

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：山东岱银纺织集团股份有限公司与泰安宏达金属结构制造有限公司、钱占绪、王维广、沈玉东、李英秋、杜旭东、钱凤国、刘伟、钱勇、田丽、夏法芹、鞠立苹追偿权纠纷一案涉案房地产市场价值评估

委托方：泰安市泰山区人民法院

估价方：山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司

估价人员：王卫江 宫平 李芳

估价作业日期：二〇二〇年六月九日至六月十三日

估价报告编号：（东）天诺房估（2020）字第 DF10 号



目 录

一. 致委托方函.....	3
二. 估价师声明.....	4
三. 估价的假设和限制条件.....	5
四. 估价结果报告.....	6
1 委托方.....	6
2 估价方.....	6
3 估价对象.....	6
4 估价目的.....	9
5 估价时点.....	9
6 价值定义.....	9
7 估价原则.....	10
8 估价依据.....	10
9 估价方法.....	10
10 估价结果.....	11
13 估价人员.....	11
14 估价作业日期.....	11
15 估价报告有效期.....	11
五. 附件.....	12

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

致委托方函

泰安市泰山区人民法院:

受贵单位委托,山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司秉着客观、公正、科学、独立的原则,对山东岱银纺织集团股份有限公司与泰安宏达金属结构制造有限公司、钱占绪、王维广、沈玉东、李英秋、杜旭东、钱凤国、刘伟、钱勇、田丽、夏法芹、鞠立苹追偿权纠纷一案所涉及的位于泰安市龙潭路 55 号擂鼓石花园小区 10 号楼 9 层 901 室的房地产价值进行了估价,估价时点为二〇二〇年六月九日,估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

本公司根据估价目的,遵循估价原则,按照《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]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,确定估价对象在估价时点的市场价值为:

