

28/ 26

— 房地产估价报告

估价项目名称：位于泰安市三里庄路 56 号 3 号楼 1 单元 3 层
中户房地产司法鉴定价值评估

估价委托人：泰安市泰山区人民法院

房地产估价机构：山东国晟土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：程广洪(注册号：3720030093)

李淑华(注册号：3720110019)

估价报告编号：国晟评估[2018]第 F144 号

估价报告出具日期：2018 年 9 月 10 日

致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院：

承蒙贵方委托，我公司依据国家有关法律法规和《房地产估价规范》，本着独立、客观、公正的原则，于2018年8月16日对委托评估的房地产进行了现场查勘，评估测算工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为泰安市泰山区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价格。

估价对象：估价对象坐落于泰安三里庄路56号3号楼1单元3层中户，房产建筑面积为51.72平方米。

价值时点：2018年8月16日（现场查勘日）。

价值类型：本次估价采用公开市场价值标准，即本次估价结果是指对估价对象现状用途、实物状况不变，在价值时点的房地产市场状况条件下，本报告书所列明目的和假设限制条件下的公开市场价值。

估价方法：结合本次估价的目的及估价对象的实际用途，本次估价采用市场比较法进行评估。

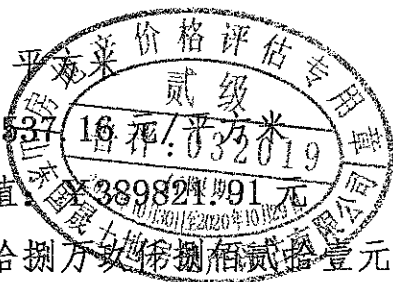
估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的方法进行测算，结合估价经验对影响房地产价值因素的综合分析，因房屋储藏室为房屋整体一部分，交易时为一个整体，无法拆分出售，故估价房屋价格含储藏室价格。最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

建筑面积：51.72平方米

估价对象单价：7537.16元/平方米

估价对象评估总值：

人民币大写：叁拾捌万玖仟捌佰贰拾壹元玖角壹分。



山东国晟土地房地产评估有限公司

法定代表人 程广洪

2018年9月10日



目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	3
(四) 不相一致假设.....	3
(五) 依据不足假设.....	3
(六) 估价报告使用限制.....	3
三、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.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	10
四、附 件.....	11
房地产估价技术报告.....	12

一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论，是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件限制。
- 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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员于2018年8月16日对委托方指定的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况。我们不承担对被掩盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘察的责任，也不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、委托方提供的《产籍证明》等资料的真实性未到有关部门核实，其真实性应由委托方负责，估价师不对其真实性负责。
- 7、在本次评估过程中没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本次估价结果是为委托方执行涉及估价对象的司法裁决而提供的价值鉴定意见，估价结果的价格定义是估价对象在估价时点的市场价值。该结果未考虑对估价对象进行强制处分和短期变现等特殊因素对估价结果的影响。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、产权方合法取得估价对象相关权益并支付有关税费，估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规，建设规划、使用条件符合有关规定，建筑工程质量合格，不附带任何影响其价值的限制条件。

2、在本估价报告书有效期内估价对象状况及相关影响因素、评估所遵循的合法、最高最佳使用原则等不发生变化，价值时点房地产市场为公开公平的均衡市场。

3、基于本次价值时点条件下的估价目的，估价对象能够按合理的方式和时间可就物业的性质、权益推出市场，且有足够多的卖方和买方自由议价转让。

4、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待房地产及相关权益。

5、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，不能确定估价对象有无内部缺损。本估价结果是在假定估价对象无工程质量问题的情况下得出的，若实际情况与本假设不一致，可能导致本估价结果应做出相应调整或者进行重新测算。

6、委托方提供的资料和陈述的情况直接影响我们的分析和结论，本次估价中运用的法律权属及其证明资料(复印件)均由委托方提供，我们与原件进行了一般性核对，但未向政府有关部门核实，委托方和相关当事方对其所提供全部资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性负责。

（二）未定事项假设

本次估价是以估价对象不存在抵押、担保、租赁等他项权利为假设前提。若估价对象存在他项权利登记，应考虑是否为优先受偿权。特提请报告使用方注意。

（三）背离事实假设

估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，无背离事实假设。

（四）不相一致假设

估价对象实际状况与登记状况一致，无不相一致假设。

（五）依据不足假设

委托方提供的资料和估价依据充足，无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告的估价结果所体现的是估价对象在价值时点房地产市场状况条件下的市场价值，为泰安市泰山区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值，仅适用于本次估价特定的估价目的。

2、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，这些条件是由本公司估价人员根据估价对象实际情况并结合估价相关规定综合提出的，具有客观性和合理性，以上条件若不成立，本估价结果无效。

3、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

4、在市场无明显价格波动条件下，估价结果自估价报告完成之日起壹年内有效。估价结果是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行，在报告期内如房地产状况或估价报告中对估价对象房地产的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

5、本估价报告的估价结果是估价对象在价值时点正常状态下的市场价值，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、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。当条件发生变化时，评估结果一般亦应做相应调整或重新估价。

6、本估价报告及相关部分的解释权属山东国晟土地房地产评估有限公

司，未经本公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体，我们将遵守保密原则，除法律、法规另有规定外，未经许可，拒绝对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。

