

贾鹏
房地产司法鉴定价值评估报告

鲁天义泰房估字（2018）第 1486 号

估价项目名称：贾鹏

房地产司法鉴定价值评估报告

委托估价方：泰安市泰山区人民法院技术室

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）

王建群（注册号：3720160057）

估价报告出具日期：2018 年 10 月 26 日

致估价委托方函

泰安市泰山区人民法院技术室:

因司法鉴定的需要, 贵单位委托我公司对贾鹏拥有的位于泰安市泰山文化发展中心1号楼2单元1001室(实际为东岳书香苑1号楼2单元1001室)的房地产进行了价值评估。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, 在实地查勘、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、政策和贵单位及资产占有方提供的有关材料为依据, 选用市场比较法, 对估价对象在估价时点2018年10月23日的客观合理价值进行了认真的估算和判定, 最终确认房屋建筑面积为100.93平方米、储藏室建筑面积为4.56平方米的房地产在估价时点2018年10月23日的估价结果为:

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)
房屋市场价值	100.93	7917.00	79.90
储藏室市场价值	4.56	5500.00	2.50
合计			82.40

人民币大写:捌拾贰万肆仟元整

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十日内向我公司提出, 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

二〇一八年十月二十六日



目 录

一、注册房地产估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	3
三、估价结果报告.....	5
四、估价技术报告.....	11
五、附件	16

第一部分 注册房地产估价师声明

郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

二、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。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利害关系，与有关当事人也没有任何个人利害关系或偏见，不存在应当回避的情况。

四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、我公司于2018年10月23日已委派估价人员王玉玲、王建群对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本估价报告依据了委托方及产权持有者提供的相关资料，委托方及产权持有者对资料的真实性、合法性负责。本估价报告只对估价对象的价值发表意见，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，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

八、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。

九、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。评估结论不等同于评估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，本评估机构和评估人员不承担责任。

十、产权持有者存在的可能影响评估结论的有关事项，在委托评估时，委托方及产权持有者未作书面特殊说明，而评估人员根据专业经验一般不

能获悉的情况下，本评估机构及评估人员不承担相关责任。

十一、本估价报告的全部或其部分内容不得部分摘抄和引用，不得发表于任何公开媒体上，其解释权归本房地产评估机构。

注册房地产估价师 房地产估价师注册号 签 名

王 玉 玲



王玉玲

王 建 群



王建群

第二部分 估价前提假设和限制条件

一、本估价报告的估价结果是估价对象在估价时点公开市场下的房地产价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化、政策优惠、将来快速变现、房地产市场发生重大变化及遇有不可抗力对房地产价格可能产生的影响。

二、本估价报告的有效性还基于以下前提条件和假设：

1、委托方提供的证件和资料准确、合法、有效；我们对其予以了关注但未予以核实，无理由怀疑其真实、合法、有效和安全性；

2、假定估价对象不存在产权纠纷，亦不存在抵押权、担保租赁等其他权利限制及其影响；

3、假定估价对象无工程质量和安全问题，亦未考虑可能发生的不可抗力影响，无理由怀疑其安全性；

4、假定无未定事项、无依据不足、无背离事实。

三、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖，未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

四、本估价中估价对象房屋建筑面积 100.93 平方米是委托方提供的《商品房预售合同》中记载的房产面积，房屋买受人为贾鹏；根据贾鹏提供的《泰山文化发展中心储藏室使用权转让协议》中记载，另有储藏室一间，建筑面积为 4.56 平方米，储藏室编号为 45 号，于 2011 年购置。该房产尚未办理《不动产权证书》，办理相关手续时，面积应以测绘部门实测为准，如面积发生变化，评估价值应作相应调整，相关税费以房产管理部门核准为准；如因产权及面积等原因引起的纠纷与我公司及签字注册房地产估价师无关。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评估对象在市场可实现的价格的保证。

