

山东兴诚土地房地产资产评估测绘
有限公司

评估报告书

地址：临沂市兰山区沂蒙路与红旗路交汇金鼎国际11楼1130室

电话：0539-8116836

邮箱：sdxc8116836@163.com

邮编：276000



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鲁兴诚房估（2020）司字第 T-007 号

估价项目名称：泰安旅游经济开发区 4 号社区 24 号楼 2 单元 402 室（含
储藏室）房地产市场价格评估

估价委托人：泰安市岱岳区人民法院

房地产估价机构：山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：宋 芹（注册号：3720150167）

李 磊（注册号：3720150191）

估价报告出具日期：二〇二〇年六月十七日



致估价委托人函

泰安市岱岳区人民法院：

受贵院的委托，我公司委派估价人员对位于泰安旅游经济开发区4号社区24号楼2单元402室（含储藏室）的房地产进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次评估的估价对象为刘长英名下位于泰安旅游经济开发区4号社区24号楼2单元402室房地产（含储藏室），根据委托人提供的资料，该房地产为拆迁所得安置房，建筑面积为75 m²，经估价人员现场查勘，房屋坐落于泰安旅游经济开发区4号社区24号楼2单元402室，用途为住宅，建筑结构为钢混结构。估价对象所处建筑物总层数为17层，估价对象所在层次为4层。朝向为南北朝向。

价值时点：2020年06月10日。

价值类型：市场价值，即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。

估价方法：比较法及收益法。

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等法律法规和技术标准，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，估价人员进行了分析和测



算，最终确定估价对象于价值时点的市场价值（含储藏室）为：

估价对象市场价值为：RMB42.23 万元。

大写金额：人民币肆拾贰万贰仟叁佰元整。

估价对象房地产单价为：RMB5,631.00 元/m²。

特别提示：

估价报告应用的有效期：自估价报告出具之日起有效期为一年。

如对报告有异议，请自签收报告之日起 10 日内，通过泰安市岱岳区人民法院向我公司书面提出。

注：上述内容摘自本估价报告，详细内容见本估价报告正文。

特此函告！

山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：刘方军

二〇二〇年六月十七日



目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
一、估价假设条件.....	6
二、评估结果使用特别提示.....	7
三、估价报告使用限制.....	7
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产评估师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附 件.....	14
1、委托人提供的《泰安市岱岳区人民法院委托书》(2019)鲁 0911 执恢 820 号复印件;	
2、估价对象位置图;	
3、估价对象照片;	
4、委托方提供资料;	
5、房地产估价机构营业执照复印件;	
6、房地产估价机构资质证书复印件;	
7、企业变更说明;	
8、注册房地产估价师注册证书复印件。	



估价师声明

我们郑重声明：

- 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、本估价报告中的分析、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估价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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- 5、参与本次估价的估价人员已于2020年06月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、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

注册号

宋芹

3720150167



李磊

3720150191



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了关于估价对象的《山东省泰安市岱岳区人民法院协助执行通知书》复印件等资料，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、准确和完整。

2、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，经实地查勘，依常规经验判断，假定估价对象能正常安全使用。

3、本报告价值是在现有市场状况下分析所得出的结论，假设房地产状况稳定，未考虑国家宏观政策发生的重大变化、政策优惠及遇到不可抗力时可能对房地产价值产生的影响。

4、评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先偿权。

5、假设人民法院拍卖（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。

6、假设估价对象于价值时点不存在欠缴税费情况。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设



在价值时点，估价对象为涉案房地产，本次估价不考虑估价对象已被查封或已抵押、存在担保物权和其他优先受偿权的情况，不考虑委估对象债权债务等因素的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

二、评估结果使用特别提示

(1) 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；

(2) 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；

(3) 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；

(4) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是为评估对象处置成交价的保证。

三、估价报告使用限制

(1) 本估价报告和估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作为他用。

(2) 未经估价单位书面同意，本估价报告和估价结果的全部或任何部分均不得使用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形



式公开发表。本估价报告对任何第三者和其他目的、用途不承担责任。

(3) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期或在有效期内房地产市场、国家经济形势、宏观经济政策、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，或发生自然灾害及其他不可抗力对估价对象价格产生影响，估价结果应相应进行调整或重新估价。

(4) 本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

(5) 本估价报告须经我估价机构加盖公章及在该公司注册的两名房地产估价师盖章后方能生效。

(6) 本估价报告由本估价机构负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：泰安市岱岳区人民法院

地址：山东省泰安市岱岳区府西街3号

二、房地产估价机构

机构名称：山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：临沂市兰山区沂蒙路与红旗路交汇金鼎国际1130室

