

報 告 書

Report



山东正诚土地房地产评估有限公司
SHANDONG ZHENGCHENG LAND REAL ESTATE APPRAL SAL CO., LTD.

中国·济南

JINAN CHINA



扫描全能王 创建

房 地 产 估 价 报 告

估 价 项 目：新泰市城区重兴路珠光国际 26 号楼 1 单元 601
室住宅及（26-5）号储藏室，（176）号、（177）
号地下车位房地产价值评估

估价委托人：新泰市人民法院

估 价 机 构：山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：王崑卜（注册证号：3720120136）

石唤平（注册证号：3720050242）

估价报告出具日期：2020 年 6 月 12 日

估价报告编号：鲁正房估（2020）2040 号



致估价委托人函

新泰市人民法院：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的新泰市城区重兴路珠光国际26号楼1单元601室住宅及(26-5)号储藏室，(176)号、(177)号地下车位房地产于2020年6月2日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：新泰市城区重兴路珠光国际26号楼1单元601室住宅及(26-5)号储藏室一间，(176)号、(177)号地下车位两处，根据鉴定委托书、不动产登记交易信息查询结果证明记载，估价对象信息如下：

权利人：李萌、高涛，不动产权证号/合同号：鲁(2018)新泰市不动产证明第0001879号，坐落：新泰市重兴路珠光国际26号楼1单元601，面积209.42平方米，状态已登记，房屋用途为住宅。

查封信息：

查封机构	查封文号	查封日期	查封结束日期
新泰市人民法院	(2020)鲁0982执917号	2020-04-27	2023-04-27
新泰市人民法院	(2019)鲁0982民初25号	2019-03-07	2022-03-07
新泰市人民法院	(2019)鲁0982民初419号	2019-01-18	2022-01-18

抵押信息：抵押权人为中国邮政储蓄银行股份有限公司新泰市支行，抵押金额83万元，登记时间：2018-04-18。

现场查勘：所在层数为第6层，实际用途为住宅。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

价值时点：2020年6月2日(现场查勘日期)。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次评估采用比较法



和收益法进行评估。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准。

估价结果：房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

	不动产权证号/合同号	坐落	面积 (m ²)	单价	总价 (万元)	备注
主房	鲁(2018)新泰市不动产权证明第0001879号	新泰市重兴路珠光国际26号楼1单元601	209.42	7533元/m ²	157.76	
储藏室		新泰市重兴路珠光国际26-5(地下)			2.00	一间
车位		新泰市重兴路珠光国际26号楼地下176号、177号		13万/处	26.00	两处
合计					185.76	

房地产总价人民币大写：壹佰捌拾伍万柒仟陆佰元整。

与估价结果和使用估价报告有关的特别提示：

- 1、估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。
- 2、欲知详情，请阅读本估价报告全文。
- 3、本报告只按估价目的提供给新泰市人民法院使用，不做其他使用。
- 4、以上内容摘自《房地产估价结果报告》，如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过新泰市人民法院向我公司书面提出。

山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司



目 录

一、估价师声明	(05)
二、估价假设和限制条件	(07)
三、估价结果报告	(09)
(一) 估价委托人	(09)
(二) 估价机构	(09)
(三) 估价对象	(09)
(四) 估价目的	(09)
(五) 价值时点	(12)
(六) 价值类型	(12)
(七) 估价依据	(12)
(八) 估价原则	(13)
(九) 估价方法	(14)
(十) 估价结果	(16)
(十一) 注册房地产估价师	(16)
(十二) 实地查勘期	(16)
(十三) 估价作业期	(16)
四、附件	(17)



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。参照标准有：中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）等。

5、我们于2020年6月2日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘人为王崮卜，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、本次评估价值时点为2020年6月2日，故本次估价结果是假设价值时点时的估价对象状况与查勘日期时的状况相一致的情况下的价值。

7、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东正诚土地房

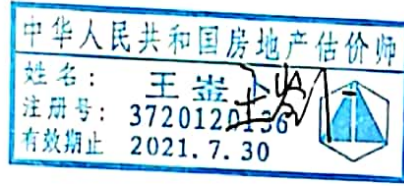


地产资产评估测绘有限公司负责解释。

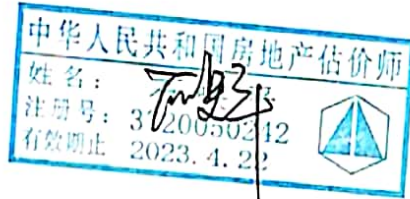
9、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：

