

致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院：

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司接受泰安市泰山区人民法院的委托，对泰安市华天庭苑1号楼3单元5层东户（泰房权证泰字第221634号）涉执房地产进行了评估。

估价目的：根据《泰安市泰山区人民法院委托书》〔（2020）鲁 0902 执恢 3 号〕要求，对估价对象进行科学鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：本次估价对象为米宝磊所拥有的位于泰安市华天庭苑 1 号楼 3 单元 5 层东户房地产，混合结构，房屋总层数为 6 层，估价对象位于第 5 层，建筑面积为 105.58 平方米（《房屋所有权证》记载面积），设计用途为住宅，产别为单独所有。

价值时点：价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日 2020 年 5 月 27 日。

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定估价对象在设定条件下，于价值时点2020年5月27日的市场价值为（币种：人民币）：

单 价：9852 元/平方米

总 价：104.02 万元

大写金额：壹佰零肆万零贰佰元整。

特别提示：当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出，逾期未提出，视为无异议。

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人签字：董明华

二〇二〇年六月四日



目 录

第一部分	估价师声明	4
第二部分	估价的假设和限制条件	5
第三部分	估价结果报告	7
一、	估价委托人	7
二、	房地产估价机构	7
三、	估价目的	7
四、	估价对象	7
五、	价值时点	9
六、	价值类型	9
七、	估价原则	9
八、	估价依据	9
九、	估价方法	10
十、	估价结果	11
十一、	注册房地产估价师	12
十二、	实地查勘期	12
十三、	估价作业期	12
第五部分	附件	13

- 1、《泰安市泰山区人民法院司法鉴定委托书》（复印件）；
- 2、《房屋所有权证》及不动产登记资料查询结果证明（复印件）；
- 3、《房地产现场勘查记录》（复印件）；
- 4、估价对象位置图；
- 5、估价对象现场照片；
- 6、估价机构营业执照（复印件）；
- 7、估价机构资质证书（复印件）；
- 8、注册房地产估价师资格证书（复印件）。

第一部分 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。

第二部分 估价的假设和限制条件

1、一般假设

- (1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (2) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (3) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大问题。
- (4) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- (5) 估价对象建筑面积来源于估价委托人提供的《房屋所有权证》，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

2、未定事项假设

- (1) 本估价结果在有效期内的使用是以相关房地产市场稳定、政策未有重大变化并排除了注册房地产估价师无法预知的不可抗力因素的影响为假设前提。
- (2) 假设估价对象于价值时点无影响其结果的租赁行为及估价委托人未签署影响其估价结果的租约。
- (3) 估价结果未考虑未来处置风险。

3、依据不足假设

无

4、本报告的使用限制条件

(1) 本报告所依据的有关资料系由估价委托人提供，并对其真实性负责。因估价委托人提供的资料失真造成评估结果有误，估价方不承担责任。

(2) 估价报告应用范围为估价委托人处理金融借款合同纠纷，对涉案房地产进行评估，为估价委托人提供客观、公正、合理的市场价值参考，若改变估价目的及使用条件或再提供新的合法有效资料，需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(3) 未经估价方和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(4) 本估价报告自出具之日 2020 年 6 月 4 日起一年内有效。恰当使用本估价报告是估价委托人和其他估价报告使用者的责任，我对估价委托人和其他估价报告使用者不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：泰安市泰山区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

单位地址：济南市历下区山大路 242-2 号 A 座 616 号

资质级别：壹级

资格证书获得时间：2016 年 6 月 13 日

估价资格有效期至：2022 年 5 月 16 日

资格证书编号：建房估证字【2013】025 号

法定代表人：董月华

联系电话：0538-8299797

三、估价目的

根据《泰安市泰山区人民法院委托书》[（2020）鲁 0902 执恢 3 号]要求，对估价对象进行科学鉴定，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