五、本次评估中，注册房地产估价师未对各种隐蔽工程及内部结构做技术检测，注册房地产估价师在假定被评估单位提供的有关工程资料是真

实有效的前提下，在未借助任何检测仪器的条件下，通过实地勘察做出的
对外出租，出租期限为 2017 年 5 月 6 日至 2020 年 5 月 6 日；该房屋已被
泰安市泰山区人民法院查封；该房屋已办理银行按揭贷款，贷款期限为
20 年。本次评估价值未考虑出租、查封及抵押等他项权利对房地产价值
的影响，评估价值含装修价值。

七、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或违
规使用而可能导致的后果，本估价机构和估价人员不承担责任。

八、本估价报告的估价目的是为委托方司法鉴定确定市场价值提供参
考依据，不得用于其他目的。若用于其他目的，或涂改、伪造本评估报告
产生的后果本评估机构和估价师不承担责任，且要追究违规方的责任。

九、本估价结果包括房屋装修价值，不包括相关的起诉、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。本评估是评
估基准日正常使用状态下的市场价值，并非实际变现价值，变现价值一般
低于市场价值。

十、本报告的评估结果和使用期自评估基准日起有效期为壹年；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。

十一、相关证件和资料由委托方及资产占有方提供，委托方及资产占
有方对提供证据及资料的真实性、合法性负责。本评估报告不能作为判断
评估对象法律权属的依据，如委托方和资产占有方提供的证件及资料失实
造成的失误，本评估机构和评估人员不承担责任。

十二、本评估结果是在评估基准日正常市场状况下的价值，并非快速
变现的价值，若快速变现，当事方应在此基础上根据变现的时间长短等因
素作适当的减价修正。

第三部分 估价结果报告

一、委托方：

泰安市泰山区人民法院技术室

二、估价方：

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：

显化房地产市场价值，为委托方司法鉴定提供价值参考依据。

四、估价对象：

1、估价对象的区位状况

估价对象位于泰安市泰山文化发展中心 1 号楼 2 单元 1001 室，经现场勘验，该小区已更名为东岳书香苑，故估价对象实际为东岳书香苑 1 号楼 2 单元 1001 室。该小区东临开元路，西临建设路，南临东岳小区，北临泰山大街；朝向为南北；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；周边主要道路有泰山大街、开元路等，路况较好，距 6 路、17 路、25 路、37 路等公交站点较近，公交便捷度较好；附近有岱岳区政府广场、泰安市岱岳区实验中学、岱岳区实验幼儿园等服务设施，周边商店、餐饮、娱乐、文教、金融机构等公共服务设施较齐全，是泰安城区较理想的住宅场所。

2、估价对象的实物状况

估价对象位于泰安市泰山文化发展中心 1 号楼 2 单元 1001 室（实际为东岳书香苑 1 号楼 2 单元 1001 室），委托方提供的《商品房预售合同》房屋代码为 113193，记载的房屋买受人为贾鹏，用途为住宅，钢筋混凝土结构，建筑层数地上 17 层，地下 1 层，该房屋位于第 10 层，建筑面积 100.93 平方米。

经现场勘查，估价对象总层数为 17 层，该房屋位于第 10 层，两梯 3 户，估价对象位于东户，实际用途为住宅，钢混结构；室内格局为二室一厅一厨一卫；内墙乳胶漆；地面瓷砖；卫生间及厨房墙面瓷砖至顶、PVC 吊顶；整体橱柜；铝合金窗；防盗门；水、电、天然气、集体供暖等设施齐全。

根据贾鹏提供的《泰山文化发展中心储藏室使用权转让协议》中记载，另有储藏室一间，建筑面积为 4.56 平方米，储藏室编号为 45 号，于 2011 年购置。以上房产尚未办理《不动产权证书》，办理相关手续时，面积应以测绘部门实测为准，如面积发生变化，评估价值应作相应调整，相关税费以房产管理部门核准为准；如因产权及面积等原因引起的纠纷与我公司及签字注册房地产估价师无关。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评估对象在市场可实现的价格的保证。