法定代表人：刘万军

资质等级：贰级

资质证书编号：鲁评142030号

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）估价对象财产范围

本次评估的估价对象财产范围为刘长英名下的位于泰安旅游经济开发区4号社区24号楼2单元402室（含储藏室）的房屋所有权及其所分摊的土地使用权、室内不可移动的不动产，不包含室内动产及债权债务。

（二）估价对象基本状况

本次评估的估价对象为刘长英名下位于泰安旅游经济开发区4号社区24号楼2单元402室（含储藏室）房地产，根据委托人提供的资料，该房地产为拆迁所得安置房，建筑面积为75 m²，经估价人员现场查勘，房屋坐落于泰安旅游经济开发区4号社区24号楼2单元402室，用途为住宅，建筑结构为钢混结构。估价对象所处建筑物



总层数为 17 层，估价对象所在层次为 4 层。朝向为南北朝向。

至价值时点止，估价对象为涉案房地产。

估价对象周边有美墅等小区，居住成熟程度一般，附近有山东三源家电、大辛小学、大官庄村卫生室、益民批发超市、泰山天庭乐园、泰山西湖等公共服务配套设施。有 60 路、16 路等公交线路通过，交通较便利，周边的天平湖路、环湖路为该区域主要交通干道，交通便捷度较好。

（三）土地基本状况

估价对象所处宗地东临天平湖路，南临泰山西湖，西临环湖路，北临环湖路。该宗地地势平坦，土地形状较为规则。该宗地所在区域基础配套设施开发程度较高。

（三）建筑物基本状况

根据估价人员现场查勘，估价对象坐落于泰安旅游经济开发区 4 号社区 24 号楼 2 单元 402 室（含储藏室），估价对象建筑结构为钢混结构，估价对象所处建筑物外墙为防水涂料。电梯一部、客厅地板革地板、乳胶漆墙面；厨房、卫生间瓷砖地面、墙面；水电配套设施齐全。

五、价值时点

本次估价价值时点为 2020 年 06 月 10 日。

价值时点为所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。本次估价项目，以估价人员现场查勘之日作为本次估价的时点。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。即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、估价原则

本次房地产估价遵循下列估价原则：

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的原则。

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的原则。

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的原则。

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。

5 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 国家及有关部门颁发的法律、法规、条例

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》；



- 7、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》；
- 8、《中华人民共和国拍卖法》及其实施细则；
- 9、《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》（法释[2011] 21号）；
- 10、《司法鉴定程序通则》。

(二) 本次评估采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

(三) 委托方提供的资料

《山东省泰安市岱岳区人民法院委托书》（（2019）鲁0911执恢820号）；

(四) 估价机构搜集的资料

- 1、现场查勘资料；
- 2、估价人员市场调查搜集的其他资料等。

九、估价方法

本次估价选用比较法和收益法作为估价方法。

比较法：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。

收益法：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的估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，经过现场实地查勘与市场调查，运用科学的估价方法，





在认真分析现有资料的基础上,结合估价经验和对影响房地产市场价值的因素分析,经过测算,最终确定了估价对象于价值时点的市场价值(含储藏室)为:

估价对象市场价值为: RMB42.23 万元。

大写金额: 人民币肆拾贰万贰仟叁佰元整。

估价对象房地产单价为: RMB5,631.00 元/m²。

十一、注册房地产评估师

注册房地产估价师	注册号	盖章
宋 芹	3720150167	
李 磊	3720150191	



十二、实地查勘期

实地查勘日为 2020 年 06 月 10 日。

十三、估价作业期

估价作业期为 2020 年 04 月 21 日至 2020 年 06 月 17 日。

山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二〇年六月十七日



附件

- 1、委托人提供的《山东省泰安市岱岳区人民法院委托书》（（2019）鲁0911执恢820号）复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象照片；
- 4、委托方提供资料；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资质证书复印件；
- 7、企业变更说明；
- 8、注册房地产估价师注册证书复印件。



