

涉执米永红房地产处置 司法评估报告

鲁天义泰房估字（2019）第 345 号

估价项目名称：涉执米永红房地产处置
司法评估报告

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）

董娟娟（注册号：3720140042）

估价报告出具日期：2019 年 3 月 22 日

1

2

3

致估价委托方函

泰安市泰山区人民法院技术室:

因涉执房地产处置的需要，贵单位委托我公司对米永红拥有的位于泰安市青年路 117 号 10 号楼 1 单元 6 层西户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 2019 年 3 月 20 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 131.59 平方米的房地产在估价时点 2019 年 3 月 20 日现状情况下的市场价值（含储藏室价值）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)
房地产市场价值	131.59	18740.00	246.60
装修价值			1.20
合计			247.80

人民币大写：贰佰肆拾柒万捌仟元整（含储藏室价值）

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

二〇一九年三月二十二日



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、附件	11

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2019年3月20日已委派估价人员王玉玲、董娟娟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提供的相关资料，委托方对资料的真实性、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

董 娟 娟



董娟娟

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、根据委托方提供的泰安市房产交易中心出具的《产籍证明》，该房地产存在抵押、查封事项，本次评估不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，故本次评估假定无背离事实假设。

3、委托方未提供估价对象是否存在欠缴物业费、供暖费、水电费等欠缴税费情况，故本次评估不考虑估价对象欠缴税费对评估价值的影响，故本次评估假定无依据不足假设。

4、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；

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 131.59 平方米是委托方提供的泰安市房产交易中心出具的《产籍证明》中记载的房产面积，产权人为米永红；权证号为泰房权证泰字第 199786 号，单独所有，发证时间为 2011 年 3 月 22 日。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、2019 年 3 月 20 日法院工作人员、申请执行人代表及注册房地产估价师对估价对象进行了现场勘查，由于米永红未到现场，经泰安市岱宗

公证处公证，相关人员进入室内进行了勘查，并对室内状况及装修情况进行了记录；另经现场调查，估价对象存在对应的储藏室一间，位于9号楼与10号楼之间，北排东数第4间。

六、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。

七、本估价报告的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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。

八、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、现状情况下的市场价值，并非实际变现价值，变现价值一般低于市场价值。

九、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、相关证件和资料由委托方提供，委托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。

十一、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：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

1、估价对象的区位状况

估价对象位于泰安市青年路117号10号楼1单元6层西户，经现场勘验，该小区东临青年路，西临北新街小区，南临泰安市公安局，北临泰安一中；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；周边主要道路有青年路、岱宗大街等，路况较好，距3路、33路、36路等公交站点较近，公交便捷度较好；附近有岱庙、市直机关幼儿园、泰安实验学校、泰安一中等服务设施，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青年路117号10号楼1单元6层西户，根据委托方提供的泰安市房产交易中心出具的《产籍证明》中记载：产权人为米永红，房产面积为131.59平方米，权证号为泰房权证泰字第199786号，单独所有，发证时间为2011年3月22日。

经现场勘验，估价对象实际用途为住宅，南北朝向，总层数为6层，所在层数为第6层，一梯2户，估价对象位于西户，混合结构；室内格局

为3室2厅1厨1卫；内墙乳胶漆；地面瓷砖，部分木地板；餐厅楼板有渗水痕迹；卫生间及厨房墙面瓷砖至顶、PVC吊顶；铝合金窗；防盗门；水、电、天然气、集体供暖等设施齐全。另经现场调查，估价对象建成于2000年，并存在对应的储藏室一间，位于9号楼与10号楼之间，北排东数第4间。

3、估价对象的权益状况

根据委托方提供的泰安市房产交易中心出具的《产籍证明》中记载，产权人为米永红，单独所有，该房地产存在抵押、查封事项。

五、估价时点：

2019年3月20日

六、价值定义：

房地产市场价格

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、《资产评估基本准则》财政部（财资[2017]43号）
- 8、《资产评估职业道德准则》中评协[2017]30号
- 9、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协[2018]36号
- 10、《资产评估执业准则——资产评估报告》中评协[2018]35号
- 11、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协[2017]33号
- 12、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协[2018]37号
- 13、《资产评估执业准则——不动产》中评协[2017]38号