建筑面积: 151.27 平方米

平均单价: 23320 元/平方米

总价取整: 3,527,600 元

大 写: 人民币叁佰伍拾贰万柒仟陆佰元整

山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司

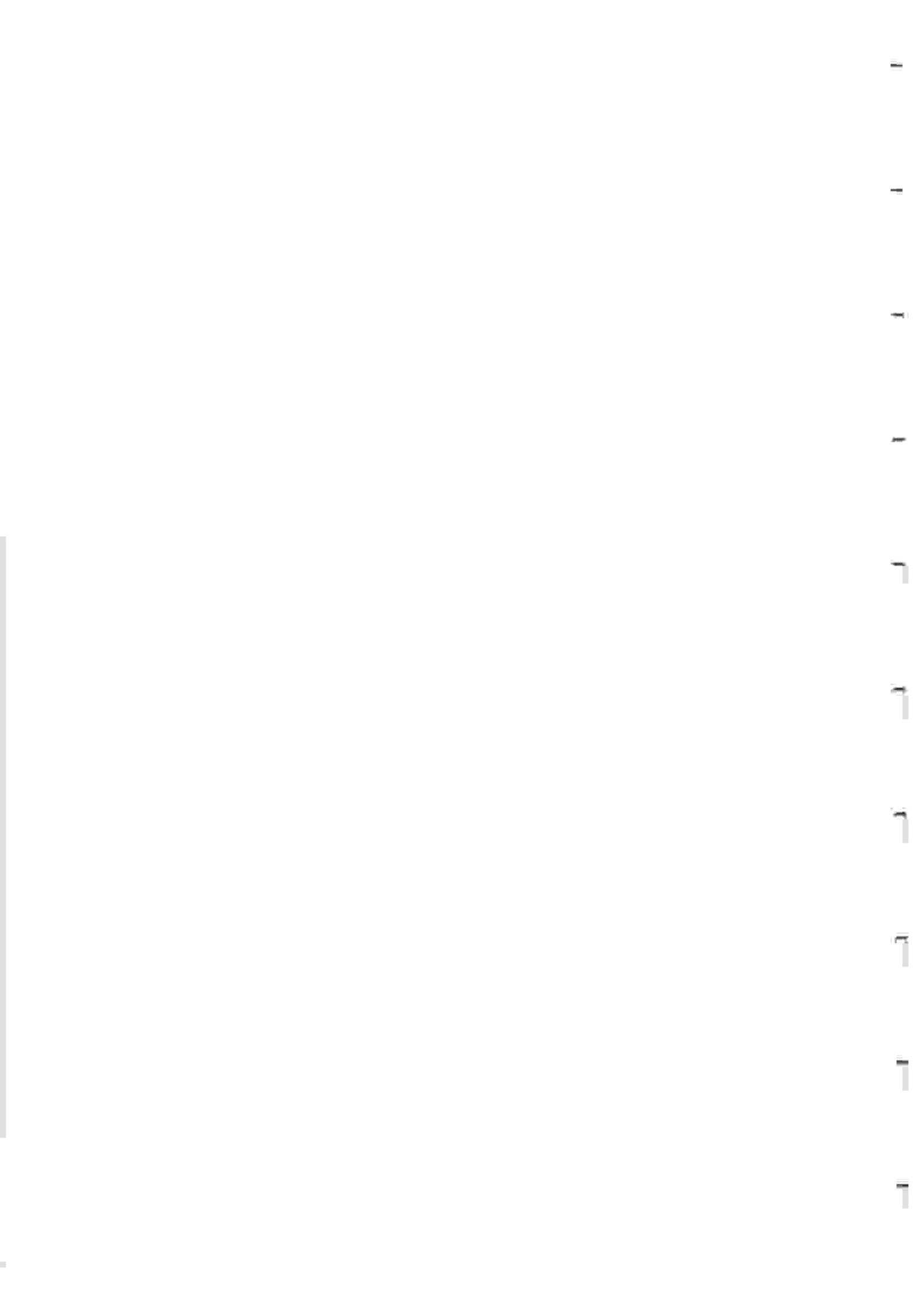
二〇二〇年六月十三日



估价师声明

我们郑重声明:

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
2. 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以说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与估价报告中的估价对象没有利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘,查勘人员宫平、王卫江。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业的帮助。
7. 本估价报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用。不得挪作他用。
8. 报告的全部或部分内容不得复制、涂改或伪造。不得向委托方和报告评审部门以外的单位和个人提供。
9. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料,委托方应对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的,估价机构和人员不承担任何责任。
10. 本估价报告未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房地产价值产生的影响。



估价的假设和限制条件

1. 委托方合法取得房地产权证明，本次评估房产面积依据《不动产登记资料查询结果证明》载明的为准。
2. 本次评估所依据资料均为委托方提供，委托方应对资料的真实合法性负责。
3. 本报告有效期自报告完成之日起一年有效。
4. 在有效期内随时间的推移、市场的变化估价结果须做相应的调整。超过有效期须重新进行评估。
5. 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响
6. 本估价结果未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。
7. 本估价报告分估价结果报告和估价技术报告两部分，技术报告仅供估价机构存档和有关管理部门查阅。
8. 本报告结果仅对本次评估目的负责，如改变估价目的，则估价结果应进行相应的调整直至重新评估。

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

房地产估价结果报告

一. 委托方

1. 单位名称: 泰安市泰山区人民法院
2. 联系电话: 略

二. 估价方

1. 单位名称: 山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司
2. 单位地址: 东营市府前大街 51 号
3. 证书编号: 鲁评 082007
4. 资格等级: 二级资质
5. 联系电话: 0546-7177751

三. 估价对象

1. 房产概况:

本次估价对象位于泰安市龙潭路 55 号擂鼓石花园小区 10 号楼 9 层 901 室的房地产。截至估价时点, 委估房产已办理《中华人民共和国房屋所有权证》(泰房权证泰字第 143863 号), 委估房产为钢混结构, 房屋总层数为 9 层, 委估对象位于泰安市龙潭路 55 号擂鼓石花园小区 10 号楼 9 层 901 室, 建筑面积 151.27 平方米, 设计用途为住宅。

装修标准及设备配置情况如下: 委估房产外墙: 长条瓷砖; 楼道门: 对讲防盗门; 分户门: 钢板防盗门; 窗: 铝合金推拉窗, 普通玻璃, 外设不锈钢防盗窗; 室外楼梯: 瓷砖踏步, 木质扶手; 另有电梯一部; 电: 分户配电箱, 水、电、气、暖齐全。

