

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：鲁广泰(泰)评房(鉴)字 2020 第 011 号

估价项目名称：泰安市泰明路以东、五马街以南安居上上城 1 号
楼西单元-18 层 1801 号房地产价值评估

估价委托人：泰安市岱岳区人民法院

房地产估价机构：山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：刘雪伟 3720110054

牛 雷 3720160114

出具报告日期：二〇二〇年七月二十三日



致估价委托人函

泰安市岱岳区人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的估价对象房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为确定估价对象涉案房地产市场价值提供参考依据。

估价方法：比较法和收益法。

估价对象：依据估价委托人提供的《委托书》、《房屋所有权证》及《不动产登记资料查询结果证明》显示：房屋所有权证号为泰房权证泰字第 229918 号，房屋所有权人为赵玉军，房屋坐落于泰安市泰明路以东、五马街以南安居上上城 1 号楼西单元-18 层 1801 号，规划用途为非住宅，钢混结构，房屋总层数 18 层，所在层数为 18 层，房屋建筑面积为 101.21 平方米，建成年份为 2011 年，土地用途为其他商服用地。

价值时点：2020 年 7 月 20 日，为完成实地查勘之日。

估价过程中估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地查勘及市场调查，并认真分析和测算，确定估价对象房地产市场价值为：

房地产单价：8018 元/平方米；

房地产总价：81.15 万元；

大写金额(人民币)：捌拾壹万壹仟伍佰元整。

以上摘自本评估报告，若需了解详情，请仔细阅读报告全文。

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

二〇二〇年七月二十三日



目录

估价师声明5

估价的假设和限制条件6

估价结果报告

 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10

 六、价值类型10

 七、估价依据10

 八、估价原则12

 九、估价方法12

 十、估价结果12

 十一、注册房地产估价师13

 十二、实地勘察期13

 十三、估价作业日期13

 十四、估价报告使用期限13

附件14

① (2020) 鲁 0911 执 670 号《泰安市岱岳区人民法院委托书》

复印件;

②估价对象位置图;

③估价对象照片;

④《房屋所有权证》复印件;

⑤《不动产登记资料查询结果证明》复印件;



- ⑥估价机构营业执照复印件;
- ⑦房地产估价机构资质证书复印件;
- ⑧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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

(5)注册房地产估价师牛雷于 2020 年 7 月 20 日完成对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况的实地查勘记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查、建筑面积数量准确性和相应权益明确的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

(6)没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

(7)本估价报告由山东广泰土地房地产评估测绘有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后十日内通过泰安市岱岳区人民法院向我公司书面提出。



估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一) 本估价意见设定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并且提供了与本次估价有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

(二) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(三) 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

(四) 本次估价对房屋安全无相应的专业机构进行鉴定、检测，本次估价假定其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(五) 估价对象的权属、建筑面积、用途等以估价委托人提供的权属资料上载明的信息为依据。

(六) 本报告的估价结果为正常条件下的市场价值，房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

二、未定事项假设

(一) 估价结果是为反映估价对象在本次估价目的下的价格提供参考，未考虑价值时点后国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系发生变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果会发生变化。



(二) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验, 本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

三、背离实际情况假设

(一) 估价结果未考虑未来处置风险。

(二) 结合估价目的, 本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

无

六、特殊事项说明

本报告所依据的资料, 由估价委托人提供并对其真实性、合法性、有效性负责。如因资料失实或估价委托人有所隐匿而导致估价结果失真, 估价机构不承担相应的责任。

七、估价报告使用限制

(一) 估价目的、价值时点不变。

(二) 本报告估价目的是为确定估价对象涉案房地产市场价格提供参考依据, 不做其他估价目的之用。如果估价对象的估价条件或目的发生变化, 需重新进行评估。

(三) 未经房地产估价机构和估价委托人书面同意, 本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。

(四) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章、签字后方可使用。

(五) 本估价报告自出具日起壹年内使用有效。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：泰安市岱岳区人民法院