3、估价对象的权益状况

估价对象房屋建筑面积 100.93 平方米是委托方提供的《商品房预售合同》中记载的面积，房屋所有权人为贾鹏。根据贾鹏提供的《泰山文化发展中心储藏室使用权转让协议》中记载，另有储藏室一间，建筑面积为 4.56 平方米，储藏室编号为 45 号，于 2011 年购置。

经了解，估价对象已对外出租，出租期限为 2017 年 5 月 6 日至 2020 年 5 月 6 日；该房屋已被泰安市泰山区人民法院查封；该房屋已办理银行按揭贷款，贷款期限为 20 年。

本次评估价值未考虑出租、查封及抵押等他项权利对房地产价值的影响，评估价值含装修价值。

五、估价时点：

2018 年 10 月 23 日

六、价值定义：

房地产市场价值

七、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)

- 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)
- 3、《物权法》中华人民共和国主席令(第62号)
- 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)
- 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

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、《资产评估职业道德准则》中评协[2017]30号
- 8、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协[2017]32号
- 9、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协[2017]34号
- 10、《资产评估执业准则——不动产》中评协[2017]38号
- 11、《资产评估价值类型指导意见》中评协[2017]47号
- 12、《资产评估执业准则——资产评估对象法律权属指导意见》中评

协[2017]48号

- 13、《泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书》
- 14、《商品房预售合同》复印件
- 15、《泰山文化发展中心储藏室使用权转让协议》
- 16、《山东省泰安市泰山区人民法院民事判决书》复印件
- 17、估价人员现场查勘资料

八、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、最高最佳使用原则: 即应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。
- 3、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。
- 4、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。

九、估价方法：

(一) 选用估价方法及理由：

估价对象周边近几年商品住宅成交活跃，市场可比性较强，为客观反映其市场价值，故选用市场比较法。

(二) 估价思路：

在市场成交实例中选取可比实例与估价对象进行交易情况、交易日期、区域因素及个别因素修正，求出比准价格，确定其价值。

(三) 估价方法定义

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，将类似房地产已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理的价格或价值的方法。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，选用适宜的估价方法，在现场查勘，综合分析影响该房地产价格因素的基础上，对估价对象采用市场比较法进行了认真的估算和判定，因市场比较法采用的比较案例是在市场上近期交易形成的案例，具有较强的替代和可比性，最终确认房屋建筑面积为 100.93 平方米、储藏室建筑面积为 4.56 平方米的房地产在估价时点 2018 年 10 月 23 日的估价结果为：

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)
房屋市场价值	100.93	7917.00	79.90
储藏室市场价值	4.56	5500.00	2.50
合计			82.40

人民币大写:捌拾贰万肆仟元整

十一、估价人员：

注册房地产估价师

房地产估价师注册号

签 名

王玉玲



王玉玲

王建群



王建群

山东天义房地产土地评估有限公司

二〇一八年十月二十六日



十二、估价作业日期:

2018年10月23日—2018年10月26日

十三、估价报告应用的有效期:

2018年10月26日至2019年10月25日

十四、不确定因素分析:

主要包括国家风险、市场风险、自然风险、个人风险四类。2013年12月14日中央城镇化工作会议指出:城镇化是现代化的必由之路,推进城镇化是解决农业、农村、农民问题的重要途径,是推动区域协调发展的有力支撑,是扩大内需和促进产业升级的重要抓手,对全面建成小康社会、加快推进社会主义现代化具有重大现实意义和深远历史意义。房地产业是城镇化建设发展的重要产业之一,国家发展房地产业的政策会随着国民经济的发展和宏观调控的要求适时作出调整,以保证房地产业的持续健康的发展。随着泰安经济的发展,特别是第二、三产业的快速发展对房地产市场需求加大,不确定因素主要是估价房地产损毁及房地产市场价格变化导致的价格下跌,其次是司法鉴定时间的长短、标的物的价值多少、处置费用的多少导致的。当事方应关注房地产市场的变化及时采取必要的管控措