2. 基础设施条件

市政基础设施配套基本齐全, 已达到“七通”(供水、排水、通电、通路、



通讯、通气、通暖)。

3. 周边环境

该估价对象座落于泰安市龙潭路 55 号擂鼓石花园小区 10 号楼 9 层 901 室，龙潭路以西，擂鼓石大街以北，附近有泰山中学、泰安市中学医院、山东农业大学、山东第一医科大学（天外村校区）及多处住宅小区，配套设施齐全，附近有公交线路通过，交通方便，基础设施较为齐备，是较为理想的居住处所。

4. 一般因素及市场背景分析

(A) 位置境域

泰安市位于山东省中部的泰山南麓，东邻莱芜市、淄博市、临沂市，南连济宁市，西隔黄河与聊城市、河南省濮阳市相望，北以泰山与济南市为界，介于东经 $116^{\circ} 20'$ — $117^{\circ} 59'$ ，北纬 $35^{\circ} 38'$ — $36^{\circ} 28'$ 之间，总面积 7761 平方千米。

(B) 地形地貌

泰安地处鲁中山区的一部分，整个地势自东北向西南倾斜，境内拥有多种地貌类型，山地、丘陵、平原、洼地、湖泊兼而有之。

① 山地集中分布在市域北部和东部，面积 14.07 万公顷，占全市土地总面积的 18.3%。一般海拔高度在 400—800 米之间。

五岳之首的东岳泰山雄距市域北部，横跨市岱岳区、泰山区和肥城市，向东延伸至莱芜市，面积 426 平方千米，其中主峰玉皇顶，为山东省内第一高峰，海拔 1532.7 米，相对高度 1391 米，矗立于泰城北面，拔地通天，雄伟壮观。

中部徂徕山横卧于市郊区和新泰市结合部，主峰太平顶，海拔 1028 米。东部莲花山位于新泰市境内，向北绵延至莱芜市。新泰市南部和宁阳县东部的低山丘陵属蒙山支脉的绵延。

