

泰安市泰山区人民法院 委托的童志林、高艳丽涉执房地产处置 司法估价报告

鲁天义泰房估字（2022）第 677 号

估价项目名称：泰安市泰山区人民法院委托的童志林、高艳丽拥有的坐落于泰安市泰山大街西段青春创业开发区阳光和墅 F2 地块 2 号楼 1 单元 601 户的涉执房地产处置司法估价报告

估价委托人：泰安市泰山区人民法院

房地产估价机构：山东天义房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：王玉玲（注册号：3720110055）

孙 勇（注册号：3720160058）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 13 日

致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院：

山东天义房地产土地评估有限公司接受泰安市泰山区人民法院的委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《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》、《人民法院委托评估规范》等规定，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，在实地勘查、综合分析影响该宗房地产价值因素的基础上，以国家有关房地产估价的法规、准则、政策和泰安市泰山区人民法院提供的有关材料为依据，对坐落于泰安市泰山大街西段青春创业开发区阳光和墅 F2 地块 2 号楼 1 单元 601 户的涉执房地产进行了认真的估算和判定，现将有关结果汇总如下：

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：估价对象坐落于泰安市泰山大街西段青春创业开发区阳光和墅 F2 地块 2 号楼 1 单元 601 户的 1 套住宅，《不动产权证书》鲁（2020）泰安市不动产权第 0032996 号及《不动产登记资料查询结果证明》登记的权利人为童志林、高艳丽，共有情况：共同共有，房屋建筑面积：199.28 平方米，混合结构，房屋总层数为 7 层，经现场勘查，所在层数为第 6-7 层，用途为住宅，经调查，该房产建成于 2015 年，另有配房壹间，配房号为东 3。

价值时点：为现场勘查完成之日 2022 年 5 月 11 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：人民币 117.90 万元（含配房价值）；大写：壹佰壹拾柒万

玖仟元整，有关结果见下表：

估价结果汇总表

名称	评估面积 (m ²)	评估单价(元/m ²)	总价 (万元)
房地产市场价值	199.28	5915.00	117.90
人民币大写：壹佰壹拾柒万玖仟元整			

特别提示：敬请阅读报告全文，如对报告有异议，请在收到本报告之日起五日内向我公司提出，未提异议视同认可此报告。

法定代表人：

山东天义房地产土地评估有限公司

二〇二二年五月十三日

目 录

第一部分 估价师声明.....	1
第二部分 估价假设和限制条件.....	3
第三部分 估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
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.....	13
十一、实地勘查期.....	13
十二、估价作业期.....	13
十三、估价报告使用提示.....	13
十四、注册房地产估价师.....	14
第四部分 附件.....	15

第一部分 估价师声明

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关系人没有偏见；没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

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、本估价报告依据了委托人提供的权属及其他相关资料，委托人对资料的真实性、合法性负责。本估价报告只对估价对象的价值发表意见，不对权属作任何形式的保证，凡因产权、资料失实及报告使用方的使用等造成的问题纠纷和损失，估价机构和估价人员不承担相应的责任。估价结果不应当被认为是估价对象可实现价值的保证，估价机构不承担报告使用相关责任人据此决策的责任。

六、产权所有者存在的可能影响估价结果的有关事项，在委托估价时，委托人及产权所有者未作书面特殊说明，而估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本估价机构及估价人员不承担相关责任。

七、未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

八、本报告的结论、分析和判断受到本报告中假设条件和限制条件的

限制。估价结果不等同于估价对象可实现价值的保证，如因当事方使用不当对当事人利益造成的损失和影响，本估价机构和估价人员不承担责任。

九、2022年5月11日派出估价师对现场进行了勘查。

姓名	注册号	签 名	签名日期
王玉玲	3720110055		年 月 日
孙 勇	3720160058		年 月 日

第二部分 估价假设和限制条件

一、假设条件：

（一）一般假设

1、对权属证件假设：我们对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，未向政府有关部门进行核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2、对房屋安全、环境污染假设：对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患的情况下，假定估价对象能正常、安全使用。估价机构不承担对估价对象进行调查和检测的责任。本次估价假设估价对象无基础、结构、环境、安全等方面影响估价价值的重大问题。

3、对房地产市场的假设：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、本次估价假定估价对象为合法方式取得并支付了相关的税费，估价对象是基于符合规划、权属资料真实有效的情况下，能在市场上正常公开交易的现状市场价值。

5、维持现状、继续使用假设：假设估价对象保持原实物状况继续使用。

6、其它假设：估价对象享有与公共部分的通行权及水电等共用服务设施的使用权。

7、价值时点假设：假设人民法院拍卖（或变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地勘查完成之日的状况相同。

