涉执房地产处置
司法估价报告

鲁天义济房估字（2020）第 029 号

估价项目名称：泰安市泰山区人民法院委托的钢城区钢都大街 197 号 18-C1 幢 C23；18 号楼西 404 室的涉执房地产处置司法估价报告

估价委托人：泰安市泰山区人民法院

房地产估价机构：山东天义房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：王玉玲（注册号：3720110055）

王建群（注册号：3720160057）

估价报告出具日期：2020 年 5 月 20 日

致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院:

山东天义房地产土地评估有限公司接受泰安市泰山区人民法院的委托，根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》、《房地产估价规范》、《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》、《人民法院委托评估规范》等规定，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，在实地查勘、综合分析影响该宗房地产价值因素的基础上，以国家有关房地产估价的法规、准则、政策和泰安市泰山区人民法院提供的有关材料为依据，对位于钢城区钢都大街197号18-C1幢C23；18号楼西404室的涉执房地产进行了认真的估算和判定，现将有关结果汇总如下:

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：坐落于钢城区钢都大街197号18-C1幢C23；18号楼西404室的住宅，《房屋所有权证》为莱房权证钢城区字第0142918号，房屋所有权人：赵成刚，共有情况：单独所有，混合结构，房屋总层数为4层，所在层数为第4层，用途为成套住宅，房屋建筑面积：44.55平方米，另有储藏室一间，建筑面积为6.50平方米。

价值时点：2020年5月15日，为估价对象实地查勘完成之日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：人民币17.50万元（含储藏室价值）；大写：壹拾柒万伍仟元整，有关结果见下表:

估价结果汇总表

币种：人民币

名称	评估面积（m^2）	评估单价(元/m^2)	总价（万元）
房地产市场价值	44.55	3928.00	17.50
人民币大写：壹拾柒万伍仟元整（含储藏室价值）			

特别提示：敬请阅读报告全文，如对报告有异议，请在收到本报告之日起十日内向我公司提出，未提异议视同认可此报告。

法定代表人：

山东天义房地产土地评估有限公司

二〇二〇年五月二十日

目　　录

第一部分　　估价师声明

郑重声明:

一、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;

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；没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

四、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。

五、本估价报告依据了委托人提供的权属及其他相关资料，委托人对资料的真实性、合法性负责。本估价报告只对估价对象的价值发表意见，不对权属作任何形式的保证，凡因产权、资料失实及报告使用方的使用等造成的问题纠纷和损失，估价机构和估价人员不承担相应的责任。估价结果不应当被认为是估价对象可实现价值的保证，估价机构不承担报告使用相关责任人据此决策的责任。

六、产权持有者存在的可能影响估价结果的有关事项，在委托估价时，委托人未作书面特殊说明，而估价人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本估价机构及估价人员不承担相关责任。

七、未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

八、本报告的结论、分析和判断受到本报告中假设条件和限制条件的

限制。评估结果不等同于评估对象可实现价值的保证，如因当事方使用不当对当事人利益造成的损失和影响，本估价机构和估价人员不承担责任。

姓名	注册号	签　名	签名日期
王玉玲	3720110055	王玉玲	2020年5月20日
王建群	3720160057	王建群	2020年5月20日

第二部分　估价假设和限制条件

一、假设条件：

（一）一般假设

1、对权属证件假设：我们对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，未向政府有关部门进行核实，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2、对房屋安全、环境污染假设：对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，无理由怀疑估价对象存在安全隐患的情况下，假定估价对象能正常、安全使用。估价机构不承担对估价对象进行调查和检测的责任。本次估价假设估价对象无基础、结构、环境、安全等方面影响估价价值的重大问题。

3、对房地产市场的假设：假设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；

4、维持现状、继续使用假设：假设估价对象保持原实物状况继续使用。

5、其它假设：估价对象享有与公共部分的通行权及水电等共用服务设施的使用权。

6、价值时点假设：假设人民法院拍卖（或变卖）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。因财产拍卖（或变卖）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。

二、未定事项假设

根据委托人提供的资料及现场查勘状况，委托人不做特殊说明的情况下，假设估价对象无未定事项的发生，本次估价不考虑以上假设因素对估价结论

的影响。

三、背离事实假设

估价对象已被法院查封，现对外出租。本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，因此不考虑估价对象被查封、出租和已设立担保物权、用益物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

根据委托人提供的资料及现场查勘状况，委托人不做特殊说明的情况下，假设估价对象无不相一致事项的发生，本次估价不考虑以上假设因素对估价结论的影响。

五、依据不足假设

委托人未提供估价对象是否存在欠缴物业费、供气费、水电费等欠缴税费情况，故本次估价不考虑估价对象欠缴税费对估价结果的影响，故本次估价假定无依据不足假设。

估价结果在以上假设前提条件下，在价值时点成立。当上述条件、未来市场状况或估价对象发生较大变化时，估价结果一般会失效，估价机构和估价专业人员不承担由于上述条件的改变导致估价结论失效的相应法律责任。

六、估价报告使用限制

1、报告估价目的使用限制。本估价报告的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的。若用于其他目的，违规使用或涂改、伪造本估价报告产生的后果本估价机构和估价人员不承担责任，且要追究违规方的责任。

2、报告使用者使用限制。本估价报告只能由估价报告载明的估价报告使用者使用；除按照法律和行政法规规定的报告使用人外，其他任何机构和个人均不能成为该报告的使用人。其他机构和个人违规使用该报告的后果，估价机构和估价人员不承担责任。