本次估价对象为泰安市华天庭苑 1 号楼 3 单元 5 层东户房屋及其分摊的国有建设用地使用权。

1、实物状况

本次估价对象建筑物为米宝磊所拥有的位于泰安市华天庭苑 1 号楼 3 单元 5 层东户房屋，朝南，混合结构，房屋总层数为 6 层，估价对象位于第 5

层，建筑面积为 105.58 平方米（《房屋所有权证》记载面积），建成年代为 2007 年，房屋所有权人未到现场，注册房地产估价师已进入估价对象内部查勘，本次评估以室内装修为精装修，户型未作改造，木地板，石膏板吊顶，木包门窗套，燃气壁挂炉，铝合金门窗，储藏室一套，但门未打开，未能进入查勘。估价对象水、电、暖气、燃气设施较齐全，电梯、消防设施配套设施齐全，利用维护状况良好。

经注册房地产估价师实地查勘，估价对象所占用土地地质条件较好，地基承载力较好，稳定性较强，土地开发程度 小区红线内外基础设施达到“七通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖、燃气及土地平整），基本能满足居住生活需要。

2、权属状况

本次估价对象为米宝磊所拥有的泰安市华天庭苑1号楼3单元5层东户的房地产，房屋所有权人为米宝磊，房屋所有权证号为泰房权证泰字第221634号，估价对象建筑面积为105.58平方米（《房屋所有权证》记载面积），设计用途为住宅，实际用途为住宅，产别为单独所有，估价对象产权清晰、合法。

3、地理位置与周围环境

估价对象位于泰安市华天庭苑1号楼3单元5层东户，靠近泰山大街。估价对象周围有温州步行街，奥特莱斯银座，商业环境良好，生活方便；距泰安市中心医院2公里，基础医疗卫生服务设施齐全；中国建设银行、中国工商银行、等多家银行在附近设立网点；周围有泰山站，泰安汽车站，交通便捷；供水、供电等基础设施等完备，公共服务设施齐全，适宜居住。

五、价值时点

价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日 2020 年 5 月 27 日。

六、价值类型

此次评估的估价对象为泰安市华天庭苑 1 号楼 3 单元 5 层东户的房地产，估价对象建成年代为 2007 年，混合结构，建筑面积为 105.58 平方米，用途为住宅，于价值时点 2020 年 5 月 27 日的房地产市场价格。

七、估价原则

(1) 客观、独立、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者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：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

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《司法鉴定程序通则》；

- 4、 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- 5、 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》；
- 6、 《泰安市泰山区人民法院委托书》；
- 7、 《房屋所有权证》及不动产登记资料查询结果证明；
- 8、 房地产现场勘查记录；
- 9、 估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料；
- 10、 国家和地方其他有关的法律、法规及政策性文件。

九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

收益法：预计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估价对象价值或价格的方法。

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。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

基准地价修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用

有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价目的并结合估价对象的用途和实际状况及周边房地产市场状况，选取比较法作为本次估价的基本方法。

选取上述估价方法原因为：估价对象用途为住宅，与估价对象同区域类似房地产市场交易案例较多，可采用比较法测算其市场价格。

未选用其他估价方法的原因：一是估价对象为住宅用途，市场价值远大于成本价，不适宜采用成本累加的方法进行测算；二是估价对象所在小区以自用为主，受到周边环境影响房屋租赁价值无法客观体现房屋价值；三是估价对象为已建成房屋，不适用假设开发法和基准地价修正法进行测算。

十、估价结果

本着公正、公平、公开的总原则，经注册房地产估价师实地查勘和对估价对象所在区域的市场分析，按照房地产评估的基本原则和估价程序，选择适宜的估价方法，评估得到估价对象房地产在价值定义和有关限制条件下，于价值时点 2020 年 5 月 27 日的市场价值为（币种：人民币）：

单 价：9852 元/平方米

总 价：104.02 万元

大写金额：壹佰零肆万零贰佰元整。

第五部分 附件

- 1、《泰安市泰山区人民法院委托书》（复印件）；
- 2、《房屋所有权证》及不动产登记资料查询结果证明（复印件）；
- 3、《房地产现场勘查记录》（复印件）；
- 4、估价对象位置图；
- 5、估价对象现场照片；
- 6、估价机构营业执照（复印件）；
- 7、估价机构资质证书（复印件）；
- 8、注册房地产估价师资格证书（复印件）。

