

房地产估价报告

估价项目：冯如泉及李俊英名下鲁临房权证：23428、23438、
23359、05350、01925、01007、04059、02895、
08391号房地产价值评估

估价委托人：山东省德州市中级人民法院

估价机构：山东正诚土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵晓琪（注册号：3720110100）

蒋文娜（注册号：3720170074）

估价报告出具日期：2017年12月21日

估价报告编号：鲁正房估（2017）907号

致估价委托人函

山东省德州市中级人民法院：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的冯如泉及李俊英名下鲁临房权证：23428、23438、23359、05350、01925、01007、04059、02895、08391号房地产于2017年11月30日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：冯如泉及李俊英名下鲁临房权证：23428、23438、23359、05350、01925、01007、04059、02895、08391号，评估委托书、查档证明、房屋所有权证等记载信息如下：

1、房产证号鲁临房权证临盘字第 23359 号房地产

所有权证号：鲁临房权证临盘字第 23359 号，所有权人：李俊英，共有权证号：鲁临房权证临盘字第 23359-1 号，共有权人：冯如泉，房屋坐落：临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区 2 号楼 1 单元 302 室，1 单元西 2 号，5 号。

幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途
2 号楼	-1	西 2 号	12.2 m ²	综合
2 号楼	-1	5 号	26.19 m ²	综合
2 号楼	3	302 室	109.19 m ²	住宅

2、房产证号鲁临房权证临盘字第 23438 号房地产

所有权证号：鲁临房权证临盘字第 23438 号，所有权人：李俊英，共有权证号：鲁临房权证临盘字第 23438-1 号，共有权人：冯如泉，房屋坐落：临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区 5 号楼 3 单元 201 室，3 单元东 4 号。

幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途
5 号楼	-1	东 4 号	19.51 m ²	综合

5号楼	2	201号	109.43 m ²	住宅
-----	---	------	-----------------------	----

3、房产证号鲁临房权证临盘字第 23428 号房地产

所有权证号：鲁临房权证临盘字第 23428 号，所有权人：李俊英，共有权证号：鲁临房权证临盘字第 23428-1 号，所有权人：冯如泉，房屋坐落：临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区 5 号楼 3 单元 202 室，3 单元西 4 号。

幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途
5号楼	-1	西4号	19.51 m ²	综合
5号楼	2	202号	109.43 m ²	住宅

4、房产证号鲁临房权证城字第 02895 号房地产

所有权证号：鲁临房权证城字第 02895 号，所有权人：冯如泉，房屋坐落：临邑县恒源路北首路东，结构：混合，房屋总层数：3，所在层数：1.2.3，建筑面积：532.40 平方米，设计用途：商业。

5、房产证号鲁临房权证城字第 01925. 号房地产

所有权证号：鲁临房权证城字第 01925. 号，所有权人：冯如泉，共有权证号：鲁临房权证城字第 01925.-1 号，所有权人：李俊英，房屋坐落：临邑县迎宾路南关段 D-6#楼 4-9 号 1 号。

幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途
D-6#楼 4-9 号	1-5	1号	1143.26 m ²	商业

6、房产证号鲁临房权证城字第 04059 号房地产

所有权证号：鲁临房权证城字第 04059 号，所有权人：冯如泉，房屋坐落：临邑县广场大街路北武装部西 101-201，102-202。

幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途
无	1-2	101-201	88.2 m ²	商业
无	1-2	102-202	56 m ²	商业

7、房产证号鲁临房权证城字第 05350 号房地产

所有权证号：鲁临房权证城字第 05350 号，所有权人：冯如泉，共有权证号：鲁临房权证城字第 05350-1 号，所有权人：李俊英，房屋坐落：临邑县苍圣大街东首路北副食品批发市场 D1 幢 1 单元 101 室，1 单元 102 室，1 单元 103 室。

幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途
D1 幢	1	101 室	82.4 m ²	商业
D1 幢	1	102 室	64.1 m ²	商业
D1 幢	1	103 室	104.43 m ²	商业

8、房产证号鲁临房权证城字第 01007 号房地产

所有权证号：鲁临房权证城字第 01007 号，所有权人：冯如泉，房屋坐落：临邑县苍圣大街 59 号，结构：混合，房屋总层数：3，建筑面积：296.70 平方米，设计用途：商业。

9、房产证号鲁临房权证临盘字第 08391 号房地产

所有权证号：鲁临房权证临盘字第 08391 号，所有权人：冯如泉，共有权证号：鲁临房权证临盘字第 08391-1 号，所有权人：李俊英，房屋坐落：临邑县临盘社区井下路南段东侧美食城商居楼 1 幢 9 号商铺等 3 套房。

幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途
1 幢	1	9 号商铺	41.46 m ²	商业
1 幢	2	209 室	41.45 m ²	住宅
1 幢	3	309 室	41.46 m ²	住宅

估价目的：估价委托人处理案件提供价值参考依据。

价值时点：2017 年 11 月 30 日（现场查勘日期）。

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

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。

估价结果：房地产估价师根据估价目的，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评估结果为：（币种：人民币）

序号	房产证号	房屋坐落	室号/部位	建筑面积 (m ²)	单价(元/ m ²)	总价(万 元)
1	鲁临房权证临盘字第 23359 号	临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区 2 号楼 1 单元 302 室, 1 单元西 2 号, 5 号	西 2 号	12.2	2000	2.44
			5 号	26.19	2800	7.33
			302 室	109.19	3581	39.1
2	鲁临房权证临盘字第 23438 号、鲁临房权证临盘字第 23438-1 号	临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区 5 号楼 3 单元 201 室, 3 单元东 4 号	东 4 号	19.51	2000	3.9
			201 室	109.43	3511	38.42
3	鲁临房权证临盘字第 23428 号、鲁临房权证临盘字第 23428-1 号	临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区 5 号楼 3 单元 202 室, 3 单元西 4 号	西 4 号	19.51	2000	3.9
			202 室	109.43	3511	38.42
4	鲁临房权证城字第 02895 号	临邑县恒源路北首路东		532.4	4317	229.84
5	鲁临房权证城字第 01925 号、鲁临房权证城字第 01925.-1 号	临邑县迎宾路南关段 D-6#楼 4-9 号 1 号	1 号	1143.26	4634	529.79
6	鲁临房权证城字第 04059 号	临邑县广场大街路北武装部西 101-201, 102-202	101-201	88.2	7234	63.8
			102-202	56	7307	40.92
7	鲁临房权证城字第 05350 号	临邑县苍圣大街东首路北副食品批发市场 D1 幢 1 单元 101 室, 1 单元 102 室, 1 单元 103 室	101 室	82.4	5489	45.23
			102 室	64.1	5544	35.54
			103 室	104.43	5434	56.75
8	鲁临房权证城字第 01007 号	临邑县苍圣大街 59 号		296.7	6967	206.71
9	鲁临房权证临盘字第 08391 号、鲁	临邑县临盘社区井下路南段东侧美食城商居楼	9 号商铺	41.46	2151	8.92

	临房权证临盘字第 08391-1 号	1 幢 9 号商铺等 3 套房	209	41.45	1506	6.24
			309	41.46	1506	6.24
合计						1363.49

人民币大写：壹仟叁佰陆拾叁万肆仟玖佰元整。

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》，如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过法院向我公司书面提出。

山东正诚土地房地产评估有限公司

法定代表人：姜福财

二〇一七年十二月二十一日

目 录

一、估价师声明	(08)
二、估价假设和限制条件	(10)
三、估价结果报告	(12)
(一) 估价委托人	(12)
(二) 估价机构	(12)
(三) 估价目的	(12)
(四) 估价对象	(12)
(五) 价值时点	(18)
(六) 价值类型	(18)
(七) 估价依据	(19)
(八) 估价原则	(20)
(九) 估价方法	(20)
(十) 估价结果	(21)
(十一) 注册房地产估价师	(22)
(十二) 实地查勘期	(22)
(十三) 估价作业期	(22)
四、附件	(23)

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、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、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估价工作、撰写估价报告。

5、我们于 2017 年 11 月 30 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘人及项目负责人为蒋文娜，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师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、本次评估价值时点为 2017 年 11 月 30 日，故本次估价结果是假设价值时点时的估价对象状况与查勘日期时的状况相一致的情况下的价值。