（二）特殊假设

1、未定事项假设：

《不动产权证书》及《不动产登记资料查询结果证明》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，该房屋建成于2015年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

2、背离事实假设：

在价值时点，根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》，估价对象已抵押给中国农业银行股份有限公司泰安龙泽支行，且已被泰安市泰山区人民法院查封。本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此不考虑估价对象被查封、抵押和原有的担保物权、租赁权和用益物权以及其他优先受偿权的影响。

3、不相一致假设：

2022年5月11日法院工作人员、申请人代表及估价师对估价对象进行了现场勘查。《不动产权证书》登记的房屋所在层数为第6层，经现场勘查，估价对象所在层数为第6-7层，7层有内、外置楼梯。本次估价以估价师现场勘查的情况为准。

4、依据不足假设：

（1）注册房地产估价师虽然对估价委托人提供的资料进行了审慎检查，但也难以取得估价对象的有关资料原件，由于估价所需资料由人民法院提供，本报告假设估价委托人提供的估价对象产权登记资料与原件相符。

（2）委托人未提供估价对象是否存在欠缴物业费、供气费、水电费等欠缴税费情况，故本次估价不考虑估价对象欠缴税费对估价价值的影响，故本次估价假定无欠费依据不足假设。

（3）假设估价对象不存在产权纠纷、法律纠纷；不存在拖欠工程款和其它法定优先受偿权等限制。本次估价不考虑以上因素对估价结果的影响。

估价结果在以上假设前提条件下，在价值时点成立。当上述条件、未来市场状况或估价对象发生较大变化时，估价结果一般会失效，估价机构和估价专业人员不承担由于上述条件的改变导致估价结论失效的相应法律责任。

二、使用限制条件和特殊说明

本报告的估价结论在满足本报告中提到的假设条件、限制条件和特殊说明的情况下成立，违规使用本报告的后果，本估价机构和估价人员不承担责任。

（一）使用限制条件

1、报告估价目的使用限制。本估价报告的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的。若用于其他目的，或涂改、伪造本估价报告产生的后果本估价机构和估价师不承担责任，且要追究违规方的责任。

2、报告使用者使用限制。本估价报告只能由估价报告载明的估价报告使用者使用；除按照法律和行政法规规定的报告使用人外，其他任何机构和个人均不能成为该报告的使用人。其他机构和个人违规使用该报告的后果，估价机构和估价人员不承担责任。

3、报告用途、范围使用限制。本估价报告只能用于估价报告载明的用途和使用范围完整使用；未按照法律、行政法律规定和报告载明的用途和使用范围使用的；仅使用报告中的部分内容或用于其他方面超范围违规使用可能造成的后果，估价机构及估价人员不承担责任。

4、报告权属证明使用限制。委托人提供了委托书、《不动产登记资料查询结果证明》及《不动产权证书》等，估价人员予以了关注和检查，委托人对其提供权属资料的真实、合法、有效、完整性负法律责任。

5、报告价值类型使用限制。本估价报告的估价结果是估价对象在价值时点公开市场条件下的现状市场价值。

本估价结果的现状市场价值不包括相关的起诉、拍卖、执行、评估、律师、交通等费用及财产处置转移过程中所产生的各种税费等相关费用。

假设人民法院拍卖（或变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地勘查完成之日的状况相同。本次估价是基于估价对象在价值时点现状正常使用情况下的市场估价价值，并非实际变现价值，变现价值一般会有一定幅度的浮动。

6、报告内容采用限制。本估价报告的全部或者部分内容不允许被摘抄、

引用或者被披露于公开媒体；法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

7、报告使用有效期限限制。本估价报告使用期限应自估价报告出具之日起计算，根据估价目的和预计估价对象的市场价格变化程度确定，不宜超过一年。如市场状况变化较大，估价报告有效期超过半年的，应作相应调整或重新估价。

8、估价报告分类使用限制。本报告由估价结果报告和估价技术报告两部分组成，估价结果报告供委托人在本次估价目的下使用，估价技术报告由本估价机构备案及供主管机关审核使用。不经评估机构同意，不得公开和散发。

（二）报告使用的特殊说明

1、估价报告使用人应正确理解估价结论。估价结论不应当被认为是估价对象可实现价值的保证，估价机构不承担报告使用相关责任人据此决策的责任。

报告中的分析、意见和结论是估价人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。只在本报告阐明的假设前提及限制条件下成立并有效。若上述原则、假设、限制、依据等条件发生变化估价结论不成立且无效。

2、执行估价业务中未发现前述假设条件中提到的情况发生，若出现以上情况或其他未知的情况，在委托时未作特殊说明而估价人员一般不能获知的情况下，估价机构及估价人员不承担相关责任。

3、本估价报告经注册房地产估价师签字、估价机构盖章后方可正式使用。本估价报告由山东天义房地产土地评估有限公司负责解释。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人：

