

房地产司法鉴定估价报告

泰安市金山东巷路北1号楼3单元4层东户

房地产司法鉴定估价报告

报告编号：山东坤源估字（2020）第1329号

估价委托人：泰安市泰山区人民法院

估价机构：山东坤源土地房地产资产评估咨询有限公司

估价人员：王加宾 注册房地产估价师

注册号：3720160019

刘雯楠 注册房地产估价师

注册号：3720200007

估价作业日期：2020年4月23日至2020年5月18日

致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对泰安市金山东巷路北1号楼3单元4层东户房地产进行司法鉴定价值评估。总建筑面积129.16平方米，权利人刘艳。估价目的为泰安市泰山区人民法院审理泰安银行股份有限公司与山东格瑞蓝热能设备有限公司、山东兴邦工业装备有限公司、山东侨兴能源有限公司、山东兴邦重工有限公司、宋海军、杨秀美、张林远、刘艳金融借款合同纠纷一案确定该房地产在价值时点2020年4月23日的市场价值及出租人权益价值提供参考依据。

我公司根据估价目的，依照国家相关法律法规及技术规范，遵循房地产估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，选用比较法进行分析、测算和判断，并结合估价经验和对影响泰山区房地产价值因素进行综合分析，在此基础上形成了房地产估价报告。估价对象于估价时点2020年4月23日的市场价值及出租人权益价值为：

市场价值为：¥3158349元，大写：叁佰壹拾伍万捌仟叁佰肆拾玖元整。

出租人权益价值为：¥52137元，大写：伍万贰仟壹佰叁拾柒元整。

市场价值	位置	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
	泰安市金山东巷路北1号楼3单元4层东户	129.16	24453	3158349
出租人权益价值	位置	年租金 (元)	剩余期限 (年)	剩余价值 (元)
	泰安市金山东巷路北1号楼3单元4层东户	14400	4.32	52137

特别提示：以上内容均摘自山东坤源估字(2020)第1329号估价报告正文，欲了解本估价项目的详细情况和合理使用估价结果，应认真阅读估价报告正文及估价假设。相关报告使用人如对本估价结果有异议，请于收到本报告起五日内以书面形式向人民法院正式提出，逾期未提出异议则视为接受本估价结果。

山东坤源土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：张超

二〇二〇年五月十八日

目 录

一 估价师声明.....	1
二 估价假设和限制条件.....	2
三 估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人及被估价单位.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	7
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	8
(十一) 估价人员.....	9
(十二) 实地查勘日期.....	9
(十三) 估价作业日期.....	9
(十四) 估价报告应用有效期.....	9
四 附件.....	10

一 估价师声明

(一) 注册房地产估价师在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏；

(二) 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；

(三) 注册房地产估价师与估价报告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申请人/被申请人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及利害关系人申请人/被申请人没有偏见；

(四) 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准进行估价工作，撰写估价报告；

(五) 注册房地产估价师已对估价对象的土地利用状况、建筑物使用状况进行了实地查勘，并对现场查勘的客观性、真实性、公正性负责，注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。

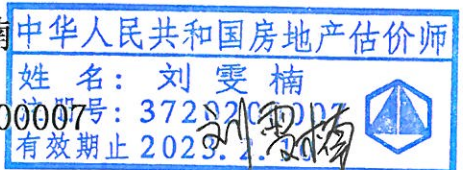
(六) 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师： 王加宾



注 册 号： 3720160019

注册房地产估价师： 刘雯楠



注 册 号： 3720200007

二 估价假设和限制条件

(一) 本估价报告结论成立的假设前提

1. 一般假设

(1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(6) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(7) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

(8) 本次估价对象的房屋权属情况均以委托方提供的查询证明为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(9) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(10) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋

结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

2. 未定事项假设

(1) 本次估价结果未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

(2) 估价对象不动产登记信息查询证明未记载估价对象的建筑结构，经估价人员实地勘察，实际建筑结构为混合结构。本次评估暂以实际勘察结果为准，如上述条件发生变化，估价结果做相应调整。

3. 背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，由于本次估价目的为司法鉴定评估，故本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

4. 不相一致假设

本次估价价值时点为2020年4月23日，实地勘查日期为2020年4月28日，价值时点与实地勘察日期不一致，本次估价假定价值时点的估价对象房地产市场状况与完成实地勘察之日的市场状况一致。

5. 依据不足假设

估价委托人无法提供法定优先受偿款等反映估价对象状况的相关资料，注册房地产估价师虽进行了尽职调查仍然难以取得该资料。本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿款等限制。

