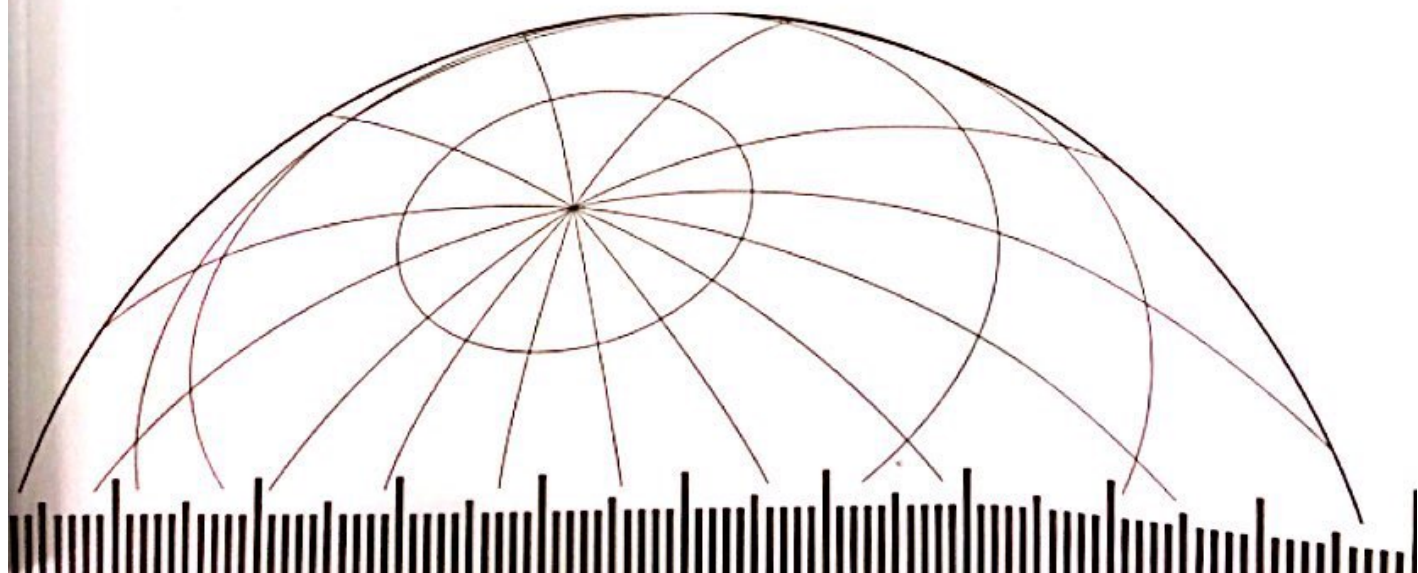




大地评估咨询机构

—— 我们生产公信力 ——

评估报告书



扫描全能王 创建



关于泰安市东岳大街 453 号国山花园 7 号楼 2 单元 601 户房产一套及配房、车库的市场价值评估报告

[报告摘要]

本报告评估的是位于泰安市东岳大街 453 号国山花园 7 号楼 2 单元 601 户房产一套及配房、车库的市场价值，依据《不动产登记资料查询结果证明》，权利人：洒洪芹，建筑面积 158.7 平方米。山东大地房地产土地估价有限公司成立评估工作组，对待估房地产进行了实地查勘和资料收集，根据委托方的要求，结合估价对象的实际情况，我们采用比较法、收益法对估价对象进行了评估测算，最终得出估价对象在价值时点 2020 年 5 月 11 日的市场价值为 5848095 元，人民币大写：伍佰捌拾肆万捌仟零玖拾伍元整。

山东大地房地产土地估价有限公司



致估价委托人函

泰安市岱岳区人民法院：

接受贵院的委托，山东大地房地产土地估价有限公司委派专业人员于2020年5月11日对委托评估的泰安市东岳大街453号国山花园7号楼2单元601户房产一套及配房、车库进行了评估。