泰安市泰山区人民法院

二、房地产估价机构：

山东天义房地产土地评估有限公司

法定代表人：王玉玲

资格等级： 二级

机构地址： 泰安市东岳大街 100 号奥来新天第-B 座 8 楼

联系电话： 0538-8218997

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）估价对象的委托情况

2022 年 5 月 6 日我公司接受了泰安市泰山区人民法院的委托，《委托书》编号为（2022）鲁 0902 执 246 号，委托要求为：泰安市泰山区人民法院在执行中国农业银行股份有限公司泰安龙泽支行与童志林、高艳丽借款合同纠纷一案中，需确定被执行人童志林、高艳丽名下位于泰安市泰山大街西段青春创业开发区阳光和墅 F2 地块 2 号楼 1 单元 601 户的房产处置参考价。

泰安市泰山区人民法院提供的估价材料有：委托书原件、《不动产登记资料查询结果证明》及《不动产权证书》复印件等。

（二）估价对象的实物状况

2022 年 5 月 11 日法院工作人员、申请人代表及估价师对估价对象进行了现场勘查。

现场勘查情况如下：

1、房产实物状况：

经现场勘查，《不动产登记资料查询结果证明》及《不动产权证书》中记载的与现场实际勘查载明的房屋坐落情况一致。

估价对象房屋建筑面积为 199.28 平方米，坐落于泰安市泰山大街西段青春创业开发区阳光和墅 F2 地块 2 号楼 1 单元 601 户，估价对象用途为住宅，混合结构，总层数为 7 层，登记所在层数为 6 层，经现场勘查，所在层数为第 6-7 层；格局为一梯两户，该房屋为东户，朝向为南北向。外墙为真石漆，入户防盗门，室内为毛坯房，第 6 层户型为三厅两室一厨两卫、第 7 层阁楼户型为一室一厅一卫，带露台，毛坯房，阁楼利用率一般，水、电、气等设施齐全，经调查，该房产建成于 2015 年，另有配房壹间，配房号为东 3。

2、土地实物状况

根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》及《不动产权证书》鲁（2020）泰安市不动产权第 0032996 号中记载，该房产占用的土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，使用期限至 2078 年 1 月 15 日止，共用土地面积为 21446.00 平方米（未做分摊）。经现场勘查，该房产东临青龙山路，南临空地，北临泰山秀水湾。区域内地势较平坦，形状较规则，无地质缺陷，宗地红线外达到通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通暖，七通一平，适宜住宅建设，利用率较高。

（三）估价对象的权益状况

《不动产权证书》登记的信息即为权利人的权益状况，其主要权益为：《不动产权证书》鲁（2020）泰安市不动产权第 0032996 号登记的房屋建筑面积为 199.28 平方米，规划及实际用途均为住宅，另有配房壹间，配房号为东 3；《不动产权证书》上登记的共用土地面积为 21446.00 平方米（未

做分摊），土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，使用期限至 2078 年 1 月 15 日止。估价对象所占用的土地所有权归国家，终止日期前土地使用权归权利人。权利人为童志林、高艳丽，共同共有。

在价值时点，估价对象已抵押给中国农业银行股份有限公司泰安龙泽支行，且已被泰安市泰山区人民法院查封。

（四）估价对象的区位状况

估价对象位于泰安市城区西部，坐落于泰安市泰山大街西段青春创业开发区阳光和墅F2地块2号楼1单元601户，估价对象位于第6-7层，朝向为南北向，小区东临青龙山路，南临空地，北临泰山秀水湾；该区域开发程度红线外达到七通一平。所在区域交通便捷，供水、供电、供气等与市政管网连接，基础设施完备度较高；周边主要道路有青龙山路等，路况较好，距47路、63路等公交站点较近，公交便捷度较好；附近有九女山、泰山护理职业学院新校区、岱西花园广场等服务设施，周边商店、餐饮、娱乐、文教、金融机构等公共服务设施较齐全，是泰城较理想的居住场所。

五、价值时点：

价值时点为实地勘查完成之日 2022 年 5 月 11 日，实地勘查完成之日能较好的反映估价对象的实际状况。

六、价值类型：

房地产市场价格

七、估价原则：

本报告在遵循独立、客观、公正的总原则前提下，还遵循如下具体原则：

1、合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置为前提进行估价。

2、替代原则：要求估价对象的估价结果不得明显偏离类似房地产在同

等条件下的类似价格。

3、价值时点原则：房地产的公开市场价值随时间而动，不同时点，价值不同。

八、估价依据：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》中华人民共和国主席令第 72 号（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》中华人民共和国主席令第 28 号（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