7、本估价报告书一式伍份，交于委托方办理相关业务使用，他用无效；本估价报告书涂改、换页、复印均无效。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：泰安市泰山区人民法院

（二）房地产估价机构

机构名称：山东国晟土地房地产评估有限公司

机构地址：淄博市张店区福宁小区 41 号楼 A 段中单元 9 层西户

法定代表人：程广洪

资质等级：贰级

资质证号：鲁评 032019

（三）估价目的

为泰安市泰山区人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1、估价对象的财产范围

根据委托方提供的有关资料，估价人员进行了实地查勘，委托方指定的估价对象的财产范围为位于泰安市三里庄路 56 号 3 号楼 1 单元 3 层中户的 1 处住宅房地产，估价对象登记建筑面积为 51.72 平方米，房产用途为住宅。

2、估价对象权属状况

根据委托方提供的《产籍证明》，估价对象权益状况详见下表：

表 1 房屋权属状况一览表

编号	名称	房屋 所有权人	产籍证明编 号	权证号	建筑面 积 (m ²)	建筑 结构	房屋 总层 数	所在 层数	建成 年代	规划 用途	现状 用途
1	住宅	杜佐中	CD00136142	泰房权 证泰字 第 034088 号	51.72	砖混	5	3	/	住宅	住宅

注：委托方未经提供土地权属材料，特提请报告使用者注意。

估价对象 2016 年 12 月 19 日已取得《房屋所有权证》，权属清晰无瑕疵。

估价对象坐落于泰安市三里庄路 56 号 3 号楼 1 单元 3 层中户，北邻青山东村小区，南邻三里庄路，东邻交运集团宿舍，西邻华天庭苑小区。周边有泰山温州步行街、泰山青山幼儿园、泰安市肿瘤防治院、银座奥特莱斯商城。公交车站距估价对象约 50 米，交通便捷程度便利。土地开发程度为宗地外“七通”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯、通气），宗地内“七通一平”（即通路、通电、通水、排水、通暖、通讯、通气及场地平整）。

3、建筑物基本状况

依据估价人员的实地查勘记录和委托方提供的资料，估价对象建筑总面积为 51.72 平方米。建筑物状况如下：

估价对象位于泰安市三里庄路 56 号 3 号楼 1 单元 3 层中户，有房产证，房屋所有权人为杜佐中，用途为住宅，房屋为砖混结构，总层数为 5 层，所在层数为 3 层，建筑面积为 51.72 平方米。该房屋外墙为涂料，楼梯为砖混楼梯、水泥地面，入户门为简易防盗门，窗为钢窗及铝合金窗，户内没有卫生间，卫生间在户外本层楼梯拐角处，水、电、天然气等设施配套齐全，因该房屋于 2016 年 11 月 15 日被泰山区人民法院查封，产权人杜佐中不在户内居住，故无法查勘户内使用状况，装修等级按简单装修。

（五）价值时点

2018 年 8 月 16 日（现场查勘日）。

（六）价值类型

本次估价采用公开市场价值标准，即本次估价结果是指对估价对象现状用途、实物状况不变，在价值时点的房地产市场状况条件下，本报告书所列明目的和假设限制条件下的公开市场价值。

（七）估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行，所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权；二是要求在估价时所涉及估价对象的用途必须是合法的；三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的；四是本次评估以委托方提供的相关权属资料及所载明事项体现合法性。

3、价值时点原则

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值；估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

4、替代原则

市场竞争规律表明，多种效用相通或相似的商品在同一市场中竞争，通常是价格低者取胜。这是因为，在比较的基础上选择物美价廉的商品是

每一个理智消费者的必然行为。这种市场选择的结果，必然促使效用相通或相近的商品在价格上趋同，这就是市场替代原则的具体体现。

5、最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

（八）估价依据

本次估价的主要依据有：

1、法律、法规、技术规范

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》

（2007年8月30日 第十届全国人大常委会第二十九次会议修订）

（2）《中华人民共和国土地管理法》

（2004年8月28日 第十届全国人大常委会第十一次会议第二次修正）

（3）《中华人民共和国物权法》

（2007年3月16日 第十届全国人大常委会第五次会议通过）

（4）《中华人民共和国担保法》

（1995年10月1日 第八届全国人民代表大会第十四次会议通过）

（5）《城市房地产转让管理规定》

（2001年7月23日 建设部令第96号）

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

（2015年4月8日 中华人民共和国住房和城乡建设部）

（7）《中华人民共和国资产评估法》

（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）

（8）《山东省城市房地产交易管理条例》

（2004年7月30日 山东省第十届人民代表大会常务委员会第九次会议修正）

（9）国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

2、委托方提供的有关资料

（1）《泰安市泰山区人民法院司法技术鉴定委托书》（2018）泰山法技

会字第 291 号；

(2) 《产籍证明》编号：CD00136142 复印件；

(3) 《泰安市城区公有住房买卖契约》

(4) 委托方提供的其他资料复印件。

3、估价人员掌握的有关资料及现场勘察、核实所获取资料

(1) 委托方提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘、调查所获取的资料；

(2) 本公司收集的其它调查资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料。

(九) 估价方法

根据估价规范要求和估价目的，结合委托方提供的资料，估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对估价对象所处区域的类似房地产市场进行了调查和分析。

