

山东三鑫 房地产估价报告

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司



扫描全能王 创建

房地产估价报告

鲁三鑫房估字 T (2019) 第 1206 号

关于对王延峰所有的位于东平县县城韩山街 18 号(原
商业局家属院) 三层楼房价值的估价报告

估价委托人: 泰安市岱岳区人民法院

估价机构: 山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师: 彭 伟 注册号: 3719960029

纪永辉 注册号: 3720110126

估价报告出具日期: 2019 年 12 月 6 日。



扫描全能王 创建

目 录

一、致估价委托人函.....	(1)
二、估价师声明.....	(2)
三、估价的假设和限制条件.....	(3)
四、估价结果报告.....	(5)
五、估价技术报告.....	(8)
六、附件.....	(11)
七、估价人员和估价机构.....	(11)



第一部分 致估价委托人函

泰安市岱岳区人民法院：

为办理案件执行的需要，受贵院委托，我公司对王延峰所有的位于东平县县城韩山街18号（原商业局家属院）三层楼房进行了价值评估。估价人员根据估价目的，遵循公开、公平、公正的估价原则，按照估价程序，结合估价经验，在现场查勘和综合分析影响该楼房价值因素的基础上，以国家有关法律、法规和政策及贵院提供的有关资料为依据，选用成本法，对估价对象在价值时点的客观合理价值进行了认真地估算和判定。最终确定楼房建筑面积共计789.34平方米、分摊土地面积563.81平方米的估价对象在价值时点2019年11月15日的公开市场价值为：人民币242.21万元，大写：贰佰肆拾贰万贰仟壹佰元整，单价为3068.5元/平方米。

现提交本估价报告。

山东三鑫房地产评估咨询有限公司

二〇一九年十二月六日



扫描全能王 创建

第二部分 估价师声明

我们郑重声明：

一、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；

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；

三、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人没有偏见；

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、我们在本次估价活动中是遵守职业道德，专业能力能够胜任并勤勉尽责的；

六、我们已于二〇一九年十一月十五日对估价对象进行了实地查看。

七、本估价报告依据了估价委托人提供的有关资料。

八、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

九、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：彭伟 纪永辉



第三部分 估价的假设和限制条件

1、本评估结果是指估价对象基于其现状在价值时点预期的最好成交价格。本次评估不考虑查封因素对其价值的影响。

2、根据《东平县自然资源和规划局函》(2019.6.4)，该楼房所占用地为国有划拨土地，现登记于东平县商业局名下。根据房地统一原则，我们假定王延峰能使用该楼房分摊土地，但应依法办理出让手续变更土地使用权人后方可转让。本评估结果不含应缴纳政府的土地出让金数额，土地出让金由该涉案财产买受人承担。

3、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能的损失，本评估公司不承担责任。

4、评估中没有考虑将来国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力对价值的影响。

5、本次评估的目的是为估价委托人办理案件执行提供房屋建筑物及土地价值参考依据，不得用作其他目的。

6、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，无理由怀疑其存在安全隐患且无相应专业机构出具的鉴定检测意见，我们假定其是安全的。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起计算一年内有效。

8、估价对象房屋建筑面积系估价委托人提供《不动产测绘报告》记载面积。土地面积因系非独立院落且公摊面积无法确定，估价委托人无法提供，本次评估系估价人员根据政府公布的住宅用地标准容积率计算分摊面积。



9、根据估价人员现掌握的资料，该房屋无土地使用权证、无房屋所有权证，估价人员亦未取得其土地使用及房屋规划建设施工资料。本次评估土地用途仅根据楼房设计确定按住宅用地、房屋按无规划建设施工手续考虑计算其价值。

10、未经本评估机构书面同意不得向委托方和估价利害关系人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。



