致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院：

受贵院委托，我公司对位于肥城市新城泰西大街038号山东银瑞商贸有限公司沿街楼C区4层、C区4层、C区5层、B区5层涉执房地产进行了价格评估。

估价对象：根据委托方提供的《肥城市不动产登记资料查询证明》，估价对象位于肥城市新城泰西大街038号山东银瑞商贸有限公司沿街楼C区4层、C区4层、C区5层、B区5层，约建成于2013年，总建筑面积为414.17平方米（详见明细表），总层数5层，估价对象位于4、5层，权利人为张全堂，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13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157.49万元，总价人民币大写：壹佰伍拾柒万肆仟玖佰元整。

产权证号	幢号	面积（m²）	单价（元/m²）	价值（万元）
0011035	C区4层南	98.95	3867	38.26
0011032	C区4层中	61.82	3944	24.38
0011033	B区5层	152.08	3712	56.45
0011034	C区5层南	101.32	3790	38.40
合计		414.17		157.49

法定代表人签名（盖章）

山东誉楷土地房地产评估有限公司

二〇二〇年四月二十四日

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：泰安市泰山区东岳大街5号

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

山东银瑞商贸有限公司沿街楼位于肥城市泰西大街038号，东临泰西大街，西侧路对面为台湾城市广场，南侧距离肥城汽车站较近。区域内各产业聚集度较高，周边服务设施较完善，人流量较大，交通便捷，基础设施完备。

2、交通状况

市区线路的6路、4路、17路、19路等公交车在附近经过，交通方便。

3、估价对象概况

估价对象是指位于肥城市新城泰西大街038号山东银瑞商贸有限公司沿街楼C区4层、C区4层、C区5层、B区5层，总建筑面积为414.17平方米。附近有商场、汽车站、银行、学校、公交车站等，配套设施齐全。

4、土地状况

该估价对象宗地形状规则，宗地内基础设施达到五通（通路、供电、通讯、供水、排水）。

5、建筑物现状

根据委托人提供的《肥城市不动产登记资料查询证明》，确定该房屋规划用途为住宅，该估价对象分别位于4、5层，总建筑面积为414.17平方米，C区4层南侧（产权证号：0011035）住宅98.95平方米，入室防盗门，室内水泥地面，部分吊顶；C区4层中间（产权证号：0011032）住宅61.82平方米，入室防盗门，室内木地板，墙面乳胶漆，顶棚吊顶，卫生间地面铺地砖，墙面贴墙砖，顶棚吊顶；C区5层（产权证号：0011034）101.32平方米，入室防盗门，室内水泥地面；B区5层（产权证号：0011033）152.08平方米，入室防盗门，室内水泥地面，墙面、顶棚刷白，室内安装隔断。室内水、电设施齐全。

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13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）；

地址：济南市莱芜区汶阳大街10号 联系电话： 6226399 18706341622

《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》、《肥城市不动产登记资料查询证明》。

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

地址：济南市莱芜区汶阳大街10号 联系电话： 6226399 18706341622

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

地址：济南市莱芜区汶阳大街 10 号 联系电话： 6226399 18706341622

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，每个房地产拥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、基准地价修正法等，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

地址：济南市莱芜区汶阳大街 10 号 联系电话： 6226399 18706341622

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 157.49 万元，总价人民币大写：壹佰伍拾柒万肆仟玖佰元整。

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	中华人民共和国房地产估价师 姓 名：李玉凤 注册号：37[illegible]8 有效期止 2020.6.18	2020 年4 月 24日
吴钦芳	中华人民共和国房地产估价师 姓 名：吴钦芳 注册号：37[illegible]30 有效期止 2022.2.24	2020 年 4 月24 日