1、估价对象所在区域房地产以自用为主，出租案例较少，无法预计未来收益，不宜采用收益法。

2、估价对象为已建成使用的房屋，且目前为最佳使用状态，不宜采用假设开发法。

3、成本法一般适用于房地产交易实例少的地区的评估，估价对象区域周边类似房地产交易案例较多，不宜采用成本法。

4、估价对象周边类似房地产交易案例较多，且成交价格较易取得，适合选用市场比较法。

故本次估价选用市场比较法测算估价对象的公开市场价值。

市场比较法是在求取房地产价格时，将估价对象房地产与近期发生交易的类似房地产加以比较对照，从已发生交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的方法进行测算，结合估价经验对影响房地产价值因素的综合分析。最终

确定估价对象于价值时点的市场价值如下：

建筑面积：51.72 平方米

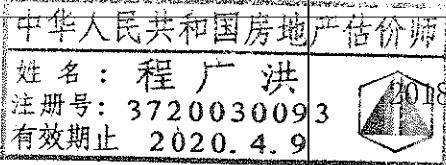
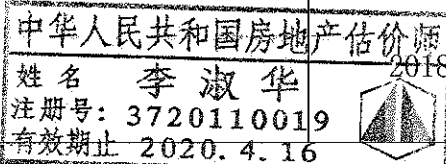
估价对象单价：7537.16 元/平方米

估价对象评估总值：¥389821.91 元

人民币大写：叁拾捌万玖仟捌佰贰拾壹元玖角壹分。

（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	签章	签名日期
程广洪	3720030093	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：程广洪 注册号：3720030093 有效期至：2020.4.9	2018 年 9 月 10 日
李淑华	3720110019	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：李淑华 注册号：3720110019 有效期至：2020.4.16	2018 年 9 月 10 日

（十二）实地查勘期

本估价报告的实地查勘期为 2018 年 8 月 16 日。

（十三）估价作业期

本估价报告的估价作业期为 2018 年 8 月 16 日至 2018 年 9 月 10 日。

四、附 件

- 附件一 《泰安市泰山区人民法院司法技术鉴定委托书》；
- 附件二 估价对象位置图
- 附件三 估价对象现场照片
- 附件四 《产籍证明》编号：CD00136142 复印件
- 附件五 《泰安市城区公有住房买卖契约》
- 附件六 房地产估价机构营业执照复印件
- 附件七 房地产估价机构估价资质证书复印件
- 附件八 注册房地产估价师估价资格证书复印件

房地产估价技术报告

一、个别因素分析

(一)实物状况描述与分析

1、建筑物实物状况描述与分析

依据估价人员的实地查勘记录和委托方提供的资料，估价对象建筑总面积为 51.72 平方米，建筑物状况如下：

估价对象位于泰安市三里庄路 56 号 3 号楼 1 单元 3 层中户，有房产证，房屋所有权人为杜佐中，用途为住宅，房屋为砖混结构，总层数为 5 层，所在层数为 3 层，建筑面积为 51.72 平方米。该房屋外墙为涂料，楼梯为砖混楼梯、水泥地面，入户门为简易防盗门，窗为钢窗及铝合金窗，户内没有卫生间，卫生间在户外本层楼梯拐角处，水、电、天然气等设施配套齐全，因该房屋于 2016 年 11 月 15 日被泰山区人民法院查封，产权人杜佐中不在户内居住，故无法查勘户内使用状况，装修等级按简单装修。

综合分析估价对象建筑物实物状况，建筑物外观设计、空间布局、内外装饰、设备设施等均能满足其现状用途需求，建筑物使用和维护状况一般。

(二)权益状况描述与分析

根据委托方提供的《产籍证明》，估价对象权益状况详见下表：

表 1 房屋权属状况一览表

编号	名称	房屋 所有权人	产籍证明编 号	房产证 号	建筑面 积 (㎡)	建筑 结构	房屋 总层 数	所在 层数	建成 年代	规划 用途	现状 用途
1	住宅	杜佐中	CD00136142	泰房权 证泰字 第 034088 号	51.72	砖混	5	3	/	住宅	住宅

注：委托方未经提供土地权属材料，特提请报告使用者注意。

估价对象 2016 年 12 月 19 日已取得《房屋所有权证》，权属清晰无瑕疵。

二、区域因素分析

1、区域概况

估价对象坐落于泰安市三里庄路 56 号 3 号楼 1 单元 3 层中户，北邻青山东村小区，南邻三里庄路，东邻交运集团宿舍，西邻华天庭苑小区。周边有泰山温州步行街、泰山青山幼儿园、泰安市肿瘤防治院、银座奥特莱斯商城。公交车站距估价对象约 50 米，交通便捷程度便利，人流量较大，商业繁华度较高。

