

致评估委托人函

泰安市岱岳区人民法院：

受贵方委托，本公司对泰安市岱岳区大汶口镇政府向南府前街路西二层楼，下层8间，上层东4间，北4间，西4间包括楼梯间一间（总建筑面积625 m²）房产市场价值进行评估，价值时点为2021年5月26日，评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

在整个评估过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对评估对象进行了实地查看、广泛收集有关市场信息和评估对象信息的基础上，全面分析了影响评估对象市场价值的因素，运用成本法对评估对象进行了评估，最终确定评估对象在价值时点的市场价值为131.38万元（人民币壹佰叁拾壹万叁仟捌佰元整）。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！评估的详细结果、过程及有关说明，详见报告全文；评估利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式通过人民法院向我公司提出。

此致

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人签章：

2021年6月25日



目 录

第一部分 估价师声明.....	3
第二部分 评估的假设和限制条件.....	4
第三部分 评估结果报告.....	7
一、评估委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、评估目的.....	7
四、评估对象.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、评估原则.....	9
八、评估依据.....	10
九、评估方法.....	11
十、评估结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、评估作业期.....	13
第四部分 附件.....	14
1、《泰安市岱岳区人民法院委托书》（复印件）；	
2、《房产分户图》（复印件）；	
3、评估对象位置图；	
4、评估对象现场照片；	
5、评估机构营业执照（复印件）；	
6、评估机构资质证书（复印件）；	
7、注册房地产估价师资格证书（复印件）。	



第一部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本评估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. 评估报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的评估假设和限制条件的限制；

3. 注册房地产估价师对评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系，也对评估对象、评估委托人及评估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评估工作，撰写评估报告；

5. 撰写报告的注册房地产估价师已于2021年5月26日对评估报告中评估对象的建筑结构、建筑状况及土地状况、周边环境状况进行了实地查勘，并于当日完成查勘工作。实地查勘仅限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任；

6. 无其他专业人士对评估报告提供重要专业帮助。



第二部分 评估的假设和限制条件

一、本次评估的一般假设

1. 评估对象所有权明晰，可在市场上自由转让。

2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估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，假定评估对象能正常安全使用。

4. 本次评估假定价值时点和评估委托人拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

5. 评估委托人未明确评估对象存在欠缴税费（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），注册房地产估价师亦未掌握相关情况，假定评估对象不存在欠缴税费。

6. 评估委托人未明确评估对象存在租赁权及用益物权，价值时点注册房地产估价师实地查勘时也未掌握相关情况；截止至报告出具之日，评估委托人和房屋权利人均未提供相关的租赁合同。本次评估假定评估对象不存在租赁权以及用益物权。

7. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

二、未定事项假设

1. 根据委托人提供的资料，估价师对评估对象的权属、用途、位置、面积等资料进行了认真审查；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，设定其合法、真实、准确和完整的。



三、背离事实假设

1. 涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估；特提醒报告使用人注意！

2. 估价结果未考虑评估对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、依据不足假设

1. 评估委托人提供的资料中未提及评估对象房产的建成年代，经注册房地产估价师现场调查了解，此次评估中评估对象房产建成年代为2006年，本次评估设定评估对象建成年代如上，如有确切资料证明房产建成年代与设定建成年代相差三年以上，房产评估结果或需再根据情况作必要修正，请报告使用人注意。

五、不相一致假设

1. 本次评估无不相一致事项，故不做不相一致假设。

六、本报告的使用限制条件

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，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，在此期间，评估对象状况或者房地产市场状况可能发生变化，导致评估结果对应的评估对象状况和房地产市场状况与财产拍卖（或者变卖）时的相应状况不相同。

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估对象状况或者房地



产市场状况如果发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 未经评估方和评估委托人书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

6. 本估价报告自出具之日 2021 年 6 月 25 日起一年内有效，超过一年，需重新进行估价。恰当使用本估价报告是估价委托人和其他估价报告使用者的责任，我对估价委托人和其他估价报告使用者不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。



