

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鲁兴诚房估（2019）司字第 T-004 号

估价项目名称：泰安市泰山大街以北、长城路以西泰山公馆 5 号楼

23 层 1 单元 2304 户房地产市场价格价值评估

估价委托人：泰安市岱岳区人民法院

房地产估价机构：山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：宋 芹（注册号：3720150167）

李 磊（注册号：3720150191）

估价报告出具日期：二〇一九年九月三十日

致估价委托人函

泰安市岱岳区人民法院：

受贵院的委托，我公司委派估价人员对位于泰安市泰山大街以北、长城路以西泰山公馆5号楼23层1单元2304户的房地产进行了估价。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次评估的估价对象为乔磊名下位于泰安市泰山大街以北、长城路以西泰山公馆5号楼23层1单元2304户房地产，根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件记载，房屋坐落于泰安市泰山大街以北、长城路以西泰山公馆5号楼23层1单元2304户，用途为住宅，建筑面积为103.33 m²。经估价人员现场查勘，建筑结构为钢混结构。估价对象所处建筑物总层数为33层，估价对象所在层次为23层。朝向为南向。

价值时点：2019年09月27日。

价值类型：市场价值，即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：比较法及收益法。

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等法律法规和技术标准，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的

估价方法，在认真分析现有资料的基础上，估价人员进行了分析和测算，最终确定估价对象于价值时点的市场价值为：

估价对象市场价值为：RMB100.64 万元。

大写金额：人民币壹佰万零陆仟肆佰元整。

估价对象房地产折合单价为：RMB9740.00 元/m²。

特别提示：

估价报告应用的有效期：自估价报告出具之日起有效期为一年。

如对报告有异议，请自签收报告之日起 10 日内，通过泰安市岱岳区人民法院向我公司书面提出。

注：上述内容摘自本估价报告，详细内容见本估价报告正文。

特此函告！

山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：刘万军

二〇一九年九月三十日

目 录

| | |
|--|----|
| 致估价委托人函 | 2 |
| 估价师声明 | 5 |
| 估价假设和限制条件 | 6 |
| 一、估价假设条件 | 6 |
| 二、评估结果使用特别提示 | 7 |
| 三、估价报告使用限制 | 7 |
| 估价结果报告 | 9 |
| 一、估价委托人 | 9 |
| 二、房地产估价机构 | 9 |
| 三、估价目的 | 9 |
| 四、估价对象 | 9 |
| 五、价值时点 | 10 |
| 六、价值类型 | 10 |
| 七、估价原则 | 11 |
| 八、估价依据 | 11 |
| 九、估价方法 | 12 |
| 十、估价结果 | 13 |
| 十一、注册房地产评估师 | 13 |
| 十二、实地查勘期 | 13 |
| 十三、估价作业期 | 13 |
| 附 件 | 14 |
| 1、委托人提供的《泰安市岱岳区人民法院委托书》（2019）鲁 0911 执 1065 号复印件； | |
| 2、估价对象位置图； | |
| 3、估价对象照片； | |
| 4、《不动产查询结果证明》复印件； | |
| 5、房地产估价机构营业执照复印件； | |
| 6、房地产估价机构资质证书复印件； | |
| 7、企业变更说明； | |
| 8、注册房地产估价师注册证书复印件。 | |

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- 5、参与本次估价的估价人员已于2019年09月27日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

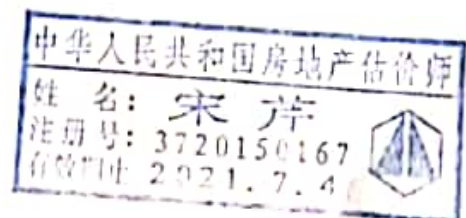
注册房地产估价师

注册号

盖章

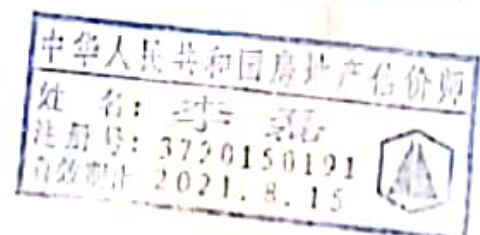
宋芹

3720150167



李磊

3720150191



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了关于估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》复印件等资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，经实地查勘，依常规经验判断，假定估价对象能正常安全使用。

