



涉执房地产处置司法评估报告

重要提示：若当事人、利害关系人对估价报告有异议，请在收到估价报告后五日内通过济南市槐荫区人民法院向我公司书面提出。

估价项目名称：济南市槐荫区腊山张家庄小区新4号楼（经查勘实际地址为腊山张庄新区一区2号楼）2单元101室住宅及1号储藏室房地产市场价值估价

估价委托人：济南市槐荫区人民法院

房地产估价机构：山东众合土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：辛洁（注册号：3720210057）

韩蕾（注册号：3720120117）

估价报告编号：众合评（鉴）字（2021）第0650号

估价报告出具日期：二〇二一年九月十四日



致估价委托人函

济南市槐荫区人民法院：

受贵院委托，我公司委派估价人员对位于济南市槐荫区腊山张家庄小区新4号楼（经查勘实际地址为腊山张庄新区一区2号楼）2单元101室住宅及1号储藏室房地产的市场价值进行了评估，有关内容报告如下。

估价目的：为济南市槐荫区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：济南市槐荫区腊山张家庄小区新4号楼（经查勘实际地址为腊山张庄新区一区2号楼）2单元101室住宅及1号储藏室房地产，未进行产权登记；财产范围包括建筑物、分摊的国有建设用地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益；住宅建筑面积为120平方米；楼幢总层数7层（其中地上6层，地下1层），估价对象位于地上第1层和第-1层，混合结构，建成于2006年，估价对象为拆迁安置房，根据《槐荫区腊山片区张家庄村房屋拆迁补偿安置协议》，被安置人为周宗勤。

价值时点：2021年4月16日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：见下表

估价对象房地产市场价格估价结果表

表1

项目	估价结果	
	单价（元/m ² ）	总价或总额（万元）
济南市槐荫区腊山张家庄小区新4号楼（经查勘实际地址为腊山张庄新区一区2号楼）2单元101室住宅及1号储藏室房地产市场价值	6243	74.92 （人民币柒拾肆万玖仟贰佰圆整）

特别提示：

1. 本次估价不考虑估价对象的原有担保物权、查封、其他法定优先受偿权及租赁权对评估价值的影响。
2. 本估价结果不应作为价格实现的保证。
3. 以上摘自本估价报告，本估价报告须完整使用，详细情况请阅读报告全文。



山东众合土地房地产评估有限公司

法定代表人：[Signature]

二〇二一年九月十四日





目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、 估价委托人.....	5
二、 房地产估价机构.....	5
三、 估价目的.....	5
四、 估价对象.....	5
五、 价值时点.....	6
六、 价值类型.....	6
七、 估价原则.....	7
八、 估价依据.....	7
九、 估价方法.....	9
十、 估价结果.....	10
十一、 注册房地产估价师.....	11
十二、 实地查勘期.....	11
十三、 估价作业期.....	11
十四、 估价结果使用特别提示.....	11
附 件.....	13
1. 估价对象位置示意图.....	14
2. 估价对象外部状况及周围环境照片.....	15
3. 济南市槐荫区人民法院《司法鉴定委托书》[司法技术编号（2021）鲁 0104 法鉴字 138 号]复印件.....	16
4. 《槐荫区腊山片区张家庄村房屋拆迁补偿安置协议》复印件.....	17
5. 《张家庄村东区 120 平方米安置房户名册》复印件.....	18
6. 《协议书》复印件.....	19
7. 《请示函》复印件.....	20
8. 《调查笔录》复印件.....	21
9. 估价机构的企业法人营业执照、备案证书及估价人员资格证明等复印件.....	22



估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

(1) 我们在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、意见和结论是我们独立、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) 我们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) 我们依照《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013），形成意见和结论，撰写本估价报告。

(5) 注册房地产估价师韩蕾、辛洁于 2021 年 4 月 16 日在申请人的指引下对估价对象进行了实地查勘记录。

(6) 没有人对本评估报告提供了重要专业帮助。

(7) 本估价报告由山东众合土地房地产评估有限公司负责解释。若当事人、利害关系人对估价报告有异议，请在收到估价报告后五日内通过济南市槐荫区人民法院向我公司书面提出。