(二) 本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告有效期为一年。如超过有效期或市场变化较快、期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。

2. 本估价报告结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。

3. 未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人及其报告使用人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。

4. 所有本估价报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为本次估价计算使用，不能作为测量成果以用作他用，不得把它们与此估价报告分开来单独使用。
5. 本估价报告解释权为本估价机构所有。
6. 本估价报告中所使用的货币为人民币。

三 估价结果报告

（一）估价委托人及被估价单位

估价委托人名称：泰安市泰山区人民法院

被估价房屋权利人：刘艳

地址：泰安市金山东巷路北1号楼3单元4层东户

（二）房地产估价机构

房地产估价机构名称：山东坤源土地房地产资产评估咨询有限公司

资质级别：贰级

房地产估价机构资格证书编号：鲁评142034

法定代表人：张超

房地产估价机构地址：临沂市沂蒙路上海路交汇颐高上海街A座906室

联系电话：0539-6173819

（三）估价目的

为泰安市泰山区人民法院审理泰安银行股份有限公司与山东格瑞蓝热能设备有限公司、山东兴邦工业装备有限公司、山东侨兴能源有限公司、山东兴邦重工有限公司、宋海军、杨秀美、张林远、刘艳金融借款合同纠纷一案确定该房地产的市场价值及剩余租赁价值提供参考依据。

（四）估价对象

1、估价对象范围

估价对象位于泰安市金山东巷路北1号楼3单元4层东户，小区东临金山东街7号院，西临金山路，南临金山路40号院，北临金山路44号院。

2、估价对象实物状况

估价对象位于泰安市金山东巷路北1号楼3单元4层东户，是一幢混合结构的四层住宅楼，实经地查勘，委估对象为封闭式小区，单元有防盗门，楼梯为砖混结构，入户门为防盗木门，室内精装修，客厅及三个卧室均为木质地板，石膏板吊顶，铝合金窗；阳台瓷砖地面，铝合金防盗窗，墙面二分之一瓷砖；

洗手间瓷砖地面，墙面瓷砖到顶，卫浴齐全；厨房瓷砖地面，墙面瓷砖到顶，厨具齐全；无配套储藏室及车库。水、电、暖、天然气齐全。

3、估价对象权益状况

房屋权益状况表					
权利人	刘艳	产权证号	泰房权证泰字第 213632 号		
房屋坐落	泰安市金山东巷路北 1 号楼 3 单元 4 层东户				
位置	层次/总层数	结构	用途	建成年代	建筑面积 (m ²)
泰安市金山东巷路北 1 号楼 3 单元 4 层东户	4/4	混合	住宅	2002	129.16

4、估价对象区位状况

基础设施配套：估价对象所在区域基础设施完善，达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通燃气及场地平整）。

公共服务设施：小区公共配套设施健全，周边有学校有泰安市实验学校，医院有解放军九六零医院等，周边有银行、幼儿园、饭店、农贸市场等分布，能够充分满足人们的日常需求。

交通便捷度：西临金山路，南临金山东路，路面硬化完全，路况好，交通便捷度一般，距离公交站牌 500 米左右，有 K2 路、K39 路、k45 路等公交车经过。

（五）价值时点

2020 年 4 月 23 日（该时点为委托人司法鉴定委托之日）

（六）价值类型

根据估价委托人的要求及估价目的，本报告估价对象在目前使用状况下于价值时点的市场价值及出租人权益价值，价值类型为市场价值。

市场价值：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。

出租人权益价值：本次评估出租人权益价值是有租约限制的价值，即租赁

期内按照合同租金的收益价值。

（七）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、最高最佳使用原则：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。
- 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、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。
- 6、谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

（八）估价依据

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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
6. 《中华人民共和国房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）
7. 《中华人民共和国城镇土地估价规程》（GB/T 18508--2014）
8. 《中华人民共和国合同法》
9. 《中华人民共和国物权法》
10. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）
11. 《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释2011-21号

12. 《建设工程司法鉴定程序规范》（SF/Z JD0500001-2014）
13. 《关于执行设定抵押房屋的规定》（法释 2005 第 14 号）
14. 《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）
15. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273 号）
16. 估价委托人提供的不动产（房屋/土地）查档证明及其他有关资料
17. 估价人员现场查勘及调查房地产市场了解的有关资料
18. 泰安市泰山区人民法院委托书（2020）鲁 0902 执 49 号
19. 估价委托人提供的房屋租赁协议

（九）估价方法

估价人员根据《中华人民共和国房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。由于估价对象所在区域房产的出让市场交易频繁，与估价对象相类似的交易实例丰富，可以运用比较法进行估价。