3、本报告价值是在现有市场状况下分析所得出的结论，假设房地产状况稳定，未考虑国家宏观政策发生的重大变化、政策优惠及遇到不可抗力时可能对房地产价值产生的影响。

4、评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先偿权。

5、假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

7、假设估价对象于价值时点不存在欠缴税费情况。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

在价值时点，估价对象为涉案房地产，本次估价不考虑估价对象已被查封或已抵押、存在担保物权和其他优先受偿权的情况，不考虑委估对象债权债务等因素的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

无依据不足假设。

二、评估结果使用特别提示

（1）因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

（2）在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

（3）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（4）评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对评估对象处置成交价的保证。

三、估价报告使用限制

（1）本估价报告和估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作为他用。

（2）未经估价单位书面同意，本估价报告和估价结果的全部或任何部分均不得使用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形

式公开发表。本估价报告对任何第三者和其他目的、用途不承担责任。

(3) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期或在有效期内房地产市场、国家经济形势、宏观经济政策、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，或发生自然灾害及其他不可抗力对估价对象价格产生影响，估价结果应相应进行调整或重新估价。

(4) 本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

(5) 本估价报告须经我估价机构加盖公章及在该公司注册的两名房地产估价师盖章后方能生效。

(6) 本估价报告由本估价机构负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：泰安市岱岳区人民法院

地址：山东省泰安市岱岳区府西街3号

二、房地产估价机构

机构名称：山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：临沂市兰山区沂蒙路与红旗路交汇金鼎国际1130室

法定代表人：刘万军

资质等级：贰级

资质证书编号：鲁评142030号

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

（一）估价对象财产范围

本次评估的估价对象财产范围为乔磊名下的位于泰安市泰山大街以北、长城路以西泰山公馆5号楼23层1单元2304户的房地产。

（二）估价对象基本状况

本次评估的估价对象为乔磊名下位于泰安市泰山大街以北、长城路以西泰山公馆5号楼23层1单元2304户房地产，根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件记载，房屋坐落于泰安市泰山大街以北、长城路以西泰山公馆5号楼23层，用途为住宅，建筑面积为103.33 m²。经估价人员现场查勘，建筑结构为钢混结构。

估价对象所处建筑物总层数为 33 层，估价对象所在层次为 23 层。朝向为南向。

至价值时点止，估价对象为涉案房地产。

估价对象周边有泰和家苑等小区，居住成熟程度一般，附近有金鹏幼儿园、山东第一医科大学第二附属医院、泰山农商银行、佳邻超市等公共服务配套设施。有 K6 路、K25 路等公交线路通过，交通较便利，周边的泰山大街、长城路为该区域主要交通干道，交通便捷度较好。

（三）建筑物基本状况

根据估价人员现场查勘，估价对象坐落于泰安市泰山大街以北、长城路以西泰山公馆 5 号楼 23 层 1 单元 2304 户，估价对象建筑结构为钢混结构，估价对象所处建筑物外墙为防水涂料，电梯两台。室内入户门为防盗门、塑钢窗、瓷砖地面、乳胶漆墙面，石膏板吊顶，水电配套设施齐全。

五、价值时点

本次估价价值时点为 2019 年 09 月 27 日。

价值时点为所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。本次估价项目，以估价人员现场查勘之日作为本次估价的时点。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。即估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本次房地产估价遵循下列估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 国家及有关部门颁发的法律、法规、条例

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》；
- 7、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》；
- 8、《中华人民共和国拍卖法》及其实施细则；
- 9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011] 21号）；
- 10、《司法鉴定程序通则》。