7、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

8、因当事人原因，部分估价对象未能进入内部查勘，仅对估价对象外部及周边环境进行了查勘，本次评估该部分估价对象设定室内布局合理。

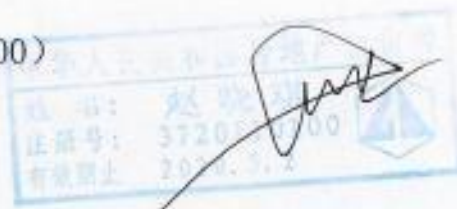
9、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东正诚土

地房地产评估有限公司负责解释。

10、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：

赵晓琪（注册号：3720110100）



蒋文娜（注册号：3720170074）



估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

(1) 本次估价依据估价委托人提供的估价对象产权资料为依据，委托人应对其合法、真实、准确和完整性负责。

(2) 估价人员未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

2、未定事项假设

估价委托人提供了反映估价对象状况的房产权属资料，估价委托人提供的产权材料中未能提供估价对象所占有的土地使用权的相关材料，本次假设土地权属无瑕疵，土地权属对地上房产转让无影响。

3、背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价对象的登记用途、规划用途、实际用途均一致，无不相一致假设。

5、依据不足假设

(1) 估价委托人提供了反映估价对象状况的房产权属资料，估价委托人提供的产权材料中未能提供估价对象所占有的土地使用权的相关材料，本次假设土地权属无瑕疵，土地权属对地上房产转让无影响。

(2) 因当事人原因，部分估价对象未能进入内部查勘，仅对估价对象外部及周边环境进行了查勘，本次评估该部分估价对象设定室内布局合理。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改

变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要的修正，重新出具报告。

(2) 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(3) 本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。

附：《估价报告》编号：ZCZC-2014-0157

估价委托人：XXX

估价对象：XXX

三、估价目的：为委托人提供XXX

四、估价对象：

(一)、房屋所有权

房屋坐落：XXX

房屋用途：XXX

房屋面积：XXX

五、估价方法：XXX

六、估价结果：XXX

七、估价日期：XXX

八、估价报告有效期：自出具报告之日起一年

九、其他事项：

序号	事项	内容	备注
1	房屋所有权	XXX	XXX
2	房屋用途	XXX	XXX
3	房屋面积	XXX	XXX

所有权证号：鲁临房权证临盘字第 23438 号，所有权人：李俊英，共有权证号：鲁临房权证临盘字第 23438-1 号，共有权人：冯如泉，房屋坐落：临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区 5 号楼 3 单元 201 室，3 单元东 4 号。

幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途
5 号楼	-1	东 4 号	19.51 m ²	综合
5 号楼	2	201 号	109.43 m ²	住宅

3、房产证号鲁临房权证临盘字第 23428 号房地产

所有权证号：鲁临房权证临盘字第 23428 号，所有权人：李俊英，共有权证号：鲁临房权证临盘字第 23428-1 号，共有权人：冯如泉，房屋坐落：临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区 5 号楼 3 单元 202 室，3 单元西 4 号。

幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途
5 号楼	-1	西 4 号	19.51 m ²	综合
5 号楼	2	202 号	109.43 m ²	住宅

4、房产证号鲁临房权证城字第 02895 号房地产

所有权证号：鲁临房权证城字第 02895 号，所有权人：冯如泉，房屋坐落：临邑县恒源路北首路东，结构：混合，房屋总层数：3，所在层数：1.2.3，建筑面积：532.40 平方米，设计用途：商业。

5、房产证号鲁临房权证城字第 01925. 号房地产

所有权证号：鲁临房权证城字第 01925. 号，所有权人：冯如泉，共有权证号：鲁临房权证城字第 01925.-1 号，共有权人：李俊英，房屋坐落：临邑县迎宾路南关段 D-6#楼 4-9 号 1 号。

幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途
D-6#楼 4-9 号	1-5	1 号	1143.26 m ²	商业

6、房产证号鲁临房权证城字第 04059 号房地产

所有权证号：鲁临房权证城字第 04059 号，所有权人：冯如泉，房屋坐落：临邑县广场大街路北武装部西 101-201，102-202。

幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途
无	1-2	101-201	88.2 m ²	商业
无	1-2	102-202	56 m ²	商业

7、房产证号鲁临房权证城字第 05350 号房地产

所有权证号：鲁临房权证城字第 05350 号，所有权人：冯如泉，共有权证号：鲁临房权证城字第 05350-1 号，所有权人：李俊英，房屋坐落：临邑县苍圣大街东首路北副食品批发市场 D1 幢 1 单元 101 室，1 单元 102 室，1 单元 103 室。

幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途
D1 幢	1	101 室	82.4 m ²	商业
D1 幢	1	102 室	64.1 m ²	商业
D1 幢	1	103 室	104.43 m ²	商业

8、房产证号鲁临房权证城字第 01007 号房地产

所有权证号：鲁临房权证城字第 01007 号，所有权人：冯如泉，房屋坐落：临邑县苍圣大街 59 号，结构：混合，房屋总层数：3，建筑面积：296.70 平方米，设计用途：商业。

9、房产证号鲁临房权证临盘字第 08391 号房地产

所有权证号：鲁临房权证临盘字第 08391 号，所有权人：冯如泉，共有权证号：鲁临房权证临盘字第 08391-1 号，所有权人：李俊英，房屋坐落：临邑县临盘社区井下路南段东侧美食城商居楼 1 幢 9 号商铺等 3 套房。

幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途
1 幢	1	9 号商铺	41.46 m ²	商业
1 幢	2	209 室	41.45 m ²	住宅
1 幢	3	309 室	41.46 m ²	住宅

(二)、实物状况分析：

1、房产证号鲁临房权证临盘字第 23359 号房地产

估价对象目前实际用途为住宅、车位、储藏室，建筑外部涂料饰面，楼道高档防盗门，室内瓷砖地面、卧室木地板，涂料墙面，成套木门，厨卫瓷砖地面瓷砖墙面，塑钢窗，双气齐全。储藏室位于地下一层，车库位于地上一层，当事人均未指认具体位置。

2、房产证号鲁临房权证临盘字第 23438 号房地产

估价对象目前实际用途为住宅、储藏室，建筑外部涂料饰面，楼道高档防盗门，因当事人原因，部分估价对象未能进入内部查勘，仅对估价对象外部及周边环境进行了查勘，本次评估该部分估价对象设定室内布局合理，不考虑室内装饰装修状况。储藏室位于地下一层，当事人均指认具体位置。

3、房产证号鲁临房权证临盘字第 23428 号房地产

估价对象目前实际用途为住宅、储藏室，建筑外部涂料饰面，楼道高档防盗门，因当事人原因，部分估价对象未能进入内部查勘，仅对估价对象外部及周边环境进行了查勘，本次评估该部分估价对象设定室内布局合理，不考虑室内装饰装修状况。储藏室位于地下一层，当事人均指认具体位置。

4、房产证号鲁临房权证城字第 02895 号房地产

估价对象目前实际用途为商铺，建筑外部瓷砖饰面，共三层，共五个门头，每个门头均能独立进入该门头对应的二、三层，内水泥地面、铝合金门窗，卷帘门。部分一层商铺未进入，二、三层均为未进入，本次评估该部分估价对象设定室内布局合理，不考虑室内装饰装修状况。

5、房产证号鲁临房权证城字第 01925. 号房地产

估价对象目前实际用途为商业，建筑外部涂料饰面，部分玻璃幕墙，

一楼为门头房，地面瓷砖，内墙涂料，二层地面瓷砖，成套木门，石膏板吊顶，走廊地面为地板革，三层至五层地面瓷砖，内墙涂料，成套木门。已接入暖气管道，但未缴费开通。

6、房产证号鲁临房权证城字第 04059 号房地产

估价对象目前实际用途为商业，建筑外部瓷砖饰面，两户均为两层门头房，一层大理石地面，涂料墙面，铝合金门及卷帘门，二层涂料地面、涂料墙面，铝合金窗。101-201 室二层无法从一层进入，只能从 102-202 室一层进入，101-201 室、102-202 室的二层为连通的。

7、房产证号鲁临房权证城字第 05350 号房地产

估价对象目前实际用途为商铺，建筑外部涂料饰面，每个门头均有独立入户门，103 室内水泥地面、铝合金门窗，卷帘门。101、102 商铺未进入，本次评估该部分估价对象设定室内布局合理，不考虑室内装饰装修状况。

8、房产证号鲁临房权证城字第 01007 号房地产

估价对象目前实际用途为商业，共三层，建筑外部瓷砖饰面，铝合金门、卷帘门，一楼为门头房，地面大理石，部分水泥地面，内墙涂料，二、三层地面大理石，内墙涂料，普通木门。