比较法是将估价对象房地产价格与在价值时点近期已发生了交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

出租人权益价值是该房产在价值时点，根据委托方提供的房屋租赁协议，得出的剩余年限的租赁价值。

（十）估价结果



我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产价值的因素进行综合分析，确定估价对象于价值时点的市场价值及出租人权益价值为：

市场价值为：¥3158349 元，大写：叁佰壹拾伍万捌仟叁佰肆拾玖元整。

出租人权益价值：¥52137 元，大写：伍万贰仟壹佰叁拾柒元整。

(十一) 估价人员

参与该项目估价的注册房地产估价师：

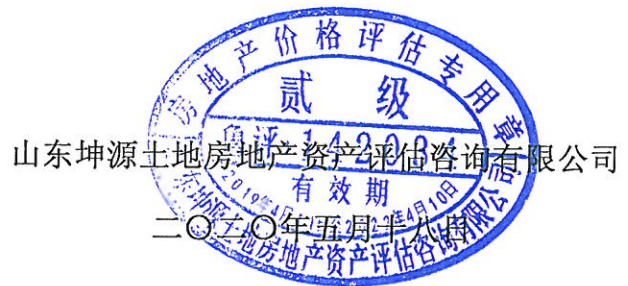
签 名	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 王加元 注册号: 3720160019 有效期至: 2022.3.15</p>	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名: 刘宴楠 注册号: 3720200007 有效期至: 2023.2.18</p>
注册号	3720160019	3720200007

(十二) 实地查勘日期 2020年4月28日

(十三) 估价作业日期 2020年4月23日至2020年5月18日

(十四) 估价报告应用有效期

本估价报告有效期自2020年5月18日起至2021年5月17日止，由于国家政策、经济环境及估价对象本身的状况发生变化，且这些变动会对估价结果产生重大影响，须委托本公司重新估价。



四 附件

- 1、房地产估价委托书；
- 2、估价对象相关资料复印件；
- 3、估价对象照片和位置图；
- 4、房地产估价机构营业执照复印件；
- 5、房地产估价机构资质证书复印件；
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件。

泰安市泰山区人民法院 委托书

(2020)鲁0902执恢49号

山东坤源土地房地产资产评估咨询有限公司：

我院在执行泰安银行股份有限公司与山东格瑞蓝热能设备有限公司,山东兴邦工业装备有限公司,山东侨兴能源有限公司,山东兴邦重工有限公司,宋海军,杨秀美,张林远,刘艳 金融借款合同纠纷一案中,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：

泰安市金山路巷路北1号楼3单元4层

因该房屋包含租赁,望予以审查评估范围

2020年04月23日

不动产登记资料查询结果证明

3

78

编号: TA20190110003484

泰山区人民法院

2019 年 1 月 10 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
刘艳	37091119820623002X	泰房权证泰字第213632号	单独所有	房地产权	2012/05/15
坐落	泰安市金山东巷路北1号楼3单元4层东户		面积	129.16	
土地性质		土地用途		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		
泰山区人民法院	(2017)鲁0902民初3616号之四	2017-08-25	2020-08-24		
泰山区人民法院	(2017)鲁0902民初3615号之四	2017-08-25	2020-08-21		
泰安市泰山区人民法院	(2017)鲁0902民初3449号之三	2017-12-04	2020-12-03		
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		
无	无	无	无		
声明: 以上查询结果仅供查询人在范围内使用, 查询人对查询过程中涉及国家秘密、个人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, 违法无效。					

经办人: 王文倩

2019年1月10日 09:28:18

房屋租赁协议

出租方(以下简称甲方): 刘艳

承租方(以下简称乙方): 于兴

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定,甲、乙双方在平等、自愿的基础上,就甲方将房屋出租给乙方使用,乙方承租甲方房屋事宜,为明确双方权利义务,经协商一致,订立本合同。

一、甲方将坐落于泰安市泰山区金山东巷路北1号楼3单元4层东户(房产证号为:泰房权证泰字第213632号)房屋出租给乙方使用(包括:热水器、抽油烟机、炉灶、沙发及简单家具等),面积约为:129平方米,租赁期限为拾年,自2014年8月16日起至2024年8月15日止。租赁期满,乙方如需继续租赁,应当在租赁期满1个月前通知甲方,如甲方在租期届满后仍对外出租的,在同等条件下乙方享有优先承租权。

二、租赁用途:家庭居住

三、租金为人民币1200元/月(大写:壹仟贰佰元),住房押金1000元(大写:壹仟元整)。乙方需于本合同签订后3日内一次性支付拾年的全部租金,共计元。否则,甲方可以解除本协议。甲方在本合同签订后3日内交付房屋(以实际交付房屋钥匙为准)。