估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

(一) 一般假设

1. 本次评估设定估价委托人提供的资料合法、属实，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

2. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

3. 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。

4. 估价对象住宅建筑面积以估价委托人提供的《张家庄村东区 120 平方米安置房户名册》复印件上载明的为依据确定。

5. 本次假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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. 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；

(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。

7. 受托估价方对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用现状，对被遮盖、未暴露及难以接触到的隐蔽工程，是依据估价委托人提供的资料进行评估的。我们对建筑安全、环境污染等重大影响估价对象价值的因素予以了关注，在无理由怀疑存在安全隐患且无相应的专业机构检测或鉴定的情况下，我们假设建筑安全及环境安全。

8. 估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

9. 因当事人不能提供反映估价对象租赁、法定优先受偿权等状况的相关证明材料，估价人员虽进行了尽职调查仍然难以取得该材料。本次估价假设估价对象不存在租赁、法定优先受偿权等限制。

10. 房地产估价师无法掌握估价对象是否存在欠缴税费、物业费、水电费和燃气费等情况及金额，本次评估未考虑拖欠上述费用对评估价值的



影响。

（二）依据不足假设

1. 可比实例的规划条件、室内装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述及调整只能根据估价人员的经验判断。

2. 本次估价对象未进行产权登记，根据估价委托人提供的资料，无法确定土地使用权的性质，经估价师实地查勘并咨询张家庄居民委员会工作人员，估价对象土地使用权性质为国有建设用地使用权。

3. 估价委托人提供的相关资料均未载明房屋建成年代，本次估价对象的建成年代由估价人员咨询及调查得出，确定其建成年代为 2006 年，如本次估价确定的建成年代与实际建成年代相差较大，则估价对象的价值应重新调整，特提醒报告使用人注意。

4. 注册房地产估价师韩蕾、辛洁于 2021 年 4 月 16 日在申请人的指认下对估价对象进行了实地查勘记录，由于客观原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘记录。本次估价设定住宅室内装修为普通装修，设施设备水、电、燃气已安装到户；住宅、储藏室均能满足当前使用。

（三）不相一致假设

依据估价委托人提供济南市槐荫区人民法院《司法鉴定委托书》（司法技术编号（2021）鲁 0104 法鉴字 138 号）、《张家庄村东区 120 平方米安置房户名册》及《协议书》复印件，估价对象的坐落为“济南市槐荫区腊山张家庄小区新 4 号楼（原 10 号楼）2 单元 101 室”，根据估价人员实地查勘，估价对象的实际地址为“济南市槐荫区腊山张庄新区一区 2 号楼 2 单元 101 室及 1 号储藏室”，本次估价假设上述地址对应的为同一估价对象，在报告中本次估价按照“济南市槐荫区腊山张家庄小区新 4 号楼（经查勘实际地址为腊山张庄新区一区 2 号楼）2 单元 101 室住宅及 1 号储藏室”统一描述，特提醒报告使用人注意。

二、估价报告使用限制

1. 本次估价未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

2. 估价结果未考虑未来处置风险。

3. 经估价师实地查勘，估价对象所在楼幢的设计用途为住宅、储藏室，按照合法性原则，本评估报告以设计用途作为估价对象的法定用途，并产生相应的房地收益。



4. 注册房地产估价师韩蕾、辛洁于 2021 年 4 月 16 日在申请人的指认下对估价对象进行了实地查勘记录,经现场查勘,估价对象有储藏室一处,依据估价委托人提供的《调查笔录》复印件,确定本次将 1 号储藏室纳入估价范围,特提醒报告使用人注意。

5. 估价目的、价值时点不变。

6. 未经估价方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。

7. 估价对象为拆迁安置房,未进行产权登记,经估价人员调查,该类房产交易限制等规定尚不明确;依据济南市槐荫区腊山街道办事处张家庄村村民委员会(乙方)与被安置人亲属曹月琴、周艺泰、周静(甲方)签署的《协议书》复印件“在甲方还清乙方四十四万元垫付款之前,甲方只有居住权,没有处分权,甲方不能对外出售、出租、抵押。房屋的处分权由乙方张家庄村委会享有”,因垫付款偿还情况不明,该房屋或存在所有权权能分离的情况,结合估价目的,本次不考虑以上因素对估价对象市场价格的影响。