9、房产证号鲁临房权证临盘字第 08391 号房地产

估价对象目前实际用途为商业，共三层，建筑外部涂料饰面，铝合金门、卷帘门，一楼为门头房，二、三层闲置，一至三层均为地面瓷砖，内墙涂料，铝合金门窗。一至三层由内楼梯相连。

（三）、区位状况分析：

1、房产证号鲁临房权证临盘字第 23359 号房地产

估价对象位于临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区，为民路以

西，周边居住氛围较好，附近有鲁北大药房、中国工商银行、临盘文化广场、华联超市、中国邮政、如家宾馆、中银富登村镇银行等配套设施，临路状况较好，交通购物较为便利。

2、房产证号鲁临房权证临盘字第 23438 号房地产

估价对象位于临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区，为民路以西，周边居住氛围较好，附近有鲁北大药房、中国工商银行、临盘文化广场、华联超市、中国邮政、如家宾馆、中银富登村镇银行等配套设施，临路状况较好，交通购物较为便利。

3、房产证号鲁临房权证临盘字第 23428 号房地产

估价对象位于临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区，为民路以西，周边居住氛围较好，附近有鲁北大药房、中国工商银行、临盘文化广场、华联超市、中国邮政、如家宾馆、中银富登村镇银行等配套设施，临路状况较好，交通购物较为便利。

4、房产证号鲁临房权证城字第 02895 号房地产

估价对象位于临邑县恒源路北首路东，恒源路以东、迎曦大街以南，周边商业氛围较好，附近有临邑实验小学、临邑房管局房产权属登记交易中心、恒源商务酒店、小城往事文化主题酒店等配套设施，临路状况较好，交通购物较为便利。

5、房产证号鲁临房权证城字第 01925. 号房地产

估价对象位于临邑县迎宾路南关段，迎宾路以东，周边商业氛围较好，附近有临邑县中医院、中国建设银行、临邑县交通局、佳慧超市、中国农业银行等配套设施，临路状况较好，交通购物较为便利。

6、房产证号鲁临房权证城字第 04059 号房地产

估价对象位于临邑县广场大街路北武装部西，广场大街以南，周边商

业氛围较好，附近有德州银行、中国工商银行、临邑县综合交易市场、康宁连锁药店、中国邮政储蓄银行等配套设施，临路状况较好，交通购物较为便利。

7、房产证号鲁临房权证城字第 05350 号房地产

估价对象位于临邑县苍圣大街东首路北副食品批发市场，苍圣大街以北，周边商业氛围较差，附近有临邑县林业局、农村商业银行、东街中心卫生室等配套设施，该商铺位于市场内，不临主干道，临市场内道路，但方便出入市场。

8、房产证号鲁临房权证城字第 01007 号房地产

估价对象位于临邑县苍圣大街 59 号，苍圣大街以南、洛源路以西，周边商业氛围较好，附近有洛源社区卫生室、中国邮政储蓄银行、临邑邢侗公园、新春口腔门诊、小雨点幼儿园等配套设施，临路状况较好，交通购物较为便利。

9、房产证号鲁临房权证临盘字第 08391 号房地产

估价对象位于临邑县临盘社区井下路南段东侧，估价对象位于城区边缘，周边的商业氛围较差，附近的配套设施较少，但临路状况较好，交通较为便利。

五、价值时点：2017 年 11 月 30 日（现场查勘日期）。

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。

公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间

进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房地合一价值。

七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法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，估价机构和注册房地产估价师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）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。

（四）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。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、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

产生最高价值的利用方式。

八、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标准》。

(三) 委托方及当事人提供的有关资料

- 1、山东省德州市中级人民法院评估委托书；
- 2、查档证明（复印件）；
- 3、房屋所有权证（复印件）。

(四) 估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

- 1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施；
- 2、估价对象同一供求圈内的实际成交案例区位、权属、实物状况及成交价格。

九、估价方法：

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、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。有条件选用比较法进行评估的应以比较法作为主要的估价方法。估价对象为住宅房地产，周围住宅的交易和租赁市场活跃，容易获取相关信息，因而本次评估采用比较

法、收益法对估价对象房地产进行价值评估。

比较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：


房地产估价师根据估价目的，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评估结果为：（币种：人民币）

序号	房产证号	房屋坐落	室号/部位	建筑面积 (m ²)	单价(元/ m ²)	总价(万 元)
1	鲁临房权证临盘字第 23359 号	临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区 2 号楼 1 单元 302 室, 1 单元西 2 号, 5 号	西 2 号	12.2	2000	2.44
			5 号	26.19	2800	7.33
			302 室	109.19	3581	39.1
2	鲁临房权证临盘字第 23438 号、鲁临房权证临盘字第 23438-1 号	临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区 5 号楼 3 单元 201 室, 3 单元西 4 号	东 4 号	19.51	2000	3.9
			201 室	109.43	3511	38.42
3	鲁临房权证临盘字第 23428 号、鲁临房权证临盘字第 23428-1 号	临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区 5 号楼 3 单元 202 室, 3 单元东 4 号	西 4 号	19.51	2000	3.9
			202 室	109.43	3511	38.42
4	鲁临房权证城字第 02895 号	临邑县恒源路北首路东		532.4	4317	229.84
5	鲁临房权证城字第 01925 号、鲁临房权证城字第 01925.-1 号	临邑县迎宾路南关段 D-6#楼 4-9 号 1 号	1 号	1143.26	4634	529.79
6	鲁临房权证城字第 04059 号	临邑县广场大街路北武装部西 101-201,	101-201	88.2	7234	63.8

		102-202	102-202	56	7307	40.92
7	鲁临房权证城字第 05350 号	临邑县苍圣大街东首路北副食品批发市场 D1 幢 1 单元 101 室, 1 单元 102 室, 1 单元 103 室	101 室	82.4	5489	45.23
			102 室	64.1	5544	35.54
			103 室	104.43	5434	56.75
8	鲁临房权证城字第 01007 号	临邑县苍圣大街 59 号		296.7	6967	206.71
9	鲁临房权证临盘字第 08391 号、鲁临房权证临盘字第 08391-1 号	临邑县临盘社区井下路南段东侧美食城商居楼 1 幢 9 号商铺等 3 套房	9 号商铺	41.46	2151	8.92
			209	41.45	1506	6.24
			309	41.46	1506	6.24
合计						1363.49

人民币大写：壹仟叁佰陆拾叁万肆仟玖佰元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
赵晓琪	3720110100		2017 年 12 月 21 日
蒋文娜	3720170074		

十二、实地查勘期：2017 年 11 月 30 日至 2017 年 11 月 30 日

十三、估价作业期：2017 年 11 月 30 日至 2017 年 12 月 21 日



附 件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 评估照片；
- (三) 评估委托书（复印件）；
- (四) 查档证明（复印件）
- (五) 房屋所有权证（复印件）；
- (六) 估价机构营业执照（复印件）；
- (七) 估价机构资质证书（复印件）；
- (八) 注册房地产估价师证书（复印件）。