联系电话：0538-8561872

二、房地产估价机构

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

地址：济南市历下区羊头峪路 18-2 号三楼 301 室

法定代表人：李文伟

房地产评估资质级别：壹级

资质证书号：建房估证字[2013]017 号

资质证书有效期限：2018 年 12 月 29 日至 2021 年 12 月 28 日

三、估价目的：为确定估价对象涉案房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象：

(一) 委托情况

(2020) 鲁 0911 执 670 号《泰安市岱岳区人民法院委托书》记载：泰安市岱岳区人民法院在执行张庆全与赵玉军, 杜传云, 有丽丽, 赵玉利民间借贷一案中, 需对位于泰安市安居上上城 1 号楼西单元 1801 号房地产价值进行评估。

(二) 估价对象状况

1、估价对象范围

估价对象坐落于泰安市泰明路以东、五马街以南安居上上城, 位于泰城东部, 北临五马街, 西临泰明路。本次估价对象范围为泰安市泰明路以东、五马街以南安居上上城 1 号楼西单元-18 层 1801 号的房地产。



2、估价对象权益状况

(1) 房产登记状况

估价对象：依据估价委托人提供的《委托书》、《房屋所有权证》及《不动产登记资料查询结果证明》显示：房屋所有权证号为泰房权证泰字第 229918 号，房屋所有权人为赵玉军，房屋坐落于泰安市泰明路以东、五马街以南安居上上城 1 号楼西单元-18 层 1801 号，规划用途为非住宅，钢混结构，房屋总层数 18 层，所在层数为 18 层，房屋建筑面积为 101.21 平方米，建成年份为 2011 年，土地用途为其他商服用地。

(2) 债务、查封情况

查封信息			
查封（续封）机构	查封（续封）文号	查封（续封）日期	查封（续封）结束时间
泰安市岱岳区人民法院	(2019)鲁 0911 民初 7014 号	2019-11-06	2022-11-06
抵押信息			
抵押权人	不动产权证明号	抵押金额（万元）	登记时间
张庆全	鲁(2018)泰安市不动产权证明第 0022483 号	60	2018/5/23

3、估价对象实物状况

公共部分：建筑物外墙真石漆及瓷砖，2 部电梯，楼梯水泥踏步，走廊墙面及地面瓷砖，单元门为带门禁装置防盗门，设对讲系统，楼内通水、电、天然气、暖气等基础设施。



室内：估价对象为钢制防盗进户门，塑钢窗，地面瓷砖，内墙集成装饰板，客厅石膏板吊顶，实木套装门，厨房、卫生间墙面瓷砖、铝扣板吊顶，厨房整体橱柜一组，通水、电、天然气、暖气，能满足日常生活需要。

4、区位状况描述与分析

繁华程度：估价对象所处区域较繁华。

基础设施配套：估价对象所在区域基础设施完善，已达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通燃气及场地平整）。

交通便捷度：附近有五马街、泰明路、灵山大街等交通干道，路况较好，距公交站点较近，周围有 20 路等公交车经过，交通便捷度较好。

公共服务设施：周围有上高街道小井小学、幼儿园等文化教育机构，有三源家电、上高家具城、超市等购物场所，有泰山区上高街道卫生服务中心等医疗机构，有中国农业银行、泰山农商银行等金融机构，有城中城、龙河花苑、华侨城等住宅小区，公共配套设施较齐全，生活较便利。

五、价值时点：2020 年 7 月 20 日，为完成实地查勘之日。

六、价值类型：

本次估价采用的市场价值标准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所形成的价格或价值。



七、估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日主席令第 72 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日主席令第 28 号）；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号）；
- 4、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 5、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；
- 6、《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）；
- 7、（2020）鲁 0911 执 670 号《泰安市岱岳区人民法院委托书》复印件；
- 8、《房屋所有权证》及《不动产登记资料查询结果证明》复印件；
- 9、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等。

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：要求估价结果是在依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。

九、估价方法：

房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，根据估价目的和估价对象的特点，依据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，本次估价采用比较法和收益法。理由是：估价对象所在区域类似房地产的交易市场活跃，可选用比较法；估价对象可通过出租取得收益，可选用收益法；估价对象为现房，不宜采用成本法、假设开发法。