2、交通条件

(1) 对内交通

评估对象小区为封闭式小区。区域内公共交通状况良好。

(2) 对外交通

估价对象、邻近三里庄路区域内道路均为沥青路面，交通状况良好。

估价对象所在区域基础配套设施基本齐全，土地开发程度达到“七通一平”（通路、通电、通水、排水、通讯、通暖、通气及场地平整）。

(1) 通路

估价对象南邻三里庄路沥青路面，交通便利。

(2) 通电

估价对象所在区域于估价基准日已接入市政供电管网，宗地区域有市政供电线路保障供电，供电状况优。

(3) 通水

估价对象所在区域现已形成了以沿主干道为主，辅以支网的通水管线，宗地区域由泰安市自来水有限公司通过供水管网供水，供水状况优。

(4) 排水

估价对象所在区域的废水处理方式已全面实现雨污分流，彻底改善了进污水处理厂水量水质及雨污混流问题。宗地区域沿道路两侧铺设了市政排水管网，雨污分流，排水状况较好。

(5) 通气

待估宗地所在区域于评估基准日有市政供气管网保障供气，供气状况良好。

(6) 通讯

估价对象所在区域有中国移动、中国联通等通讯网络覆盖，通讯质量良好。

(7) 供暖

待估宗地所在区域于评估基准日有市政供暖管网保障供暖，供暖状况良好。

4、生活配套设施条件

此区域待估宗地区域位于泰山区，所在区域公共交通较为便利，小区内设有沿街商铺。

5、周围环境状况

估价对象所在区域内绿化较好，自然环境条件较好；估价对象处于泰山区，区域治安较好。

三、市场背景分析

泰安位于山东省中部的泰山南麓，气候属温带半湿润大陆性季风气候区，年平均气温 13℃，年平均降水量 697 毫米。泰安植被覆盖率达 80%。泰安东邻莱芜市、淄博市、临沂市，南连济宁市，西隔黄河与聊城市、河南省濮阳市相望，北以泰山与济南市为界。泰安市辖 2 个市辖区、2 个县，代管 2 个县级市。

泰安市辖泰山区、岱岳区、新泰市、肥城市、宁阳县、东平县 等 6 个县市区，包括 86 个乡、镇、办事处，其中有居委会 193 个，行政村 3569 个。1950 年 5 月，泰山、泰西合并成立泰安专区。1967 年，改称泰安地区。1985 年 3 月改泰安市并升为地级市，实行市管县体制。泰安市土地总面积 77.62 万公顷，人均占有土地 0.15 公顷，为全省平均的 80%，其中可利用土地 67.2 万公顷，占总面积的 86.6%。

城镇建设日新月异。全市 65 个棚改项目全部开工，共开工 24587 套，开工率 100.8%。基本建成公共租赁住房、棚户区改造住房 20191 套，基本建成率 127.0%。两年来实施老旧小区改造开工 36 个项目，涉及 849 栋楼、34715 户居民，现有 20 个项目完工。全年总概算投资 40.4 亿元新建、续建 20 项道路建设工程，其中，续建道路工程 7 项，道路全长 20.0 公里，新建道路工程 13 项，道路全长 25.7 公里。年内新增水源 2000 万立方米，城区供热能力新增 1000 万平方米，全市 6 个县市区城区实现了天然气全覆盖。截至年末，城市垃圾无害化处理率、城市用水普及率和燃气普及率均达到 100%。新建和维修泰城 31 条道路、1300 余基路灯；城区栽植完成各类乔灌木 46.9 万株，宿根花卉 138.3 万株，模纹材料 260 余万株，新增绿地面积 19.8 万平方米。泰城四个污水处理厂出水水质全部达到一级 A 排放标准，日处理能力 26 万吨，全年处理 6401.5 万吨污水。村镇建设扎实推进。完成村镇建设总投资 120 亿元，全市开工建设农村新型社区 431 个，建成并入住 397 个，受益群众 24 万人。实现农村危房改造 1750 户全部开工，竣工 1132 户；完成改厕 64448 户。6 个县市区全部达到全省城乡环卫一体化全覆盖认定标准，城乡环卫一体化全覆盖达标率 100%。87% 的乡镇建有污水处理厂（设施）。

2016 年，泰安市房地产业完成投资 526.3 亿元，比 2015 年增长 33.9%，拉动第三产业投资增长 9.4%，其中，房地产开发投资 181.1 亿元，增长 24.8%。房屋施工面积 2781.3 万平方米，下降 2.0%；竣工面积 486.8 万平方米，下降 42.2%。商品房销售面积 256.4 万平方米，增长 7.8%；商品房销售额 135.8 亿元，增长 20.9%。

泰山区，位于山东省泰安市中部，是泰安市的市辖区。泰山区北依泰山，南濒汶河。1985 年 5 月设立泰山区，因泰山而名，泰山区总面积 336.86 平方公里，辖 5 个街道，2 个镇，2011 年总人口 62.24 万人。2011 年泰山区实现生产总值 332.53 亿元，按可比价格计算，增长 11.7%。其中，第一产业增加值 8.37 亿元，增长 3.8%；第二产业增加值 124.5 亿元，增长 10.1%；第三产业增加值 199.67 亿元，增长 13.0%。三次产业比重为 2.5:37.5:60.0。

泰山区 2011 年旅游人数达到 917 万人次，实现旅游总收入 58.62 亿元，门票收入 2.65 亿元。泰山区民营经济完成增加值 253.61 亿元，增长 11.3%，2011 年全社会固定资产投资累计完成 216.6 亿元，增长 23.6%。泰山区固定资产投资在建项目（不包括房地产）共 194 个。其中，亿元以上项目 53 个，五千万元以上项目共 97 个。