山东省德州市中级人民法院

司法评估委托书

(2017)鲁14技字第88号

山东正诚土地房地产评估有限公司：

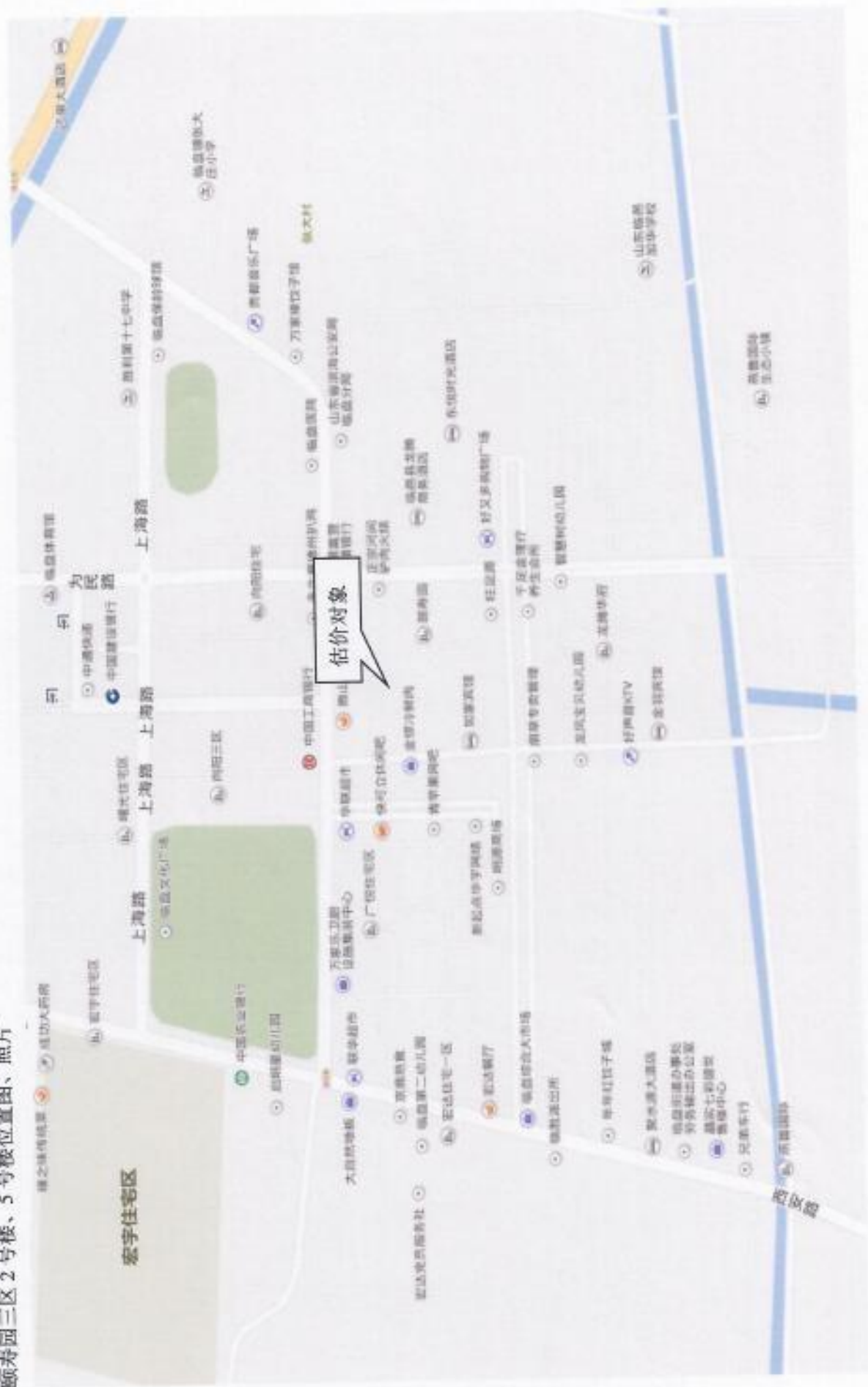
我院执行的姜昆申请执行山东奥邦石化科技有限公司、程军辉、鑫投国际贸易（天津）有限公司、舒高岭、窦明山、山东得呈科技有限公司、临邑天安商贸有限公司、平原信达化工股份有限公司、冯松、冯如斌、李少德、徐俊兰、李敬祥、苏现新、卢家磊、陈光泉、冯如泉民间借贷纠纷一案，请对冯如泉及其共有人李俊英名下鲁临房权证：城字第23428、23438、23359、05350、01925、01007、04059、02859、05391号房产进行评估。