王崑卜（注册号：3720120136）



石唤平（注册号：3720050242）



估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

(1) 本次估价依据估价委托人提供的估价对象产权资料为依据，本次估价估价师已尽最大努力对估价委托人提供的资料的真实性进行调查，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、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，假定估价对象能正常安全使用。。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积以《不动产登记交易信息查询结果证明》记载建筑面积为准。

(4) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

2、未定事项假设

《不动产登记交易信息查询结果证明》未记载房屋合法用途，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象为住宅用房，本次估价设定房屋合法用途为住宅。

估价委托人提供的资料未记载估价对象的土地使用权状况，本次估价以估



价对象土地使用权对转让无影响。

3、背离事实假设

本次对估价对象价值进行评估，不考虑被抵押、查封等因素的影响。

4、不相一致假设

估价对象实际地址、坐落与登记状况等均一致，无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅为新泰市人民法院处理案件使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要的修正，重新出具报告。

(2) 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本公司同意，不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(3) 本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。

(4) 本估价报告经本估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及两名注册房地产估价师盖章签名后方可有效。



房地产估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：新泰市人民法院

二、估价机构

单位名称：山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：赵军

住 所：济南市小纬四路 46 号

电 话：0531-87943175

备案等级：一级

证书编号：建房估证字[2012]119 号

三、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考依据。

四、估价对象

根据估价委托人委托，本次估价对象为新泰市城区重兴路珠光国际 26 号楼 1 单元 601 室住宅及（26-5）号储藏室一间，（176）号、（177）号地下车位两处，包含其地上房屋及所分摊的土地价值，不包含房产室内动产等。

（一）、权益状况分析：

权利人：李萌、高涛，不动产权证号/合同号：鲁（2018）新泰市不动产证明第 0001879 号，坐落：新泰市重兴路珠光国际 26 号楼 1 单元 601，面积 209.42 平方米。

查封信息：

查封机构	查封文号	查封日期	查封结束日期
新泰市人民法院	（2020）鲁 0982 执 917 号	2020-04-27	2023-04-27



新泰市人民法院	(2019)鲁0982民初25号	2019-03-07	2022-03-07
新泰市人民法院	(2019)鲁0982民初419号	2019-01-18	2022-01-18

抵押信息：抵押权人中国邮政储蓄银行股份有限公司新泰市支行，抵押金额 83 万元，登记时间：2018-04-18。

现场查勘：所在层数为第 6 层，实际用途为住宅。

（二）、实物状况分析：

1、房产实物状况

估价对象为新泰市城区重兴路珠光国际 26 号楼 1 单元 601 室住宅及(26-5)号储藏室一间，(176)号、(177)号地下车位两处，建筑面积：房屋 209.42 平方米，不动产登记交易信息查询结果证明中未记载储藏室建筑面积。

实际用途为住宅。

房屋总层数：地上 6 层，所在层数：6 层

建筑结构：钢混结构

空间布局：复式结构，空间布局合理，能够满足使用需求。

朝向：南北向

新旧程度：维护保养状况好，新旧程度较新。

建筑外观：外墙真石漆，建筑功能较完善，配套齐全，维护保养状况较好。

室内装饰装修情况：毛坯房。

设施设备：水、电、讯齐全，管道天然气，地暖。

完损状况：完好。

2、土地实物状况

估价对象建筑所占土地为：新泰市城区重兴路珠光国际 26 号楼 1 单元 601 室住宅及(26-5)号储藏室，(176)号、(177)号地下车位所分摊土地。



四至：整宗地边缘清晰。

土地面积：不动产登记交易信息查询结果证明中未记载。

开发程度：估价对象宗地内到“七通一平”（即：通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气、通暖及土地平整），基础配套水平较好。

（三）、区位状况分析：

1、估价对象位置状况

估价对象位于珠光国际，该小区北邻青龙路，西邻重兴路。

估价对象朝向为南北向，估价对象所在楼层为：6层。

2、估价对象交通状况

估价对象周边有多条道路环绕周边，交通便捷，出入估价对象可通过私家车、公交车、非机动车等交通工具，估价对象周边无交通管制，周边有新泰 3 路、新泰 16 路等路公交车在估价对象附近经过并设有站点。

3、环境状况

估价对象周边自然环境好、无污染，临近青云湖；周边人文环境较好。

4、外部配套设施状况

公共服务设施有：

学校：山东省新泰第一中学、向阳实验学校。

银行：中国工商银行(泰安新泰青云支行)、中国农业发展银行。

购物：青云优鲜、青云超市(东城店)。

医院：距新泰市人民医院行驶距离约 3.5 公里。

5、区位状况未来变化趋势

估价对象位于新泰市东南部，周边交通便利，附近教育、医疗、购物、生活、娱乐设施较齐全。



五、价值时点

2020年6月2日（现场查勘日期），本次估价鉴定委托书中未明确价值时点，因现场查勘时实体状况、区位状况最能反映估价对象的实际状况，故本次估价价值时点设定为现场查勘日期。

