

## 房地产司法鉴定评估报告

估价项目名称：岱岳区泰山大街以南光彩大市场六区13号楼1至2层05号

房地产市场价格估价报告

估价委托人：泰安市泰山区人民法院

房地产估价机构：山东广和土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：于为波（注册证号：3720210143）

王亚亮（注册证号：3720170233）

估价报告出具日期：2021年11月29日

估价报告编号：鲁广和估鉴字（2021）11-3号

## 致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院：

受贵单位的委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对岱岳区泰山大街以南光彩大市场六区 13 号楼 1 至 2 层 05 号房地产（以下简称“估价对象”）进行了评估测算，评估测算已完成，现将估价报告的主要内容说明如下：

（一）估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（二）估价对象：根据委托方提供的《泰安市泰山区人民法院委托书》【(2021)鲁 0902 执 611 号之一】、编号：TA20211116096332《不动产登记资料查询结果证明》等资料显示，估价对象坐落于岱岳区泰山大街以南光彩大市场六区 13 号楼 1 至 2 层 05 号，本次评估房产建筑面积 98.04 平方米，房屋规划及实际用途均为商业，总层数 4 层，所在层 1-2 层，结构为钢混，房产建成于 2011 年。本次评估价值是在土地出让条件下房地产市场价值，即评估的房地产市场价值中包含及其相应的国有建设用地使用权，装饰装修，但不包含其他债权债务及室内动产等。

（三）价值时点：2021 年 11 月 16 日（现场勘查之日）。

（四）价值类型：房地产市场价值。

（五）估价方法：比较法、收益法。

（六）估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，最终确定在满足本估价报告中“估价假设与限制条件”的前提下，估价对象在 2021 年 11 月 16 日的市场价值：

房地产评估单价：9955.00 元/平方米；

房地产评估总价：97.60 万元； $97.60 \div 1.3070 = 683200$

大写（人民币）：玖拾柒万陆仟元整。（此价值包含室内装修价值 6.00 万元）

（七）特别提示：以下事项是我公司根据委托方提供的资料从本报告

摘录出来的，事关相关单位或人员的权益，望相关单位和人员（特别是司法拍卖的竞买人、买受人和司法执行程序的抵顶承受人）要仔细阅读下列事项：

（1）编号：TA20211116096332《不动产登记资料查询结果证明》显示：估价对象由泰安市泰山区人民法院依法查封，查封文号（2019）鲁0902民初6849号之一，查封日期2020年01月15至2023年01月14日结束；

2017年7月19日该房地产设立抵押权，抵押权人为泰安岱岳农村商业银行股份有限公司，不动产权证明号鲁（2017）泰安市不动产证明第0015190号，抵押金额53万元，依照《民法典》、《民事诉讼法》的规定存在法定优先受偿权。提醒报告使用者注意。

（2）本次评估根据委托方提供的《泰安市泰山区人民法院委托书》【（2021）鲁0902执611号之一】、编号：TA20211116096332《不动产登记资料查询结果证明》等资料为依据。由于委托方为泰安市泰山区人民法院，估价目的为执行案件提供参考，所以估价时所依据的或设定的相关数据、事实状态以人民法院认定为准。

（3）2021年11月16日准时组织相关人员进行现场勘验。估价人员只能目测估价对象现时的利用状况，无检测房屋安全责任，将来人民法院通过执行程序将估价对象拍卖或抵顶给相关单位或人员后，如果发现室内存在质量或安全隐患，与我公司无关，望相关单位或人员尽注意义务。

（4）拍卖成交或抵顶后，房地产交易税费如何承担，本报告不做界定。买受人或抵顶人应按国家、山东省及泰安市有关规定执行。

（5）如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

山东广和土地房地产资产评估有限公司

二〇二一年十一月二十九日



## 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
一、一般假设.....	6
二、未定事项假设.....	7
三、背离事实假设.....	7
四、依据不足假设.....	7
五、不相一致假设.....	7
五、本报告使用的限制条件.....	7
六、其他说明的事项.....	8
房地产估价报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价对象.....	9
四、估价目的.....	10
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价依据.....	10
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15
一、《泰安市泰山区人民法院委托书》.....	15
二、《不动产登记资料查询结果证明》.....	15
三、估价对象位置示意图.....	15
四、估价对象现场照片.....	15
五、房地产估价机构营业执照（复印件）.....	15
六、房地产估价机构备案证书（复印件）.....	15
七、房地产估价师资格证书（复印件）.....	15

## 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、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和潜在的利益，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，撰写本报告。

5、注册房地产估价师已于2021年11月16日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作了记录。我们对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观，我们不承担对估价对象建筑质量、建筑面积以及权属界定方面的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露以及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供了《泰安市泰山区人民法院委托书》【(2021)鲁0902执611号之一】、编号：TA20211116096332《不动产登记资料查询结果证明》等资料，我们已对估价对象的权属、用途进行了核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的前提下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、正确、完整。

2、我们已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值因素给予了充分关注，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，本次估价假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，在无理由怀疑其面积数据是否准确的情况下，本次估价对象房屋建筑面积以《泰安市泰山区人民法院委托书》【(2021)鲁0902执611号之一】、编号：TA20211116096332《不动产登记资料查询结果证明》记载为准。

4、我们未对估价对象做建筑物基础和结构质量的检测和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

5、估价对象为岱岳区泰山大街以南光彩大市场六区13号楼的一部分，不仅对专有部分享有所有权，而且还对应分摊的国有建设用地以及房地产的公共通行部位及水电、天然气等公用设施享有共有和共同使用、共同管理的权利。

6、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) 交易双方自愿的进行交易；

(2) 交易双方处于利己动机进行交易；

(3) 交易双方理性、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情、明确交易税费负担情况；

(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。

## 二、未定事项假设

1、本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格；未考虑遇有自然力和其他不可抗力（破坏）的影响。