特此委托

德州市中级人民法院技术室
二〇一七年十一月二十九日



颐寿园三区2号楼、5号楼位置图、照片

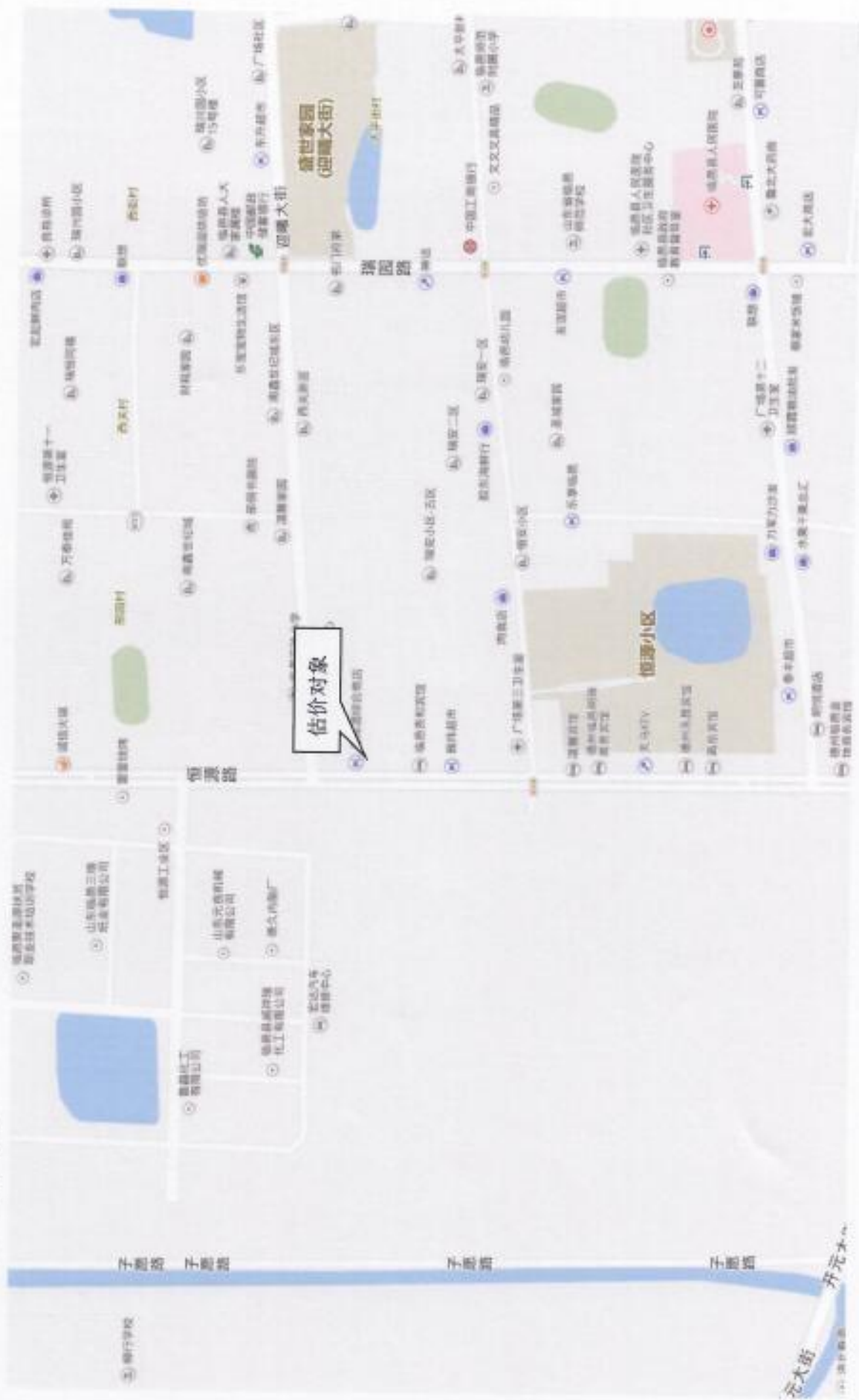






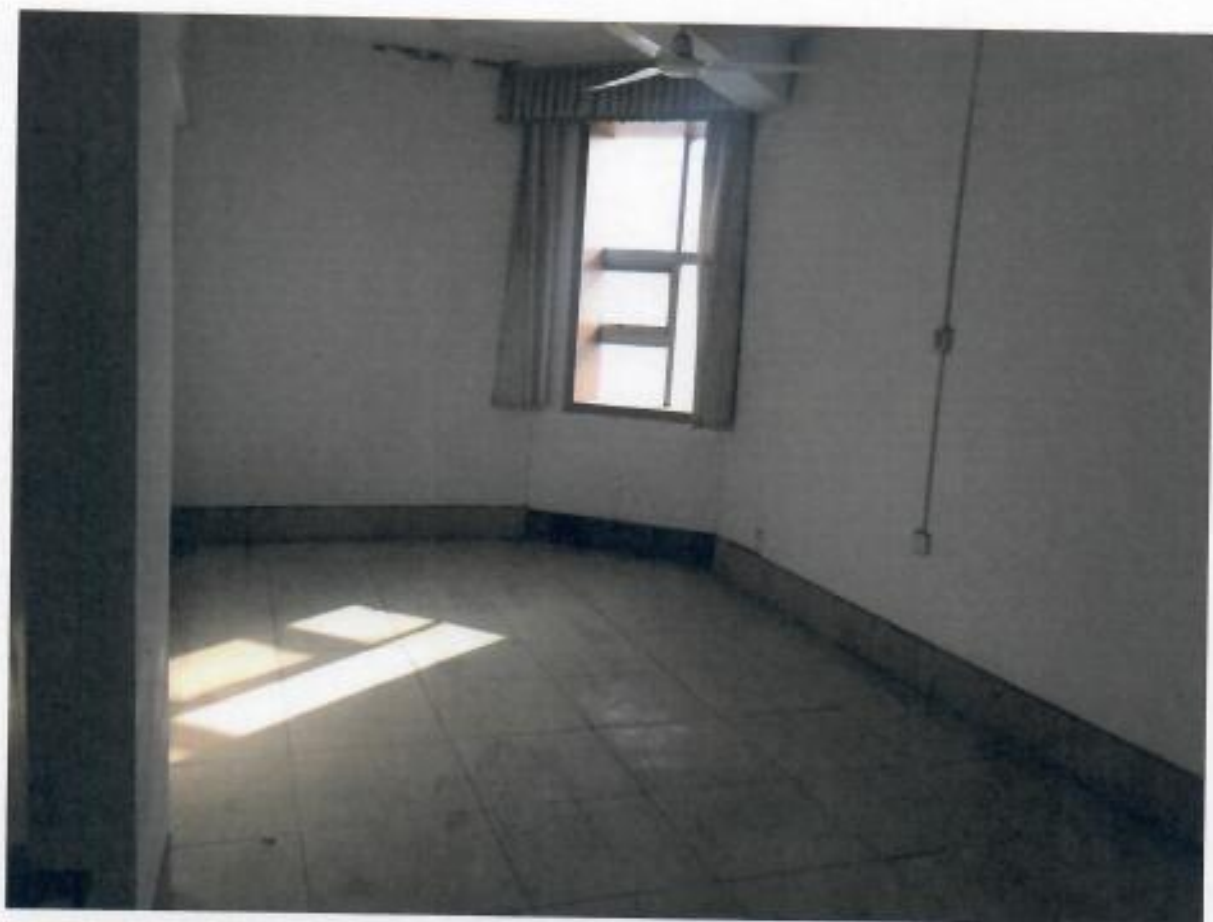


恒源路北首路东位置图、照片

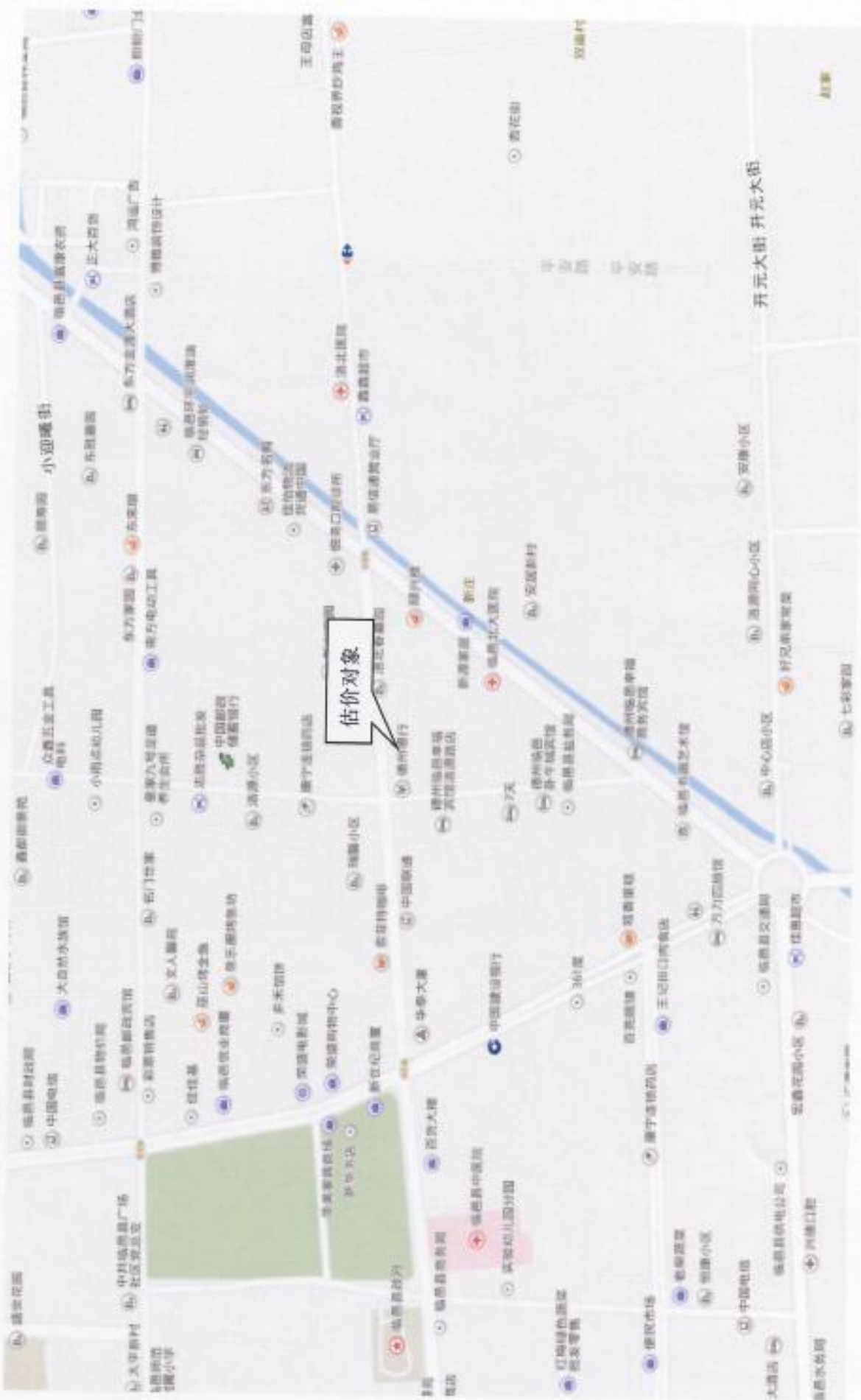






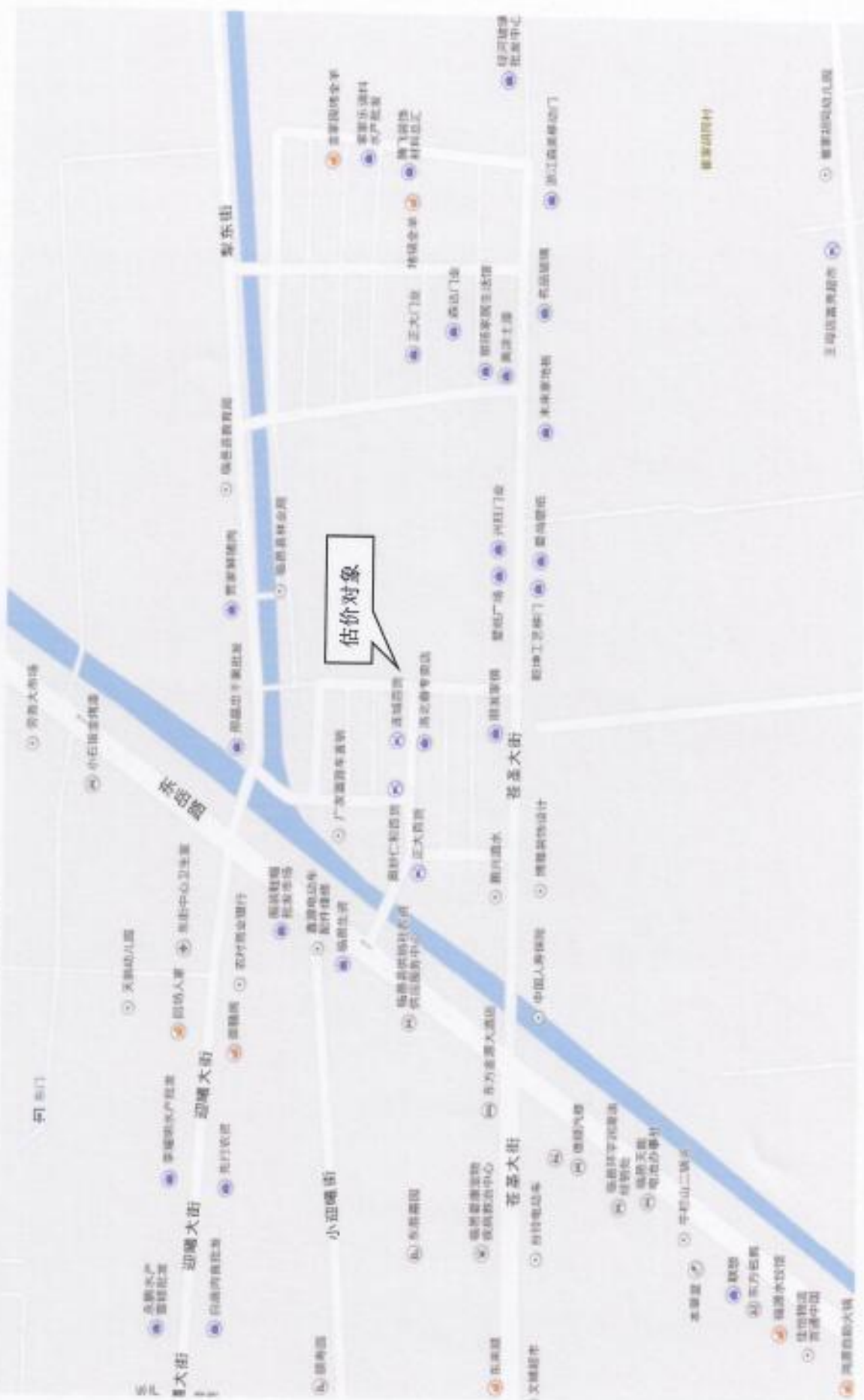


武装部西 101-201, 102-202 位置图、照片



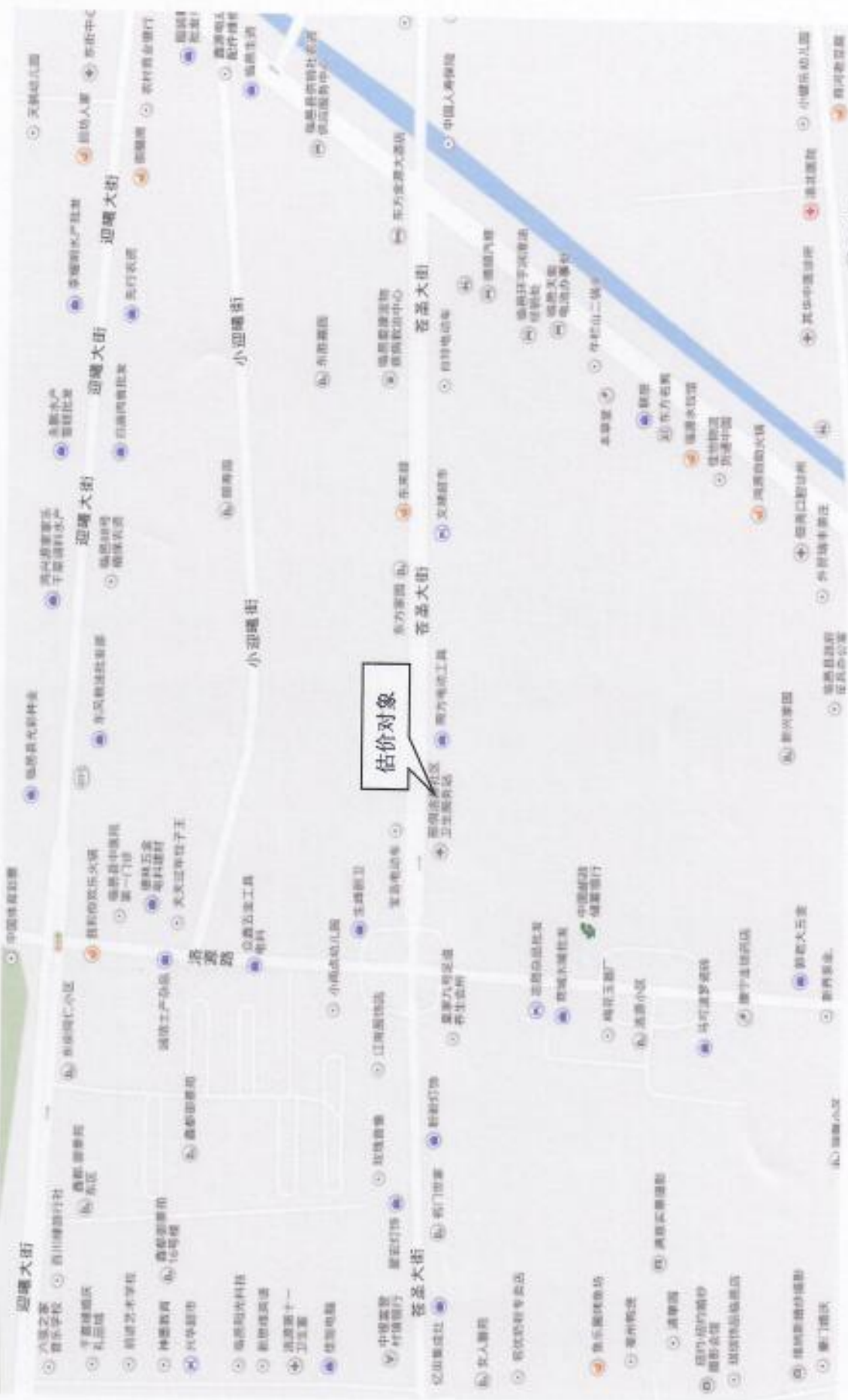


苍圣大街东首路北副食品批发市场 D1 幢位置图、照片





苍圣大街 59 号位置图、照片







查档证明

收件编号	201108200059	产权来源	买卖		产 别	私有房
业务大类	转移登记/转移预告登记		业务细类	转移登记老档案补录		
房屋自然状况						
房屋坐落	临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区2号楼1单元302室, 1单元西2号, 5号					
幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制
2号楼	-1	西2号	12.2m ²	综合	无	无
2号楼	-1	5号	26.19m ²	综合	无	无
2号楼	3	302室	109.19m ²	住宅	无	无
房屋权利状况						
所有权人	李俊英		居民身份证	37242819590115512X		
所有权证号	鲁临房权证临盘字第23359号		发证时间	2008-04-10	注销日期	
共有权人	共有权证号		证件类型	证件号码		共有权类
冯如泉	鲁临房权证临盘字第23359-1号		居民身份证	372428195910125133		无
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额
申请执行人	查封来文字号		发文日期	起始日期	终止日期	限制原因
原购房价格			(大写)			
备注						
<p style="font-size: small;">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、商业秘密的事项负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途。</p>						

查档证明

收件编号	201108200056	产权来源	买卖		产 别	住宅/公寓	
业务大类	转移登记/转移预告登记		业务细类	转移登记老档案补录			
房屋自然状况							