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。

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。

十、估价结果：

估价人员根据《房地产估价规范》GB/T50291-2015，采取了科学的估价方法，在实地查勘的基础上，经过认真测算，结合估价人员经验，确定估价对象在价值时点 2020 年 7 月 20 日的房地产评估价值为：

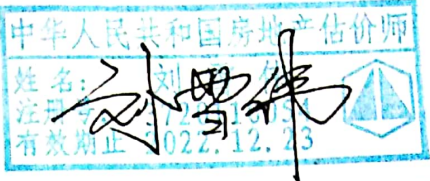
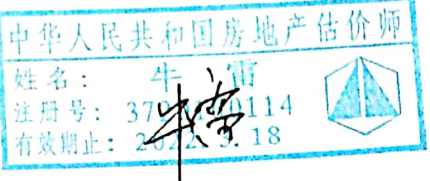
房地产单价：8018 元/平方米；

房地产总价：81.15 万元；



大写金额(人民币): 捌拾壹万壹仟伍佰元整。

十一、注册房地产估价师:

姓名	注册号	签名
刘雪伟	3720110054	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 刘雪伟 注册号: 3720110054 有效期至: 2022.12.23
牛雷	3720160114	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 牛雷 注册号: 3720160114 有效期至: 2022.9.18

十二、实地勘察期

二〇二〇年七月二十日

十三、估价作业日期

二〇二〇年七月二十日至二〇二〇年七月二十三日

十四、估价报告使用期限

二〇二〇年七月二十三日至二〇二一年七月二十二日

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

二〇二〇年七月二十三日



附件

- ① (2020)鲁0911执670号《泰安市岱岳区人民法院委托书》复印件;
- ② 估价对象位置图;
- ③ 估价对象照片;
- ④ 《房屋所有权证》复印件;
- ⑤ 《不动产登记资料查询结果证明》复印件;
- ⑥ 估价机构营业执照复印件;
- ⑦ 房地产估价机构资质证书复印件;
- ⑧ 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

(2020)鲁 0911 执 670 号

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司：

我院在执行张庆全与赵玉军,杜传云,有丽丽,赵玉利 民间借贷一案中, 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：

泰安市安居上上城 1 号楼西单元 1801 号房地产。



承办人：李兵
联系人：程琪
本院地址：

联系电话：
联系电话：8561872



房屋权证 字第 229918 号

房屋所有权人	赵玉军		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	泰安郡泰郡路以东、五马街以南安居上上城1号 楼西单元18层1801号		
登记时间	2013-05-06		
房屋性质			
规划用途	非住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	18	101.21	83.14
	产权登记专用章		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附 记