六、价值类型

1、价值类型

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值。

2、价值类型定义

公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房地合一价值。

3、价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，包括建筑物及分摊的土地使用权，不包括动产、债权债务等其他财产或权益，房屋面积内涵是建筑面积。

七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地



进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

八、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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、《中华人民共和国城市规划法》（中华人民共和国主席令第 74 号）；
- 4、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；



5、《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）；

6、关于贯彻《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）委托方及当事人提供的有关资料

1、新泰市人民法院评估委托函；

2、不动产登记交易信息查询结果证明（复印件）；

（四）估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

1、估价对象照片；

2、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施。

3、估价对象同一供求圈内的房地产市场状况。

4、估价机构和估价人员收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料。

5、估价机构掌握的其他相关资料。

九、估价方法：

1、估价技术路线

（1）确定房屋用途、面积，了解估价对象权属状况、实体状况、区位状况等事项。

（2）选用合理的估价方法对估价对象进行价值测算。

（3）根据估价目的及估价对象状况合理确定估价对象结果。

2、各估价方法的适用性



(1) 估价对象的同类房地产有较多交易的，适用比较法。

(2) 估价对象或其同类房地产有合理租金等经济收入的，适用收益法。

(3) 估价对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发的，适用成本法。

(4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的，适用假设开发法。

3、理论上不适用的估价方法及理由

由于估价对象不具有投资开发或再开发潜力，故不选用假设开发法。

4、理论上适用未选用的估价方法及理由

不选用成本法的理由：由于成本法是注重均衡原理，现时住宅房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映其实际的市场价值，故不选用成本法。

5、选用的估价方法及理由

估价对象的实际及评估设定用途均为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业市场买卖交易、租赁案例较多，故选用比较法和收益法进行评估。

6、估价方法简介

比较法是指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。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果：

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适



宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

	不动产权证号/合同号	坐落	面积 (m ²)	单价	总价 (万元)	备注
主房	鲁(2018)新泰市不动产权证明第0001879号	新泰市重兴路珠光国际26号楼1单元601	209.42	7533元/m ²	157.76	
储藏室		新泰市重兴路珠光国际26-5(地下)			2.00	一间
车位		新泰市重兴路珠光国际26号楼地		13万/处	26.00	两处
合计					185.76	

(币种：人民币)

房地产总价人民币大写：壹佰捌拾伍万柒仟陆佰元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名 注册号 中华人民共和国注册房地产估价师 签名日期

王崧卜 3720120136

姓名：王崧卜
注册号：3720120136
有效截止：2021.7.30
2020年6月12日

石唤平 3720050242

姓名：石唤平
注册号：3720050242
有效截止：2023.4.30
2020年6月12日

十二、实地查勘期：2020年6月2日至2020年6月2日

十三、估价作业期：2020年6月2日至2020年6月12日

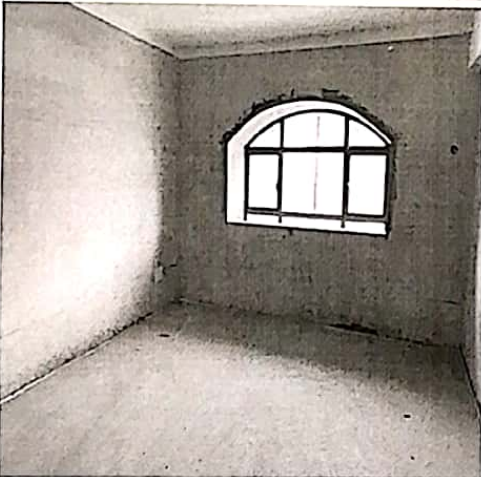
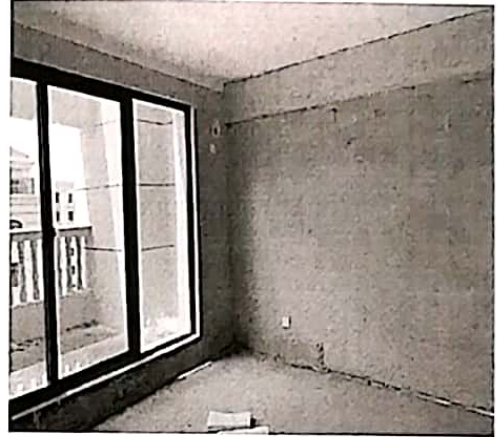
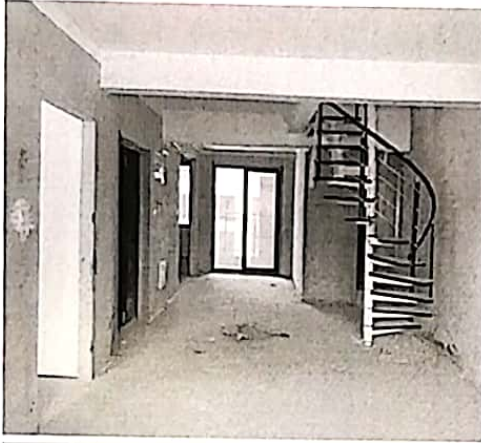