房屋坐落	临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区5号楼3单元201室, 3单元东4号						
幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制	
5号楼	-1	东4号	19.51m ²	综合	无	无	
5号楼	2	201室	109.43m ²	住宅	无	无	
房屋权利状况							
所有权人	李俊英		居民身份证	37242819590115512X			
所有权证号	鲁临房权证临盘字第23438号		发证时间	2008-04-19	注销日期		
共有权人		共有权证号		证件类型	证件号码	共有份额	
冯如泉		鲁临房权证临盘字第23438-1号		居民身份证	372428195910125133		
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况
申请执行人	查封来文字号		发文日期	起始日期	终止日期	限制原因	
原购房价格			(大写)				
备注							
<p>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, 负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途。</p>							

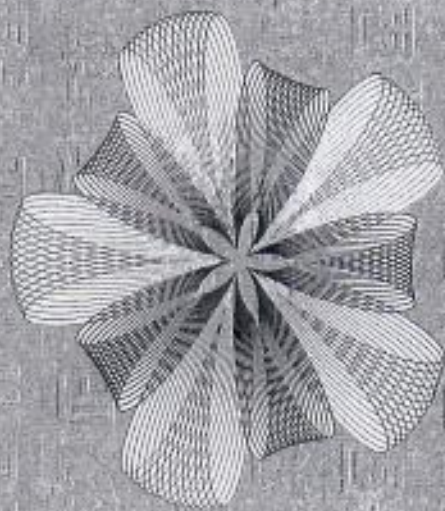
查档证明

收件编号	201108200058	产权来源	买卖		产 别	私有房产
业务大类	转移登记/转移预告登记	业务细类	转移登记老档案补录			
房屋自然状况						
房屋坐落	临邑县临盘社区井下路北端东侧颐寿园三区5号楼3单元202室, 3单元西4号					
幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限购
5号楼	-1	西4号	19.51m ²	综合	无	无
5号楼	2	202室	109.43m ²	住宅	无	无
房屋权利状况						
所有权人	李俊英		居民身份证	37242819590115512X		
所有权证号	鲁临房权证临盘字第23428号		发证时间	2008-04-19	注销日期	
共有人		共有权证号	证件类型	证件号码		共有份额
冯如泉		鲁临房权证临盘字第23428-1号	居民身份证	372428195910125133		
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额
申请执行人	查封来文字号		发文日期	起始日期	终止日期	限制原因
原购房价格			(大写)			
备注						
<p>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。</p>						

