交易双方自愿地进行交易；②交易双方处于利己动机进行交易；③交易双方精明、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。

#### 2、未定事项假设

无未定事项假设

#### 3、背离事实假设

无背离事实假设

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

无不相一致假设。

二、本报告使用限制条件

1、估价报告使用人的限制

(1) 估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托书中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

(2) 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

(3) 估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

(4) 本估价报告由山东博莱仕土地房地产评估有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后五日内通过泰安市岱岳区人民法院向我公司书面提出。

2、估价报告使用期限限制说明

本估价报告的有效期为一年（2019年07月25日--2020年07月24日），即估价目的在报告完成后一年内实现。估价结果可作为估价对象的市场价值参考，超过一年需重新估价。

3、其他说明

(1)、估价对象院内有加建房产，未办理房产证，应委托方要求对加建房产及其它附属物做出估价。对建筑物及其他附属物状况及数据，估价人员进行了实地查看和测量。加建房产属无规划私建房产，评估时采用成本法估价。

(2)、估价人员通过调查周围专门从事房屋销售、租赁经纪业务的有关中介人员，获取了区域类似房屋信息及销售、租赁交易资料。

(3)、根据委托方所提供的泰山房私字(2001)第A2559号《房屋所有权证》，估价对象为集体用地小产权住宅用房。在市场上产权交易受到限制。

(4)、估价委托人未提供房屋利用(出租)相关资料，本次估价是以估价对象未有任何方式的销售及未涉及对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议为假设前提。但由于长期租约的存在将限制自用型买主，如估价对象涉及长期租约，则对其变现能力有一定的负面影响。另根据《物权法》、《商品房屋租赁管理办法》，房屋租赁期间内，因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的，原房屋租赁合同继续有效，如买者在购买该房地产后，不能将原租约约定的租金及时调整为市场租金，其净收益水平会受到原租约存续的影响。房屋租赁期间出租人出售租赁房屋的，应当在出售前合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。特提请报告使用者注意。

## 房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

委托方：泰安市岱岳区人民法院

联系电话：0538-8561872

### （二）房地产估价机构

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

地址：济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三楼 1-3 号

联系电话：0537-2890016

法定代表人：王晓龙

统一社会信用代码：91370811726681343P

资格等级：壹级

证书编号：建房估证字（2013）002 号

资质有效期：2018 年 4 月 18 日—2021 年 4 月 17 日

山东博莱仕土地房地产评估有限公司鲁中分公司

地址：泰安市南关大街 42 号

联系电话：0538-3310999

### （三）估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### （四）估价对象

#### 1. 估价对象物质实体状况

估价对象位于泰安市上高乡凤台村凤台庄 223 号，小区西临凤台路，南临创业大街。混合结构，南北朝向，约 2001 年建成，证载房屋总层数 2 层，所在层 1-2 层，布局为每层 2 室 2 厅 1 卫，证载建筑面积 264.34 平方米（据房主介绍该面积包含大门、门



洞、院内楼梯、储物间、杂物间等)。2008年,在大门、门洞、厕所之上加建二层,建筑面积31.49平方米,主楼1-2层之上加建三层,用于住宅,建筑面积106.91平方米,院内外楼梯至2-3层。外墙水泥压光,铝合金窗,通上水(自备井)、下水、电等基础设施。房屋状况如下:

所在层	房屋现状
1层	铝合金门窗,墙面涂料,内木门,水泥地面。
2层	铝合金门窗,外置防盗门,防盗网,室内墙面涂料,水泥地面。
2层加建	在大门、门洞、厕所之上加建二层及平台,无房产证,建筑面积为实地测量,平台铁栏保护杆,现浇屋面,铝合金门窗。
3层加建	主楼1-2层之上加建三层,无房产证,建筑面积为实地测量,现浇屋面,铝合金门窗,墙面涂料,水泥地面。
院落	铁大门,门洞墙面涂料,水泥地面,院内储物室铝合金门窗,厕所木门,水泥地面,院内石砌井一处,深约6米。

## 2. 估价对象权益状况

由委托方提供的《房屋所有权证》显示:估价对象所有权人乔伟,房屋所有权证号为泰山房私字(2001)第A2559号,所有权性质私有,房产坐落于上高乡凤台村凤台庄223号,产权来源自建,房号223,建筑结构混合,层数2层,建筑面积264.34平方米。

## 3. 估价对象区位状况

估价对象所在小区西临凤台路,南临创业大街。附近有泰安技师学院、凤台中小学校、幼儿园、农贸市场、骨科医院等购物、教育服务设施,有凤台小区、华新小区等住宅小区,有7路、32路、57路等多条公交站点,区域周边环境较好,基础设施完善,交通便利。

**自然环境:**估价对象所在区域周边环境较好,辐射、固体废物废弃物等影响较小,环境卫生状况较好。

**人文环境:**所在区域居民素质好,人文环境好。

景观：小区外景观为绿化景观。

基础设施：区域内供电、供水、排水、供暖、通燃、通路、通讯状况好，基础设施完善。

#### （五）价值时点

价值时点为完成估价对象实地查勘日期：2019年07月17日。

#### （六）价值定义

##### 1. 价值标准：

本次估价采用公开市场价值标准，是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

##### 2. 价值内涵：

本报告的市场价值内涵为：满足本报告“估价的假设前提和限制条件”，估价对象包括房屋所有权及其占用范围内集体土地使用权及配套设施。

#### （七）估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则的前提下，并遵循合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术原则，具体依据如下：