估价目的：为报告使用方确定房地产市场价值提供参考依据。

估价对象：财产范围是泰安市泰山区东岳大街453号国山花园7号楼2单元601户，名称、坐落、规模、用途、权属等基本状况如下：

房屋产权状况			
不动产权证号	YS0037743		
房屋所有权人	洒洪芹	共有情况	单独所有
房屋坐落	泰安市东岳大街453号国山花园7号楼2单元601户		
土地用途	城镇住宅用地		
房屋状况	总层数	建筑面积(m ²)	
	6	158.7	
附记	配房壹间、车位壹个，附带阁楼		

价值时点：2020年5月11日

价值类型：本次估价采用市场价值，即估价对象在价值时点时公开的市场价值。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：市场价值为5848095元，人民币大写：伍佰捌拾肆万捌仟零玖拾伍元整，单价：36850元/平方米。

特别提示：1、本次评估总值中已包含配房及车位的价值。2、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。3、如对本报告有异议，请于收到报告之日起十日内通过泰安市岱岳区人民法院向我公司提出书面异议。

山东大地房地产土地估价有限公司

二〇二〇年五月二十六日



目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
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.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业日期.....	13
附件.....	13



估价师声明

对本报告注册房地产估价师特作如下郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照国家标准《房地产估价规范》《房地产估价基本术语标准》和《房地产抵押估价指导意见》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本估价报告由山东大地房地产土地估价有限公司负责解释。本估价报告内容的真实性可扫描首页中的二维码加以确认。如发现估价报告中无二维码或内容与网站查询显示内容不一致，估价报告即为虚假报告，报告使用方应不予采纳，否则后果自负。



估价假设和限制条件

一、估价假设条件：

(一) 一般假设：

1、对权属证书审慎检查但未核实。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》，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。

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，假定估价对象能正常安全使用。

3、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。

4、本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。区域因素按现有状况和城市发展考虑，未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响，也不包括未来地块级别、类别变化对估价对象价值的影响。

(二) 特殊类假设：

1、未定事项假设。对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率、房屋建成年份等事项所做的合理的、最可能的假定。此次估价无未定事项假设。



2、背离事实假设。因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。因是司法鉴定，本次估价不考虑估价对象被查封、被租赁及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

3、不相一致假设。在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。此次估价无不相一致假设。

4、依据不足假设。在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。此次估价无依据不足假设。

二、估价限制条件：

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，自2020年5月26日至2021年5月25日有效。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。



估价结果报告

(一) 估价委托人：泰安市岱岳区人民法院

(二) 房地产估价机构：山东大地房地产土地估价有限公司

法定代表人：李蕴华

地址：海滨北路46号主楼23层

估价资质等级：建设部一级

估价资质证书编号：建房估证字[2012]036号

联系电话：0631-5233115 5201239

(三) 估价目的：

为报告使用方确定房地产市场价值提供参考依据。

(四) 估价对象：

1、委托方提供了《不动产登记资料查询结果证明》，其权益状况如下：

房屋产权状况			
不动产权证号	YS0037743		
房屋所有权人	洒洪芹	共有情况	单独所有
房屋坐落	泰安市东岳大街453号国山花园7号楼2单元601户		
土地用途	城镇住宅用地		
房屋状况	总层数	建筑面积(m ²)	
	6	158.7	
附记	配房壹间、车位壹个，附带阁楼		

2、区位状况：

本次评估的房地产位于泰山区东岳大街453号国山花园7号楼，附近有王家庄小学、泰山实验中学、兴业银行、泰安银行、卜蜂莲花、泰山广场、泰安海关并紧挨泰安市人民政府驻地，周围路面硬化、绿化完善，出入便捷。



3、实物状况：

国山花园7号楼是一幢六层高的花园洋房，配有一部电梯，本次评估对象是该楼2单元601户。实地查勘，估价对象外墙贴条形砖；楼梯间瓷砖踏步、铁艺栏杆、木质扶手；全屋中央空调；入户门为防盗门，窗为铝镁合金窗。室内门为实木套装门；室内内墙布艺墙纸、木质装饰，客厅及卧室部分墙面为软包装饰；地面为大理石地板瓷砖，玻璃壁画电视墙，艺术吊顶。阳台工艺玻璃推拉门；厨房大理石地面，墙面瓷砖到顶，集成吊顶；卫生间瓷砖地面，墙面瓷砖到顶，集成吊顶；木质室内楼梯，阁楼墙面布艺壁纸；地面部分木地板，部分实木地板；小区内水、电、天然气齐全且为集体供暖；附配房一间，地下车库车位一处。