施。本报告只对估价对象的价值发表专业意见，供委托方参考，不承担相关当事方决策的责任。

十五、变现能力分析：

变现能力是指假定司法鉴定实现时，在没有过多损失的情况下将司法鉴定的房地产转换为现金的可能性。该宗房产系住宅楼，具有通用性和独立使用性，假定在处置权实现时在正常情况下拍卖或变卖，且在处置时间内，房地产市场变化情况不大的情况下，最可能实现的价格与本次评估的市场价格差异成度较小。若依法起诉、执行、拍卖，则需支付诉讼费、执行费、拍卖费以及产权转移中的契税、印花税、住房维修基金等税费。评估结论不应当被视为在市场上可实现价格的保证。

十六、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、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评估。
- 3、本评估价值不包括诉讼、执行和权属转移等各个环节的税费。

第四部分 估价技术报告

一、估价对象描述与分析：

1、估价对象的区位状况

估价对象位于泰安市泰山文化发展中心1号楼2单元1001室，经现场勘察，该小区已更名为东岳书香苑，故估价对象实际为东岳书香苑1号楼2单元1001室。该小区东临开元路，西临建设路，南临东岳小区，北临泰山大街；朝向为南北；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；周边主要道路有泰山大街、开元路等，路况较好，距6路、17路、25路、37路等公交站点较近，公交便捷度较好；附近有岱岳区政府广场、泰安市岱岳区实验中学、岱岳区实验幼儿园等服务设施，周边商店、餐饮、娱乐、文教、金融机构等公共服务设施较齐全，是泰安城区较理想的住宅场所。

2、估价对象的实物状况

估价对象位于泰安市泰山文化发展中心1号楼2单元1001室（实际为东岳书香苑1号楼2单元1001室），委托方提供的《商品房预售合同》房屋代码为113193，记载的房屋买受人为贾鹏，用途为住宅，钢筋混凝土结构，建筑层数地上17层，地下1层，该房屋位于第10层，建筑面积100.93平方米。

经现场勘察，估价对象总层数为17层，该房屋位于第10层，两梯3户，估价对象位于东户，实际用途为住宅，钢混结构；室内格局为二室一厅一厨一卫；内墙乳胶漆；地面瓷砖；卫生间及厨房墙面瓷砖至顶、PVC吊顶；整体橱柜；铝合金窗；防盗门；水、电、天然气、集体供暖等设施齐全。

根据贾鹏提供的《泰山文化发展中心储藏室使用权转让协议》中记载，另有储藏室一间，建筑面积为4.56平方米，储藏室编号为45号，于2011年购置。以上房产尚未办理《不动产权证书》，办理相关手续时，面积应以测绘部门实测为准，如面积发生变化，评估价值应作相应调整，相关税费以房产管理部门核准为准；如因产权及面积等原因引起的纠纷与我公司及签字注册房地产估价师无关。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评估对象在市场可实现的价格的保证。

3、估价对象的权益状况

估价对象房屋建筑面积 100.93 平方米是委托方提供的《商品房预售合同》中记载的面积，房屋所有权人为贾鹏。根据贾鹏提供的《泰山文化发展中心储藏室使用权转让协议》中记载，另有储藏室一间，建筑面积为 4.56 平方米，储藏室编号为 45 号，于 2011 年购置。

经了解，估价对象已对外出租，出租期限为 2017 年 5 月 6 日至 2020 年 5 月 6 日；该房屋已被泰安市泰山区人民法院查封；该房屋已办理银行按揭贷款，贷款期限为 20 年。