第四部分 估价结果报告

一、估价委托人：泰安市岱岳区人民法院

二、估价机构：山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

法定代表人：张哲 资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2012]114号

三、估价对象：

估价对象王延峰所有的位于东平县县城韩山街18号（原商业局家属院）三层楼房，北邻近汇河街，东邻近东山路，西邻近西山路。建成于2008年。房屋为三层，钢混结构，建筑面积共计789.34平方米；分摊土地面积563.81平方米。现不通水、电、气、暖。该楼房按住宅设计施工。共三层，一个单元，一梯二户。其中一层北及东西外窗防护网。二层西户南铝合金封阳台。三层东户北外窗不锈钢防护网，南封阳台及不锈钢防护网；从门孔看厅吊顶、铺木地板、木包门，乳胶漆墙面。一层东、西户，二层东户，三层西户建筑面积均为128.44平方米，二层西户、三层东户建筑面积均为137.79平方米。除三层东户外，其他五户均为毛坯房。现均处于空置状态。该房屋无土地使用权证、无房产证，估价人员亦未取得其土地使用手续及房屋规划建设施工手续等资料。根据《东平县自然资源和规划局函》（2019.6.4），该楼房所占用土地为国有划拨土地，现登记于东平县商业局名下。本次评估土地用途仅根据楼房设计确定按住宅用地。估价人员亦未取得其土地使用手续及房屋规划建



设施工手续等资料。现被泰安市岱岳区人民法院查封。

四、估价目的：为估价委托人办理案件执行提供房屋及土地价值参考依据。

五、价值时点：2019年11月15日（现场查勘之日）。

六、价值类型：公开市场价值。

七、估价依据：

（一）《中华人民共和国城市房地产管理法》；《中华人民共和国土地管理法》；《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；

（二）评估委托书、《不动产测绘报告》、《东平县自然资源和规划局函》、《房产情况说明》；

（三）注册房地产估价师掌握的有关估价所需资料。

八、估价原则：1、独立、客观、公正原则；2、合法原则；3、价值时点原则；4、替代原则；5、最高最佳使用原则。

九、估价方法：

（一）采用估价方法及理由：采用成本法。

（二）估价方法定义

成本法定义为：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果：

估价人员在实地查勘，认真分析有关资料的基础上，根据估价目的、遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，结合估价经验，经认真测算，确定估价对象在2019年11月15日的公开市场价值为人民币242.21万元，单价为3068.5元/平方米。



十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
彭伟	3719960029	彭伟	2019年12月6日
纪永辉	3720110126	纪永辉	2019年12月6日

十二、实地查勘日期：2019年11月15日。

十三、估价作业日期：2019年11月15日至12月6日。



第五部分 估价技术报告

一、估价对象概述：

估价对象王延峰所有的位于东平县县城韩山街18号（原商业局家属院）三层楼房，北邻近汇河街，东邻近东山路，西邻近西山路。建成于2008年。房屋为三层，钢混结构，建筑面积共计789.34平方米；分摊土地面积563.81平方米。现不通水、电、气、暖。该楼房按住宅设计施工。共三层，一个单元，一梯二户。其中一层北及东西外窗防护网。二层西户南铝合金封阳台。三层东户北外窗不锈钢防护网，南封阳台及不锈钢防护网；从门孔看厅吊顶、铺木地板、木包门，乳胶漆墙面。一层东、西户，二层东户，三层西户建筑面积均为128.44平方米，二层西户、三层东户建筑面积均为137.79平方米。除三层东户外，其他五户均为毛坯房。现均处于空置状态。该房屋无土地使用权证、无房产证，估价人员亦未取得其土地使用手续及房屋规划建设施工手续等资料。根据《东平县自然资源和规划局函》（2019.6.4），该楼房所占用土地为国有划拨土地，现登记于东平县商业局名下。本次评估土地用途仅根据楼房设计确定按住宅用地。估价人员亦未取得其土地使用手续及房屋规划建设施工手续等资料。现被泰安市岱岳区人民法院查封。

二、估价对象最高最佳利用分析：本次评估房屋按住宅用房、土地



用途按住宅用地进行评估为最高最佳。

三、估价方法：本次评估采用成本法。

四、估价测算过程：

（一）、成本法是指求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。重置价格或重建价格应是重新取得或重新开发、重新建造全新状态的估价对象所需的各项必要成本费用和应缴纳税金、正常开发利润之和，其构成包括下列内容：