1. 独立、客观、公正原则：一是要求房地产估价机构应当是一个不依附于他人、不受他人束缚的独立机构。二是要求房地产估价机构和房地产估价师应当与估价对象没有现实的或潜在的利害关系，与委托人及估价利害关系人没有除依法收取估价服务费以外的任何现实的或潜在的利害关系。三是要求房地产估价机构和房地产估价师在估价中不应受委托人等外部因素的干扰，不应屈从于外部压力。

2. 合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

3. 最高最佳利用原则是指法律上许可、技术上可行、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

4. 价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

5. 替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

#### (八) 估价依据

(一) 本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

- 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、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》；
- 6、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》；
- 7、《中华人民共和国拍卖法》及其实施细则
- 8、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- 9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》。

(二) 本此估价采用的技术规程：

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 2、国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

(三) 委托方提供或我方查档得到的有关估价对象的资料：

- (1). 泰安市岱岳区人民法院委托书(2019)鲁0911执恢480号；
- (2). 委托方提供的《房屋所有权证》复印件；

(3). 估价人员掌握的有关资料及现场查勘、核实所获得资料。

### (九) 估价方法

根据《房地产估价规范》房地产评估的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法以及这些估价方法的综合运用。

估价对象是一住宅房地产，采用比较法能够反映估价对象市场价值，故本次估价方法选用比较法。对无房产证自行加建的房产采用成本法评估。

比较法：是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些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。

#### 比较法的估价思路

- (1) 进行现场勘查、市场调查，搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例（指用作比较参照的交易实例）；
- (3) 建立价格可比基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行交易日期修正；
- (6) 进行个别因素修正；
- (7) 进行区域因素修正；
- (8) 求出比准价格；
- (9) 估算委估房地产的市场公允价值。

成本法：即首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各必要成本费用和应纳税金正常开发利润之和，再结合成新率（综合考虑年限、实体性、功能性和经济性贬值求取）计算出估价对象市场价格。结合估价对象建筑层数、建筑结构、层高、装修标准，参考泰安市类似工程造价资料及区域内同类建筑造价及相关市场行情，

根据估价对象的实际情况、建安工程费、管理费用、投资利息、投资利润、成新等综合确定其成本价值。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真研究现有资料的基础上，依据估价假设和限制条件，结合估价经验及对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的估价结果如下（未考虑房地产处置所承担的相关费用及税金）：

市场价值：人民币：1931875 元；大写：壹佰玖拾叁万壹仟捌佰柒拾伍元整。

其中：证载房产价值：1850380 元，单价（取整）：7000 元/平方米，加建房产价值：81495 元。加建附属建筑明细如下：

名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建安成本 (元/m <sup>2</sup> )	成新	评估值 (元)	备注
二层及平台	31.49	650	76%	15556	
三层	106.91	750	76%	60939	
石砌井				5000	折价
合计				81495	

(十一) 注册房地产估价师

姓名	估价资格 (职称)	注册号	中华人民共和 国房地产估价师
王晓龙	注册房地产估价师	3720140086	姓名：王晓龙 注册号：3720140086 有效期至：2020.11
袁德良	注册房地产估价师	3720180127	姓名：袁德良 注册号：3720180127 有效期至：2021.7.4

(十二) 实地查勘期

2019 年 07 月 17 日

(十三) 估价作业期

2019 年 07 月 17 日--2019 年 07 月 25 日

## 附 件

- 一、 估价对象委托书复印件
- 二、 委托方提供的产权证明复印件
- 三、 估价对象于勘察时点外观影像资料
- 四、 估价对象位置示意图
- 五、 房地产价格评估机构资格证书、营业执照影印件
- 六、 中华人民共和国房地产估价师注册证影印件

# 泰安市岱岳区人民法院

## 委托书

(2019)鲁0911执恢480号

山东博莱仕土地房地产评估有限公司：

我院在执行刘建国与乔伟,胡伟,张伟,贾薇,山东环球电源科技有限公司,泰安市恒富源物资有限公司,泰安市岱岳区广威物资有限公司,泰安恒业物资有限公司,王峰,臧建玉 借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

上高乡凤台村凤台庄223号,222号。



承 办 人：邓建强      联系电话：

联 系 人：程琪      联系电话：8561872

本院地址：

邮      编：266000



# 房屋所有权证

泰山房私字2001第A2559号

所有权人	乔伟	所有权性质	私有
所有人		地号	
房屋座落	上高乡凤台村凤台庄223号		
权来源 取得日期	自建	建成时间	

幢号	房号	间数	建筑结构	层数	建筑面积(m <sup>2</sup> )	备注
	223		混合	2	264.34	



# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370811726681343P

名称 山东博莱仕土地房地产评估有限公司  
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
 住所 济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三楼1-3号

法定代表人 王晓龙

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2001年01月08日

营业期限 2001年01月08日至2021年01月07日

经营范围 房地产评估、信息咨询；房地产策划、营销代理；土地价格评估、地价咨询（以上均凭许可证或批准文件经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。



登记机关

<http://sd.gsxt.gov.cn>



2018 08 05

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；  
 2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

CS 扫描全能王 创建

# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 山东博莱仕土地房地产评估有限公司

法定代表人： 王晓龙  
(执行事务合伙人)

住所： 济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三楼1-3号

统一社会信用代码： 91370811726681343P

备案等级： 壹级

证书编号： 建房估证字[2013]002号

有效期限： 2018年4月18日至2021年4月17日



发证机关(公章)

二〇一八年六月二十九日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00131358

姓名 / Full name

王晓龙

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370802198801043032

注册号 / Registration No.

3720140086

执业机构 / Employer

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00158124

姓名 / Full name

戴德良

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372928198909054615

注册号 / Registration No.

3720180127

执业机构 / Employer

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