② 丘陵主要分布在新泰市西南部、宁阳县东部、市郊区西北部、肥城盆地

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

边缘及东平县北部，面积 31.64 万顷，占全市土地总面积的 41.1%，海拔高度一般在 120—400 米之间。

③平原主要分布在山麓及河流沿岸，多为河谷平原和山前冲、洪积冲平原，面积 27.76 万公顷，占全市土地面积的 36.1%，海拔高度在 60—120 米之间。

④洼地主要分布于东平县内“三湖”（东平湖、稻屯湖、州城湖）周围，面积 3.43 万公顷，占全市总面积的 4.5%，洼地地面高程在 38—60 米之间。

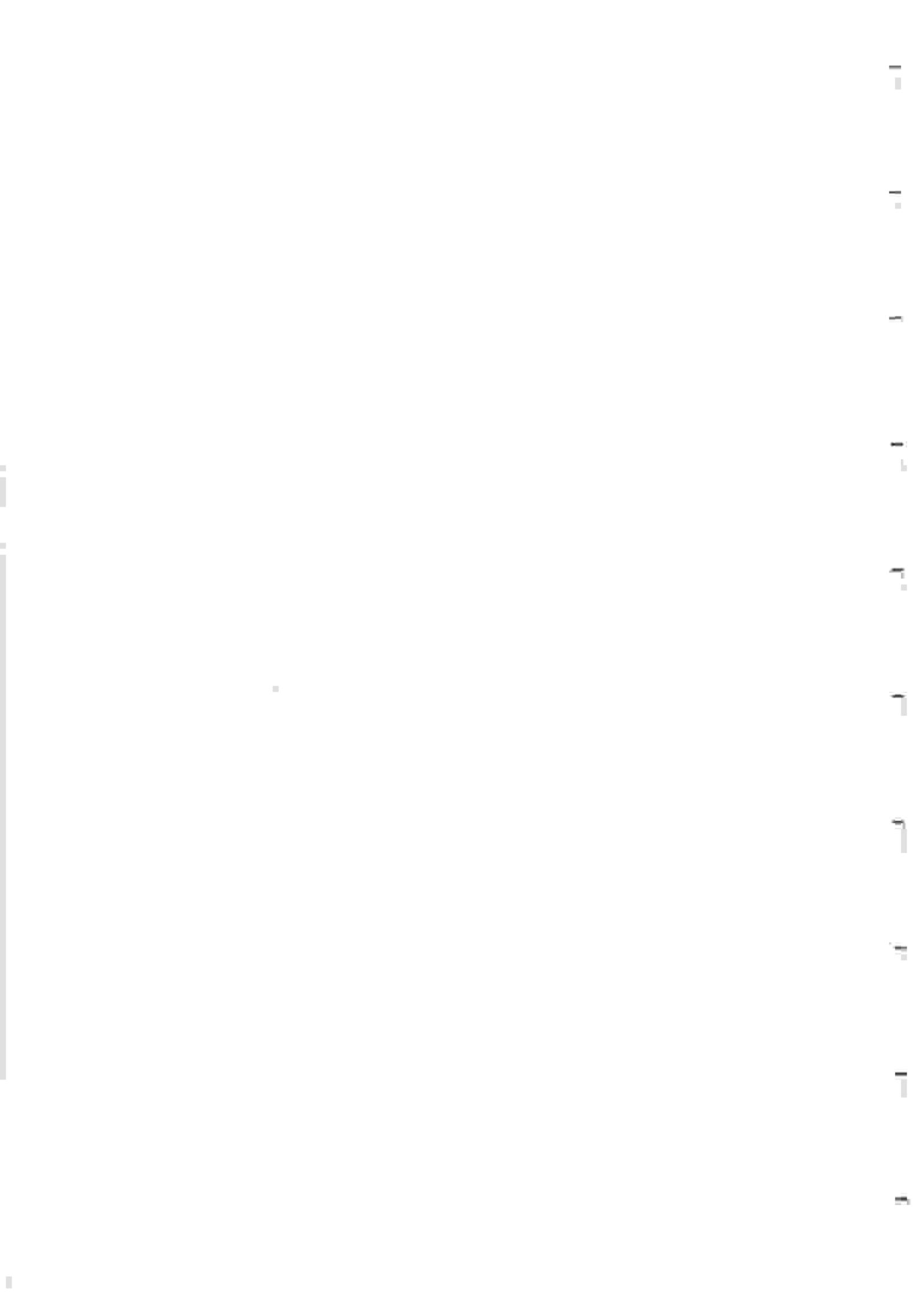
⑤湖泊集中在东平县境内。东平湖是市内最大、省内第二大淡水湖，该湖为“水泊梁山”的仅存水域，由一级湖和二级湖组成。

(C) 气候特征

泰安市属于温带大陆性半湿润季风气候区，四季分明，寒暑适宜，光温同步，雨热同季。春季干燥多风，夏季炎热多雨，秋季晴和气爽，冬季寒冷少雪。全市多年平均太阳辐射总量为 121.58 千卡/平方厘米，年际变化在 112—131 千卡/平方厘米之间。年内以 5 月份最多，12 月份最少。按 80%保证率计算，全年辐射总量为 117.9%千卡/平方厘米。在 3—11 月份作物生产发育期间，可有 102 亿千卡/公顷的能量供利用。

(D) 经济

2018 年，泰安市实现地区生产总值（GDP）3651.5 亿元，按可比价格计算（下同），比上年增长 5.7%。第一产业增加值 285.4 亿元，增长 2.7%；第二产业增加值 1615.2 亿元，增长 5.5%；第三产业增加值 1750.9 亿元，增长 6.3%。三次产业结构调整为 7.8: 44.2: 48.0。人均生产总值 64714 元，增长 5.7%。年末实有各类市场主体 37.92 万户，比上年末增长 15.3%；实有注册资本（金）7224.98 亿元，比上年增长 23.7%，户均注册资本 190.56 万元，比上年增长 7.6%。新登记各类市场主体 6.15 万户，增长 10.9%，注册资本（金）总额 1196.79 亿元，下降 12.8%。其中新登记企业 17487 户，增长 20.3%，占新登记市场主体的 28.4%，较上年提高了 2.2%，注册资本（金）1126.95 亿元，下降 13.6%。



