



房地产评估资格等级：贰级

评估资格证书编号：鲁评 122001

涉执房地产处置司法 评估报告

鲁誉楷房字（2020）第 539 号

估价项目名称：泰安市北集坡街道季家庄御座嘉苑
8 号楼 1 单元 4 层东户涉执房地产
处置司法评估

估价委托人：泰安市泰山区人民法院

房地产估价机构：山东誉楷土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李玉凤 注册号：3720170058

吴钦芳 注册号：3720110030

估价报告出具日期：二〇二〇年四月十九日

致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于泰安市北集坡街道季家庄御座嘉苑 8 号楼 1 单元 4 层东户涉执房地产进行了价格评估。

估价对象：依据委托方提供的《泰安市房屋面积测绘报告》，房屋总层数 6 层，估价对象位于 4 层，混合结构，约建成于 2012 年，建筑面积 87.34 平方米，用途为住宅。

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：2020 年 4 月 1 日（依据勘查现场日）。

价值类型：市场价值。

市场价值，是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的金额。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法与收益法，并在综合分析现有资料的基础上，经过现场查勘、测算、并结合该房地产的实际情况，确定委托估价房地产在价值时点的总价值为人民币 27.66 万元（单价 3167 元/平方米），总价人民币大写：贰拾柒万陆仟陆佰元整。

法定代表人签名（盖章）：

山东誉楷土地房地产评估有限公司

二〇二〇年四月十九日

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	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.....	5
七、估价依据.....	5
八、估价原则.....	6
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附件.....	10
一、《泰安市泰山区人民法院委托书》复印件.....	11
二、估价对象位置图.....	13
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	14
四、《泰安市房屋面积测绘报告》复印件.....	15
五、估价机构企业法人营业执照复印件.....	21
六、估价机构资格证书复印件.....	22
七、估价机构房地产估价师资格证书复印件.....	23

估价师声明

我们郑重声明：

一、我们在本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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

三、我们与本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。

四、我们按照国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）进行估价工作，撰写本估价报告。

五、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并拍照，查勘人员：李玉凤、吴钦芳；参与估价人员：李玉凤、吴钦芳。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本报告所得出的估价结果，仅供参考。

八、本估价报告所依据的有关估价对象资料及《泰安市房屋面积测绘报告》等为委托人提供，由委托人对其真实性负责。

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一)、一般假设

1、本次估价是以估价对象为合法房地产，即已依法取得不动产权，且未设定他项权利为假设前提。

2、本次估价是以房地产的现状、现用途并能继续使用为估价的假设前提。

3、本次估价是以委托人提供的情况和资料是真实有效的为假设前提。委托人应对其真实性、合法性和完整性负责。

4、注册房地产估价师只对估价对象房屋进行一般性查看，未进行结构、设施品质的检测。本次估价是以估价对象无结构安全、无环境污染为假设前提。

5、假设估价对象是公开市场上可以自由交易为前提，即：

5.1、任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律法规。

5.2、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5.3、在价值时点不受任何权力限制，在公开市场可以合法地进行转让。

5.4、存在自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价。

5.5、有一段合理洽谈时间，通盘考虑房地产性质和市场情形进行议价。

(二)、未定事项假设：无未定事项假设

(三)、背离事实假设：根据委托人提供的资料，截止价值时点估价对象已被泰安市泰山区人民法院查封，本次评估不考虑对其价值的影响，设定为没有查封。

(四)、不相一致假设：无不相一致假设

(五)、依据不足假设：对估价对象物业费、暖气费、水电气费等情况掌握不祥，本次评估未考虑以上因素对价值的影响。

二、估价报告使用限制条件

1、委托人只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其它用途。

2、本报告仅为泰安市泰山区人民法院委托的张伟与泰安市振华房地产开发有限公司债权转让合同纠纷一案[(2019)鲁0902执2401号]所涉及的房地产提供价格参考，如果改变估价目的或用于其他用途对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3、本报告对估价对象价格的把握，仅相对于价值时点估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

4、本报告估价结果为2020年4月1日的价格，随着时间的变化，该价格需作相应的调整。如使用本报告估价结果的时间与报告估价日期相差12个月或以上，我公司对应用此结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。

5、估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效。

6、本报告和估价结果的使用权归委托人所有，本公司对估价结果有最终解释权。当事人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过泰安市泰山区人民法院向我公司书面提出，如果超出这个期限，我公司认为当事人对评估报告及结果均认可。