四、乙方使用的水、电、天然气按实际用量收费,(注:水表为 ;电表为 ;天然气为)。租赁期满,乙方应将上述费用按实际用量结清。如有未结清的各项费用,由甲方在乙方缴纳的押金中按实际用量扣除。

五、在租赁期内,甲方应保证出租房屋的使用安全。该房屋及所属设施的维修责任均由甲方负责(乙方使用不当除外)。

六、合同的变更、解除与终止

- 1、双方可以协商变更或终止本合同;
- 2、如遇国家政策调整(包括但不限于拆迁等),甲方有权提前一个月通知乙方解除本合同,租金根据乙方实际租赁时间多退少补;
- 3、租赁期满合同自然终止;
- 4、因不可抗力导致合同无法履行的,合同终止。

七、本合同在履行过程中发生争议的,应友好协商解决。协商解决不成的,双方均可向泰安市泰山区人民法院提起诉讼,因诉讼所引起的一切费用均由败诉方承担。

八、本合同未尽事宜,经甲、乙双方协商一致,可以订立补充条款。补充条款为本合同组成部分,与本合同具有同等法律效力。

九、本合同自双方签字盖章之日起生效。

十、本协议一式两份,双方各执一份。

甲方: 刘艳

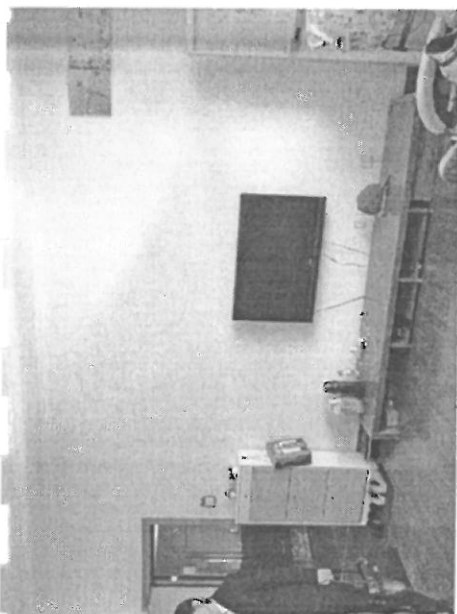
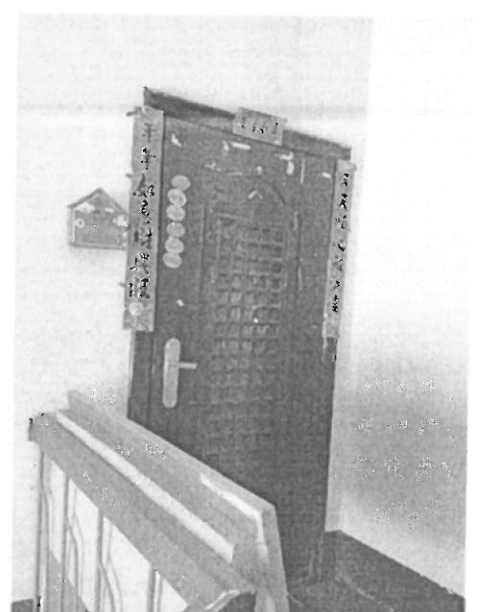
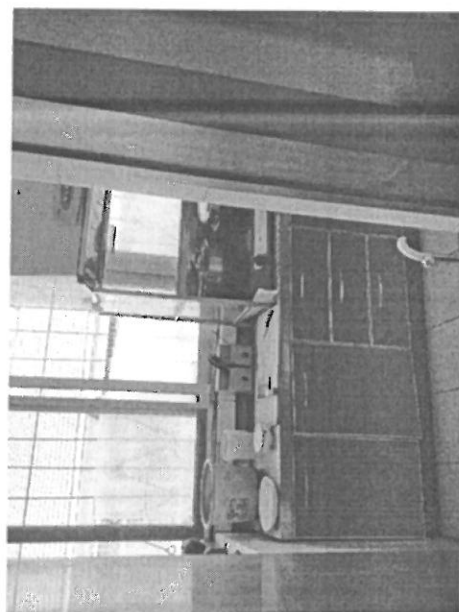
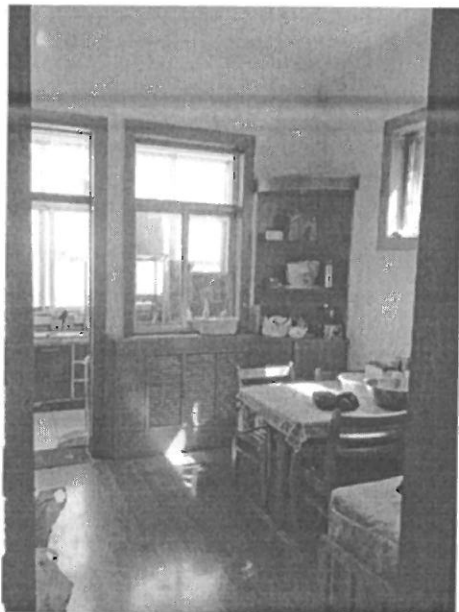
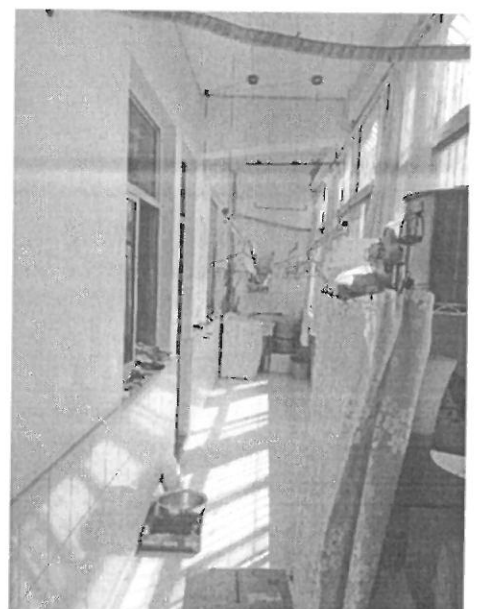
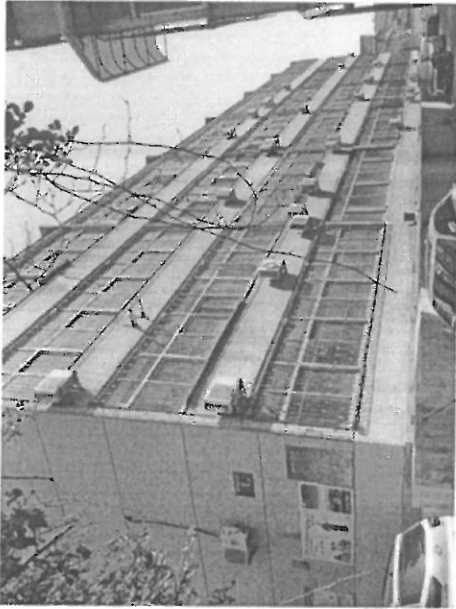
乙方: 于兴