山东省泰安市泰山区人民法院

委托书

(2020)鲁0902执恢3号

山东贵恒信土地房地产评估测绘有限公司：

我院在执行李晓强、贾士伟与泰安鸿锐包装有限公司、泰安神童山旅游开发有限公司、米宝磊、狄芬、李玉霞、赵永明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：

被执行人米宝磊名下位于泰安市华天庭苑1号楼3单元5层东户房产。



联系人：王玉金

联系电话：0538-8625265

本院地址：泰安市东岳大街东首5号

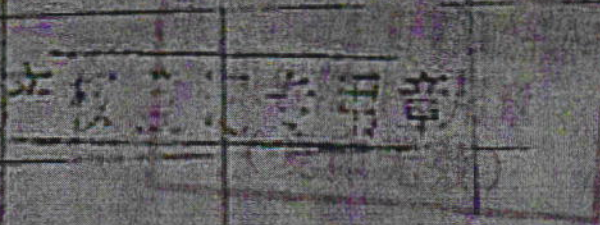


泰

房权证泰

字第221634

号

房屋所有权人		米宝器		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		泰安市华天直苑1号楼8单元5层东户		
登记时间		2012-12-14		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	105.58		
				
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式		土地使用年限
				全 止

附 记

业务编号: 201211270046

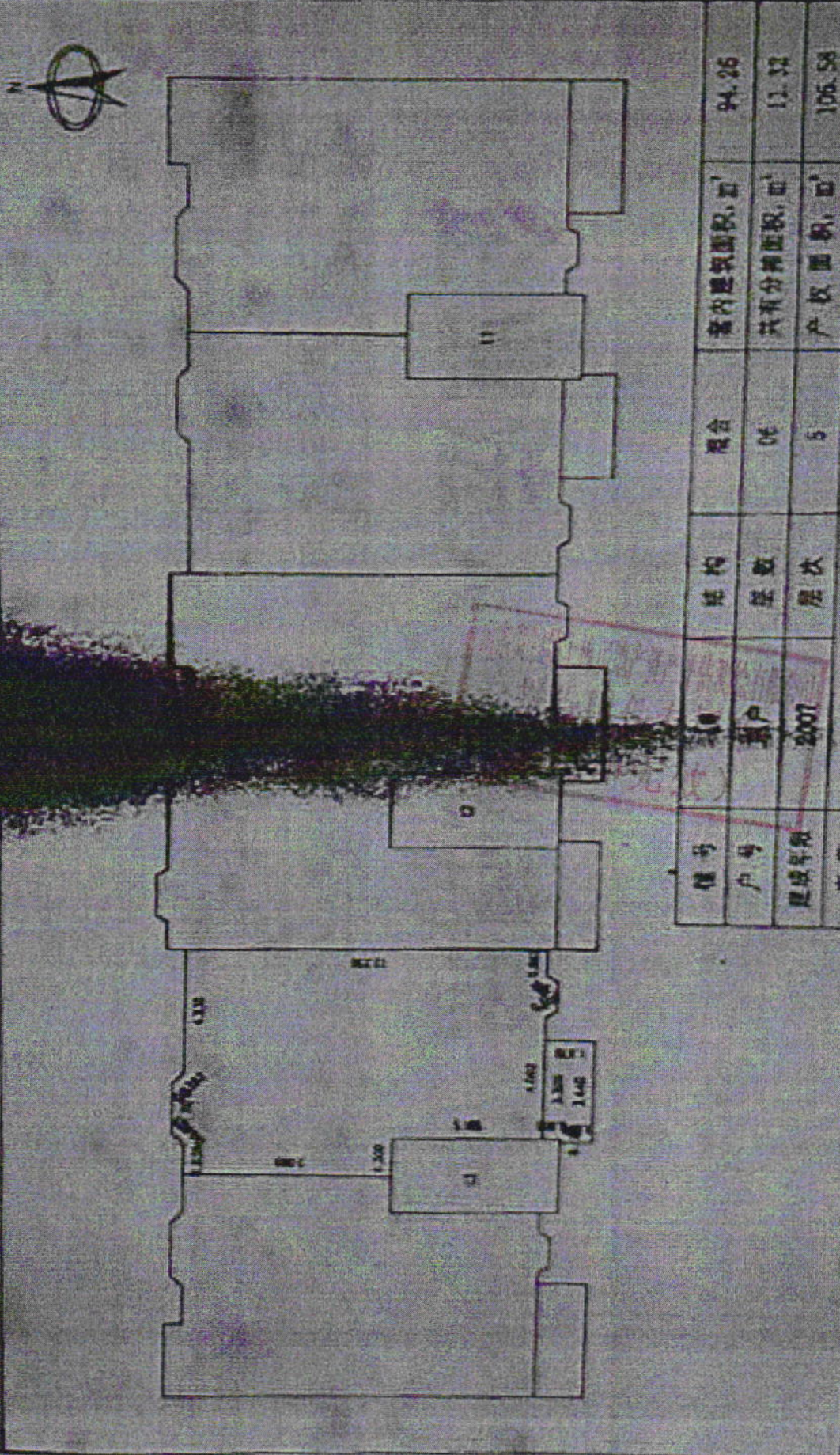
房屋编号: 61026

配房空间

业务编号	抵押权人	抵押权利 种类	债权数额	登记日期	注销日期	其他事项
201211270046	晏金成	抵押权	600000	2012-12-04		201220009
201303350180	泰安市岱岳区农村信用合作社 用合作联社	抵押权	1250000	2013-02-05		



填发单位 (盖章)



编号	11	结构	混合	室内建筑面积, m ²	94.26
户号	11	层数	06	共有分摊面积, m ²	11.33
建成年限	2007	层次	5	产权面积, m ²	105.58
所属	华天商务1#楼3单元5层东户				