(E) 交通

2018 年, 泰安市完成交通建设投资 83.51 亿元, 比上年增长 56.0%, 普通国、省道路完成大中修 80.5 千米。新改建农村公路 1051 千米, 建设农村客运站点 708 个, 帮扶 76 个扶贫重点村建设扶贫道路 117.3 千米。公路通车里程达到 15588 千米, 公路密度达到每百平方千米 200.8 千米, 高速公路通车里程 238.8 千米。港航建设完成投资 4.1 亿元, 京杭运河东平湖主航道开挖 12.8 千米。

四. 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五. 估价时点

二〇二〇年六月九日

六. 价值定义

本次估价采用的公开市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。估价结果为估价对象在住宅用途下的房地产价格。

七. 估价依据

1. 委托方与本估价机构签定的约定书
2. 《泰安市泰山区人民法院委托书》
3. 《不动产登记资料查询结果证明》
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
5. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
6. 委估对象现场勘察记录和委托方提供的证明材料
7. 本估价机构掌握的房地产市场相关资料

八. 估价原则

1. 合法原则: 估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求, 即应以估价对象的合法使用、合法处分为前

22

提估价。

2. **估价时点原则：**估价结果应是估价对象在估价时点客观合理价格和价值。由于房地产市场是不断变化的，因此在不同估价时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在估价时点的状况为准。

3. **替代原则：**要求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。根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用市场比较法进行价格测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的价格作为客观价格，确定估价对象在评估时点的价格取值依据。

4. **最高最佳使用原则：**以估价对象最高最佳使用为原则，在合法前提下的最高最佳使用原则是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均匀时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。估价对象现在的用途为住宅，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

九 估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

本项目的估价思路与方法为：根据估价对象的实际情况和委托方提供的有关资料及估价人员的市场调查资料，在遵守有关法规、政策、和符合估价技术标准的基础上经过评估人员的实地勘察和认真分析，决定此次估价采用市场比较法、收益法对估价对象进行评估，经过综合分析后，最终决定估价对象的房地产现时市场价格。

2

十. 估价结果

本机构根据估价目的，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，结合估价经验对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在估价时点的市场价值为：