8. 本报告估价结果为价值时点下估价对象在设定条件下的房地产正常市场价值,如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化,估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

9. 本报告所依据的权属及其它证明材料,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。

10. 本报告估价目的是为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据,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,需重新进行估价。

11. 本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

12. 本估价报告须完整使用,任何肢解或部分使用本报告所造成的损失由报告使用人承担。

13. 本估价报告使用有效期自 2021 年 9 月 14 日至 2022 年 9 月 13 日。



估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：济南市槐荫区人民法院
地 址：济南市槐荫区经六路 978 号
联系人：赵坤
联系电话：0531-85030290

二、房地产估价机构

名 称：山东众合土地房地产评估有限公司
住 所：济南市历下区经十路 13777 号中润世纪广场 18 号楼 14 层
法定代表人：李坚昱
统一社会信用代码：913701027478445359
备案等级：壹级
备案证书编号：鲁评 001026
联 系 人：任莉
联系电话：0531-81666276

三、估价目的

为济南市槐荫区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

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的国有建设用地使用权及配套设施，不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况

估价对象为济南市槐荫区腊山张家庄小区新 4 号楼(经查勘实际地址为腊山张庄新区一区 2 号楼) 2 单元 101 室住宅及 1 号储藏室房地产，估价对象住宅建筑面积为 120 平方米；楼幢总层数 7 层（其中地上 6 层，地下 1 层），估价对象分别位于地上第 1 层和第-1 层，混合结构，建成于 2006 年，估价对象为拆迁安置房，根据《槐荫区腊山片区张家庄村房屋拆迁补偿安置协议》，被安置人为周宗勤。

根据估价委托人提供的《槐荫区腊山片区张家庄村房屋拆迁补偿安置协议》、《张家庄村东区 120 平方米安置房户名册》、《调查笔录》复印件，估价对象权属状况如下：



权属状况摘录表

表 2

《槐荫区腊山片区张家庄村房屋拆迁补偿安置协议》签订人	周宗勤
房屋坐落	张家庄村东区 10 号楼 2 单元 101
房屋建筑面积	120 平方米
地下室情况	1 号地下室

(三) 土地基本状况

1. 小区四至：腊山苑小区以西，规划路以南，魏华西路以北，党杨东路以东。
2. 土地使用权类型：国有建设用地使用权。
3. 开发程度：估价对象所在宗地 2006 年已开发完成。

(四) 建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

表 3

建筑结构	混合结构
设施设备	所在楼幢水电、管道燃气等设施较齐全
装饰装修	外立面贴瓷砖；楼道水泥地面，涂料墙面，铁艺扶手；住宅入户门为普通防盗门。由于客观原因，估价人员未能进入室内进行实地查勘记录。本次估价设定住宅室内装修为普通装修，设施设备水、电、燃气已安装到户；住宅、储藏室均能满足当前使用。
建成时间	2006 年。
使用及维护状况	维护状况较好。
新旧程度	建成年份为 2006 年，成新率较好；无功能性折旧及外部性折旧。
外观	建筑物外观较好。
建筑面积	住宅建筑面积为 120 平方米。
楼幢位置	不临街，楼幢位置较好。
层高：	正常层高。
朝向	南北朝向。
总楼层及层次	楼幢总层数 7 层（其中地上 6 层，地下 1 层），估价对象分别位于地上第 1 层和第-1 层。

五、价值时点

价值时点为 2021 年 4 月 16 日（估价人员实地查勘之日）。

六、价值类型

(一) 价值类型名称



本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为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。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的国有建设用地使用权及配套设施的价值；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

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个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。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及文件依据

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



《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. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过，中华人民共和国主席令第七十四号公布，自 2008 年 1 月 1 日起施行。根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修订）；

6. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16 号，于 2009 年 8 月 24 日由最高人民法院审判委员会第 1472 次会议通过，自 2009 年 11 月 20 日起施行）；

7. 《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，于 2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