不动产登记资料查询结果证明

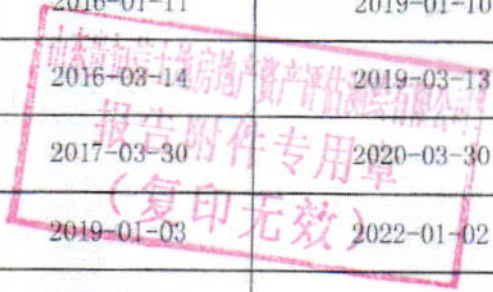
编号： TA20200518024840

泰山区人民法院

2020 年 5 月 18 日，你（单位）提出不动产登记资料查询申请。经查询，

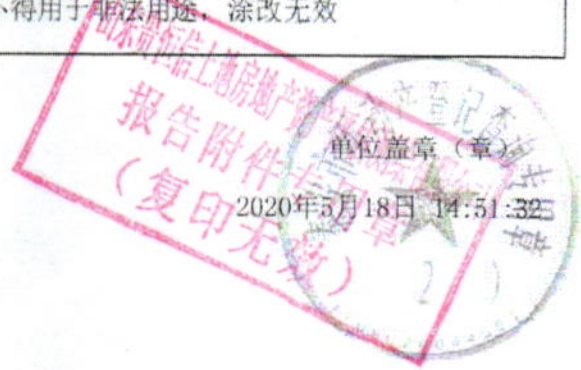
结果如下：

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
米宝磊	370902197504240030	泰房权证泰字第221634号	单独所有	房地产权	2012/12/14
坐落	泰安市华天庭苑1号楼3单元5层东户		面积	105.58	
土地性质		土地用途	城镇住宅用地	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	2015岱商初字第102号	2015-01-26	2017-01-25		
泰安市泰山区人民法院	2015泰山商初字第382号	2015-09-18	2018-09-17		
泰安市泰山区人民法院	2015泰山商初字第1029号	2016-01-11	2019-01-10		
泰安市泰山区人民法院	2015泰山商初字第1033号	2016-03-14	2019-03-13		
岱岳区人民法院	(2017)鲁0911民初1430号	2017-03-30	2020-03-30		
泰安市泰山区人民法院	(2017)鲁0902执898号	2019-01-03	2022-01-02		
泰安市泰山区人民法院	(2016)鲁0902执1469号	2019-02-14	2022-02-13		
泰安市岱岳区人民法院	(2017)鲁0911执1779号之三	2020-03-03	2023-03-02		
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		
中国银行股份有限公司泰安东岳支行	泰房泰他字第061474号	66	2014/11/21 14:22:21		