7、未经我公司允许，本估价报告全部或部分内容不得公开发表。

8、本报告加盖红章有效。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：泰安市泰山区人民法院

地 址：泰山区东岳大街东首

二、房地产估价机构

机构名称：山东誉楷土地房地产评估有限公司

机构地址：济南市莱芜区汶阳大街 10 号

资格等级：贰级

证书编号：鲁评 122001

法定代表人：李文沧

联系人：卢萌

三、估价对象

1、地理位置

该估价对象位于泰安市北集坡街道季家庄御座嘉苑，该小区南临北集坡府前街，西距泰山天颐湖风景度假区约 4 公里。周边有北集坡街道办事处、北集坡镇第一中学、北集坡街道办事处中心小学，超市等购物、医疗、教育服务设施，公交站点，区域周边环境较好；基础设施较完善。区域交通便利可及度高。

2、交通状况

有 12 路、42 路等公交车在附近经过，交通较方便。

3、估价对象概况

估价对象是指位于泰安市北集坡街道季家庄御座嘉苑 8 号楼 1 单元 4 层东户的房地产。小区内均为多层住宅，附近有超市、银行、社区门诊等，配套设施较齐全，生活方便，适合居住。该楼房屋总层数为 6 层，所在层数为 4 层。

4、建筑物现状

根据委托人提供的《泰安市房屋面积测绘报告》，确定该房屋为混合结构，约建成于 2012 年，房屋总层数 6 层，该估价对象位于 4 层，建筑面积 87.34 平方米，三室一厅一厨一卫，估价对象楼梯间、公共通道水泥地面，外墙贴瓷砖，入户门为品牌防盗门，铝合金窗，室内为毛坯，水、电设施齐全，使用状况一般。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

依据勘查现场日 2020 年 4 月 1 日为价值时点。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第 5.4.2 “房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格。”

本次评估根据相关规定及委托人要求评估待估对象的市场价值。

市场价值，是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的金额。

七、估价依据

1、房地产法律体系

《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第 21 次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自

2016年12月1日起施行)。

2、房地产部门规章

《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。

3、委托方提供的相关材料

《泰安市泰山区人民法院委托书》、《泰安市房屋面积测绘报告》。

4、估价机构和估价人员掌握、搜集的相关资料

估价委托书，现场查勘资料，本公司估价师掌握和搜集其他有关资料。

八、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。

所谓“独立”要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价。

所谓“客观”要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

所谓“公正”要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例)，国务院所属部门

颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

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。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

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。

房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。一般地说，任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

5、最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值或价格。

最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳的利用方式充分发挥其房地产潜力，以取得最大的经济利益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价不仅要遵循合法原则，还要遵循最高最佳利用原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有成本法、比较法、收益法、假设开发法等，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要方法，有收益的房地产应采用收益法作为其中一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可采用成本法进行估价。

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。	该估价对象周边交易市场较活跃，周边与估价对象类似的房地产交易案例较齐全，故采用比较法进行评估。	选取
收益法	是根据估价对象的未来收益来求取估价对象价值的方法。通常把收益法求得的价值简称收益价值	估价对象类似物业出租案例较多，经过估价人员深入细致的分析，并研究了本公司所掌握的资料，故采用收益法进行评估。	选取
假设开发法	根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。（开发完成后的价值-后续开发的必要支出及应得利润）	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成的房地产，故本次评估不选取此方法。	不选取
成本法	是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法	运用成本法测算的结果不能较好地反映估价对象的市场价值，故本次评估不选取此方法。	不选取

综上所述，本次评估采用比较法结合收益法进行评估。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法与收益法，并在综合分析现有资料的基础上，经过现场查勘、测算、并结合该房地产的实际情况，确定委托估价房地产在价值时点的总价值为人民币 27.66 万元（单价 3167 元/平方米），总价人民币大写：贰拾柒万陆仟陆佰元整。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	盖章签名	签名日期
李玉凤		年 月 日
吴钦芳		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二〇年四月一日

十三、估价作业期

二〇二〇年四月一日至二〇二〇年四月十九日。

山东誉楷土地房地产评估有限公司

二〇二〇年四月十九日

附件

- 一、《泰安市泰山区人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、《泰安市房屋面积测绘报告》复印件
- 五、估价机构企业法人营业执照复印件
- 六、估价机构资格证书复印件
- 七、估价机构房地产估价师资格证书复印件

一、《泰安市泰山区人民法院委托书》复印件

泰安市泰山区人民法院
委托书

(2019)鲁 0902 执 2401 号

山东誉楷土地房地产评估有限公司：

我院在执行张伟与泰安市振华房地产开发有限公司 债权转让合同纠纷一案中，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：