3、《中华人民共和国民法典》中华人民共和国主席令第 45 号（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过），2021 年 1 月 1 日起施行；

4、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令第 46 号（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

5、《房地产估价规范》中华人民共和国住房和城乡建设部发布 GB/T50291-2015，2015 年 12 月 1 日起施行；

6、《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 GB/T18508-2014，2014 年 7 月 24 日发布；

7、《资产评估基本准则》财政部（财资[2017]43 号，2017 年 10 月 1 日起施行）；

8、《资产评估职业道德准则》中评协[2017]30 号，2017 年 10 月 1 日起施行；

9、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协[2018]36 号，2019 年 1 月 1 日起施行；

10、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协[2017]33号，2017年10月1日起施行；

11、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协[2018]37号，2019年1月1日起施行；

12、《资产评估执业准则——不动产》中评协[2017]38号，2017年10月1日起施行；

13、《资产评估价值类型指导意见》中评协[2017]47号，2017年10月1日起施行；

14、《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》法释[2018]15号；

15、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释（2016）18号；

16、《人民法院委托评估工作规范》；

17、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学〔2021〕37号；

18、《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》法释〔2004〕16号；

19、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》法办发[2007]5号；

20、《泰安市泰山区人民法院委托书》；

21、《不动产权证书》及《不动产登记资料查询结果证明》复印件；

22、估价人员现场勘查及搜集的资料。

九、估价方法：

1、估价方法选用及理由：

根据《房地产估价规范》，房地产估价的方法主要有比较法、收益法、

成本法、假设开发法，根据估价目的、估价对象的具体情况 & 本次估价业务的特点，本次估价对象仅满足比较法的适用条件，故本次估价仅选择比较法进行估价，其他评估方法不适用。

(1) 选用估价方法的理由：

估价对象位于泰安市城区西部，坐落于泰安市泰山大街西段青春创业开发区阳光和墅 F2 地块 2 号楼 1 单元 601 户的房地产，现用途为住宅，在同一供需圈内，与估价对象类似房地产交易较活跃，案例较多，案例资料较易收集，市场依据较为充分，故选用比较法进行估价。

(2) 不选用其他估价方法的理由：

不选用收益法的理由：由于目前房地产交易价格上涨水平与房地产的租金上涨水平不同步，造成房地产的收益价格与市场交易价格不对等，房地产的租金水平不能真实的反映房地产的价值，故不适宜采用收益法作为此次估价方法。

不选用成本法的理由：现时房地产市场价值与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为此次估价方法。

不选用假设开发法的理由：估价对象属于开发建成后的房地产，非待开发房产，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为此次估价方法。

2、选用的估价方法定义

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

待估房地产价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

比较法估价步骤：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况调整；
- (6) 进行房地产状况调整；
- (7) 计算比较价值。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，选用适宜的估价方法，在现场勘查，综合分析影响该房地产价格因素的基础上，对估价对象采用比较法进行了认真的估算和判定，最终确认房屋建筑面积为 199.28 平方米，配房壹间的房地产在价值时点 2022 年 5 月 11 日的现状市场价值为（含配房价值）：

估价结果汇总表

名称	评估面积 (m ²)	评估单价(元/m ²)	总价 (万元)
房地产市场价值	199.28	5915.00	117.90

人民币大写：壹佰壹拾柒万玖仟元整

十一、实地勘查期：

2022 年 5 月 11 日

十二、估价作业期：

2022 年 5 月 6 日—2022 年 5 月 13 日

十三、估价报告使用提示：

1、估价对象为住宅用房，在估价报告有效期内，该地段房地产市场变化对房地产价值的影响不大。若司法鉴定期限较长，由于国家政策的调整，法律、法规的变化有可能导致房地产处置时受到限制或价值发生变化；

2、本估价结果不包括相关的起诉、拍卖、执行、评估、律师、交通等

费用及财产处置转移过程中所产生的各种税费等相关费用。不考虑租赁权和用益物权对估价结果的影响。不考虑欠缴税费（物业费、供气费、水电费等）对估价结果的影响。本估价是价值时点正常使用状态、现状情况下的市场价值，并非实际变现价值，变现价值一般低于市场价值。

3、超出本报告的使用有效期后，建议使用者委托评估机构重新估价。

十四、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签 名	签名日期
王玉玲	3720110055		年 月 日
孙 勇	3720160058		年 月 日

山东天义房地产土地评估有限公司

二〇二二年五月十三日

第四部分 附 件

- 一、估价对象位置图；
- 二、《泰安市泰山区人民法院委托书》；
- 三、《不动产登记资料查询结果证明》及《不动产权证书》复印件；
- 四、房地产现场照片；
- 五、估价机构营业执照；
- 六、估价机构资格证书；
- 七、估价人员资格证书。

估价对象位置图