鲁临房权证 城 字第 02895 号

04-0355-1

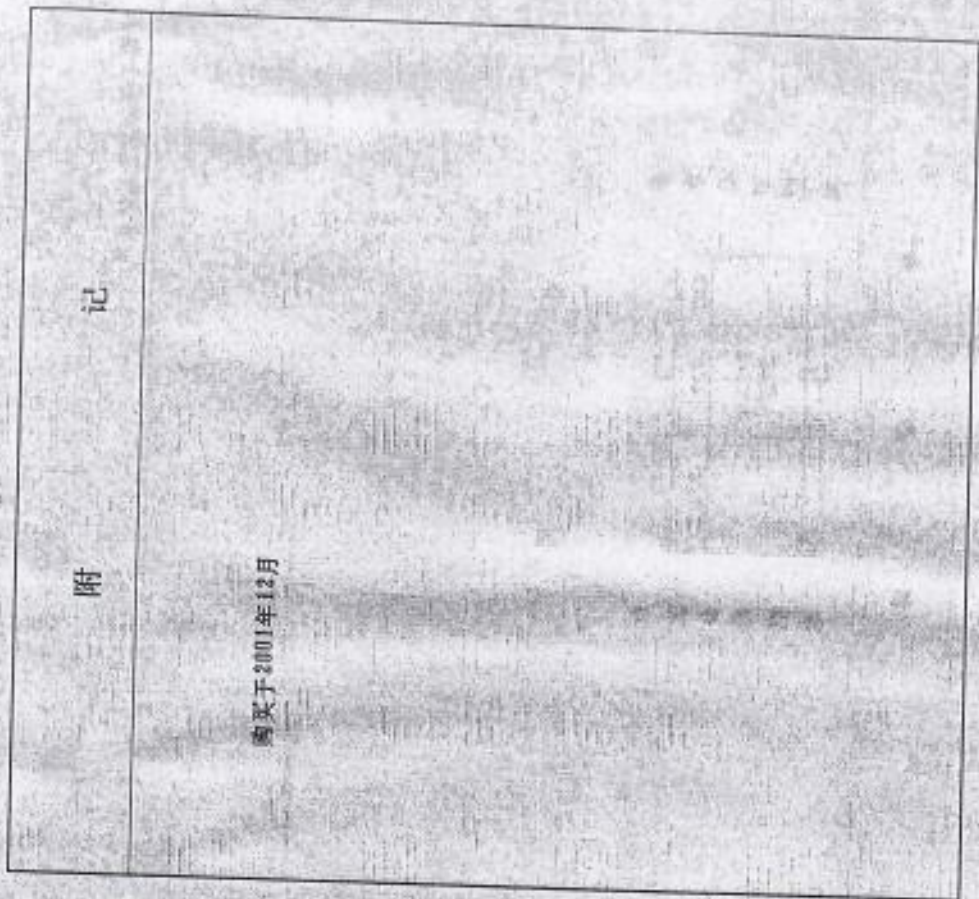
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 37101

房屋所有权人	冯如泉						
房屋坐落	临邑县恒源路北首路东						
丘(地)号	产别			私产			
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途	
		混合	3	1、2、3	532.40	商业	
房屋状况							
共有	人	等	人	共有权证号自	至		
土地使用情况摘要							
土地证号	使用面积(平方米)						
权属性质	使用年限	年	月	日至	年	月	日
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	
中国工商银行 临邑县支行	抵押	全部	803000.00	2005-10-11	8年 2013-10-10		



购买于2001年12月

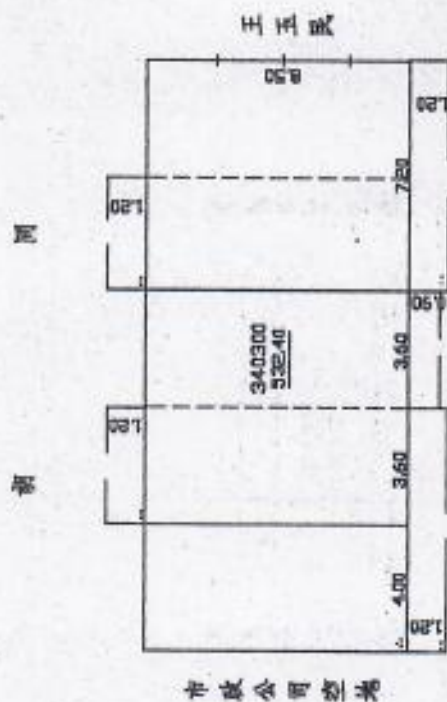


填发单位(盖章) 年 月 日
填发日期: 01.12.24

房地产平面图

坐落：恒源路北首路东

北 ←



恒 源 北 首 路

市政公司空地

王五民

日期：二〇〇一年十二月二十四日

注意事项

一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。

二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。

三、房地产发生转移（买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等）、变更（房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更）、设定他项权利（房地产抵押权、典权等）以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等，权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机关申请登记。

四、除发证机关及核发单位外，其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。

五、房地产管理部门因工作需要核查产权时，房屋所有权证持有人应出示此证。

六、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，须及时申请补发。

编号：00002896

临邑县房地产管理局



查档证明

收件编号	201405050095	产权来源	买卖		产 别	私有房产
业务大类	转移登记/转移预告登记		业务细类	转移登记老档案补录		
房屋自然状况						
房屋坐落	临邑县迎宾路南关段D-6#楼4-9号1号					
幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制
D-6#楼4-9号	1-5	1号	1143.26m ²	商业	已抵押	无
房屋权利状况						
所有权人	冯如泉		居民身份证	372428195910125133		
所有权证号	鲁临房权证城字第01925.号		发证时间	2014-05-06	注销日期	
共有人		共有权证号	证件类别	证件号码		共有份额
李俊英		鲁临房权证城字第01925.-1号	居民身份证	37242819590115512X		无
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额
临邑县农村信用合作联社	临邑县展新型建材有限公司	鲁临房城他字第13350号				4800000
申请执行	查封米文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因	
原购房价格	(大写)					
备注						
<p>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。</p>						

查档证明

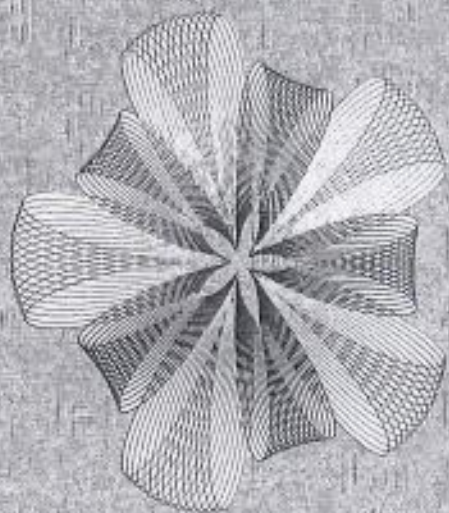
收件编号	201607180087	产权来源	新建		产 别	私有房产	
业务大类	首次业务补录	业务细类	老系统初始登记				
房屋自然状况							
房屋坐落	临邑县广场大街路北武装部西101-201, 102-202						
幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制	
无	1-2	101-201	88.2m ²	商业	已抵押	已限制	
无	1-2	102-202	56m ²	商业	已抵押	已限制	
房屋权利状况							
所有权人	冯如泉	居民身份证	372428591012513				
所有权证号	鲁临房权证城字第04059号	发证时间		注销日期			
共有权人	共有权证号	证件类别	证件号码	共有份额			
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况
中国邮政储蓄 银行有限责任 公司德州市临 邑县支行	冯如泉 冯如泉	鲁临房城他字第 04742号	2016-7-19 8:51:15	2009-9-10	2019-9-10	1000000	全部
申请执行人	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因		
山东省德州市 中级人民法院	(2016)鲁14执字第167号	2016-07-15	2016-07-15		我院对姜昆诉冯如泉、程军 辉等一案		
原购房价格	(大写)						
备注							
<p>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。</p>							