岱岳区，隶属于山东省泰安市，地处泰山之阳、汶水之滨，居齐鲁腹地，北依省会泉城济南，南临孔子故里曲阜，介于北纬 $35^{\circ} 52' 29''$ — $36^{\circ} 28' 36''$ ，东经 $116^{\circ} 50' 26''$ — $117^{\circ} 28' 16''$ 之间。南北长 66 千米，东西宽 56 千米，总面积为 1750 平方千米。岱岳区总体地势北高南低，东高西低，山地、丘陵、平原各占三分之一，属温带大陆性半湿润季风气候。是古文明“大汶口文化”的发祥地，在春秋战国时期就有“自古文明膏腴地，齐鲁必争汶阳田”的美誉；西汉时，淮南王刘安在此留下了“中央之美者，有岱岳”的咏叹。截至 2016 年，岱岳区下辖 2 街道、9 镇，常住总人口 99.56 万人。实现地区生产总值 415.9 亿元，其中第一产业增加值 59.1 亿元，第二产业增加值 170.7 亿元，第三产业增加值 186.1 亿元。三次产业结构为 14.2：41.1：44.7。按年平均常住人口计算，全区人均地区生产总值 46032 元。

泰安市是华东地区重要的交通枢纽，山东岱岳工业园区则处于枢纽的中心地带。一是京沪、京福两条高速公路、正在兴建的京沪高速铁路及计划改道建设的 104 新线纵贯岱岳区新区和泰山青春创业开发区。二是青银高速公路、泰肥公路横穿泰山青春创业开发区，陆路交通优势充分显现，经高速路 6 小时到达北京、上海、天津、南京、郑州等城市，3 小时到达青岛、日照、连云港等重要港口，京沪高铁建成后 2 小时可达北京，3 小时可达上海。且距济南遥墙机场 80 公里，1 小时可直达国际机场，同时濒临新建成的泰安航站楼，可在泰安乘车直接登机。

山东岱岳工业园区（原名泰山青春创业开发区）始建于 2000 年 4 月，2002 年 5 月被山东省中小企业办公室和建设厅命名为“省级民营经济示范区”，2006 年经省政府批准为省级开发区，核定名称为“山东岱岳工业园

区”。开发区设党工委、管委会，内设党政办公室、招商局、人力资源局、财税局、贸易发展局、建设局和社会事业局 7 个职能部门。

综上所述，待估房屋所位于的山泰山区陆路交通优势明显，经济布局合理，社会经济发展比较平稳，经济总量、城乡居民收入等经济指标均有所增长，稳定的经济指标为房地产市场的健康发展奠定了坚实基础。

四、最高最佳使用分析

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

(一) 估价对象建筑物用途为住宅，其用途、规模、容积率、高度、形状、外观、朝向等建筑要素部分已经过有关部门审批，并办理了《房屋所有权证》，估价对象系合法房地产。

(二) 估价对象为砖混结构住宅，从建筑结构来看，其选用的建筑材料性能以及施工技术手段达到同类建筑物的技术要求，且配套齐全完好，技术上可以满足居住的需要，且不存在过度投入、资源浪费的情况。

(三) 估价对象位于泰安市三里庄路 56 号 3 号楼 1 单元 3 层中户，根据估价对象区域整体规划的要求和区域内房地产市场状况，估价对象用途为住宅，其实物状况和外部环境相协调，能够实现价值最大化。

综上所述，在合法前提下，估价人员认为估价对象按照现状用途继续使用为最有效利用方式，符合最高最佳使用原则。

五、估价方法选用

(一) 估价方法介绍

根据《房地产估价规范》，房地产评估的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

比较法是将估价对象与在估价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。比较法适用于区域同类房地产交易较活跃、交易资料易于收集的项目估价。

成本法是在测算估价对象在估价时点重新建造所需要的各项成本费用和应缴纳税金、正常开发利润之和，即重置价格的基础上，根据估价对象的建造年代、使用和维护情况确定其合理折旧，然后用重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。成本法适用于假定房地产开发建设项目进行重新开发建设房地产的估价。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折算到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。

假设开发法是预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产估价。

(二) 估价方法选择

根据估价规范要求 and 估价目的，结合委托方提供的资料，估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对估价对象所处区域的类似房地产市场进行了调查和分析。

1、估价对象所在区域房地产以自用为主，无法预计未来收益，不宜采用收益法。

2、估价对象为已建成使用的房屋，且目前为最佳使用状态，不宜采用假设开发法。

3、成本法一般适用于房地产交易实例少的地区的评估，估价对象区域周边类似房地产交易案例较多，不宜采用成本法。

4、估价对象周边类似房地产交易案例较多，成交价格较易取得，适合使用市场比较法。

故本次估价选用市场比较法测算估价对象的公开市场价值。

(三) 估价技术思路

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的

方法。

公式：估价对象房地产的比准价格=比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数

六、估价测算过程

(1) 比较实例的选取

调查、收集估价对象所在区域的近期已经发生交易的商业用房市场交易实例，与估价对象估价期日最接近，用途相同的三个实例，以它们的价格作比较，结合影响估价对象价格的因素，进行因素修正。