泰安市北集坡街道季家庄御座嘉苑 8 号楼 1 单元 4 层东户，泰安市北集坡街道季家庄御座嘉苑 8 号楼 1 单元 5 层东户，泰安市北集坡街道季家庄御座嘉苑 8 号楼 1 单元 4 层西户，泰安市北集坡街道季家庄御座嘉苑 8 号楼 1 单元 6 层西户，泰安市北集坡街道季家庄御座嘉苑 8 号楼 1 单元 5 层西户，泰安市北集坡街道季家庄御座嘉苑 8 号楼 1 单元 3 层东户，泰安市北集坡街道季家庄御座嘉苑 8 号楼 1 单元 6 层东户。



2020年03月26日

承 办 人：张岱东 联系电话：

联 系 人：张岱东 联系电话：05388625120

本院地址：

二、估价对象位置图



三、估价对象实地查勘情况和相关照片



四、《泰安市房屋面积测绘报告》复印件

泰安市房屋面积测绘报告

项目名称：泰安高新区北集坡街道季家庄御座嘉苑 8 号楼

1 单元 401 室

测绘单位：泰安市阳光测绘工程有限公司



测绘日期：2020 年 4 月

泰安市房屋面积测绘报告

项目名称：泰安高新区北集坡街道季家庄御座嘉苑 8 号楼
1 单元 401 室

委托单位：泰安高新区北集坡街道季家庄御座嘉苑

测绘单位：泰安市阳光测绘工程有限公司

实测日期:2020 年 04 月

目录：

- 一、概况
- 二、房屋面积测绘依据
- 三、房产测绘单位、人员
- 四、房屋面积测绘仪器、设备
- 五、房屋面积测绘项目、内
- 六、公摊说明
- 七、结论
- 八、层平面分户图

一、概况

本次测绘项目位于泰安高新区北集坡街道季家庄御家嘉苑 8 号楼 1 单元 401 室。

二、房屋面积测绘依据

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T17986.1-2000《房产测量现定)及 GB17986.2-2000《房产测量图式》;
- 2、建设部“关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知”(建住房(2002)74 号);
- 3、泰安市房屋建筑面积测算暂行实施细则(泰房发(2007) 104 号);
- 4、与本宗房产相关的、有效的规划建设、房管文件, 台同协议等;
- 5、本宗房屋面积测绘委托合同。

三、房产测绘单位、人员

1、房产测绘单位(资质)

泰安市阳光测绘工程有限公司为山东省丙级测绘资原证单位, 具有独立法人资格。

2、房产测绘人员(资格)

计算人: 张树辰

检查人: 张树辰

校核人: 张园园

审查人: 张园园

四、房屋面积测绘仪器、设备

仪器名称	测量精度	检定日期
DISTO classic 手持式测距仪	测距中误差： ±1.24=mm	年 月 日
联想电脑	图形绘制及面积计算	
房产测量师软件	图形绘制及面积计算	
AUtocAD 软件	图形绘制及面积计算	
备注：		