第三部分 评估结果报告

一、评估委托人

单位名称：泰安市岱岳区人民法院

住所：泰安市岱岳区府西街3号

二、房地产估价机构

单位名称：山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：张金华

单位地址：山东省济南市历下区文化东路24号普利文东花园3号楼

1-1001

统一社会信用代码：91370102740991399Q

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字【2013】025号

有效期限：2019年5月17日至2022年5月16日

三、评估目的

评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、评估对象

1、评估对象范围：

泰安市岱岳区大汶口镇政府向南府前街路西二层楼，下层8间，上层东4间，北4间，西4间包括楼梯间一间。评估对象不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、评估对象基本情况：

本次评估对象权利人为王树山，位于泰安市岱岳区大汶口镇政府向南府前街路西二层楼，建筑面积为625平方米，实际用途为商住，建成年代为2006



年，房屋结构为混合结构，房屋总层数为2层，评估对象所在层数为第1-2层，无证。

3. 土地基本情况：

评估对象土地位于泰安市岱岳区大汶口镇政府向南府前街路西，无证；评估对象，地势较平坦，地基承载力较好，地质条件较好，土壤无污染；根据注册房地产估价师现场调查了解，评估对象所在宗地开发程度为“五通”（宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯）一平（宗地红线内土地平整）。

4. 建筑物基本状况：

泰安市岱岳区大汶口镇政府向南府前街路西二层楼，下层8间，上层东4间，北4间，西4间包括楼梯间一间总建筑面积625平方米；房屋结构为混合结构；房屋总层数为2层，评估对象所在层数为第1-2层。1层：建筑面积384平方米，水泥地面、卷帘门、铝合金窗、层顶部分楼板部分现浇，层高4.35米；2层：建筑面积241平方米，水泥地面、铝合金窗、刮大白、现浇顶，层高3.28米；一层与二层之间内置楼梯。评估对象水、电设施齐全，建筑物结构及设备设施维护状况一般。

五、价值时点

价值时点为注册房地产估价师实地查勘完成之日2021年5月26日。

六、价值类型

本次估价的价值类型是房地产市场价格。

根据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50291-2013）第3.0.5条：市场价值定义为评估对象经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。



七、评估原则

本次估价遵循合法原则，最高最佳利用原则，替代原则，价值时点原则，客观、独立、公正原则。

1. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以评估对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

2. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是评估对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予评估对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使评估对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时评估对象房地产的状况通常也是以其



在该时点时的状况为准。

4. 客观、独立、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价出对各方估价利害关系人来说均是公平合理的价格。

5. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、评估依据

(一) 本次评估所依据的有关法律、法规和政策文件：

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
6. 《不动产登记暂行条例》；
7. 《不动产登记暂行条例实施细则》；
8. 《人民法院委托评估工作规范》；
9. 《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》；
10. 《最高人民法院关于印发〈人民法院司法鉴定工作暂行规定〉的通



知》；

11. 《最高人民法院关于评估委托人和管理人确定财产处置参考价若干问题的规定》；

12. 《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》；

13. 《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；

14. 《司法鉴定程序通则》；

15. 《司法鉴定人管理办法》；

16. 《司法鉴定机构登记管理办法》；

17. 《营业税改增值税试点实施办法》；

18. 《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范（试行）》；

19. 《山东省建筑工程消耗量定额》（2016年）；

20. 《山东省安装工程消耗量定额》（2016年）；

21. 《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2016年）；

22. 国家和地方其他有关的法律、法规及政策性文件。

(二) 本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2. 《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）。

(三) 评估委托人提供的权属证明及其他有关资料。

(四) 注册房地产估价师掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察、调查所获得的资料。

九、评估方法

估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》及周边类



似房地产市场状况，结合评估对象的具体特点及评估目的，选取适当的评估方法对评估对象进行评估。

（一）适用的评估方法

本报告评估目的是为确定房地产市场价格提供参考，评估对象的实际为商住用房，鉴于评估对象为无证房屋且各项成本构成较易取得，宜采用成本法进行评估，确定评估对象的评估价格。