本次评估价值未考虑出租、查封及抵押等他项权利对房地产价值的影响，评估价值含装修价值。

二、区位因素分析：

估价对象位于泰安市泰山文化发展中心 1 号楼 2 单元 1001 室，经现场勘验，该小区已更名为东岳书香苑，故估价对象实际为东岳书香苑 1 号楼 2 单元 1001 室。该小区东临开元路，西临建设路，南临东岳小区，北临泰山大街；朝向为南北；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；周边主要道路有泰山大街、开元路等，路况较好，距 6 路、17 路、25 路、37 路等公交站点较近，公交便捷度较好；附近有岱岳区政府广场、泰安市岱岳区实验中学、岱岳区实验幼儿园等服务设施，周边商店、餐饮、娱乐、文教、金融机构等公共服务设施较齐全，是泰安城区较理想的住宅场所。

三、最高最佳使用分析：

根据估价对象建筑物的位置、平面布局，房型结构等因素，作为住宅用途的房地产能使估价对象产生最高价值，且估价对象地理位置较好，周边服务设施齐全，环境较好，保持住宅用途能使估价对象产生最佳的使用价值。

四、估价方法选择：

本公司估价人员经过认真分析所掌握的资料，并进行了实施勘察和对邻近房地产调查以后，根据估价对象的实际情况及本次估价的目的，选取

市场比较法作为本次评估的基本方法。

五、估价测算过程：

1、收集估价实例

根据现场勘察情况及估价人员搜集的资料，选取三宗同类房地产交易可比较列表如下：

项目 \ 实例	A	B	C	估价对象
座落	A 部落	A 部落	东岳书香苑	东岳书香苑
用途	住宅	住宅	住宅	住宅
层数	7	8	11	10
交易时间	2018 年 6 月	2018 年 7 月	2018 年 4 月	
建筑面积(m ²)	109.00	108.00	101.00	100.93
结构	钢混	钢混	钢混	钢混
单价(元)	8130	8250	7930	

2、进行修正

(1) 交易情况修正

实例 A、B、C 均为正常交易，所以无需进行交易情况修正。

(2) 交易日期修正

取估价对象为 100，A、B、C 三个实例均为近期交易，分别取 100、100、100。

(3) 区域情况修正

将影响区域情况的各因素赋予不同的权重，然后估价对象与交易实例分别比较，逐个打分，汇总之后确定修正系数。

区域因素/交易实例	实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
繁华程度	20	20	20	20
距商服中心距离	10	10	10	10
公交状况	10	10	10	10
交通便捷程度	10	10	10	10
区域聚集程度	10	10	10	10
公共服务设施	10	10	10	10

基础配套设施	10	10	10	10
宗地利用状况	11	11	10	10
景观	11	11	10	10
合计	102	102	100	100

(4) 个别因素修正:

取估价对象个别因素为 100, 将影响个别情况的各因素赋予不同的权重, 然后估价对象与交易实例分别比较, 逐个打分, 汇总之后确定修正系数。

个别因素/交易实例	实例 A	实例 B	实例 C	估价对象
临街状况	20	20	20	20
土地使用年限	10	10	10	10
楼层	8	9	11	10
建筑结构	10	10	10	10
朝向	10	10	10	10
装修及户型	11	12	10	10
新旧程度	10	10	10	10
便利程度	10	10	10	10
物业管理	11	11	10	10
合计	100	102	101	100

3、求取比准单价:

项目	实例 A	实例 B	实例 C
成交价格	8130	8250	7930
交易情况修正	100/100	100/100	100/100
交易日期修正	100/100	100/100	100/100
区域因素修正	100/102	100/102	100/100
个别因素修正	100/100	100/102	100/101
比准价格	7971	7930	7851

平均比准价格=(7971+7930+7851)÷3=7917.00 元/m²

4、计算估价对象房屋的市场价值:

房屋市场价值=7917.00×100.93=799,062.81 元 ≈ 79.90 万元

5、储藏室价格

经调查周边小区及该小区储藏室价格，单价为 5500.00 元/平方米，
则储藏室价格=5500.00×4.56=25,080.00 元 ≈ 2.50 万元

6、房地产总价

估价对象总价值=估价对象房屋价值+储藏室价值
=79.90 万元+2.50 万元
=82.40 万元

六、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，在现场查勘，综合分析影响该房地产价格因素的基础上，对估价对象采用市场比较法进行了认真的估算和判定，因市场比较法采用的比较案例是在市场上近期交易形成的案例，具有较强的替代和可比性，最终确认房屋建筑面积为 100.93 平方米、储藏室建筑面积为 4.56 平方米的房地产在估价时点 2018 年 10 月 23 日的估价结果为：

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)
房屋市场价值	100.93	7917.00	79.90
储藏室市场价值	4.56	5500.00	2.50
合计			82.40

人民币大写:捌拾贰万肆仟元整

第六部分 附件

- 一、泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书；
- 二、《商品房预售合同》复印件；
- 三、《泰山文化发展中心储藏室使用权转让协议》
- 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。

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 375 号

受委托单位	山东天义房地产土地评估有限公司
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、执行笔录壹份、商品房预售合同壹份 (以上材料均为复印件)
鉴定要求	要求对被执行人贾鹏名下的位于泰安市泰山文化发展中心 1 号楼 2 单元 1001 室房地产进行评估。现场勘验时请通知执行员到场。提供电子版现场勘验照片及评估报告 (PDF) (执行案件 执一庭 王立瑶 8625172) 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: 0538-84-512256 申请人: 申请执行人: 郑金标 (郑金标 15163802222) 被执行人: 贾鹏 (贾鹏 17864819799 13305480019) 2018 年 10 月 17 日 (公章)

GF-2000-0171

合同编号:

TA01-1933

房屋代码: 113193

商品房预售合同

出卖人: 泰安市元亨置业有限公司

买受人: 贾鹏

泰安市房产管理局监制
泰安市工商行政管理局监制

当事人达成如下协议：

第一条 项目建设依据

出卖人以 出让 方式取得位于 泰安市泰山大街以南、开元路以西泰山文化发展中心 号、编号为 的地块的土地使用权 出让证号为： 泰土国用(2008)第D-0346号。

该地块土地面积为：15285平方米，规划用途为 商业、住宅，土地使用年限 2008 年 11 月 12 日至 2078 年 11 月 11 日止。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房， 暂定名：泰山文化发展中心，建设工程规划许可证号为 建字第370900200900037号，施工许可证号为 2010-00-005。

建设工程施工合同约定的开工日期为：2009年07月01日，建设工程施工合同约定的竣工日期为：2011年11月01日。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为 预售商品房，预售商品房批准机关为 泰安市房产管理局，商品房预售许可证号为 泰房预售证第(2010)029号。

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第 1 号楼 【幢】【座】 2 单元 【单元】 10 【层】 1001 号房，房屋代码为 113193。

该商品房的用途为 住宅，属 钢筋混凝土 结构，层数为 2.9，建筑层数地上 17 层，地下 1 层。

该商品房阳台是 其中封闭阳台数为:1,非封闭阳台数为:0。

该商品房 预测 建筑面积共 100.93 平方米，其中，套内建筑面积 77.83 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 23.1 平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为（ 人民币 ）每平方米 4970.92

元, 总金额(人民币) × 仟 佰 肆 拾 壹 万 零 仟 圆 柒 拾 捌 元整。

2. 按套内建筑面积计算, 该商品房单价为(×) 每平方米 × 元, 总金额(×) × 仟 × 佰 × 拾 × 万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元整。

3. 按套(单元)计算, 该商品房总价款为(×) × 仟 × 佰 × 拾 × 万 × 仟 × 佰 × 拾 × 元整。

4. × 。

第五条 面积确认及面积差异处理

根据当事人选择的计价方式, 本条规定以【建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套(单元)计价的, 不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的, 以产权登记面积为准。

商品房交付后, 产权登记面积与合同约定面积发生差异, 双方同意按第

1、2 种方式进行处理:

1. 双方自行约定:

(1) 以产权登记部门办理的产权登记实测面积为准, 按本合同出售单价计算, 多用少补 ;

(2) × 。

2. 根据本合同第五条按套内建筑面积计价的约定, 双方同意按以下原则处理:

(1) 套内建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的, 据实结算房价款;

(2) 套内建筑面积误差比绝对值超出3%时, 买受人有权退房。

买受人退房的, 出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人, 并按 银行同期活期存款 利率付给利息。

买受人不退房的, 产权登记套内建筑面积大于合同约定套内建筑面积时, 套内建筑面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足; 超出3%部分的房价款由出卖人承担, 产权归买受人。产权登记套内建筑面积小于合同约定套内建筑面积时, 套内建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人返还买受人; 绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

产权登记建筑面积-合同约定的建筑面积

面积误差比=—————
合同约定的建筑面积

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签订补充协议。

3. 根据本合同第五条按建筑面积计价的规定，双方同意按以下原则处理：

(1) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值均在3%以内(含3%)的，根据产权登记建筑面积结算房款；

(2) 建筑面积、套内建筑面积误差比绝对值其中有一项超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按银行同期活期存款利率支付利息。

买受人不退房的，产权登记建筑面积大于合同约定建筑面积时，建筑面积误差比在3%以内(含3%)部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记建筑面积小于合同约定建筑面积时，建筑面积误差比绝对值在3%以内(含3%)部分的房价款由出卖人退还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

产权登记面积-合同约定面积

面积误差比=—————
合同约定面积

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签订补充协议。

第八条 付款方式及期限

买受人按下列第3种方式按期付款：

1. 一次性付款

_____ X _____

2. 分期付款

_____ X _____

3. 其他方式

首付款人民币壹拾叁万零捌佰柒拾捌圆整(¥130878)，剩余房款人民币贰拾捌万圆整(¥280000)办理银行按揭贷款，具体年限及金额以银行批核为准

第七条 买受人逾期付款的违约责任

第二十条 物业服务的内容和本物业业主临时公约

出卖人已详细阅读本合同附件七有关物业服务的全部内容和本物业业主临时公约，买受人同意由出卖人依法选聘物业管理企业提供前期物业服务，同意按照本合同约定的价格和方式交纳物业服务费用；并同意遵守业主临时公约。

第二十一条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 2 种方式解决：

- 1. 提交 仲裁委员会仲裁。
- 2. 依法向人民法院起诉。

第二十二条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议(附件八)。

第二十三条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十四条 本合同连同附件共 15 页，一式 5 份，具有同等法律效力，各方持有情况如下：

出卖人 2 份，买受人 1 份，房产管理部门 1 份；
备案 1 份。

第二十五条 本合同自双方签订之日起生效。

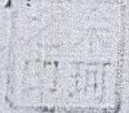
第二十六条 商品房预售的，自本合同生效之日起30天内，由出卖人向 泰安市工商行政管理局 申请登记备案。



买受人(签章):

【法定代表人】:

【法定代表人】:



【委托代理人】:

【委托代理人】:

【 】(签章)

【 】(签章)

2010 年 10 月 20 日

2010 年 10 月 20 日

泰山文化发展中心展示中心


签于泰山文化发展中心展示中心

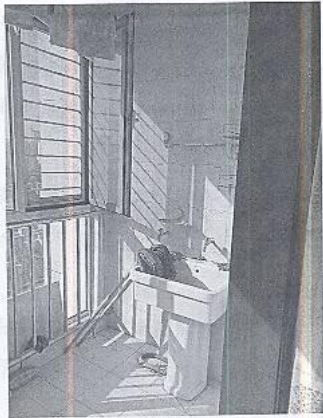
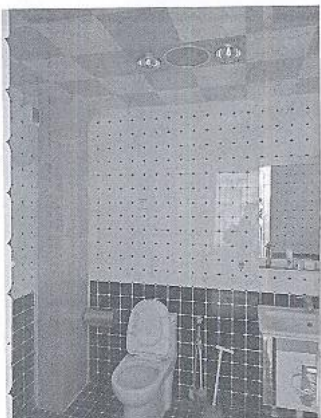
泰山文化发展中心储藏室使用权转让协议