（五）价值时点：二〇二〇年五月十一日。

价值时点是所评估的估价项目客观合理价格或价值对应的年月日，也是估价结果所对应的日期。是估价师根据估价目的、在征求委托人同意后确定的。

（六）价值类型：本次估价采用市场价值，即估价对象在价值时点时公开的市场价值。

（七）估价原则：

我们在估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用



状况下的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(八) 估价依据：

1、有关法律法规：

- (1)《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2)《中华人民共和国土地管理法》；
- (3)《中华人民共和国担保法》；
- (4)《中华人民共和国物权法》；
- (5)《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；

2、其他有关部门文件

(1)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004年10月26日，法释[2004]16号）；

(2)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作规定》（2007年8月23日，法办[2007]5号）；

(3)《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》（2009年8月24日，法释[2009]16号）；

(4)《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号，2007年8月7日）；

(5)《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》（2010年8月16日，法释[2011]21号）；

(6)《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》（2018年8月28日，法释[2018]15号）；



(7)关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(2018年12月10日,法办[2018]273号)

3、有关估价标准和指导意见或办法等

(1)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(2)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

(3)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

4、其他资料:

(1)委托方提供的有关资料;

(2)估价机构和注册房地产估价师现场勘测、掌握和搜集的有关资料等。

(九)估价方法:

根据《房地产估价规范》,估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的,选取比较法、收益法作为本次估价的基本方法。这主要是出于以下考虑:估价对象的同类房地产有较多交易的,应选用比较法,估价对象所处位置的同一供求圈内有类似估价对象的房地产交易实例,故可采取比较法估价;估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的,应选用收益法,估价对象为可出租产生收益的房地产,且所在区域类似房地产租赁市场较活跃,故可采用收益法估价。

而未采用成本法、假设开发法主要出于以下考虑:近几年当地类似房地产市场发展较快,从成本角度已较难反映出估价对象的客观市场价值,故未采用成本法进行估价;估价对象为已建成物业,且处于正常使用状态,价值时点不具有开发或再开发潜力,故未采用假设开发法进行估价。



基本思路如下：

1、首先利用比较法求取估价对象价格：

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

运用比较法进行房地产估价时，应按以下步骤进行：搜集交易实例，选取可比实例，建立比较基础，进行交易修正，进行市场状况调整，进行房地产状况调整，计算比较价值。

2、利用收益法求取估价对象价格：

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

运用收益法进行房地产估价时，应按以下步骤进行：选择具体估价方法，测算收益期或持有期，测算未来收益，确定报酬率或资本化率、收益乘数，计算收益价值。

3、将利用比较法和收益法得出的估价对象价格分别赋予一定的权重，采用加权平均的方法求取估价对象房地价值。

(十) 估价结果：

本次委托评估的泰安市东岳大街453号国山花园7号楼2单元601户房产一套及配房、车库的市场价值为5848095元，人民币大写：伍佰捌拾肆万捌仟零玖拾伍元整，单价：36850元/平方米。



(十一) 注册房地产估价师:

参加估价的注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名	签名日期
宋建辉	3720070056	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 宋建辉 注册号: 3720070056 有效期至: 2022.6.23	2020.5.26
时亚迪	3720190082	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 时亚迪 注册号: 3720190082 有效期至: 2022.6.23	2020.5.26

(十二) 实地查勘期:

2020年5月11日。

(十三) 估价作业日期:

2020年5月11日至5月26日

附件

- 1、泰安市岱岳区人民法院委托书
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘照片
- 4、《不动产登记资料查询结果》复印件
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件