（二）不适用的评估方法

评估对象周边类似房产交易案例较少，故不适宜采用比较法进行评估。区域内类似的市场租金案例较少，故也不适宜采用收益法进行评估。另外，评估对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法和基准地价修正法作为评估方法。

（三）估价技术路线：

运用成本法进行测算的基本公式为：

估价结果=重置成本×成新率

重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+利息+销售税费+开发利润

十、评估结果

注册房地产估价师根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定评估对象在设定条件下，于价值时点2021年5月26日市场价值如下

（币种：人民币）：



单 价：2102 元/平方米

总 价：131.38 万元

大写金额：壹佰叁拾壹万叁仟捌佰元整。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名日期	签名
朱兴卫	3720200144	2021年6月25日	 
李洋	3720120066	2021年6月25日	

十二、实地查勘期

2021年5月26日

十三、评估作业期

2021年5月26日至2021年6月25日



第四部分 附件

1、《泰安市岱岳区人民法院委托书》[(2021)鲁0911执265号]

(复印件)；

2、《房产分户图》(复印件)；

3、评估对象位置图；

4、评估对象现场照片；

5、评估机构营业执照(复印件)；

6、评估机构资质证书(复印件)；

7、注册房地产估价师资格证书(复印件)。



泰安市岱岳区人民法院

委托书

(2021)鲁0911执265号

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司：

我院在执行王敬一与王树山民间借贷一案中，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：

王树山所有的位于大汶口镇政府向南府前街路西二层楼，下层8间，上层东4间，北4间，西4间包括楼梯间一间。

2021年04月20日



房产分户图

房产分户图

单位: m.m²

宗地代码		结构	混合	占地面积	384
幢号		总层数	02	建筑面积	625
户号		所在层数	1-2	分摊建筑面积	0.00
坐落	泰安市岱岳区大汶口镇				



1:300

绘图日期: 2021年5月27日









营业执照

(副本) 5-1

统一社会信用代码
91370102740991399Q



扫描二维码
即可查询
企业信息
了解更多
详情

名称 山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张金华

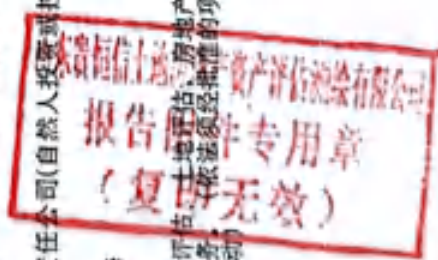
经营范围 房地产评估、房地产经纪中介服务、资产评估；通感测绘服务；依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2002年08月05日

营业期限 2002年08月05日至 年 月 日

住所 山东省济南市历下区文化东路24号普利文东花园3号楼1-1001



登记机关

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



扫描全能王 创建

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

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

机构名称：山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司
法定代表人：张金华
(执行事务合伙人)

住所：济南市历下区文化东路24号普利文东花园3号楼1-1001

统一社会信用代码：91370102740991399Q

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]025号

有效期：2019年5月17日至2022年5月16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 authorized and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The owner is also authorized to utilize the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed the estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00740510

姓名: Full name
 李祥
 性别: Sex
 男



身份证号: ID No.
 370911198307280011
 注册号: Registration No.
 3720120066

执业机构: Employer
 山东鲁信信士地房地产资产评估有限公司
 有效期止: Term of expiry
 2024-3-8
 持证人签名: Signer'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 authorized and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China. The owner is also authorized to utilize the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed the real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00220103

姓名: Full name
 朱兴卫
 性别: Sex
 女



山东鲁信信士地房地产资产评估有限公司
 372020014X
报告附件专用章
(复印无效)

执业机构: Employer
 山东鲁信信士地房地产资产评估有限公司
 有效期止: Term of expiry
 2025-5-7
 持证人签名: Signer's signature