8. 住房和城乡建设部、自然资源部等部门规章；

9. 省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件。

（二）估价标准依据

1. 《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）；

3. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）

4. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

（三）估价委托人提供的资料依据

1. 济南市槐荫区人民法院《司法鉴定委托书》（司法技术编号（2021）鲁 0104 法鉴字 138 号）；

2. 《槐荫区腊山片区张家庄村房屋拆迁补偿安置协议》复印件；

3. 《张家庄村东区 120 平方米安置房户名册》复印件；

4. 济南市槐荫区人民法院《执行裁定书》（（2018）鲁 0104 执 965 号）；



5. 《协议书》复印件；
6. 《请示函》复印件；
7. 《调查笔录》复印件。

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1. 估价对象照片；
2. 实地查勘记录；
3. 估价人员调查和搜集的济南市房地产市场有关资料等；
4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行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展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。本次估价中，估价人员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价值时点周边房地产市场进行调查后，最终选用比较法、收益法进行估价。

(一) 本次选用的估价方法定义及基本公式

1. 比较法

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。

运用比较法求取估价对象之比较价值的基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

2. 收益法

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。本次估价采用报酬资本化法的持有加转售模式。

采用持有加转售模式求取估价对象之收益价值的基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

其中：V——收益价值（元或元/m²）；



- A_i ——期间收益（元或元/ m^2 ）；
- V_t ——期末转售收益（元或元/ m^2 ）；
- Y_i ——未来第 i 年的报酬率（%）；
- Y_t ——期末报酬率（%）；
- t ——持有期。

（二）不选用的估价方法及理由

1. 不选用成本法的理由

成本法是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。虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，加之成本法所需的规划、设计、土地等基础资料无法获取，故不适合选用成本法。

2. 不选用假设开发法的理由

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。由于估价对象为非待开发的不动产，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

（三）估价技术路线

1. 运用比较法求取估价对象比较价值。
2. 运用收益法求取估价对象收益价值。
3. 根据上述两种方法求取的估价对象价值综合确定估价对象房地产市场价值。

十、估价结果

估价人员遵照有关的法律法规、政策文件和估价标准，根据估价委托人提供的相关资料以及本估价机构及注册房地产估价师掌握的资料，按照估价目的，遵循估价原则，采用比较法及收益法进行了分析、测算和判断，在满足估价假设和限制条件下，估价对象于价值时点（2021年4月16日）的最终估价结果见下表。



估价对象房地产市场价格估价结果表

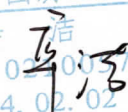
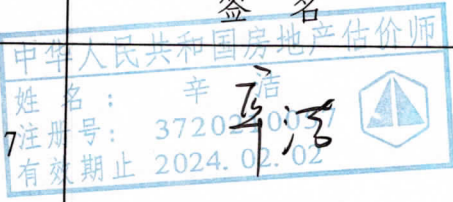


表 4

项目	估价结果	
	单价(元/m ²)	总价或总额(万元)
济南市槐荫区腊山张家庄小区新4号楼(经查勘实际地址为腊山张庄新区一区2号楼)2单元101室住宅及1号储藏室房地产市场价值	6243	74.92 (人民币柒拾肆万玖仟贰佰圆整)

估价结果内涵为在满足本估价假设和限制条件下,包括建筑物、分摊的国有建设用地使用权及配套设施的价值,付款方式为一次性付清房价款,房屋面积内涵是建筑面积,开发程度为现房。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
辛洁	3720210057	 	2021年9月18日
韩蕾	3720120117	 	2021年5月14日

十二、实地查勘期

实地查勘日: 2021年4月16日。

十三、估价作业期

估价作业期: 2021年4月16日至2021年9月14日。

十四、估价结果使用特别提示

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是估价对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。



3. 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致,发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后人才可使用。

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内,评估报告或者评估结果未使用之前,如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,评估结果应当进行相应调整后人才可使用。