- ① 开发成本
- ② 管理费用
- ③ 投资利息
- ④ 销售税费
- ⑤ 开发利润

（二）鉴于估价对象房屋无房产证，无规划建设施工手续，故本次评估考虑其建安造价、房屋建筑工程费勘察设计和前期工程费、配套设施费、管理费用、投资利息等，根据估价对象房屋状况，参照东平县近期同类房屋造价情况，综合分析，确定其重置单价为 2650 元/平方米，其成新率确定为 80%，该楼房建筑物总价值为 $2650 \times 789.34 \times 80\% = 1673400$ 元

（三）土地使用权价值计算：依照《东平县城城区土地级别与基准地价更新报告》，国有住宅用地标准容积率为 1.4，该楼房分摊土地使用权面积为 $789.34 \text{ 平方米} / 1.4 = 563.81 \text{ 平方米}$ 。综合分析影响地价的相关因素，在土地开发程度为“七通一平”（通路、通水、排水、供电、通



讯、通气、供暖、土地平整)条件下,参照今年以来东平县类似区域土地成交情况【东土示(2019)9号之2019-4、2019-9、2019-14、2019-22四宗土地)],综合分析确定其评估单价为3320元/平方米。根据《东平县自然资源和规划局函》(2019.6.4),该楼房所占土地为国有划拨土地,现登记于东平县商业局名下。若该楼房转让,根据泰安市人民政府(2005)48号文《关于加强泰安市城市市区国有存量土地管理的通知》,需依法办理国有土地出让手续,补缴评估地价60%的出让金。则现状土地总价为 $3320 \times 563.81 \times (1-60\%) = 748739$ 元。

(四)估价对象价值合计为 $1673400+748739=2422139$ 元。取整为242.21万元。单价为3068.5元/平方米。

五、估价结果确定:

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用成本法,依据国家有关房地产估价的法律法规、政策规定,结合估价人员的估价经验,在认真分析影响估价对象价值因素的基础上,通过认真测算,最终确定估价对象在价值时点2019年11月15日的价值为人民币242.21万元。



第六部分 附件

- 一、评估委托书;
- 二、《不动产测绘报告》;
- 三、《东平县自然资源和规划局函》、《房产情况说明》;
- 四、照片;
- 五、估价机构营业执照及估价机构备案证书;
- 七、估价人员资格证书。

第七部分 估价人员和估价机构

注册房地产估价师： 彭 伟



纪永辉



山东三鑫房地产资产评估咨询有限公司



泰安市岱岳区人民法院

委托书

(2019)鲁0911执恢599号

山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司：

我院在执行山东杰瑞置业有限公司与王延峰 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：

被执行人所有泰安市东平县县城韩山街18号（原商业局家属院）无证房产一宗。

2019年11月05日



扫描全能王 创建

不动产测绘报告

项目名称：东平县县城韩山街18号（原商业局家属院内）独立三层楼一栋

委托单位：岱岳区人民法院

测绘单位：山东宇新地理信息工程有限公司

测量日期：2019年9月20日



扫描全能王 创建

一、概况

受泰安市岱岳区人民法院委托，本次需测绘的房产位于泰安市东平县县城韩山街18号（原商业局家属院），汇河街南侧。经现场勘查，此房产为独立三层楼，房产四周均为距离不等的过道或道路（详见现状地形图）。

二、测绘依据

《中华人民共和国测绘法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《房产测绘管理办法》

城市测量规范（CJJ/T8-2011）；

工程测量规范（GB50026-2007）

卫星定位城市测量技术规范（CJJ/T73-2010）

国家三、四等水准测量规范（GB/T12898-2009）

1:500、1:1000、1:2000地形图图式（GB/T20257.1-2007）

《GPS高程测量规范》DB32/T1223-2008

测绘成果质量检查与验收（GB/T24356-2009）

《泰安市房屋建筑面积测算实施细则》

三、测绘单位及人员

测绘单位：山东宇新地理信息工程有限公司

测量员：燕文明 石强

四、测绘仪器、设备

全站仪，测距仪，RTK



扫描全能王 创建

五、测绘内容

测绘内容：泰安市东平县县城韩山街 18 号（原商业局家属院）独立三层楼建筑面积和现状。

六、不动产现状成果

经现场勘察及测量：该房屋位于汇河街南侧，距离汇河街 90 米，距离北邻高层住宅楼距离为 47 米，原商业局家属院内（见附图）。该房产北邻和西邻均为商业局家属院、东邻为东平县供销社、南邻为东平县五交化公司。经测量该房产主体长为 23 米，宽为 10.5 米，主体占地面积为 241.5 平方米（不包含阳台占地）。