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：田佳佳



房地产现场勘查记录

估价委托人	泰安市泰山区人民法院		估价机构	山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司	
估价目的	涉执财产处置		勘查日期	2020年5月27日	
房权证号	泰房权证 泰字第21634号	幢号	坐落	泰安市华天庭院1号楼 3单元5层东户	
总层数		面积	105.58	所有权人	
所在层数	5	结构	混合	土地所有权证号	
<p>精装修 木包门窗套, 二级石膏板吊顶, 木地板. 两室两厅一卫, 燃气壁挂炉, 配找净层高2.6m. 2007年建成. 水电气齐全, 铝合金窗, 不锈钢防盗门. 金属楼梯铁护栏. 储藏室1间. 车库. 门未打开, 未进入查勘. 当事人 双方 未到场</p> <div style="text-align: center; border: 2px solid red; padding: 5px; color: red; margin: 10px auto; width: fit-content;"> 山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司 报告附件 (复印无效) </div>					

参加人员签字:

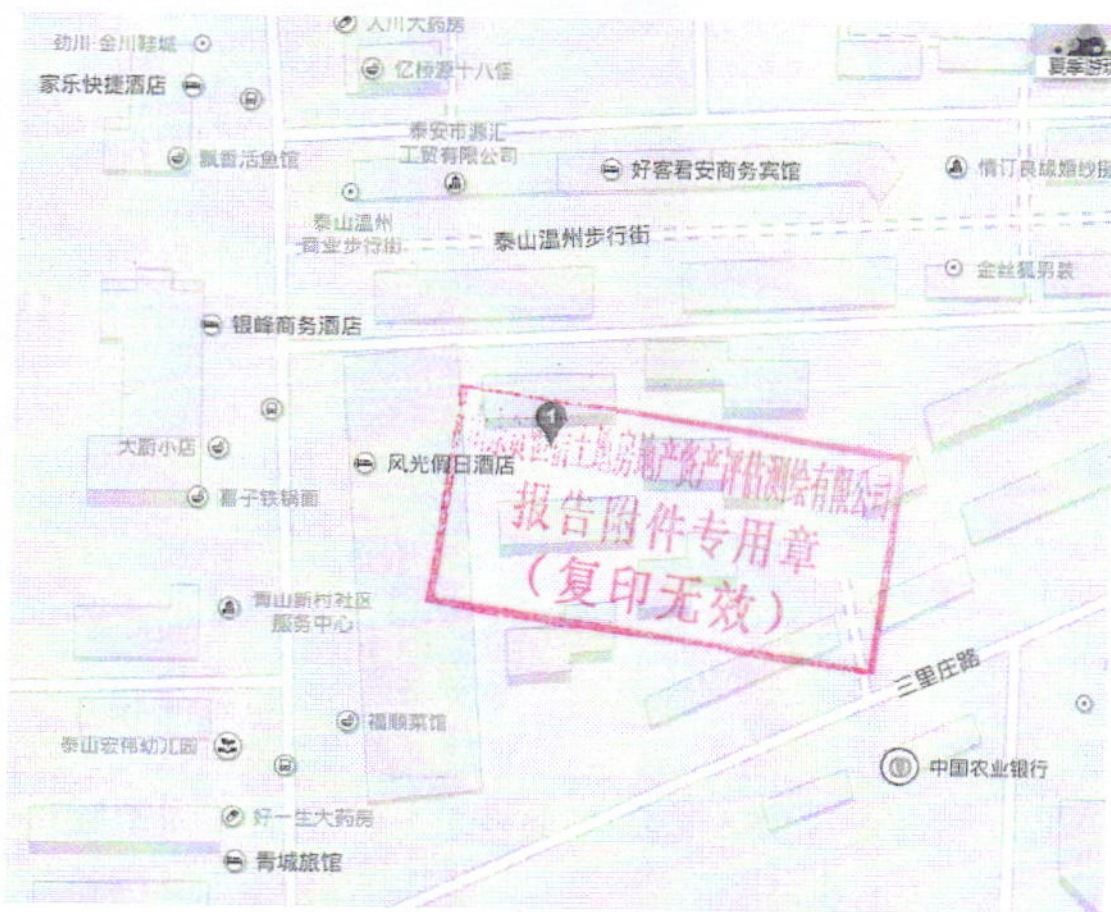
估价委托人:

