

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：泰安市乐园小区 14 号楼 2 单元 1 层西户涉执房地  
产处置司法评估报告

委 托 人：泰安市泰山区人民法院

估价机构：山东中盛土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：左 波（3720170141）

王东杰（3720160111）

估价报告出具日期：2019 年 11 月 25 日

估价报告编号：鲁中盛(2019)（估）字第 9071 号

## 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乐园小区 14 号楼 2 单元 1 层西户房地产进行了评估，各估价事项及估价结果如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：估价对象产权人为孔大鹏，坐落于泰安市乐园小区 14 号楼 2 单元 1 层西户，房屋建筑面积为 86.25 平方米，估价对象设计用途为住宅。

财产范围：包括房屋及其分摊土地使用权、固定装修及相关配套设施，但不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

3、估价时点：2019 年 11 月 13 日。

4、价值类型：市场价值。

5、估价方法：选用比较法、收益法。

6、估价结果：遵照有关的法律法规、政策文件和估价准则，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，选用比较法和收益法进行分析、测算和判断，在满足估价假设和设置条件下，确定估价对象于估价时点 2019 年 11 月 13 日的估价结果为：

估价对象建筑面积：86.25 平方米

估价对象评估单价：10707 元/平方米

估价对象评估总价：923479 元

大 写：玖拾贰万叁仟肆佰柒拾玖元整

币 种：人民币

评估清单

座落	依据	房屋建筑面积(平方米)	市场价值	
			单价(元/平方米)	总价(元)
泰安市乐园小区14号楼2 单元1层西户	《不动产登记资料查询结果 证明》(编号: TA20190821072297)	86.25	10707	923479

- 特别提示：①估价结果已包括房屋及其分摊土地使用权、固定装修等价值；
- ②因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；
- ③在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；
- ④委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
- ⑤评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证；
- ⑥欲了解该估价项目的全面情况，请详见估价结果报告，报告使用时请特别关注估价假设和限制条件提示内容。

7、估价报告使用期限：2019年11月25日至2020年11月24日。

法定代表人签章：

山东中盛土地房地产评估测绘有限公司

二〇一九年十一月二十五日



# 目 录

一、估价师声明	5
二、估价假设和限制条件	6
三、估价结果报告	8
1、估价委托人	8
2、房地产估价机构	8
3、估价目的	8
4、估价对象	8
5、价值时点	9
6、价值类型	9
7、估价原则	10
8、估价依据	10
9、估价方法	11
10、估价结果	12
11、注册房地产估价师	13
12、实地查勘期	13
13、估价作业日期	13
四、附件	14

## 一、房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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假设和限制条件的限制。

3、我们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，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 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师左波、王东杰已于2019年11月25日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

## 二、估价假设和限制条件

### 一、本次估价的各项估价假设

#### (一) 一般假设

1、对权属证书审慎检查但未予以核实。估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：TA20190821072297）的复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，且估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在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，假定估价对象房屋质量及居住环境是安全的，能在耐用年限或土地使用期限内正常使用。

3、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。

4、本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

5、本报告估价结果未扣除估价对象可能存在的物业费、水电费、燃气费、通讯费以及其他等因物业使用而产生的拖欠费用。

6、本次估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

#### (二) 未定事项假设

无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

1、不考虑估价对象被查封、原有的担保物权以及其他法定优先受偿权对估价结果的影响。

2、不考虑估价对象原有用益物权对估价结果的影响。

#### （四）不相一致假设

无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》，土地性质及终止时间没有登记信息，本次评估设定容积率为住宅用途下的标准容积率。

### 二、估价报告使用限制

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，用于其它用途所造成的损失，本评估公司不承担责任。

2、委托方应合理使用本报告，未经本评估机构书面同意不得向委托方和报告审核部门之外的单位或个人提供，不得将报告的全部或部分内容公开于有关媒体上。

3、本报告必须完整使用方为有效，对肢解本报告导致的可能的损失，本评估公司不承担责任。

4、本估价报告经估价机构加盖公章，法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签章后方可有效。

5、本估价报告使用期限：2019年11月25日至2020年11月24日。

### 三、特别提示

1、本估价结果应在报告有效期内使用，如超过有效期应用本报告，应对结果进行适当调整或重估。如果在估价结果有效期内估价对象实物状况、设定权益状况有实质性变化，或房地产市场价格变化较快，应进行重新评估。