建筑面积：151.27 平方米

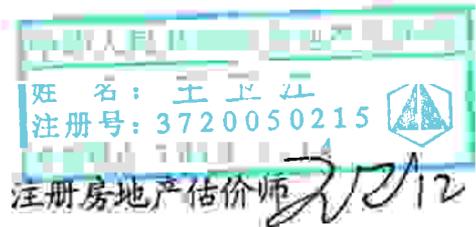
平均单价：23320 元/平方米

总价取整：3,527,600 元

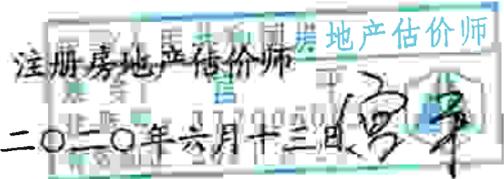
大 写：人民币叁佰伍拾贰万柒仟陆佰元整

十一. 估价人员

项目负责人：王卫江



其他估价人员：官平



十二. 估价作业日期：二〇二〇年六月九日至二〇二〇年六月十三日

十三. 估价报告的有效期：估价报告自二〇二〇年六月十三日起一年有效



山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二〇年六月十三日

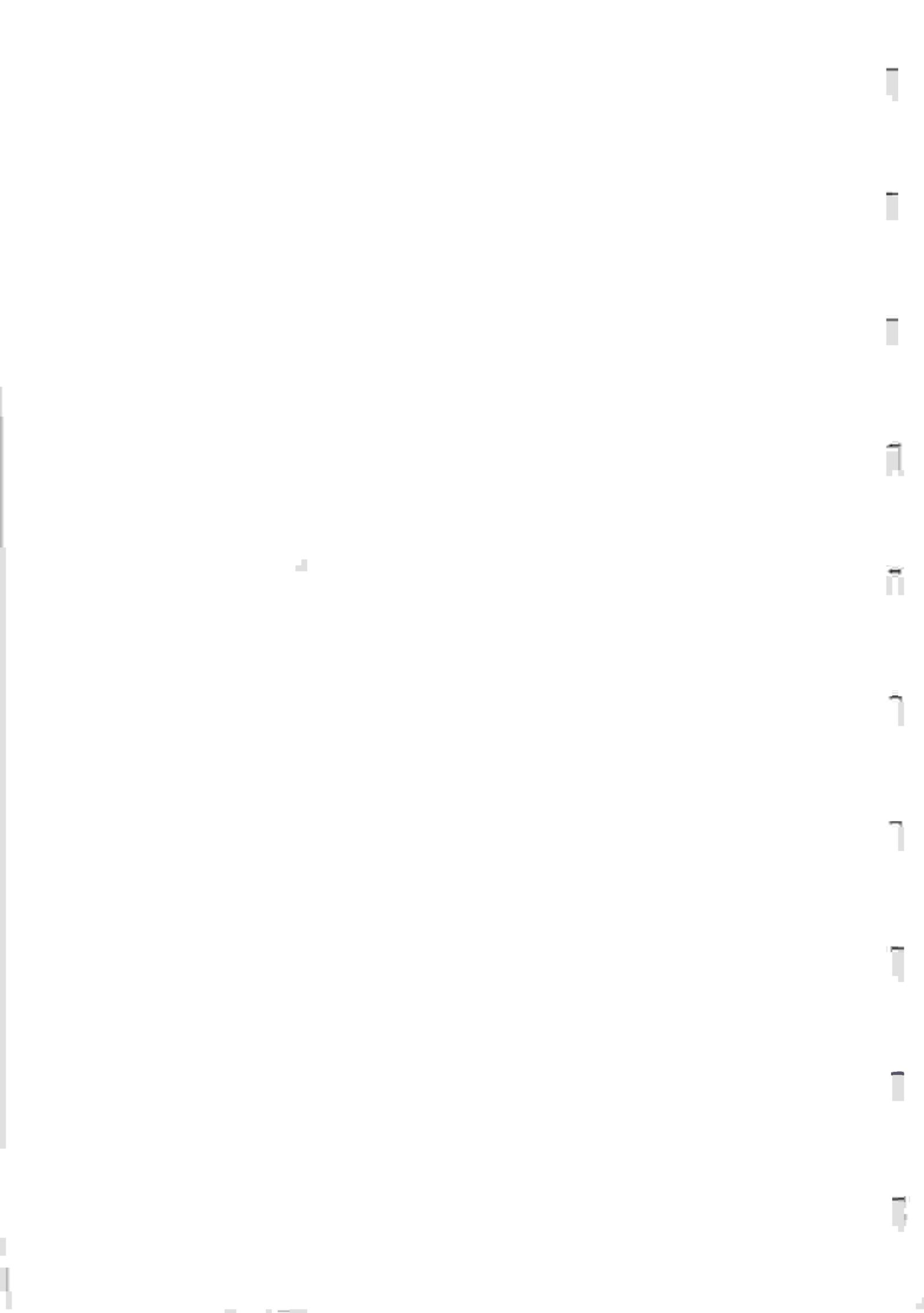




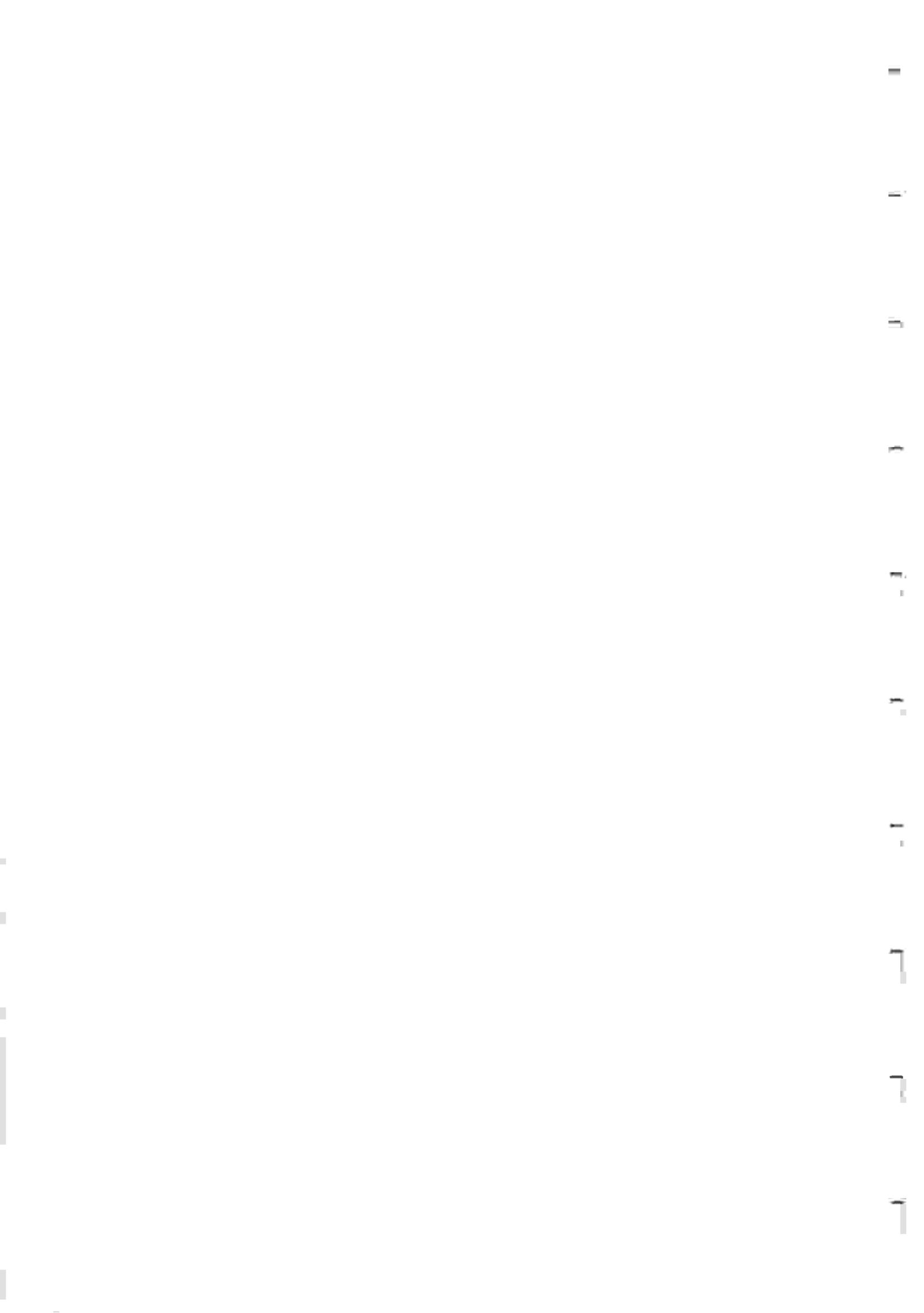
附件

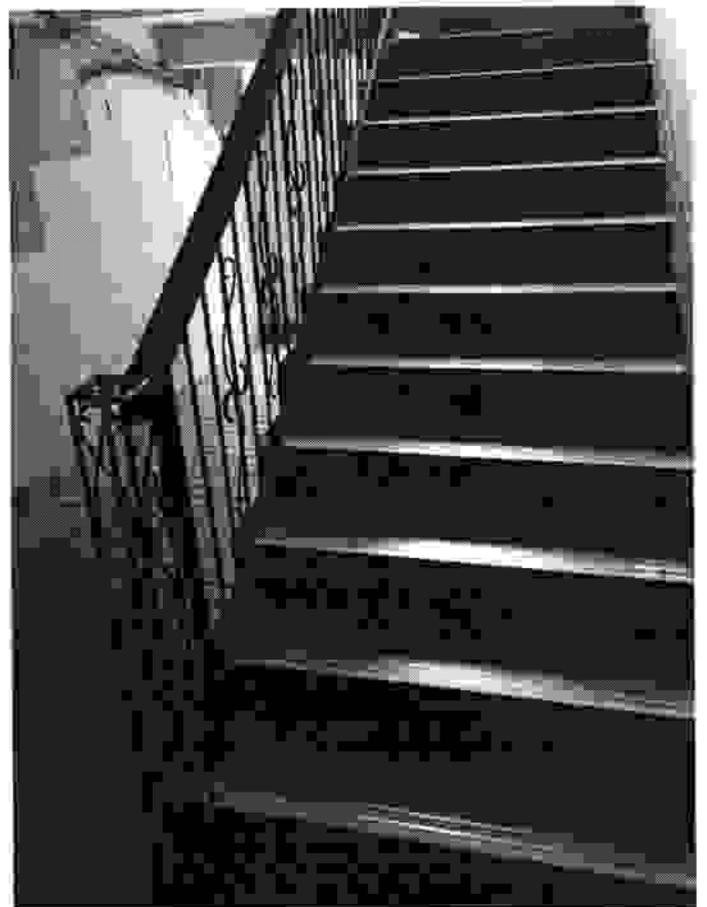
1. 《泰安市泰山区人民法院委托书》复印件
2. 《不动产登记资料查询结果证明》复印件
3. 现场勘查照片复印件
4. 估价机构证明材料复印件
5. 估价师证明材料复印件