身份证号: 370902197807211213

身份证号: 370902196902060639

2014年8月16日

2014年8月16日



泰山-文化广场

梅园

环山路

虎山

鲁峰旅馆

世佳商务宾馆

金山公园

金山路42号院

金山东街

山东科技大学
红门路住宅区

泰安日报社

市外办
游局宿舍

(在建) 擂鼓石大街

寺路 擂鼓石大街

广生泉

泰安市市直机关
北院第一宿舍

高德地图

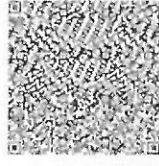




营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
91371302745689770H



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 山东坤源土地房地产资产评估咨询有限公司

注册资本 伍佰零壹万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2002年 09 月 16 日

法定代表人 张超

营业期限 年 月 日至 年 月 日

经营范围 房地产评估；房地产经纪咨询；土地评估；基准地价评估；宗地地价评估；地价咨询；各类单项资产评估；企业整体资产评估；接受当事人委托从事涉及国家利益、公众利益相关财产车辆和服务项目的价格评估。（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）

住所 临沂市兰山区银雀山街道（兰山区金雀山路171号）



登记机关

2019年 09 月 16日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

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

机构名称：山东坤源土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：张超
(执行事务合伙人)

住所：临沂市兰山区银雀山街道（兰山区金雀山路171号）

统一社会信用代码：91371302745689770H

备案等级：贰级

证书编号：鲁评142034

有效期限：2019年4月11日至2022年4月10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. 00173183

姓名 / Full name

王加宾

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

371325198601077594

注册号 / Registration No.

3720160019

执业机构 / Employer

山东坤源土地房地产资产评估咨询
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-18

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. 00200919

姓名 / Full name

刘雯楠

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371302199009022244

注册号 / Registration No.

3720200007

执业机构 / Employer

山东坤源土地房地产资产评估咨询
有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-10

持证人签名 / Bearer's signature