山东众合土地房地产评估有限公司
二〇二一年九月十四日



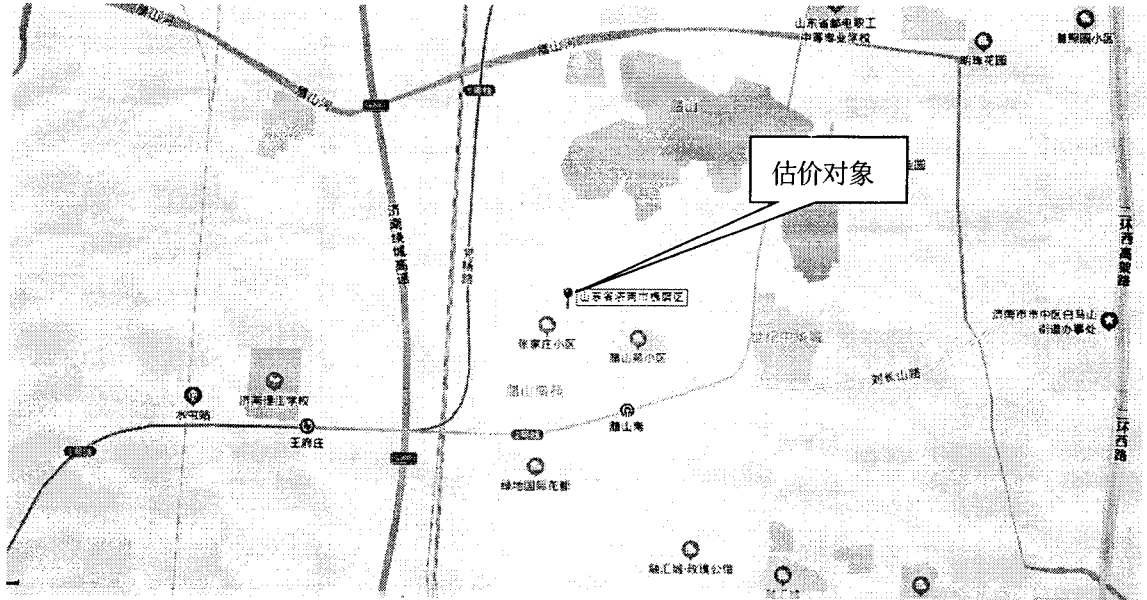


附 件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象外部状况及周围环境照片
3. 济南市槐荫区人民法院《司法鉴定委托书》[司法技术编号(2021)鲁 0104 法鉴字 138 号]
4. 《槐荫区腊山片区张家庄村房屋拆迁补偿安置协议》复印件
5. 《张家庄村东区 120 平方米安置房户名册》复印件
6. 《协议书》复印件
7. 《请示函》复印件
8. 《调查笔录》复印件
9. 估价机构的企业法人营业执照、备案证书及估价人员资格证明等复印件




1. 估价对象位置示意图





2. 估价对象外部状况及周围环境照片

		
小区门口	估价对象小区内部环境	估价对象所在楼宇
		
单元门	楼梯	住宅入户门
		
储藏室		



3. 济南市槐荫区人民法院《司法鉴定委托书》[司法技术编号(2021)鲁0104法鉴字138号]复印件

济南市槐荫区人民法院

司法鉴定委托书

司法技术编号：(2021)鲁0104法鉴字138号

山东众合土地房地产评估有限公司：

我院受理的殷佩芸与曹月琴追偿权纠纷一案，需对被执行人曹月琴所有的坐落于济南市槐荫区腊山张家庄小区4号楼2单元101室进行司法鉴定（详见移送表），根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位进行鉴定。请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，请将书面鉴定意见4份寄送本院。本院送去的有关资料，请一并退还。

此致

注：1. 鉴定期限：请于5个工作日内决定是否受理，并于受理后的60个工作日内出具报告书。

2. 本案鉴定费用交费人为殷佩芸，交费的比例为100%。

附：1. 司法鉴定委托移送表一份；

2. 鉴定笔录一份。

济南市槐荫区人民法院



二〇二一年三月三十一日

联系人：赵坤 联系电话：0531-85030290



4. 《槐荫区腊山片区张家庄村房屋拆迁补偿安置协议》复印件



B

槐荫区腊山片区 张家 庄村房屋拆迁补偿安置协议

甲方：槐荫区房产管理局

(以下简称甲方)

乙方：周京勤

(以下简称乙方)

身份证号：370111195805023914

为顺利实施腊山南居住区重点建设项目,依据《济南市统一征用土地暂行办法》(市政府第204号令)、《关于济南市统一征用土地暂行办法的实施意见》(济政发[2004]19号文件)的有关规定,双方达成以下拆迁补偿安置协议。