实例 A：交运集团三宿舍

该实例位于距估价对象小区 500 米范围内，面积为 80 平方米，拟交易总价格为 57 万元（含储藏室），成交单价为 7125 元/平方米。

实例 B：青山东村小区

该实例位于距估价对象小区 500 米范围内，面积为 62 平方米，拟交易总价格为 51 万元（含储藏室），成交单价为 8225.80 元/平方米。

实例 C：三里南村粮食局宿舍

该实例位于距估价对象小区 500 米范围内，面积为 66 平方米，拟交易总价格为 58 万元（含储藏室），成交单价为 8787.87 元/平方米。

(2) 因素选择与因素说明

结合估价对象与比较实例的具体情况，我们选择影响估价对象地价的主要因素有：

①交易情况：考虑交易行为中的一些特殊因素所造成的比较实例房地产价格偏差，将其成交价格修正为正常市场价格。

②交易期日：根据现场调查案例实际交易日期，进行交易期日修正。

③区域因素：主要有交通通达程度、繁华程度、基础设施完备度、环境质量、临路状况等。

④个别因素：主要指楼层、建筑结构、面积、装修情况、物业管理状况等。

(3) 确定比较因素条件指数表

根据估价对象与比较实例各种因素具体情况，编制比较因素条件指数表。比较因素指数确定如下：

①交易情况修正

考虑交易情况是否正常对房地产价格的影响。比较实例 A、B、C 均为正常市场交易，房地产价格水平为正常市场价格。以估价对象的交易情况指数为 100，各比较实例的情况指数均为 100，即

交易情况修正系数=100/100=1.0000。

②交易期日修正

根据调查于估价时点部分案例并未进行交易，拟以估价时点 2018 年 8 月 16 日作为比较实例的交易期日，即

交易期日修正系数=100/100=1.0000。

③区域因素条件指数

A、交通通达程度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1.5%；

B、繁华程度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1%；

C、基础设施完备度：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1%；

D、环境质量：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个级别修正 0.5%；

E、临路状况：分为不临街为优、一面临街为一般、两面临街为劣；以估价对象为 100，每相差一个级别修正 2%；

表 3-1 估价对象与比较实例区域因素条件说明表

估价对象及比较实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
区域因素	交通通达程度	较好	较好	较好	较好
	繁华程度	较好	较好	较好	较好
	基础设施完备度	较差	一般	一般	一般
	环境质量	一般	一般	一般	一般
	临路状况	一面临街	一面临街	不临街	不临街

表 3-2 估价对象与比较实例区域因素条件指数表

估价对象及比较实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
区域因素	交通通达程度	100	100	100	100
	繁华程度	100	100	100	100
	基础设施完备度	100	101	101	101
	环境质量	100	100	100	100
	临路状况	100	100	102	102

区域因素以估价对象为基准（为 100），则各比较实例的区域因素修正系数为：

可比实例 1=（100÷100）×（100÷100）×（100÷101）×（100÷100）×（100÷100）=0.9900；

可比实例 2=（100÷100）×（100÷100）×（100÷101）×（100÷100）×（100÷102）=0.9704；

可比实例 3=（100÷100）×（100÷100）×（100÷101）×（100÷100）×（100÷102）=0.9704。

④个别因素条件指数

A、楼层：以低层为优，中层为一般，高层为劣，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 5%；

B、建筑结构：以钢筋混凝土为优，混合为一般，砖混为劣，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 1%；

C、面积：以偏大为优，适中为一般，偏小为劣，以估价对象为 100，每相差一个等级修正 2%；

D、装修情况：以精装修为优，中等装修为一般，简单装修为劣，以估价对象为 100，每相差一个级别修正 2%；

E、物业管理状况：分为好、较好、一般、较差、差五个等级，以估价对象为 100，每相差一个级别修正 1%；

表 3-3 估价对象与比较实例个别因素条件说明表

估价对象及比较实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
个别因素	楼层	中层	高层	高层	高层
	建筑结构	砖混	砖混	砖混	砖混
	面积	偏小	适中	适中	适中
	装修情况	简单装修	简单装修	精装修	中等装修
	物业管理状况	较差	较差	一般	较差

表 3-4 估价对象与比较实例个别因素条件指数表

估价对象及比较实例		估价对象	实例 A	实例 B	实例 C
个别因素	楼层	100	95	95	95
	建筑结构	100	100	100	100
	面积	100	102	102	102
	装修情况	100	100	104	102
	物业管理状况	100	100	101	100

个别因素系数以估价对象为基准（为 100），则各比较实例的个别因素修正系数为：

比较实例 1=（100÷95）×（100÷100）×（100÷102）×（100÷100）×（100÷100）=1.0318；

比较实例 2=（100÷95）×（100÷100）×（100÷102）×（100÷104）×（100÷101）=0.9822；

比较实例 3=（100÷95）×（100÷100）×（100÷102）×（100÷102）×（100÷100）=1.0115。

（3）实例修正后的房价计算

经过比较分析，采用各因素修正系数连乘法，求算各比较实例经因素修正后达到估价对象条件时的比准价格为：

比较实例 1=7125×1.0000×1.0000×0.9900×1.0318
 =7278.05（元/平方米）

比较实例 2=8225.80×1.0000×1.0000×0.9704×0.9822
 =7840.23（元/平方米）

比较实例 3=8787.87×1.0000×1.0000×0.9704×1.0115
 =8625.81（元/平方米）

（4）配套卫生间的修正

根据调查估价对象户内没有卫生间，卫生间在户外本层楼梯间拐角处，比较实例 A、B、C 配套卫生间均在户内，以估价对象的配套卫生间情况指

数为 100，各比较实例的情况指数均为 105，即

配套卫生间情况修正系数=100/105=0.9523。

上述三个可比实例测算出的结果，综合考量估价对象房屋质量及建造年限，以上述结果的算术平均值×配套卫生间的修正作为综合测算结果，则估价对象单位面积地价的评估结果为：

估价对象房地产的比准价格=(比较实例1房地产的价格+比较实例2房地产的价格+比较实例3房地产的价格)÷3×配套卫生间的修正

$$=(7278.05+7840.23+8625.81) \div 3 \times 0.9523$$

$$=7537.16(\text{元/平方米})$$

七、估价结果确定

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将估价对象与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格作适当修正，以此估算估价对象客观合理价格的方法。市场比较法从客观成本构成的角度反映了估价对象房地产价值。经过估价人员调查了解，市场比较法测算结果符合当地房地产市场行情，故确定估价对象在估价时点未设立法定优先受偿权利下的市场价值为 389821.91 元。