（二）本次评估采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）委托方提供的资料

- 1、《山东省泰安市岱岳区人民法院委托书》（2019）鲁 0911 执 1065 号；
- 2、《不动产登记资料查询结果证明》复印件。

（四）估价机构搜集的资料

- 1、现场查勘资料；
- 2、估价人员市场调查搜集的其他资料等。

九、估价方法

本次估价选用比较法和收益法作为估价方法。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收

益乘数将未来收益转换为价值得到的估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，经过现场实地查勘与市场调查，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产市场价值的因素分析，经过测算，最终确定了估价对象于价值时点的市场价值为：

估价对象市场价值为：RMB100.64 万元

大写金额：人民币壹佰万零陆仟肆佰元整。

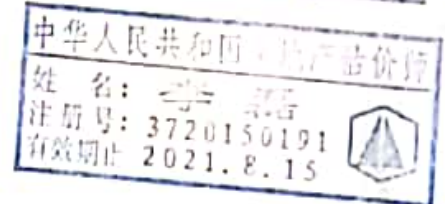
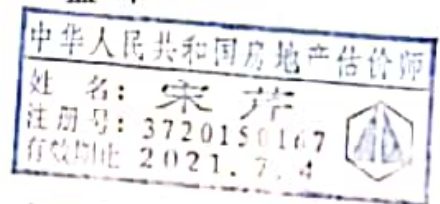
估价对象房地产折合单价为：RMB9740.00 元/m²



十一、注册房地产评估师

| 注册房地产估价师 | 注册号 |
|----------|------------|
| 宋芹 | 3720150167 |
| 李磊 | 3720150191 |

盖章



十二、实地查勘期

实地查勘日为 2019 年 09 月 27 日。

十三、估价作业期

估价作业期为 2019 年 09 月 27 日至 2019 年 09 月 30 日。

山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇一九年九月三十日



附 件

- 1、委托人提供的《山东省泰安市岱岳区人民法院委托书》（2019）鲁0911执1065号复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象照片；
- 4、《不动产登记资料查询结果证明》复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资质证书复印件；
- 7、企业变更说明；
- 8、注册房地产估价师注册证书复印件。

泰安市岱岳区人民法院 委托书

(2019)鲁0911执1065号

山东兴诚土地房地产评估咨询有限公司：

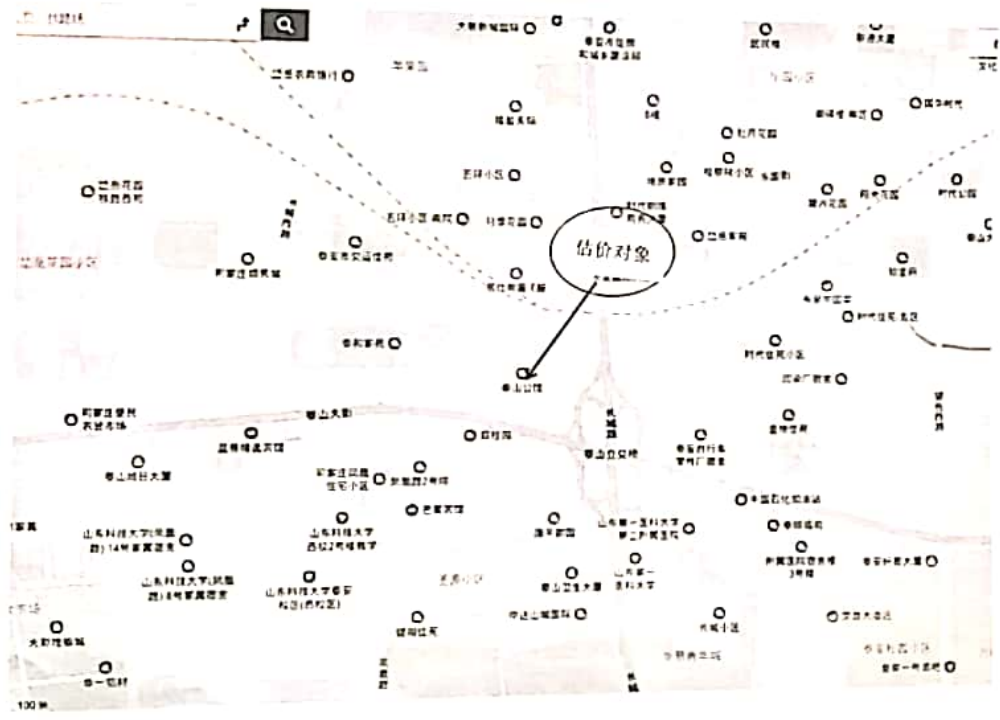
我院在执行冯俊玲与乔磊民间借贷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