泰安市岱岳区人民法院
委托书

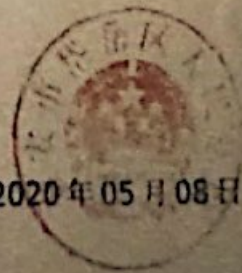
(2020)鲁0911执恢186号

山东大地房地产土地估价有限公司：

我院在执行于海波与洒波,宋绪芬,洒洪芹民间借贷纠纷一案中,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：

泰安市东岳大街453号国山花园7号楼2单元601户房产及储藏室/车库。



2020年05月08日



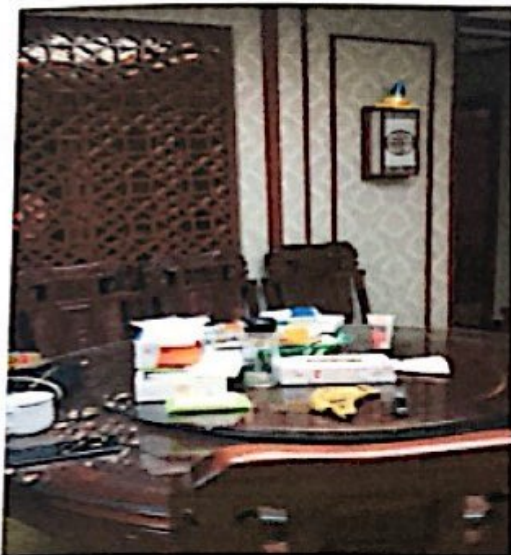
位置图

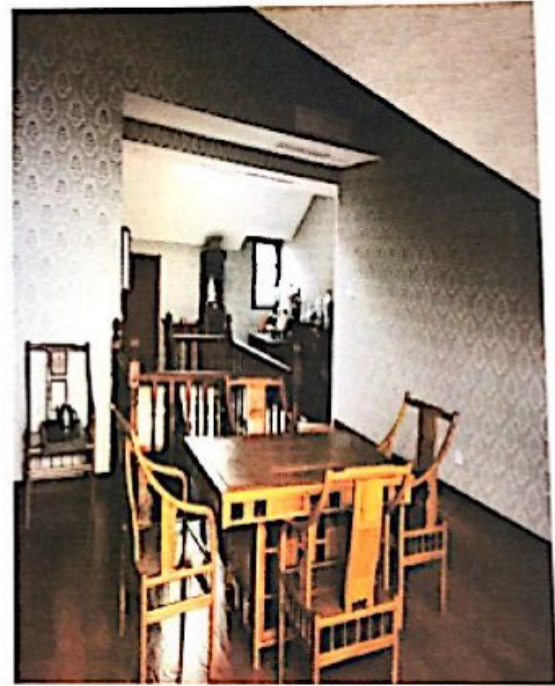


扫描全能王 创建

现场照片









统一社会信用代码
91371002732604934Y

营业执照

(副本) 2-1



国家市场监督管理总局
监制

名称 山东大地房地产土地估价有限公司

注册资本 陆佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年09月29日

法定代表人 李蕴华

营业期限 2001年09月29日至2051年09月28日

经营范围 房地产估价、土地估价、海域使用权估价、二手车评估、地籍咨询、房地产项目可行性研究与咨询、不动产登记代理、船舶价格评估、资产评估、测绘服务、安置与产权交易服务、提供财政支出绩效评价服务、拍卖服务。(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)

住所 威海市海滨北路46号

登记机关



2019年08月02日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

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: 山东大地房地产土地估价有限公司

法定代表人: 李蕴华
(执行事务合伙人)

住所: 威海市海滨北路46号

统一社会信用代码: 91371002732604934Y

备案等级: 壹级

证书编号: 建房估证字[2012]036号

有效期限: 2018年5月18日至2021年5月17日

发证机关(公章)
二〇一八年五月十八日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



扫描全能王 创建

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. 00178907

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. 00174651

姓名 / Full name

时亚迪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371081198102106447

注册号 / Registration No.

3720190082

执业机构 / Employer

山东大地房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

宋建辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

371082198104309017

注册号 / Registration No.

3720070056

执业机构 / Employer

山东大地房地产土地估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-11

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建