查档证明

收件编号	201107040138	产权来源	买卖	产 别	私有房产		
业务大类	转移登记/转移预告登记		业务细类	转移登记老档案补录			
房屋自然状况							
房屋坐落	临邑县苍圣大街东首路北副食品批发市场D1幢1单元101室, 1单元102室, 1单元103室						
幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否查封	
D1幢	1	101室	82.4m ²	商业	无	无	
D1幢	1	102室	64.1m ²	商业	无	无	
D1幢	1	103室	104.43m ²	商业	无	无	
房屋权利状况							
所有权人	冯如泉		居民身份证	372428591012513			
所有权证号	鲁临房权证城字第05350号		发证时间	2002-10-25	注销日期		
共有权人	共有权证号		证件类别	证件号码		共有份数	
李俊英	鲁临房权证城字第05350-1号		居民身份证	37242819590115512X			
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押状态
申请执行人	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因		
原购房价格			(大写)				
备注							
<p>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、商业秘密的情况负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途。</p>							

鲁临房权证 城 字第 01007 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

建房注册号：37101

房屋所有权人		冯如家									
房屋坐落		临邑县圣大街59号									
丘(地)号		产别			私产						
幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途					
		混合	3		235.70	商业					
房屋状况											
共有		人		共有权证号自		至					
土地使用情况摘要											
土地证号	使用面积(平方米)										
权属性质	使用年限	年	月	日至	年	月	日				
设定他项权利摘要											
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期					
中国工商银行临邑县支行	抵押		594500.00	2005-08-24	八年	2013-08-24					

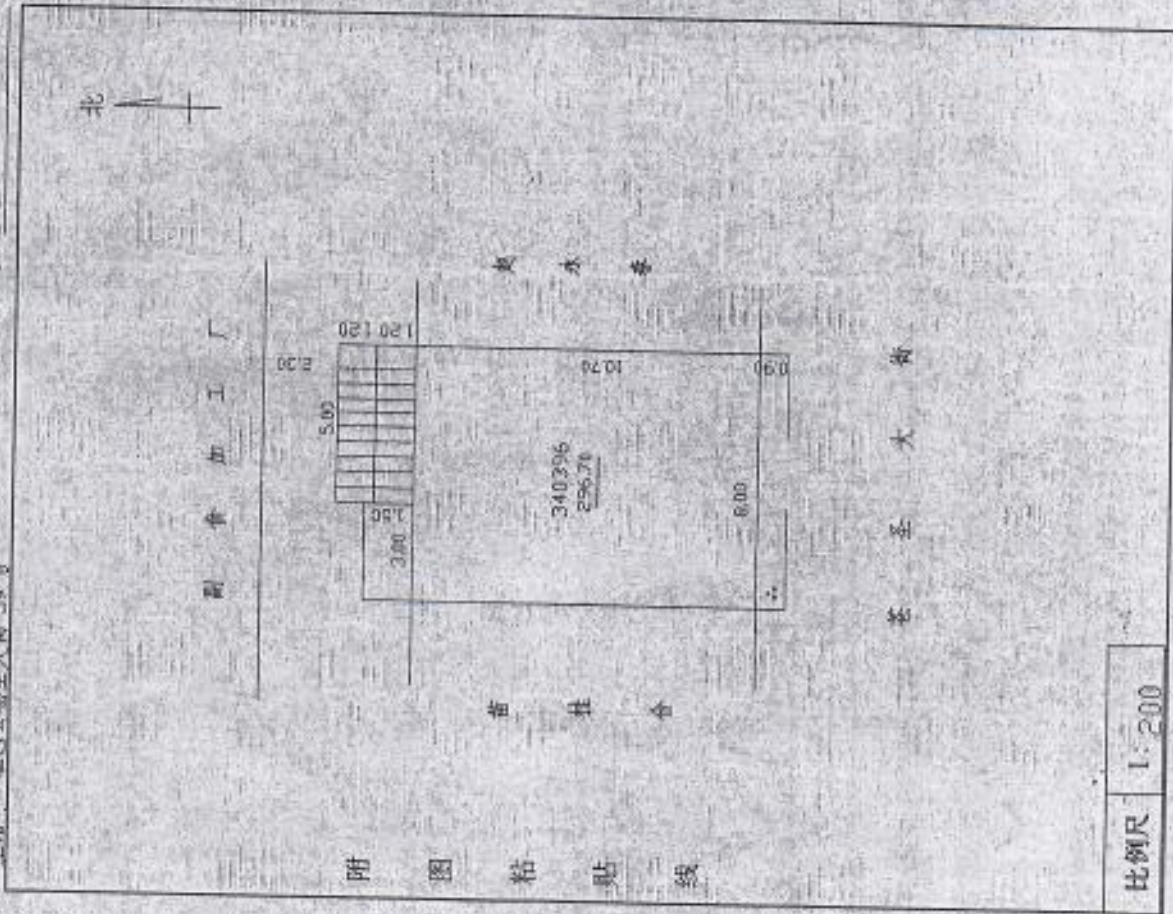
附 记	
自 于1998年	



房地产平面图

坐落：临邑县圣大街59号

图幅号：



比例尺 1:200

日期：二〇〇〇年四月四日

注 意 事 项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及核发单位外,其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权时,房屋所有权证持有人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须及时申请补发。

编号: 00001007

查档证明

收件编号	201607180097	产权来源	买卖	产 别	私有房产		
业务大类	最高额抵押权登记	业务细类	最高额抵押权设立登记				
房屋自然状况							
房屋坐落	临邑县圣大街59号101-301,广场大街路北武装部西101-201等2套房,恒源路北首路东T02-202,临邑县临盘社区井下路南段东侧美食城商居楼1幢9号商铺等3套房						
幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制	
1幢	1	9号商铺	41.46m ²	商业	已抵押	已限制	
1幢	2	209室	41.45m ²	住宅	已抵押	已限制	
1幢	3	309室	41.46m ²	住宅	已抵押	已限制	
房屋权利状况							
所有权人	冯如泉		居民身份证	372428195910125133			
所有权证号	鲁临房权证临盘字第08391号		发证时间	2005-05-04	注销日期		
共有权人	共有权证号		证件类型	证件号码	共有份额		
李俊英	鲁临房权证临盘字第08391-1号		居民身份证	37242819590115512X	%		
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况
中国邮政储蓄银行有限责任公司德州市临邑县支行	冯如泉,冯如泉	鲁临房城他字第04742号	2016-7-19 8:51:15	2009-9-10	2019-9-10	1000000	全部
申请执行人	查封来文字号		发文日期	起始日期	终止日期	限制原因	
山东省德州市中级人民法院	(2016)鲁14执字第167号		2016-07-15	2016-07-15		我院对姜昆诉冯如泉、程军辉等一案	
原购房价格			(大写)				
备注							
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。							



营业执照

(副本)

3-1

统一社会信用代码 913701037062672258

名称 山东正诚土地房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 济南市市中区小纬四路46号
 法定代表人 姜福财
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 1998年11月16日
 营业期限 1998年11月16日至 年 月 日
 经营范围 房地产评估、土地评估、测绘、土地规划及相关咨询中介服务，互联网信息服务(凭资质证经营)，计算机软件开发、技术咨询、技术服务。(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)



登记机关



2017年06月08日

提示: 1. 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告, 不另行通知。

2. 《企业经营异常名录暂行办法》第十条规定的企业和失信企业应当于30个工作日内向市场监管总局(个体工商户、农民专业合作社除外)。

<http://sdxy.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

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

机构名称：山东正诚土地房地产评估有限公司

法定代表人：
(执行合伙人) 姜福财

住所：济南市市中区小纬四路46号

营业执照注册号：370000228002140

资质等级：壹级

行政许可决定书号：房地产评估许准[2015]32号

证书编号：建房估证字[2012]119号

有效期限：2015年9月18日至2018年9月17日

行政许可机关(公章)
二〇一五年九月二十二日

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. 00130119

姓名 / Full name

赵晓洪

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370682198701190239

注册号 / Registration No.

3720110100

执业机构 / Employer

山东正诚土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

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. 00134171

姓名 / Full name

蒋文娜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

37098219881026386X

注册号 / Registration No.

3720170074

执业机构 / Employer

山东正诚土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-6-29

持证人签名 / Bearer's signature