附 件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 估价对象照片；
- (三) 新泰市人民法院委托书（复印件）；
- (四) 不动产登记交易信息查询结果证明（复印件）；
- (五) 估价机构营业执照（复印件）；
- (六) 估价机构资质证书（复印件）；
- (七) 注册房地产估价师证书（复印件）。







扫描全能王 创建

新泰市人民法院 委托书

(2020)鲁0982执917号

山东正诚土地房地产评估有限公司：

我院在执行张玉伟与高涛民间借贷纠纷一案中，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：

新泰市重兴路珠光国际26号楼1单元601。



不动产登记交易信息查询结果证明

：2020年4月28日，你（单位）提出不动产登记资料查询申请，受理编号为2020042828961经查询，结果如下：

编号：2020042828961

人员信息						
序号	姓名	证件号				
1	高涛	370982197402027695				
1	李萌	370982197702250020				
登记信息						
序号	权利人	不动产权证号/合同号	坐落	面积(平方米)	状态(已登记/已备案)	房屋用途
1	李萌	鲁(2018)新泰市不动产权证明第0001879号	新泰市重兴路珠光国际26号楼1单元601	209.42	已登记	住宅
1	高涛	鲁(2018)新泰市不动产权证明第0001879号	新泰市重兴路珠光国际26号楼1单元601	209.42	已登记	住宅
查封信息						
登记序号*	查封机构	查封文号	查封日期	查封结束日期		
1	新泰市人民法院	(2020)鲁0982执917号	2020-04-27	2023-04-27		
1	新泰市人民法院	(2019)鲁0982民初25号	2019-03-07	2022-03-07		
1	新泰市人民法院	(2019)鲁0982民初419号	2019-01-18	2022-01-18		
抵押信息						
登记序号*	抵押权人	不动产权证明号	抵押金额(万元)	登记时间		
1	中国邮政储蓄银行股份有限公司新泰市支行	鲁(2018)新泰市不动产权证明第0002323号	83	2018-04-18		
异议信息						
登记序号*	权利人	不动产权证明号	坐落	面积		



扫描全能王 创建



营业执照

统一社会信用代码
91330302MA28282828

(副本) 2/2

名称 温州市龙湾永中街道永中街道办事处

类型 街道办事处

法定代表人 陈某某

经营范围 街道办事处

注册资本 人民币1000万元

成立日期 2020年01月01日

营业期限 长期有效

住所 浙江省温州市龙湾永中街道永中街100号



登记机关
温州市市场监督管理局

http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制

温州市市场监督管理局



扫描全能王 创建

企业变更情况

企业名称: 山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司
统一社会信用代码: 91370101706267225W
注册号: 370000226002140

变更次:	5	变更事项(编码):	注册资本
变更前内容:	200		
变更后内容:	300		
核准日期:	2020-03-12		
变更次:	5	变更事项(编码):	名称
变更前内容:	山东正诚土地房地产评估有限公司		
变更后内容:	山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司		
核准日期:	2020-03-12		

以上资料仅供参考, 盖章后复印无效

2020年04月13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：山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：赵军
(执行事务合伙人)

住所：济南市市中区小纬四路46号

统一社会信用代码：91370103706267225W

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2012]119号

有效期限：2019年3月18日至2022年3月17日



发证机关(公章)
二〇二〇年四月之日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



扫描全能王 创建

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 provide real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00205129

姓名 / Full name

王崧卜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371082198608267126

注册号 / Registration No.

3720120136

执业机构 / Employer

山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-30

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



No. L2205548

姓名 / Full name

石唤平

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

371425198209199429

注册号 / Registration No.

3720050242

执业机构 / Employer

山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建