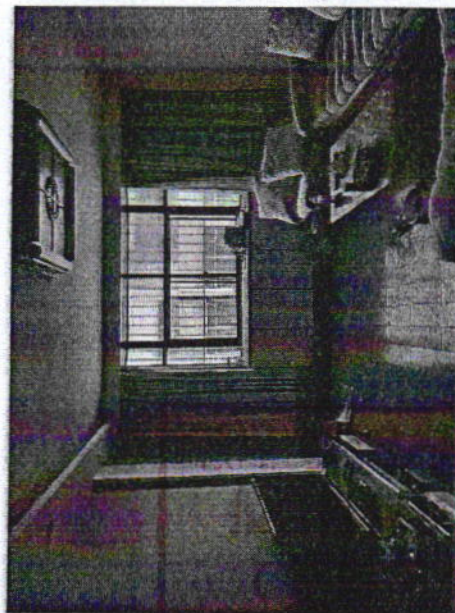
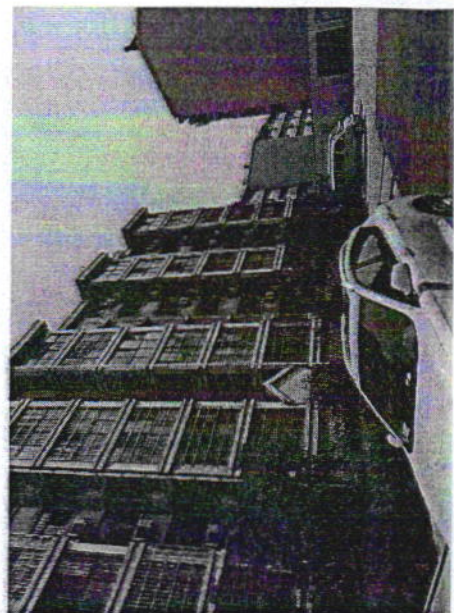
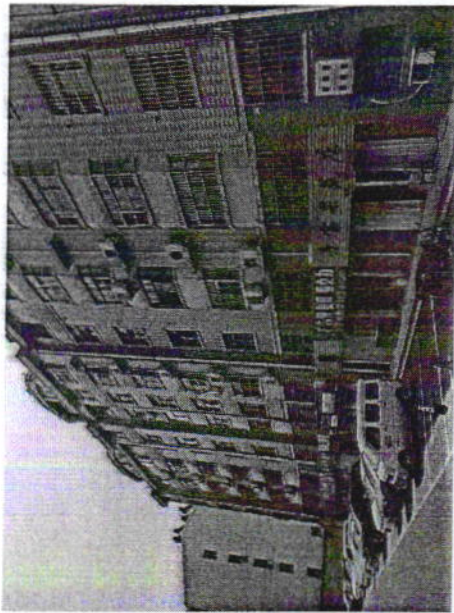
估价当事人:

估价师:

2020年5月27日

估价对象位置图





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：山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：董月华
(执行事务合伙人)

住所：济南市历下区山大路242-2号A座616号

统一社会信用代码：91370102740991399Q

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]025号

有效期限：2019年5月17日至2022年5月16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. 00200277

姓名 / Full name

董月华

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

37028519820609532X

注册号 / Registration No.

1120040185

执业机构 / Employer

山东贵信信土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-27

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. 00200930

姓名 / Full name

李洋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370911198507260011

注册号 / Registration No.

3720120066

执业机构 / Employer

山东贵信信土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-4-19

持证人签名 / Bearer's signature