2、本估价结果不应作为价格实现的保证。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：泰安市泰山区人民法院

地址：山东省泰安市泰山区东岳大街5号

#### (二) 房地产估价机构

估价机构：山东中盛土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：任小东

住 所：枣庄高新区建设局商务中心109室

估价资格等级：贰 级

估价资质证书编号：鲁评042010

#### (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

##### (一) 基本状况

名称	泰安市乐园小区14号楼2单元1层西户住宅房地产
坐落	位于泰安市乐园小区14号楼2单元1层西户；所在小区四至范围：东临生活路；南临生活路；西临生活路；北临东岳大街
范围	包括房屋及其分摊土地使用权、固定装修及相关配套设施，但不包括动产、债权债务等其他财产或权益
规模	房屋建筑面积为86.25平方米；
用途	设计用途为住宅；实际用途为住宅
权属	房屋权利人为孔大鹏

##### (二) 土地基本状况

四至	所在小区四至范围：东临-；南临-；西临-；北临东岳大街
形状	所在小区宗地呈规则矩形，估价对象为分摊土地使用权，土地形状对估价对象影响不大
开发程度	宗地红线内外均已通水（给水、排水）、通电、通路、通讯、通气，宗地红线内土地平整

##### (三) 建筑物基本状况

建筑结构	混合结构
------	------



设施设备	供电、上水、下水、通信、通气、通暖等设施完备，使用正常，无电梯配备
装饰装修	外墙面粉刷涂料，铝合金窗，防盗门；简单装修
空间布局	平面结构规则，南北通透，采光通风较好，布局合理
楼层/层高	房屋总层数为6层，其位于第一层；标准层高
朝向	主向朝南北
新旧程度	房屋质量完好，维护情况较好

(四) 权益状况

不动产登记状况

权证号	泰房权证泰字第 018956 号
权利人	孔大鹏
共有情况	单独所有
坐落	泰安市乐园小区 14 号楼 2 单元 1 层西户
用途	住宅
面积	房屋建筑面积 86.25 m <sup>2</sup>
其他特殊情况	

2、他项权利情况

抵押权利人	泰安市泰山区农村信用合作联社邱家店信用社
借款人	孔大鹏
他项权证号	泰房泰他字第 015022 号
登记日期	2007 年 4 月 27 日
起始日期	/
终止日期	/
抵押金额	13 万元

(五) 区位状况

位置	估价对象为乐园小区内的多层住宅用房；该小区四至范围：东临生活路；南临生活路；西临生活路；北临东岳大街
交通	东岳大街为区域混合型主干道，对内对外交通较便捷；估价对象所在小区内配备有地面停车位，停车便捷程度较好；附近有 57 路、5 路、8 路等公交线路经过，公共交通便捷程度较好

外部配套设施	所在区域基础配套设施齐全，公共服务设施较完善，附近有泰山实验中学、泰山斯坦福英语学校、绅迪台球公园乐园店等配套设施，生活便捷程度较好
周边环境	附近有国华经典小区、时代佳苑小区等住宅小区，居住氛围浓厚

### (五) 价值时点

价值时点为二〇一九年十一月十三日。依据《评估委托书》确定估价时点。

### (六) 价值类型

#### (一) 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

#### (二) 价值定义

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。

#### (三) 价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括房屋及其分摊土地使用权、固定装修及相关配套设施，但不包括动产、债权债务等其他财产或权益。付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵为建筑面积；未扣除估价对象可能存在的物业费、水电费、燃气费、通讯费以及其他等因物业使用而产生的拖欠费用；未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响；未考虑估价对象原有的租赁权、担保物权、其他优先受偿权及查封情况对房地产价值的影响。

### (七) 估价原则

房地产估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1、遵循独立、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、遵循合法原则：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、遵循价值时点原则：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、遵循替代原则：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。