泰山公馆5号楼23层1单元2304户。

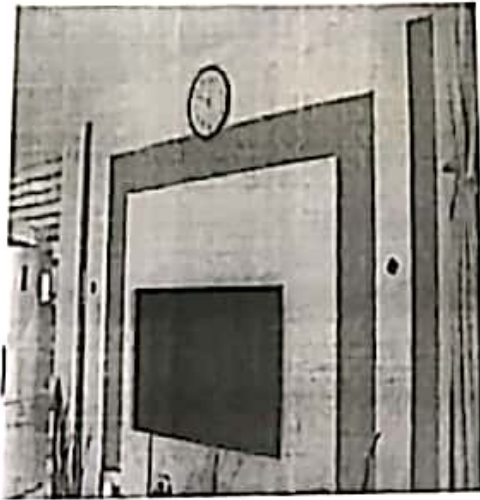
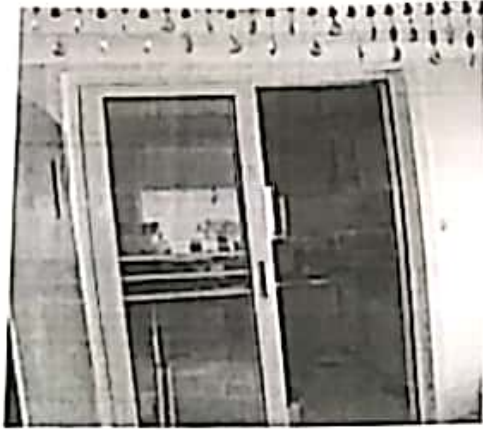
2019年09月19日

估价对象位置图



估价对象照片





不动产登记资料查询结果证明

编号: TA20190620052017

岱岳区人民法院

2019 年 6 月 20 日,你(单位)提出不动产登记资料查询申请,经查询,

结果如下:

| 登记信息 | | | | | |
|--|-----------------------------------|--------------|--------------------|--------|------------|
| 权利人名称 | 证件号 | 不动产权证号/合同号 | 共有方式 | 权利状况 | 登记时间 |
| 乔磊 | 370982199001165039 | 泰房预泰字第33548号 | 单独所有 | 预告登记 | 2015/09/22 |
| 坐落 | 泰安市泰山大街以北,长城路以西泰山公馆5号楼23层1单元2304户 | | 面积 | 103.33 | |
| 土地性质 | | 土地用途 | 城镇住宅用地,其他商服用地 | 终止时间 | |
| 查封信息 | | | | | |
| 查封(续封)机构 | 查封(续封)文号 | 查封(续封)日期 | 查封(续封)结束时间 | | |
| 泰安市岱岳区人民法院 | (2019)鲁0911民初3号 | 2019-01-03 | 2022-01-03 | | |
| 泰安市岱岳区人民法院 | (2019)鲁0911民初2号 | 2019-01-03 | 2022-01-03 | | |
| 新泰市人民法院 | (2019)鲁0982民初28号 | 2019-01-08 | 2022-01-08 | | |
| 新泰市人民法院 | (2019)鲁0982民初1146号 | 2019-01-31 | 2022-01-31 | | |
| 抵押信息 | | | | | |
| 抵押权人 | 不动产权证明号 | 抵押金额(万元) | 登记时间 | | |
| 中国农业银行股份有限公司泰安泰山支行 | 泰房预泰字第35802号 | 37 | 2015/11/2 14:20:51 | | |
| 声明:以上查询结果仅供查询人在使用时作参考,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,涂改无效 | | | | | |