一、甲方需拆除归乙方所有的位于 张家 村 _____ 号的房屋(具体房屋结构、面积见附表1)。

二、乙方现有人口 6 人(该人口数依照分房时派出所户籍核定的人口为准),甲方按照 40 平方米/人(建筑面积)的标准向乙方提供安置房屋面积 240 平方米,户型为 120X2。

三、(一)甲方向乙方支付的款项。

1、甲方向乙方支付房屋补偿款计 ¥50352. 元,人民币大写 伍万零叁佰伍拾贰元整。

2、甲方向乙方支付地上附着物补偿款计 ¥48270.90 元,人民币大写 肆万捌仟贰佰柒拾玖元玖角整。

3、甲方按照第四条的约定,向乙方支付奖励费计 ¥15047 元,人民币大写 壹万伍仟零肆拾柒元整。

4、甲方向乙方支付搬家费 ¥600. 元,人民币大写 陆佰元整。

5、甲方向乙方支付过渡费 ¥1800. 元,人民币大写 壹仟捌佰元整。

以上各项合计 ¥116069.90 元,人民币大写 壹拾壹万陆仟零陆拾玖元玖角整。

(二)、乙方向甲方支付的款项

1、安置房屋购房款 ¥6000. 元,人民币大写 陆仟元整。

2、经核实,其中 1 人购买 40 平方米,按照 1500. 元/m² 的价格向甲方支付 ¥6000. 元,人民币大写 陆仟元整。



5. 《张家庄村东区120平方米安置房户名册》复印件

张家庄村东区120平方米安置房户名册



抽取的 顺序号	选房人姓名 (顺序号确认)	身份证号	队别	抽取的房号 (按手印确认)	选房人签字 (按手印确认)	备注
101	刘乃君	370111193903263912		号楼 单元 号		刘乃君
102	吕元龙	370111196505103917		14号楼 3单元101号	吕元龙	吕元龙
103	张继瑞	3701111962022391X		号楼 单元 号		张继瑞
104	周守俊	370111195108313924		12号楼 1单元102号	周守俊	刘乃君
105	赵金坡	370111194904168934		号楼 单元 号		赵金亮
106	石自元	370111194903303931		11号楼 1单元302号	石自元	石自元
107	吕元华	37011119631115391		号楼 单元 号		吕元华
108	张兴宝	370104197201093335		17号楼 2单元51号	张兴宝	张兴宝
109	王民浩	370111196409273932		号楼 单元 号		王民浩
110	张继信	370111195306303938		6号楼 3单元101号	张继信	张继信
111	吕至霞	370111195512053933		号楼 单元 号		吕至霞
112	叶树峰	37011119671023916		17号楼 1单元202号	叶树峰	
113	孙玉新	370111196808283919		号楼 单元 号		孙玉新
114	赵金福	370111195503283917		3号楼 1单元501号	赵金福	赵金福
115	张世兰	370111195203043926		号楼 单元 号		张世兰
116	张世云	370111195402113915		6号楼 3单元402号	张世云	张世云
117	李善业	37011119520473912	5	号楼 单元 号		李善业
118	周宗勤	37011119580527914		10号楼 2单元101号	周宗勤	周宗勤
119	张继光	370111195112083930		号楼 单元 号		
120	王磊	37010419820320331X		7号楼 2单元201号	王磊	



6. 《协议书》复印件

协议书



甲方：曹月琴 身份证号：370111196003133964

周艺泰 身份证号：370104199104283312

周静 身份证号：370104198411083324

乙方：济南市槐荫区腊山街道办事处张家庄村村民委员会

因周宗勤 (2017年2月12日去世) 于2017年1月19日将位于张家庄小区新楼2单元101号房屋出卖给王彦超、杨丽丽二人后发生争议，现甲方无法返还王彦超、杨丽丽已经支付的购房款四十四万元，鉴于甲方二人的家庭实际情况，双方达成以下协议：