泰安市岱岳区人民法院

委托书

(2019)鲁0911执恢820号

山东兴诚土地房地产评估咨询有限公司：

我院在执行宋强与王云宝委托合同纠纷一案中，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：

被执行人名下位于泰安旅游经济开发区4号社区24号楼2单元402房产



承办人：邓建强 联系电话：

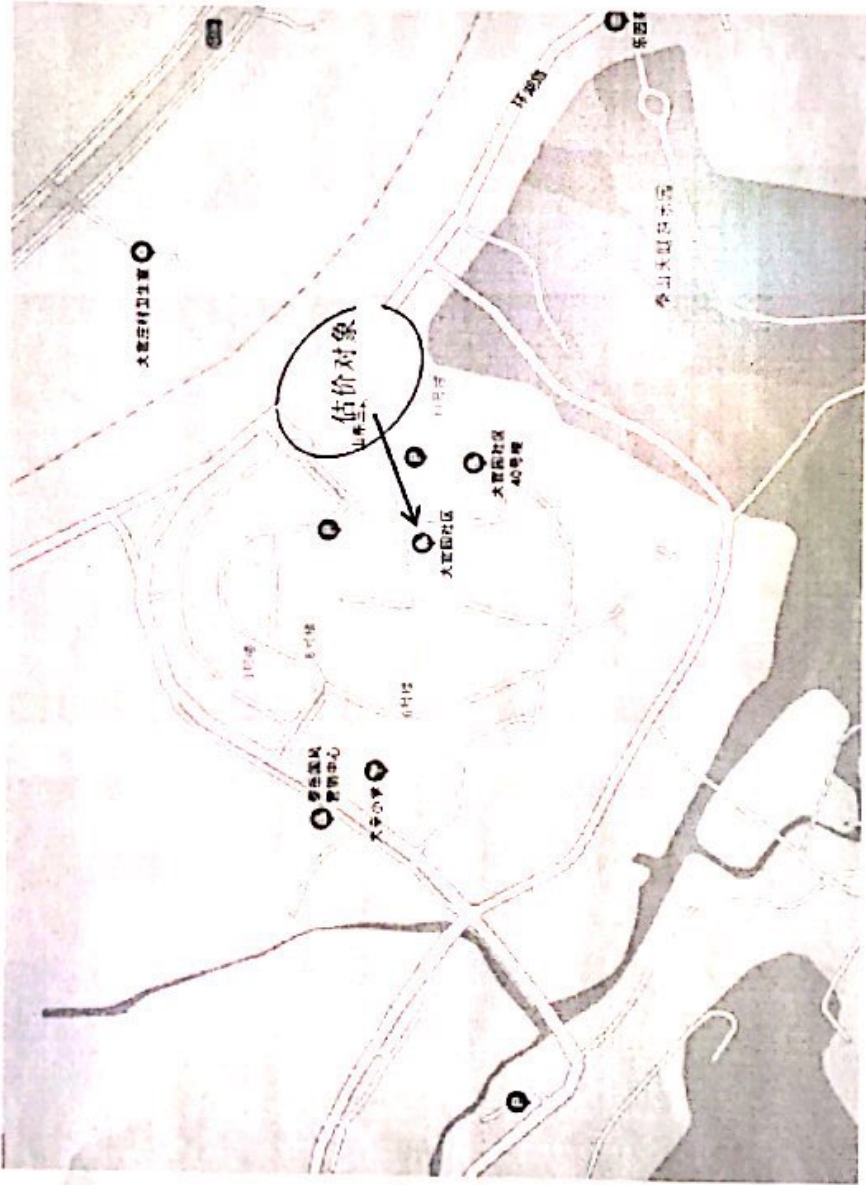
联系人：程琪 联系电话：8561872

本院地址：

邮 编：271000



估价对象位置图



估价对象照片



山东省泰安市岱岳区人民法院
执 行 裁 定 书

(2016)鲁0911执恢16号之一

申请执行人：宋强，男，1971年7月15日出生，汉族，住泰安市岱岳花园小区。

被执行人：王云宝，男，1969年2月4日出生，汉族，住泰安市岱岳区粥店办事处黄草岭村。

本院在执行申请执行人宋强与被执行人王云宝委托合同纠纷一案中，经查，被执行人至今未履行生效法律文书所确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

查封被执行人王云宝名下位于泰安市岱岳区粥店办事处黄草岭村房屋的拆迁所得（现为王云宝之妻刘长英，身份证号：370902196710222726名下位于泰安旅游经济开发区4号社区24号楼2单元1301室房产，面积：105平方米；24号楼2单元502室房产，面积：75平方米）安置房两套。查封期限三年。

本裁定送达后立即生效。

审 判 员 李 兵

二〇一六年七月二日

书 记 员 乔 阳



房屋拆迁补偿安置协议书

甲方：粥店办事处黄草岭村民委员会

乙方(户主)	刘长美	身份证号码	37090219671022226	联系电话	18653875655
联系人		身份证号码		联系电话	
联系人		身份证号码		联系电话	

为加快城市化进程和市区改造步伐，提高村民生活水平，改善本村村民居住环境，根据泰安市旅游经济开发区城中村改造实施方案的政策规定，经村民代表大会通过并制定了《黄草岭城中村改造拆迁安置实施方案》(以下简称《实施方案》)，按照实施方案，甲、乙双方就房屋拆迁安置达成如下协议：