2、本报告估价结果没有考虑价值时点以后国家宏观经济政策发生重大变化带来的影响。本次估价假设在本报告有效期内，上述因素不发生重大变化。

## 三、背离事实假设

无背离事实假设。

## 四、依据不足假设

无依据不足假设。

## 五、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、本报告使用的限制条件

1、估价目的、价值时点不变；本报告估价结果仅为“为人民法院审理案件提供估价对象市场价值的参考依据”，不适用于其他目的。

2、估价对象现状保持不变、估价假定条件不变。

3、未经估价机构书面同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之

外的单位和个人提供；本报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

4、本报告估价结果自报告出具之日起壹年内有效，自 2021 年 11 月 29 日起至 2022 年 11 月 28 日止。本报告估价结果确定的评估价值为价值时点的市场价值，随着时间与市场情况的变化，该价值需作相应的调整。如果使用本估价结果的时间与评估报告出具时点相差 12 个月或 12 个月以上，我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

5、本报告各项附件与报告书为一个整体，不可分割，必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和房地产估价师不承担任何法律责任。

6、本报告由山东广和土地房地产资产评估有限公司负责解释。

## 六、其他说明的事项

1、估价过程中遇到不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定，房地产估价师和估价机构对此类事项不承担任何责任。

2、本报告的估价结果只是客观地反映估价对象在本次估价目的下的市场价值，不适用于其他用途。

3、如发现本报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。



## 房地产估价报告

### 一、估价委托人

名称：泰安市泰山区人民法院

### 二、房地产估价机构

机构名称：山东广和土地房地产资产评估有限公司

公司住所：济南市历下区明湖东路16号明湖天地A座401室

统一社会信用代码：91370102729264932Y

法定代表人：高圣贤

备案等级：壹级

备案证书编号：鲁评011004

备案证书有效期：2019年5月8日至2022年5月7日

### 三、估价对象

#### （一）估价对象界定

估价对象为岱岳区泰山大街以南光彩大市场六区13号楼1至2层05号房地产（包含及其相应的国有建设用地使用权，装饰装修，但不包含其他债权债务及室内动产等）。

#### （二）估价对象区位状况：

估价对象坐落于岱岳区泰山大街以南光彩大市场六区13号楼1至2层05号，东临粥店路，西临近光彩路，南临近灵山大街，北临近联合大街，周边有农业银行高铁支行、泰山外国语中学、泮河公园、泰安市市立医院、岱岳实验中学等商业及生活教育设施。

#### （三）估价对象权益状况：

根据委托人提供的《泰安市泰山区人民法院委托书》【(2021)鲁0902执611号之一】、编号：TA20211116096332《不动产登记资料查询结果证明》等复印件资料显示：

坐落：岱岳区泰山大街以南光彩大市场六区13号楼1至2层05号

不动产证号：泰房权证泰字第242986号

权利人：李汝国

规模：房产建筑面积：98.04 m<sup>2</sup>，总层数4层，所在1-2层。

用途：房产设计用途为商业，实际用途为商业

共有方式：单独所有

(四) 估价对象实物状况：

(1) 建筑物基本情况

建成年份：2011年，建筑结构：钢混结构

装修情况：估价对象05号房估价基准日两年前室内为毛坯房，楼梯为水泥踏面，不锈钢扶手，截止估价基准日05号房已与西侧01号房、03号房打通使用，共用室内一处步行梯，统一进行室内装修，所在楼外墙刷防水涂料，05号1层北侧安装地弹簧玻璃平开门，室内地面铺瓷砖，内墙面贴瓷砖，石膏板艺术吊顶，安装射灯，为地砖及墙砖展示厅，2楼室内地面铺瓷砖，内墙面贴瓷砖，主要为洗手间装修样本展厅，展厅内部分安装洗手盘，部分安装壁橱，石膏板艺术吊顶，安装射灯，水电基础设施齐全。

(3) 土地基本情况

土地证号泰土国用(2014)第D-0125-0083号，使用权性质为出让，登记用途为其他商服用地，终止日期2046年04月25日。

#### 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

2021年11月16日(实地查勘之日)。

#### 六、价值类型

根据估价目的，本报告所采用的价值类型为市场价值。所谓的市场价值，即估价对象经过适当营销后，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。

本报告估价结果所确定的市场价值包含房屋所有权价值及相应的国有建设用地使用权价值。

#### 七、估价依据

(一) 国家法律法规

1、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行)；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

5、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

（二）省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法律法规及政策性文件；

（三）估价技术规范

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（四）估价委托人提供的资料

1、《泰安市泰山区人民法院委托书》【（2021）鲁0902执611号之一】、编号：TA20211116096332《不动产登记资料查询结果证明》；

2、估价委托人提供的其他资料。

（五）估价机构长期积累的资料及估价人员实地查勘、调查搜集的资料

1、估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；

2、估价对象位置、地形、外部配套设施调查资料；

3、估价人员搜集的房地产市场调查资料；

4、估价人员调查搜集的其他资料。

## 八、估价原则

本次估价遵循估价原则：独立、客观、公正原则和合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，事实求是、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。

(二) 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。

(三) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似的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。

(四) 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。

(五) 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价值或价格的原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(一) 方法选用分析

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经研究，最终选取比较法、收益法对估价对象进行评估，具体分析如下：

可选估价方法	估价方法选用相关规定	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。	估价对象为成套住宅，所在区域同类的房地产的较多交易，故可采用比较法进行评估。	选取
收益法	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。	估价对象为住宅房地产，区域内住宅房地产租赁市场活跃，其预期收益具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围，故可采用收益法进行评估。	选取