业务编号: 201304260016

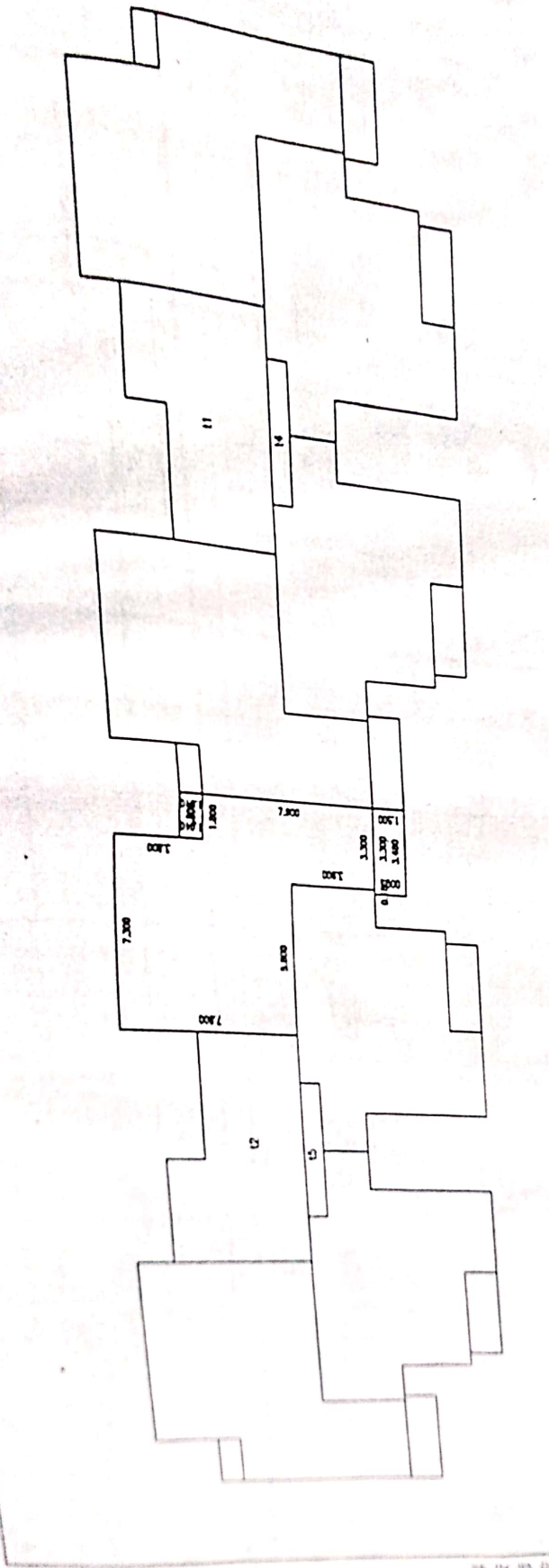
房屋编号: 235468



填发单位 (盖章)



房屋分户图



幢号	1#	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积, m ²	83.14
户号	1801	层数	18	共有分摊面积, m ²	18.07
建成年份	2011	层数	18	产权面积, m ²	101.21
座落	泰明路以东, 五马街以南安居上上城1#楼西单元18层1801				

测量员: 姚春峰 新恒峰
 绘图员: 新恒峰
 校核员: 张兴昌
 审核员: 吕超 房庆刚



不动产登记资料查询结果证明

编号: TA20200610033114

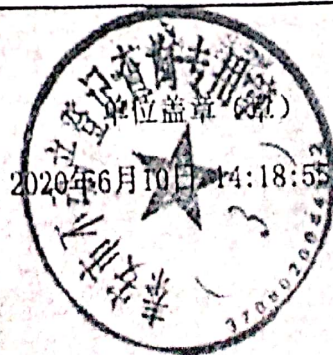
岱岳区法院

2020 年 6 月 10 日, 你(单位)提出不动产登记资料查询申请。经查询,

结果如下:

登记信息					
权利人名称	证件号	不动产权证号/合同号	共有方式	权利状况	登记时间
赵玉军	370911197207021233	泰房权证泰字第229918号	单独所有	房地产权	2013/05/06
坐落	泰安市泰明路以东、五马街以南安居上上城1号楼西单元1801号		面积	101.21	
土地性质		土地用途	其他商服用地	终止时间	
查封信息					
查封(续封)机构	查封(续封)文号	查封(续封)日期	查封(续封)结束时间		
泰安市岱岳区人民法院	(2019)鲁0911民初7014号	2019-11-06	2022-11-06		
抵押信息					
抵押权人	不动产权证明号	抵押金额(万元)	登记时间		
张庆全	鲁(2018)泰安市不动产权证明第0022483号	60	2018/5/23 15:00:21		
声明: 以上查询结果仅供查询人在使用时作参考, 查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途, 涂改无效					

经办人: 王欣

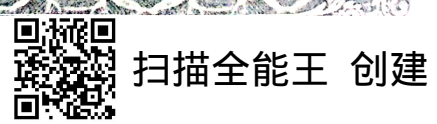


扫描全能王 创建

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： 山东广泰土地房地产评估测绘有限公司
法定代表人： 李文伟
(执行事务合伙人)
住所： 济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室
统一社会信用代码： 913701027337284882
备案等级： 壹级
证书编号： 建房估证字[2013]017号
有效期限： 2018年12月29日至2021年12月28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. 00197012

姓名 / Full name

刘雪伟

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

370105196706114113

注册号 / Registration No.

3720110054

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-23

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. 00173180

姓名 / Full name

牛雷

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

370902198310270017

注册号 / Registration No.

3720160114

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-18

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建