



联邦不动產

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

泰安市虎山东路种鸡场2号楼2单元5层西户
房产价值评估报告

鲁联邦评报字（2018）第713号

估价项目名称：泰安市虎山东路种鸡场2号楼2单元5层西户房
产价值评估

委 托 方：山东产权交易中心有限公司

估 价 方：山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

估 价 人 员：国家注册房地产估价师

吴立斌 吴春艳

报告出具日期：2018年12月24日



聯邦不動產

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

目 录

一、致估价委托人函	(03)
二、估价师声明	(04)
三、估价假设和限制条件	(05)
四、估价结果报告	(07)
(一) 估价委托人	(07)
(二) 估价机构	(07)
(三) 估价对象	(07)
(四) 估价目的	(07)
(五) 价值时点	(07)
(六) 价值类型	(07)
(七) 估价依据	(07)
(八) 估价原则	(08)
(九) 估价方法	(09)
(十) 估价结果	(09)
(十一) 注册房地产估价师	(09)
(十二) 估价作业期	(10)
(十三) 估价报告使用期限	(10)
五、附件	(11)



联邦不动產

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

致委托方函

山东产权交易中心有限公司：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对委托评估的泰安市虎山东路种鸡场2号楼2单元5层西户房产（即本报告所述估价对象）进行了现场勘察并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：泰安市虎山东路种鸡场2号楼2单元5层西户房产，混合结构，建筑物总层数6层，所在层数为5层，房屋建筑面积为83.07 m²，建成年份2001年，设计用途为住宅，实际用途为住宅，房屋所有权证号：泰房权证泰字第158282号，房屋所有权人张树梅。

估价目的：为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

价值时点：2018年12月21日

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估采用市场法和收益法进行评估。

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，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响估价对象价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

评估总价值：122.03万元

人民币大写：壹佰贰拾贰万零叁佰元整。

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房产估价结果报告》，如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过法院以书面形式向我公司提出。

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：吴立斌

二〇一八年十二月二十四日



联邦不动产

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

注册估价师声明

我们郑重声明：

- 1、估价报告中估价人员陈述的事实，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的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，查勘人为吴立斌、吴春艳。估价人员对估价对象的勘察限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。
- 6、委托估价人对其所提供资料的真实性、准确性负责。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东联邦房地产土地评估测绘有限公司负责解释。
- 8、使用本报告，请注意估价的假设和限制条件及报告说明。

中国注册房地产估价师签章：

姓名	注册证号	签字盖章
吴立斌	3720040032	
吴春艳	3720150050	



估价的假设和限制条件

1、本评估结果是指在价值时点预期的最好成交价格，它依据了以下假设：该房地产能自由地在市场上出售；不考虑特殊性质的买家附加叫价或短期强制处分对其价值的影响。

2、本次估价不考虑估价对象被查封及原有的担保物权和其他优先授偿的影响，亦不考虑其存在的租约因素对其价值的影响。

3、未经本评估机构书面同意不得向估价委托人和报告审核部门之外的单位或个人提供，不得将报告的全部或部分内容公开于有关媒体上。

4、本次评估结果仅作为为估价委托人处理案件提供价值参考依据，不得作为其它用途使用。

5、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能的损失，本评估公司不承担责任。

6、本报告所依据的有关资料均为复印件，由估价委托人提供，估价委托人对其真实性、合法性负责。

7、评估中没有考虑将来国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对价值的影响。

8、对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，无理由怀疑其存在安全隐患且无相应专业机构出具的鉴定检测意见，我们假定其是安全的。

9、本报告仅对估价对象的价值估算并发表专业意见，供委托方参考，并不承担当事方决策的责任；评估结论不应当被认为是估价对象在市场上可实现的价格保证。



聯邦不動產

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

10、估价结果未扣除相应的起诉、拍卖、执行、评估、律师、交通等费用及权属转移的各种税费等相关费用。

11、本估价结果有效期自估价作业截止日期之日起壹年内有效，若在此期间由于国家政策、经济环境及估价对象自身状况发生重大变动，且这些变动会影响评估结果，应对结果进行适当调整或重估。

12、特别提示：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。



联邦不动产

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

房产估价结果报告

一、估价委托人：山东产权交易中心有限公司

二、估价机构：山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

法定代表人：吴立斌

资格等级：贰级

证书编号：鲁评 102011

有效期限：2016 年 11 月 1 日至 2019 年 10 月 31 日

地址：泰安市校场街 21 号

三、估价对象：

（一）、权益状况分析：

泰安市虎山东路种鸡场 2 号楼 2 单元 5 层西户房产，混合结构，建筑物总层数 6 层，所在层数为 5 层，房屋建筑面积为 83.07 m²，建成年份 2001 年，设计用途为住宅，实际用途为住宅，房屋所有权证号：泰房权证泰字第 158282 号，房屋所有权人张树梅。

（二）、实物状况分析：

估价对象作为住宅使用，外墙涂料，估价人员未进入室内。本次评估假定估价对象室内装修情况为简单装修，门窗齐全，维护状况较好。

（三）、区位状况：

估价对象位于泰安市虎山东路种鸡场 2 号楼，北临环山路、南临擂鼓石大街、西临虎山东路。周围有虎山东路农贸市场、山东省泰安第二中学、各类银行等，附近有 17 路、2 路、24 路等多路公交车经过，交通较便利，较适合居住。

四、估价目的：为估价委托人处理案件提供价值参考依据。

五、价值时点：2018 年 12 月 21 日

六、价值类型：

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准，所谓公开市场价值是指在一定条件下最有可能形成或成立的价格。

七、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章；



- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语》

(三) 估价委托人及当事人提供的有关资料

宁阳县人民法院司法评估询价函（复印件）

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

要求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。

(二) 合法原则

应以估价对象的合法使用、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，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

(三) 谨慎原则

在面临不确定因素的情况下做出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值。

(四) 最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

(五) 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。



（六）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九、估价方法

根据估价目的，结合估价对象房产自身的特点、实际状况以及估价人员掌握的资料情况，本次评估采用市场法、收益法对估价对象进行价值评估。

市场法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响估价对象价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

评估单价：14690 元/平方米；

评估面积：83.07 平方米；

评估总价：122.03 万元；

人民币大写：壹佰贰拾贰万零叁佰元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册证号	签字盖章
吴立斌	3720040032	
吴春艳	3720150050	



聯邦不動產

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

十二、估价作业期：2018年12月21日至2018年12月24日

十三、估价报告使用期限：自估价作业截止日期之日起壹年内有效。

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

二〇一八年十二月二十四日



聯邦不動產

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

五、附 件

- 1、估价对象位置图；
- 2、估价对象照片；
- 3、宁阳县人民法院司法评估询价函（复印件）；
- 4、估价机构营业执照（复印件）；
- 5、房地产估价机构资格证书（复印件）；
- 6、房地产估价人员资格证书（复印件）。



聯邦不動產

专业房地产综合服务商

山东联邦房地产土地评估测绘有限公司

评估：0538-8887100 金融：0538-8887500

测绘：0358-8887200 客服：0538-8887600

权证：0538-8887300 400-0538-567

估价对象位置图