一、补偿标准及方式。甲方按照本村制订的《实施方案》规定内容执行。

二、乙方被拆迁房屋院落的合法面积为 240.5 m²，按 80% 折算面积为 192.4 m²。

三、回迁安置位置、套型面积

回迁安置位置：泰安市旅游经济开发区五号社区(暂定名称)。

回迁安置房屋的结构形式及建筑标准：见附件。

乙方回迁安置房屋套型建筑面积：建筑面积 _____ m² 住房壹套；建筑面积 _____ m² 住房壹套(回迁安置结算时，以有资质的测



绘单位测绘的面积为准)。

回迁安置时，楼层选择按本村制定的分配方案执行(高低搭配)。

四、搬迁费用的结算及有关事项

1、甲方支付乙方一次性搬迁补助费计 962.00 元 (院落面积 $\times 80\% \times 5.00$ 元 / m^2)。

2、甲方按每月 769.60 元 (院落面积 $\times 80\% \times 3.00$ 元 / m^2 ，在规定时间内搬迁的，甲方加发每平方米每月 1 元的奖励) 的标准支付乙方临时安置补助费，此费用自乙方搬迁交钥匙之日起，一次性支付 24 个月，共计 1847.40 元，至书面通知乙方回迁之日停止支付。

3、回迁期限及过渡方式。高层楼房回迁期为 24 个月，超过 24 个月，甲方每月每平方米加发 50% 的临时安置补助费，直至安置。被拆迁人自行租赁房屋周转。

4、为调动搬迁户的积极性，对按要求及时腾空交钥匙的住户给予一定奖励 (以交钥匙为准)。

乙方自签订本协议之日起，应按规定的时间搬出。

5、乙方须在 年 月 日前将原房屋腾空，完好无损地交甲方拆除，乙方未按时腾空移交原房屋，或将房屋及设施破坏，甲方可从乙方应得补偿费中扣减相应的费用。

五、回迁安置及结算原则

回迁安置房屋建筑面积最高不超过 180 平方米。

1、院落折算面积大于 180 平方米的，按 180 平方米安置，未





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913713026859202205

名称 山东兴诚土地房地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 临沂市沂蒙路与红旗路交汇处金鼎国际11楼1108室

法定代表人 刘万军

注册资本 叁佰零捌万元整

成立日期 2009年03月05日

营业期限 2009年03月05日至2019年03月03日

经营范围

房地产评估咨询、地价咨询、基准地价评估、宗地地价评估服务、各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估；政府采购代理、工程项目招标代理、物业招标代理；工程造价咨询；乙级；测绘航空摄影；无人飞行器航摄；丙级；摄影测量与遥感；摄影测量与遥感外业；摄影测量与遥感内业；地理信息系统工程；地理信息数据采集、处理；地理信息数据库建设、地理信息软件开发；工程测量；不动产测绘。（有效期限以许可证为准）（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）



<http://sd.gsxt.gov.cn>



2018 02 13

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



扫描全能王 创建

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

SHANDONG PROVINCE CORPORATION FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：刘万军
(执行合伙人)

住所：山东省临沂市沂蒙路与红旗路交汇处金鼎国际11楼1130室

营业执照注册号：913713026859202205

资质等级：贰级

行政许可决定书号：鲁评142030

证书编号：2019年11月26日至2022年11月26日

有效期限：



行政许可机关公告十一月二十六日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



扫描全能王 创建

企业变更情况

企业名称: 山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

统一社会信用代码: 913713026859202205

注册号: 371302200006122

变更次:	5	变更事项(编码):	章程(修正)
变更前内容:			
变更后内容:			
核准日期:	2019-01-07		
变更次:	5	变更事项(编码):	名称
变更前内容:	山东兴诚土地房地产评估咨询有限公司		
变更后内容:	山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司		
核准日期:	2019-01-07		
变更次:	5	变更事项(编码):	营业期限
变更前内容:			
变更后内容:			
核准日期:	2019-01-07		
变更次:	5	变更事项(编码):	住所
变更前内容:	临沂市沂蒙路与红旗路交汇处金鼎国际11楼1108室		
变更后内容:	山东省临沂市兰山区沂蒙路与红旗路交汇处金鼎国际11楼1130室		
核准日期:	2019-01-07		
变更次:	5	变更事项(编码):	集团简称
变更前内容:			
变更后内容:			
核准日期:	2019-01-07		
变更次:	5	变更事项(编码):	集团名称
变更前内容:			
变更后内容:			
核准日期:	2019-01-07		

打印日期: 2019年02月27日

2019年02月27日



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. 00176624

姓名 / Full name

宋严

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371302198305230027

注册号 / Registration No.

3720150167

执业机构 / Employer

山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

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.



No. 00179228

姓名 / Full name

李磊

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372923198211040076

注册号 / Registration No.

3720150191

执业机构 / Employer

山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-8-16

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建