泰安市泰山区人民法院

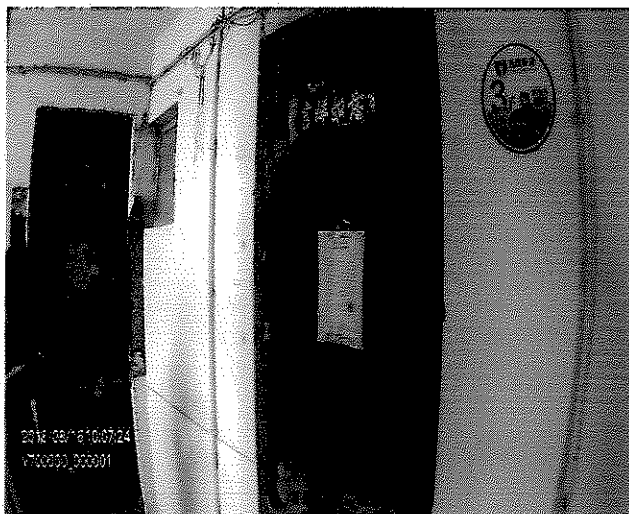
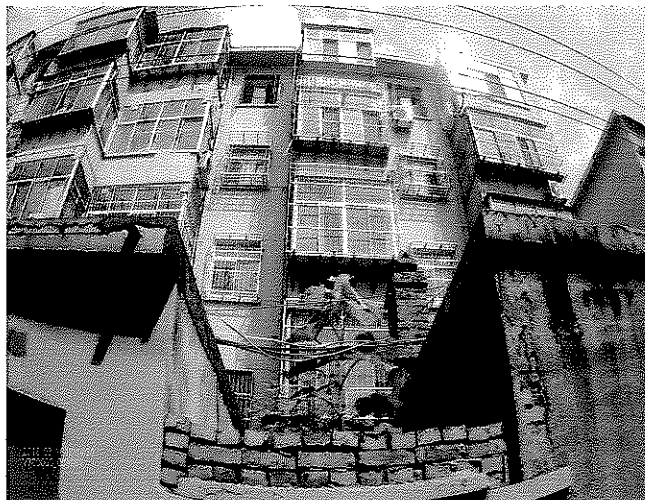
司法鉴定委托书

(2018)泰山法技会字第 291 号

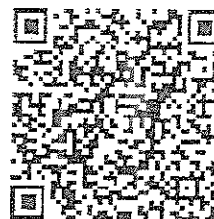
受委托单位	山东国晟土地房地产评估有限公司
案 由	民间借贷纠纷
案情摘要	略。
提供材料	申请书壹份、民事判决书壹份、产籍证明壹份 (以上材料均为复印件)
鉴定要求	对被执行人杜佐中名下的位于泰安市三里庄路 56 号 3 号楼 1 单元 3 层中户房地产进行价值评估。请提供电子版现场勘查照片及评估报告 (PDF) 勘验时请通知执行人员到场 (执一庭 王立瑶 8625172)。(执行案件)另定于 2018 年 8 月 16 日上午 10:00 进行现场勘验活动。 请于 30 个工作日内完成鉴定,并将鉴定报告 5 份送达本院技术室。法医临床学鉴定,对被鉴定人检验时请通知双方当事人。
委托单位	泰安市泰山区人民法院技术室 联系人: 王光岩 电话: 0538-8512256 申请人: 原告: 张晓雨 (安文果 13355380828) 被告: 杜佐中 (张贴)



三里庄路 56 号 3 号楼 1 单元三层中户



微信扫一扫鉴真伪
二维码有效期30天



产籍证明

编号: CD00136142

坐落	泰安市三里庄路56号3号楼1单元3层中户			建筑面积	51.72
规划用途	住宅	所在起止层	3 ~ 3		
房屋权利状况					
产权人	杜佐中			证件类型	居民身份证
证件号码	432522196912071392			共有方式及 权利份额 (%)	单独所有, 100
权证号	泰房权证泰字第 034088号	发证时间	2016年12 月19日		
合同号/ 证明号		发证时间		网签/备案 /预告	
共有人	证件类型	证件号码	权利份额 (%)	权证号/合同号	
无					
抵押权人	债务履行期限	设定日期	他项权证 号	债权数额	借款人
无					
申请执行人	查封期限	来文字号	发文日期	限制原因	被执行人
泰山区人 民法院	2016年11月15日 ~ 2019年11月14日	(2016)鲁0902 财保198号			杜佐中(居民身份 证, 432522196912071392)
查档目的	查询	备注	以上信息仅反映2017-8-29之前的业务信息		
声明: 以上查询结果仅供查询人在使用作参考, 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。					