不动产登记资料查询结果证明

编号: 1700200118011831

人民法院

于 年 月 日, 依法在登记簿中查询不动产登记资料, 查询结果如下:

登记信息

证件类型	证件号	不动产权证号/合同号	共有方式	权利性质	查询时间
不动产权证	170000228011831	泰房权证泰字第143863号	单独所有	房地产权	2007-10-18
坐落	泰安市龙潭湖路55号擂鼓石花园小区10#9层901		面积	131.57	
用途	土地用途	居住用地, 其他商服用地	终止时间		

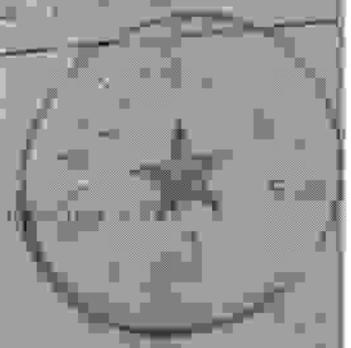
查封信息

查封(续封)文号	查封(续封)日期	查封(续封)合同时间
无	无	无

抵押信息

不动产权证号	抵押金额(万元)
无	无

以上信息为不动产登记簿记载内容, 如有变更, 以不动产登记簿记载为准。



1
1
1
1
-
1
1
1
1
1

泰安市泰山区人民法院

委托书

(2020)鲁0902执民120号

山东天诺土地房地产资产评估有限公司：

我院在执行山东得胜纺织集团有限公司与泰安直达金属结构制造有限公司、钱占峰、王增广、庄礼军、李良斌、杨顺礼、钱凤国、刘伟、钱勇、田鹏、夏忠伟、魏广军 民间借贷纠纷一案，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》第三条、第四条、第十四条、第十五条规定，委托贵机构对财产进行评估，请贵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。有效期届满内未能评估的，应当在期限届满前书面申请延长期限，延长期数不得超过两次，每次不得超过十五日。

需评估的财产如下：

泰安市龙潭路55号康泰花园小区10号楼9层901室

2020年06月05日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发

本证书合格持有人有权使用国家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 awarded and issued in the People's Republic of China and is valid for the development of the real estate market in China.

The holder of this certificate is entitled to act on the behalf of Registered Real Estate Appraisers in China and to sign the appraisal reports.



No. 00000000

姓名: [Name]

性别: [Gender]



工作单位: [Work Unit]

注册执业证书编号: [Registration Number]

有效期至: [Expiration Date]

发证日期: [Issuance Date]



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部颁发

本证书经法律专业人士审核使用三册
标准术语规范,便于专业人士交流
及,有效在房地产领域推广。

This certificate is approved and issued by
the Ministry of Housing and Urban-Rural
Development of the People's Republic of China.

The design of the certificate is awarded to
the Headquarters of Singapore Real Estate
Institute as person in charge of the project
and is used in their future business.



NO. 1111 111111111111



姓名: 李國強

職位: 主席

日期: 2014年11月

地點: 新加坡

地址: 新加坡

新加坡地產學會

新加坡

新加坡

新加坡

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

MINISTRY OF LAND AND URBAN PLANNING CONSTRUCTION
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：王卫江
(执行事务合伙人)

住 所：山东省东营市东营区府前大街51号3-801

统一社会信用代码：913705027517638504

备案等级：贰级

证书编号：鲁评082007

有效期限：至2021年10月7日



发证机关(公章)
二〇一八年九月二十八日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