14、《资产评估价值类型指导意见》中评协[2017]47号

15、《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》法释[2018]15号

16、《人民法院委托评估工作规范》

17、《泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书》

18、《产籍证明》复印件

19、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：

100

100

100

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 131.59 平方米，另有储藏室一间，在估价时点 2019 年 3 月 20 日现状情况下的市场价值为：

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)
房地产市场价值	131.59	18740.00	246.60
装修价值			1.20
合计			247.80

人民币大写：贰佰肆拾柒万捌仟元整（含储藏室价值）

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

董 娟 娟



董娟娟



十二、估价作业日期：

2019年3月20日—2019年3月22日

十三、估价报告应用的有效期：

2019年3月22日至2020年3月21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。

第五部分 附 件

- 一、泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书；
- 二、《产籍证明》复印件；
- 三、房地产现场照片；
- 四、估价机构营业执照；
- 五、估价机构资格证书；
- 六、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 441 号

受委托单位	山东天义房地产土地评估有限公司
案 由	金融借款合同纠纷
案情摘要	略。
提供材料	申请书壹份、民事调解书壹份、产籍证明壹份 (以上材料均为复印件)
鉴定要求	对被执行人米永红名下位于泰安市青年路 117 号 10 号楼 1 单元 6 层西户房地产(产权证明: 199786 号)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(执综庭 赵红梅 8625112)。另定于 2019 年 3 月 1 日上午十时进行现场勘验。 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 申请执行人: 泰安泰山农村商业银行股份有限公司 (于洋 18653837999) 被执行人: 米永红、徐灿坤(公告)

2019 年 2 月 22 日

(公章)



1000

1000

1000

微信扫一扫鉴真伪
二维码有效期30天



产籍证明

编号: CD00341091

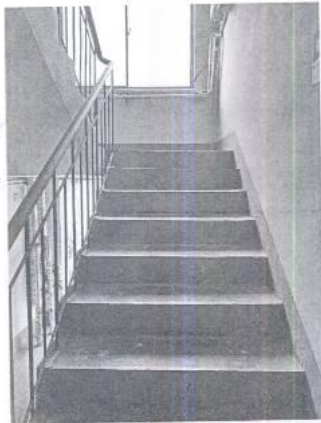
坐落	泰安市青年路117号10号楼1单元6层西户			建筑面积	131.59
规划用途	住宅	所在起止层	6~6		
房屋权利状况					
产权人	米永红			证件类型	居民身份证
证件号码	370902196004201524			共有方式及 权利份额(%)	单独所有,100
权证号	泰房权证泰字第 199786号	发证时间	2011年03 月22日		
合同号/证 明号		发证时间		网签/备案 /预告	
共有权人	证件类型	证件号码	权利份额 (%)		权证号/合同号
无					
抵押权人	债务履行期限	设定日期	他项权证号	债权数额	借款人
泰安市泰山 区农村信用 合作联社	2013年03月21日 ~ 2016年03月20 日	2013年03 月21日	泰房泰他字 第046587 号	1230000	
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
济南市历下 区人民法院	2015年12月30日 ~ 2018年12月29 日	2015历民初 字第2924号			
泰安市泰山 区人民法院	2016年05月05日 ~ 2019年05月04 日	2016鲁 0902执字第 521号			
泰安市泰山 区人民法院	2018年01月17日 ~ 2021年01月16 日	(2018)鲁 0902民初 355号之一			米永红(居民身份 证, 370902196004201524)
建档目的	查询	备注			

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。

建档申请人: 泰安市泰山区人民法院(其他, 泰安市泰
山区人民法院),
经办人: 许蓓蓓

建档日期: 2018-09-27 10:28:00
单位盖章:







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	山东天义房地产土地评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	王玉强
住所	泰安市泰山区东岳大街100号奥林新天郡治理 高家楼B单元805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109008
有效期限	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. 00126120

姓名 / Full name

王玉玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370902157302220648

注册号 / Registration No.

3720110055

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. 00140431

姓名 / Full name

董娟娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370902118801201243

注册号 / Registration No.

3720140154

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

2020-8-31

持证人签名 / Bearer's signature