查档申请 山东同畅律师事务所(其他, 山东同畅律
人: 师事务所),

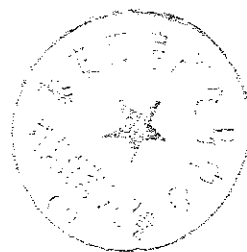
经办人:

张茹茹

查档日期: 2017-08-31 15:25:19

单位盖章:





泰安市城区公有住房买卖契约

立契约人：甲方（卖方）泰安市公路局工程二处
乙方（买方）杜佐仲

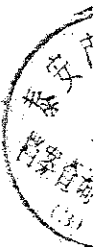
根据泰安市人民政府泰政发[1998]148号文件《泰安市加快城镇住房制度改革实施方案》的规定，双方同意就下列房屋产权买卖事项，签订本契约共同遵守。

一、甲方将座落在 三里屯路 小区（街），门牌 56 号，三 号楼 一 单元 三 层 中 户，二 室 一 厅，建筑面积 49.21 m²（其中共有建筑面积 4.8 m²）的房屋及附属建筑物：储藏室 壹 间，大门 座，院墙 米的产权出售给乙方。乙方占有产权 100%。

二、房屋价款为人民币（大写）壹万 伍千 柒百 零 拾 柒 元，¥ 15707.00 元。上述价款乙方于 年 月 日前全部付给甲方。

三、双方同意于 年 月 日，由甲方将上述房屋交付给乙方。

四、甲方保证上述房屋产权清楚，若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务，由甲方负责清理，并承担民事诉讼责



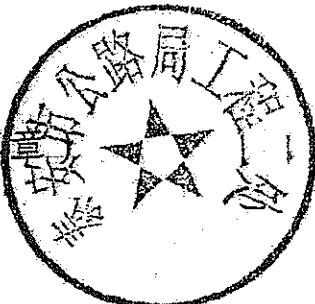
任。

五、房屋出售后，乙方要服从单位和住宅小区的统一管理，认真执行《泰安市公有住房售后维修管理办法》（泰房改发[1995]8号）和有关规定，不得乱改乱建，并按要求缴纳有关费用。

六、本契约双方签字盖章后，由市房地产交易监理所审核办理产权转移手续。

七、本契约未尽事宜，按照泰安市房改实施方案和有关规定办理。

八、本契约一式五份，甲乙双方各执一份；市住房办、房地产交易监理所、房屋确权发证办公室各执一份。

甲方（签章）


乙方（签章）
杜伟伟

市住房委员会办公室
（签章）



市房地产交易监理所
（签章）
负责人 涂兴

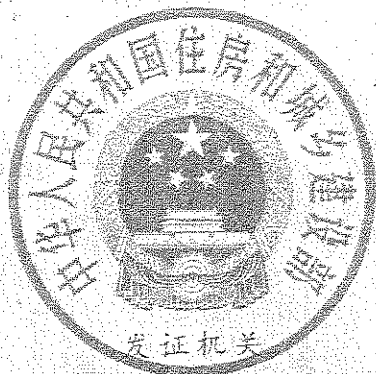
二〇〇一年十一月二十二日

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. 00128615

姓名 Full name

性别 Sex

身份证件号码 ID No.

注册号 Registration No.

3720030093

执业机构 Employer

山东国晟土地房地产评估有限公司

有效期至 Date of expiry

2020-4-9

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. 0012944

姓名 Full name

性别 Sex

身份证件号码 ID No.

注册号 Registration No.

37201100191

执业机构 Employer

山东国晟土地房地产评估有限公司

有效期至 Date of expiry

2020-4-9

持证人签名 Bearer's signature





（四）

1

统一社会信用代码 91370303760988728H

称 山东国惠土地房产评估有限公司

型 有限责任公司(自然人投资或控股)

所 山东省淄博市张店区人民路与世纪路交叉口西南

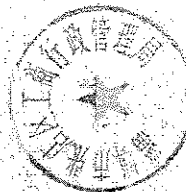
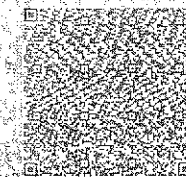
人 洪 宇 坤
地址：南昌市中心11号楼二单元902

注册资本壹佰万元整

成立日期 2004年01月09日

营业期限 2004年04月09日至2024年04月09日

四以攝

[illegible]

登记机关

2018年02月08日

「我願一生一世，正照舊公事，做個三朝元老，」

公共住居停泊公署三樓附設

$$h_{\alpha}(\beta) = \frac{1}{\beta} \ln \left(\frac{1}{\beta} \int_0^{\beta} \frac{1}{1 + e^{-x}} dx \right) = \frac{1}{\beta} \ln \left(\frac{1}{\beta} \left(1 - \frac{1}{1 + e^{\beta}} \right) \right) = \frac{1}{\beta} \ln \left(\frac{1}{\beta} \left(1 - \frac{1}{1 + e^{\beta}} \right) \right)$$

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: 山东国晟土地房地产评估有限公司

法定代表人:程广洪
(执行事务合伙人)

住 所: 山东省淄博市张店区福宁小区 41 号楼 A 段中单元 9 层西户

统一社会信用代码: 91370303760988728W

备 案 等 级: 贰级

证书编号:鲁评 032019

有效期限:2017年10月30日至2020年10月29日



二〇一七年十月二十三日

中华人民共和国住房和城乡建设部制