七、房屋建筑面积成果

经测量测算，该房产总建筑面积为 789.34 平方米。根据《泰安市房屋建筑面积测算实施细则》：封闭的阳台按其外围水平投影计算面积；未封闭的阳台按其围护结构外围水平投影面积的一半计算。该房产的二楼西户和三楼东户，阳台已封闭，因此二楼西户和三楼东户的阳台面积全部计入建筑面积；该房产的一楼东户、一楼西户、二楼东户、三楼西户的阳台未封闭，因此一楼东户、一楼西户、二楼东户、三楼西户阳台的一半面积计入建筑面积（详细成果见附图和附表）。

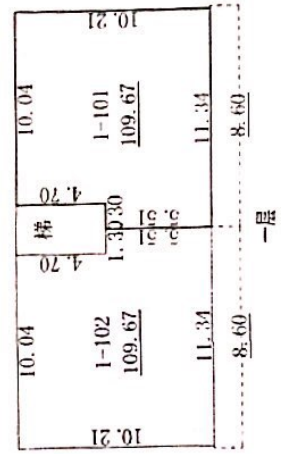
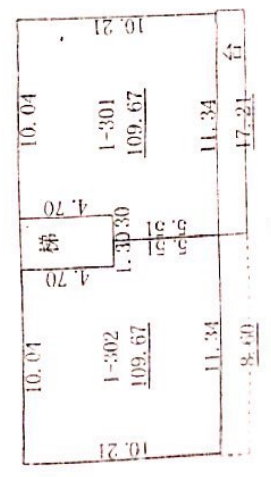
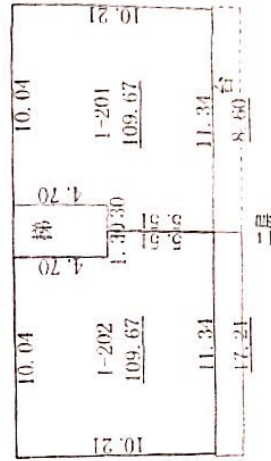
八、附图和附表



扫描全能王 创建

房屋分户平面图

丘号		结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	726.84
幢号		层数	3	共有分摊面积, m ²	62.50
户号	101 102 201 202 301 302	层次	1-3层	建筑面积, m ²	789.34
座落	泰安市东平县县城韩山街18号(原商业局家属院)				



图例 燕文明



扫描全能王 创建

东平县自然资源和规划局

东平县自然资源和规划局函

泰安市岱岳区人民法院：

贵院于2019年5月23日向我局所函询不动产（位于东平县城江河街中段“金街·汇龙国际”南（韩山街18号）原商业局家属院三层楼房一栋，建筑面积约864平方米）现已调查完毕，情况如下：

- 一、该三层楼房所占土地为国有划拨土地，该土地现登记于东平县商业局名下。
- 二、该三层楼房无不动产登记信息。

东平县自然资源和规划局

2019年6月4日

刘宝晨 19.6.4



扫描全能王 创建

房产情况说明

本人王建峰，在县城韩山街18号，原商业局家属院有
一套房，2008年在原有房产基础上改建楼房一栋，楼高三
层，每层建筑面积288平方米，三层合计864平方米。2010
年在楼前建设配房一套，面积45平方米。
特此说明。