五、房屋面积测绘项目、内容

泰安高新区北集坡街道季家庄御座嘉苑 8 号楼 1 单元 401 室住宅楼的建筑面积、套内面积、分摊面积。

六、公摊说明

泰安高新区北集坡街道季家庄御座嘉苑 8 号楼 1 单元 401 室住宅楼为 6 层住宅楼；根据测量规范，外墙 1/2 等公共面积作为公摊面积。

七、结论

泰安高新区北集坡街道季家庄御座嘉苑 8 号楼 1 单元 401 室，建筑面积 87.34 平方米，分摊面积 10.76 平方米，76.58 平方米。

泰安市阳光测绘工程有限公司

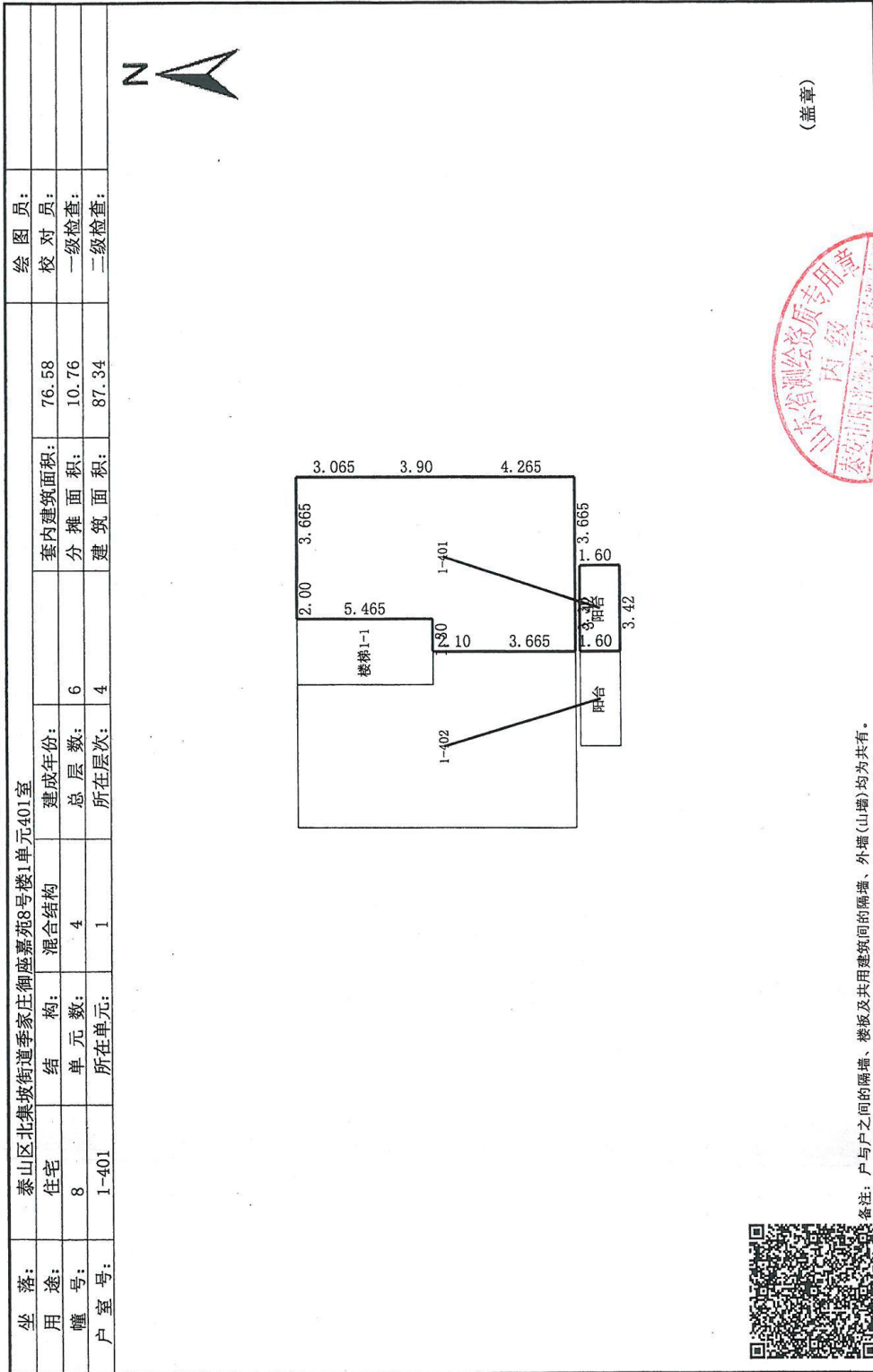


泰安市阳光测绘工程有限公司郑重声明：

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实和准确的。
- 2、本报告中所涉及的测量成果和计算成果是客观、公正、准确规范的。
- 3、我们与本宗房屋的委托单位没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系。
- 4、我们依据中华人民共和国国家标准《房产测量规范》(GB/T17986)进行实地测量和内业计算并撰写本报告。
- 5、本宗房屋面积测绘按房产面积精度的第Ⅱ级执行，我们对本报告中的测绘对象进行了实地测量。
- 6、本报告中有关的房屋面积测绘成果与委托单位的要求一致内容完整。
- 7、本报告中的房屋面积测绘成果(图、表)加盖测绘单位公章后为有效，复印件不具法律效力。

后附测绘图纸：

房屋分户平面图



五、估价机构企业法人营业执照复印件



企业信用信息公示系统网址: <http://sd.gsxt.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

六、估价机构资格证书复印件



中华人民共和国住房和城乡建设部制

七、估价机构房地产估价师资格证书复印件

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.



发证机关
No. 00132967

姓名 / Full name
李玉凤

性别 / Sex
女



身份证件号码 / ID No.
371202198608194347

注册号 / Registration No.
3720170058

执业机构 / Employer
山东誉楷土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2020-6-18

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.



发证机关
No. 00201095

姓名 / Full name
吴钦芳

性别 / Sex
女



身份证件号码 / ID No.
340111197712091540

注册号 / Registration No.
3720110030

执业机构 / Employer
山东誉楷土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-2-24

持证人签名 / Bearer's signature