经办人:王文倩





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913713026859202205

名称 山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 山东省临沂市兰山区沂蒙路与红旗路交汇处金鼎国际11楼1130室
 法定代表人 刘万军
 注册资本 叁佰零捌万元整
 成立日期 2009年03月05日
 营业期限 2009年03月05日至 年 月 日

经营范围 房地产评估咨询、地价咨询、基准地价评估、宗地地价评估服务、各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资产评估或者项目评估、政府投资项目工程建设项目招标代理、物业招标代理、工程造价咨询、工程竣工验收摄影、无人机飞行摄影、内业、外业、工程测量、摄影测量与遥感外业、摄影测量与遥感内业、地理信息系统、数据库建设、地理信息软件开发、工程测量(有效期限以许可证为准)。(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)



<http://sd.gsxt.gov.cn>



年 月 日

2019 01 07

国家企业信用信息公示系统网址

中华人民共和国国家市场监督管理总局

CS

扫描全能王 创建

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

机构名称: 山东润诚土地房屋资产评估咨询有限公司

法定代表人: 王乃平
(执行事务合伙人)

住所: 山东省临沂市沂蒙路与江苏路交汇处金泰国际B座1102室

统一社会信用代码: 913713028850222275

备案等级: 贰级

证书编号: 2019144205

有效期限: 2019年12月11日至2019年12月22日

发证机关(公章): (十一)日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

企业变更信息

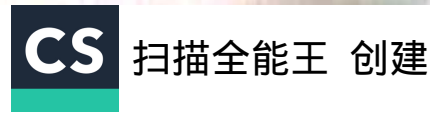
企业名称: 山东晟诚土地房地产评估咨询有限公司

统一社会信用代码: 913713026889202264

注册号: 371302788000023

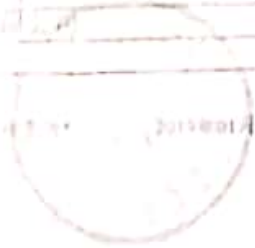
| | | | |
|--------|---------------------------------|-----------|--------|
| 变更次: | 5 | 变更事项(代码): | 章程(修改) |
| 变更前内容: | | | |
| 变更后内容: | | | |
| 核准日期: | 2019-01-07 | | |
| 变更次: | 5 | 变更事项(代码): | 住所 |
| 变更前内容: | 山东省济南市槐荫区经一路1111号1111室 | | |
| 变更后内容: | 山东省济南市槐荫区经一路与纬一路交汇处全盛国际11楼1130室 | | |
| 核准日期: | 2019-01-07 | | |
| 变更次: | 5 | 变更事项(代码): | 经营范围 |
| 变更前内容: | | | |
| 变更后内容: | | | |
| 核准日期: | 2019-01-07 | | |
| 变更次: | 5 | 变更事项(代码): | 住所 |
| 变更前内容: | 山东省济南市槐荫区经一路1111号1111室 | | |
| 变更后内容: | 山东省济南市槐荫区经一路与纬一路交汇处全盛国际11楼1130室 | | |
| 核准日期: | 2019-01-07 | | |
| 变更次: | 5 | 变更事项(代码): | 集团名称 |
| 变更前内容: | | | |
| 变更后内容: | | | |
| 核准日期: | 2019-01-07 | | |

2019-02-127



企业名称: 山东... 统一社会信用代码: 91371302MA59202205
注册号: 371302200000422

| | | | |
|-----|-----------------|----------|--------------------|
| 名称 | 山东... | 统一社会信用代码 | 91371302MA59202205 |
| 注册号 | 371302200000422 | 核准日期 | 2019-01-07 |



20190107

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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to prepare real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00176824

姓名 / Full name

宋萍

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371302198305230027

注册号 / Registration No.

3720150167

执业机构 / Employer

山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Holder'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 holder of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to prepare real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00179229

姓名 / Full name

李磊

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372923198211040076

注册号 / Registration No.

3720150191

执业机构 / Employer

山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-8-15

持证人签名 / Holder's signature