王建峰

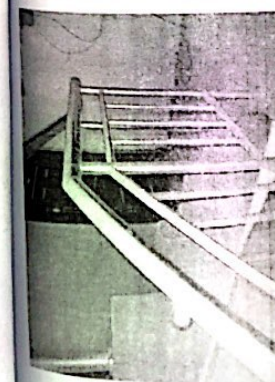
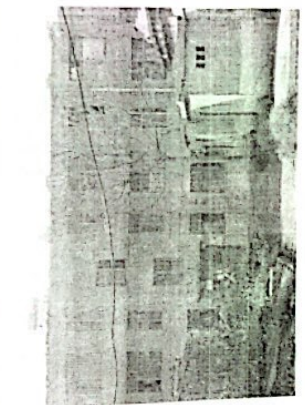
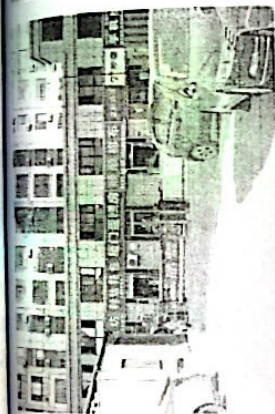
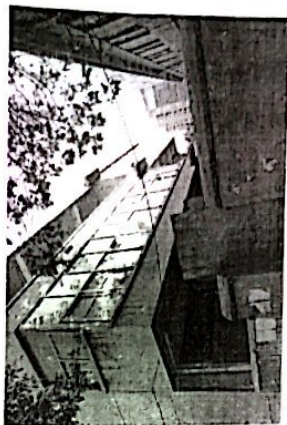
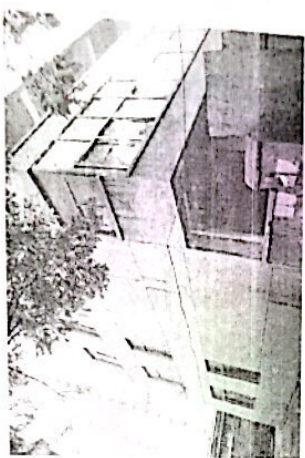
2017年8月6日

刘...
2017.8.25

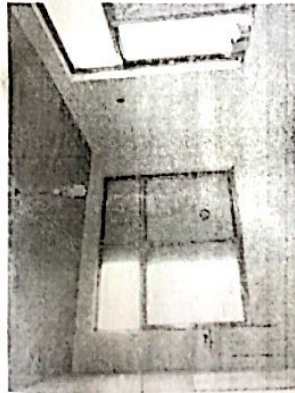
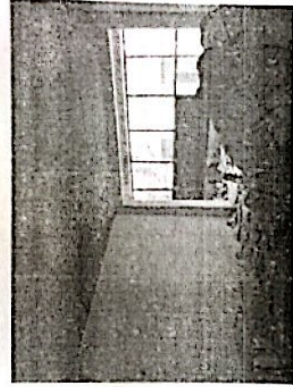
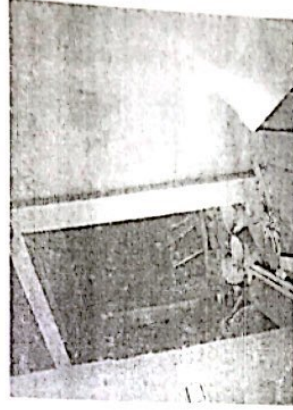
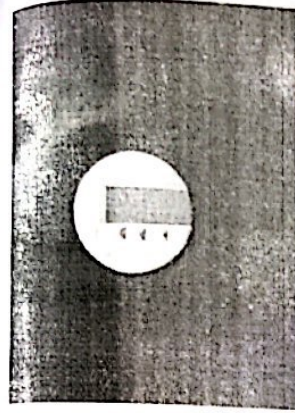
刘...
2017.8.25



扫描全能王 创建



扫描全能王 创建



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：山东三鑫房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：张哲
(执行事务合伙人)

住所：济南市市中区泺源大街229号金龙大厦主楼18E

统一社会信用代码：91370103267181728X

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2012]114号

有效期限：2018年6月1日至2021年5月31日



发证机关
二〇一九年七月十一日

中华人民共和国住房和城乡建设部



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. 00182166

姓名 / Full name

彭伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370902196806130916

注册号 / Registration No.

3719960029

执业机构 / Employer

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Bearer's signature



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. 00182176

姓名 / Full name

纪永辉

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

37010419761108292x

注册号 / Registration No.

3720110126

执业机构 / Employer

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-18

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建