甲方：泰安市元亨置业有限公司

乙方：夏鹏

乙方已向甲方购买泰山文化发展中心 1 号楼 2 单元 1001 室商品房，双方已签订《商品房预售合同》，经双方友好协商，现就甲方向乙方转让储藏室使用权事宜签订协议如下：

- 1、甲方向乙方转让泰山文化发展中心 1 号楼编号为 45 的储藏室（地下壹层）的使用权，该储藏室套内面积为 4.56 m²，单价为 5200 元/m²，使用权转让总价款为 23712 元/套（即人民币 贰万 叁 仟 柒 佰 壹 拾 贰 元整），乙方保证于 2011 年 1 月 11 日前一次性付清上述储藏室使用权转让款。甲方保证乙方所购储藏室随甲方交付乙方商品房时一并移交，所转让的储藏室具体位置见附图。
 - 2、双方明确：乙方仅享有该储藏室的使用权，其使用年限与乙方购买泰山文化发展中心商品房的土地使用权同期（自 2008 年 11 月 11 日至 2078 年 11 月 11 日）。
 - 3、自乙方实际接收该储藏室之日起，甲方对该储藏室进行保修，保修的期限与保修的内容与甲乙双方已签订的购房合同相同。保修期内，因不可抗力的因素，或其他非甲方原因造成的损坏，甲方无须承担责任，由乙方负责修复并承担所需费用。此外，乙方在使用期间，应遵守物业管理制度，应为物业管理中涉及的维修、保养等事务提供方便。
 - 4、储藏室不得放置易燃、易爆、有毒等危险物品，日常使用时，应遵守物业管理公约，否则一切后果由乙方自行负责。
 - 5、甲方逾期交付储藏室，乙方逾期交款，按双方已签购房合同中的相应条款进行相应处理。
 - 6、本协议一式三份，自双方签字（盖章）生效，未尽事项，由双方协商解决。
- 甲方（盖章）： 乙方（签名）：夏鹏
法定代表人： 身份证号：370911198010122430
电话：8320777 电话：13793843333
日期： 日期：2011.1.11



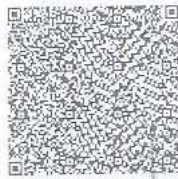


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91370900791532918T 1-1

名称 山东天义房地产土地评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
住所 泰安市泰山区东岳大街100号奥来新天第沿街商务楼B单元805户
法定代表人 王玉玲
注册资本 壹仟万元整
成立日期 2006年07月31日
营业期限 2006年07月31日至 年 月 日
经营范围 房地产评估; 地产评估; 基准地价评估; 宗地地价评估; 地价咨询; 房地产价格咨询; 房地产营销策划; 房地产经纪; 土地登记代理; 不动产登记代理。(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)。



登记机关



2017 年 05 月 03 日

企业信用信息公示系统网址: <http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



机构名称	山东东义房地产土地评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	王玉玲
住所	泰安市泰山区东岳大街100号典米新天地沿街 商务楼B座606户
邮政编码	271000
联系电话	0538-8218997
统一社会信用代码	91370900791532918T
组织形式	有限责任公司(自然人投资或控股)
成立日期	二〇〇六年七月三十一日
注册资本 (出资额)	壹仟万元
备案等级	贰级
证书编号	鲁评102008
有效期	2016年6月21日至2019年6月20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. 00128120

姓名 / Full name

王玉玲

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

37090219702235648

注册号 / Registration No.

372011005

执业机构 / Employer

山东天义房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-29

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. 00108274

姓名 / Full name

王建群

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

370902197606060014

注册号 / Registration No.

3720160057

执业机构 / Employer

山东天义房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-4-11

持证人签名 / Bearer's signature