一、乙方张家庄村委会替代甲方向王彦超、杨丽丽偿还购房款四十四万元。

二、位于张家庄小区新楼2单元101号房屋在甲方还清乙方四十四万元垫付款之前，甲方只有居住权，没有处分权，甲方不能对外出售、出租、抵押。房屋的处分权由乙方张家庄村委会享有。

三、在甲方还清乙方四十四万元垫付款之前，乙方有权利扣发甲方在张家庄村应该享受的一切经济补偿待遇，用于抵顶垫付款。

本协议一式三份，具有同等效力。

甲方：曹月琴

乙方：张家庄村村民委员会

周艺泰 李根程代
因周艺泰出差

2018年5月19日



7. 《请示函》复印件

请示函

济南市槐荫区人民法院:

贵院以(2021)鲁 0104 法鉴字 138 号《司法鉴定委托书》委托我对曹月琴所有的坐落于济南市槐荫区腊山张家庄小区4号楼2单元101室进行司法鉴定。

在贵院组织下,我公司估价人员于2021年4月16日对该涉案房产进行了现场查勘,由于客观原因,估价师未进入室内进行现场查勘。估价对象另有储藏室一处(位置不详)。

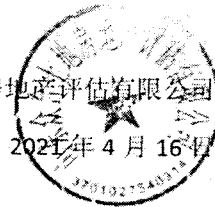
为保证司法鉴定程序的顺利进行及鉴定结果的客观性、严肃性,有以下问题需要贵院予以明确:

- 1、 估价对象装修按照什么标准进行评估。(毛坯、普通装修、精装修。)
- 2、 本次评估是否包含储藏室,如需评估,请贵院确认具体位置。

请贵院予以明示。

山东众合土地房地产评估有限公司

2021年4月16日





8. 《调查笔录》复印件

调查笔录

(当事人通用)

时间: 2021年7月15日 上午 10:00 分至 10:30 分

地点: 滕州文裕里小区新二单元101室

调查人: 王斌 王利 调查人: 王斌

被调查人: 曹月琴 住文裕里 101室

我们随物管人员进入单元门后，在单元门口找到曹月琴女士，向其说明来意，曹女士表示配合调查，并带我们进入单元门内。

曹女士表示，该单元门内共有两个单元，分别为新二单元和新三单元，曹女士住在新二单元101室。

曹女士表示，该单元门内共有两个单元，分别为新二单元和新三单元，曹女士住在新二单元101室。

曹月琴 2021.7.15



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东众合土地房地产评估有限公司

法定代表人：李坚昱
(执行事务合伙人)

住所：济南市历下区经十路13777号中润世纪广场18号楼14层1403室

统一社会信用代码：913701027478445359

备案等级：壹级

证书编号：鲁评001026

有效期限：2020年9月7日至2023年9月6日



中华人民共和国住房和城乡建设部



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. 00241432

姓名 / Full name

辛洁

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370103198705235569

注册号 / Registration No.

3720210057

执业机构 / Employer

山东众合土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

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. 00250833

姓名 / Full name

韩蕾

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370103198311061543

注册号 / Registration No.

3720120117

执业机构 / Employer

山东众合土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-6

持证人签名 / Bearer's signature



济南市槐荫区人民法院 执行裁定书

(2018)鲁0104执965号

申请执行人:殷佩芸,男,1946年4月25日出生,汉族,住济南市槐荫区段店西路28号。

被执行人:曹月琴,女,1960年3月13日出生,汉族,现住济南市槐荫区腊山张家庄小区4号楼2单元101室。

本院在执行申请执行人殷佩芸与被执行人曹月琴追偿权纠纷一案中,责令被执行人履行生效法律文书确定的义务,但被执行人未履行。本院于2019年4月16日以(2018)鲁0104执965号执行裁定书查封了被执行人曹月琴所有的坐落于济南市槐荫区腊山张家庄小区4号楼2单元101室房产一处。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条的规定,裁定如下:

拍卖被执行人曹月琴所有的坐落于济南市槐荫区腊山张家庄小区4号楼2单元101室房产。

本裁定送达后立即发生法律效力。

审 判 长 刘 善 超
人 民 陪 审 员 许 苹
人 民 陪 审 员 吕 多 江

二〇二一年二月九日

书 记 员 胥 文 瑞