十二、实地查勘期

二０二０年四月十三日

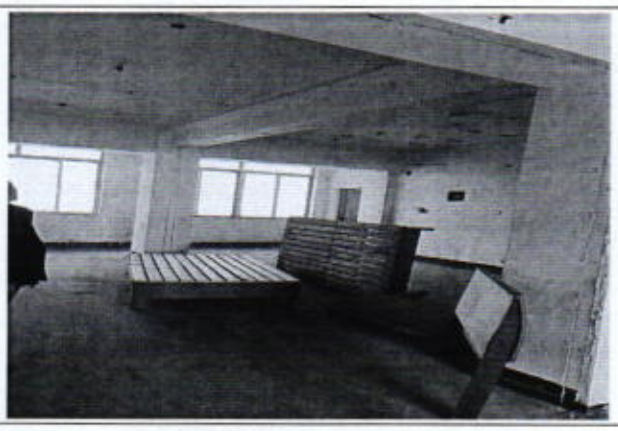
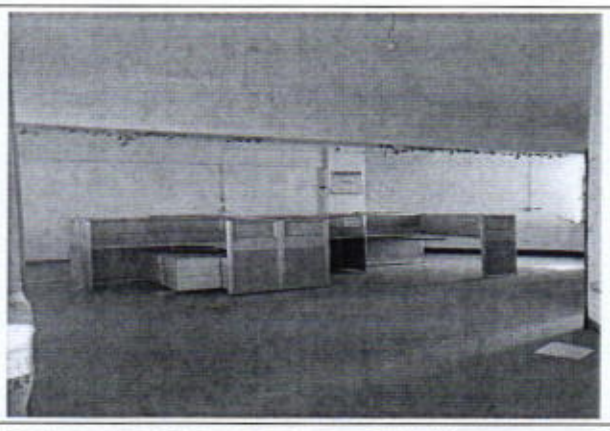
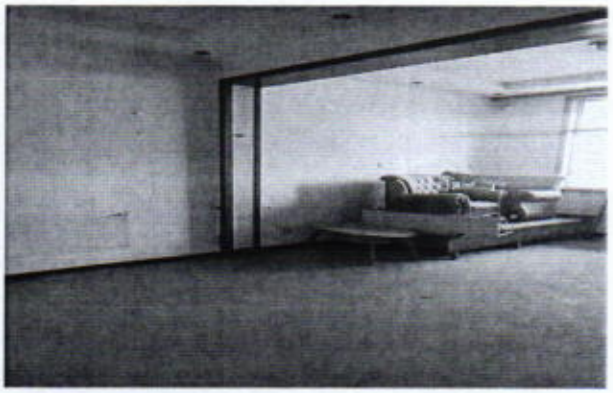
十三、估价作业期

二０二０年四月十三日至二０二０年四月二十四日。

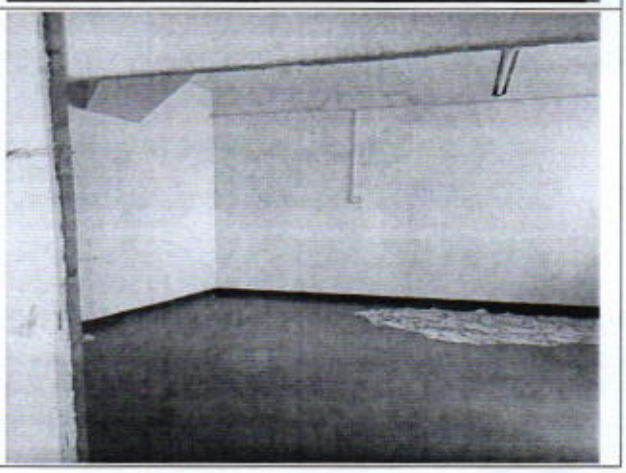
山东誉楷土地房地产评估有限公司

二０二０年四月二十四日

地址：济南市莱芜区汶阳大街 10 号 联系电话： 6226399 18706341622

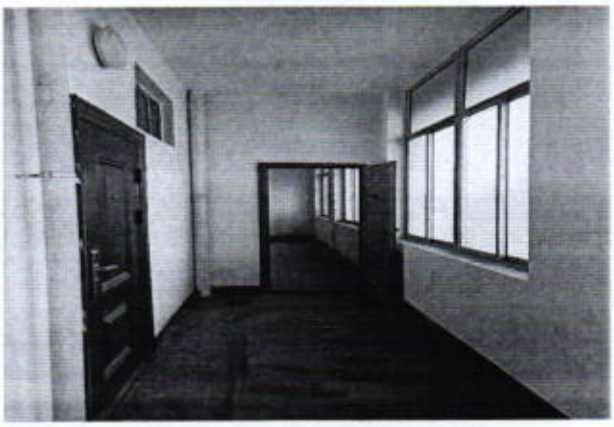






地址：济南市莱芜区汶阳大街 10 号 联系电话： 6226399 18706341622



地址：济南市莱芜区汶阳大街 10 号 联系电话： 6226399 18706341622