3、报告范围使用限制。本估价报告只能用于估价报告载明的使用范围完整使用；未按照法律、行政法律规定和报告载明的使用范围使用的；仅

使用报告中的部分内容或用于其他方面超范围违规使用可能造成的后果，估价机构及估价人员不承担责任。

4、报告权属证明使用限制。委托人提供了与估价相关的权属资料和其他资料，估价人员予以了关注和检查，但不对权属做任何形式的保证，本报告中对估价对象权属的描述不能做为判断其权属的依据，其权属界定以有权管理部门的认定为准，因权属资料失实造成的失误，估价机构和估价人员不承担责任；委托人对其提供权属资料的真实、合法、有效、完整性负法律责任。

5、报告价值类型使用限制。本估价报告的估价结果是估价对象在价值时点公开市场条件下的现状市场价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化、政策优惠、将来快速变现、房地产市场发生重大变化及遇有不可抗力对房地产价格可能产生的影响。

6、本估价结果不包括相关的起诉、拍卖、执行、评估、律师、交通等费用及财产处置转移过程中所产生的各种税费等相关费用。

7、报告内容采用限制。本估价报告的全部或者部分内容不允许被摘抄、引用或者被披露于公开媒体；法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

8、报告使用有效期限制。本估价报告的使用期限自估价报告出具之日起计算，超过一年后本估价报告的估价结果无效，估价机构不承担超期使用本结论所造成的后果。如价值时点后有效期内市场或估价对象发生重大变化，估价结果应做相应调整或重新估价。

9、估价报告分类使用限制。本报告由估价结果报告和估价技术报告两部分组成，估价结果报告供委托人在本次估价目的下使用，估价技术报告由本估价机构备案及供主管机关审核使用。不经评估机构同意，不得公开和散发。

10、估价报告使用人应正确理解估价结论。估价结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

11、报告中的分析、意见和结论是估价人员不带有偏见的专业分析、意见和结论。只在本报告阐明的假设前提及限制条件下成立并有效。若上

述原则、假设、限制、依据等条件发生变化估价结论不成立且无效。

12、执行评估业务中未发现前述假设条件中提到的情况发生，若出现以上情况或其他未知的情况，在委托时未作特殊说明而估价人员一般不能获知的情况下，估价机构及估价人员不承担相关责任。

13、本估价报告复印无效。本估价报告的附件是本报告重要的组成部分，使用本报告时请仔细阅读附件。本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构不承担责任。本报告解释权为本房地产估价机构。

14、本估价报告经注册房地产估价师签字、估价机构盖章后方可正式使用。本估价报告由山东天义房地产土地评估有限公司负责解释。

第三部分　估价结果报告

一、估价委托人：

泰安市泰山区人民法院

二、房地产估价机构：

山东天义房地产土地评估有限公司

法定代表人：王玉玲

资格等级：　二级

机构地址：　泰安市东岳大街100号奥来新天第-B座8楼

联系电话：　0538-8218997

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）估价对象的委托情况

2020年5月13日我公司接受了泰安市泰山区人民法院的委托，《委托书》编号为（2020）鲁0902执恢109号，委托要求为：对泰安市泰山区人民法院在执行与马玉杰罚金一案中，需对被执行人赵成刚名下位于钢城区钢都大街197号18-C1幢C23；18号楼西404室的房地产进行价值评估。

泰安市泰山区人民法院提供的评估材料有：委托书原件，《房屋所有权证》复印件。

（二）估价对象财产范围

本次估价对象为赵成刚名下的坐落于钢城区钢都大街197号18-C1幢C23；18号楼西404室的1套住宅，房屋建筑面积为44.55平方米，储藏室建筑面积为6.50平方米。

（三）估价对象的实物状况

2020年5月15日法院工作人员、被执行人代表及注册房地产估价师对估价对象进行了现场查勘，情况如下：

估价对象为位于钢城区钢都大街197号18-C1幢C23；18号楼西404室一套住宅用房，混合结构，房屋总层数为4层，所在层数为第4层；房

屋建筑面积为 44.55 ㎡，用途为住宅，另有储藏室一间，建筑面积为 6.50 平方米。经实地查勘，估价对象为一梯四户；外墙为拉毛；内墙仿瓷；客厅及卧室地面为木地板，厨房地面瓷砖、部分墙面贴墙面砖，卫生间地面瓷砖，墙面全部贴墙面砖；内门为包木门套；塑钢窗；防盗门。房屋户型：一室一厅一厨一卫。维护状况一般，有水、电、暖等配套设施。经调查，估价对象建成于 1978 年左右。

（三）估价对象的权益状况

根据《房屋所有权证》：房屋所有权人为赵成刚；共有情况为单独所有；房屋坐落于钢城区钢都大街 197 号 18-C1 幢 C23；18 号楼西 404 室；房屋规划用途为成套住宅；房屋建筑面积为 44.55 平方米，储藏室建筑面积为 6.50 平方米。估价对象已被法院查封，现对外出租。

（四）估价对象的区位状况

估价对象位于钢城区钢都大街 197 号 18-C1 幢 C23；18 号楼西 404 室，东临新兴路，西临金水路，南临钢都大街，北临万柳园；周边主要道路有新兴路、钢都大道等，路况较好；附近有金茂广场、莱钢医院、济南市钢城区新兴路学校等服务设施，周边商店、餐饮、娱乐、文教、金融机构等公共服务设施较齐全，是钢城区较理想的居住场所。

五、价值时点：

价值时点为 2020 年 5 月 15 日实地查勘完成之日，实地查勘之日能较好的反映评估对象的实际状况。

六、价值类型：

房地产市场价值

七、估价原则：

本报告在遵循独立、客观、公正的总原则前提下，还遵循如下具体原则：

1、合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置为前提进行估价。

2、替代原则：要求估价对象的估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的类似价格。

3、价值时点原则：房地产的公开市场价值随时间而动，不同时点，价值不同。

八、估价依据：

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（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

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（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

3、《中华人民共和国物权法》中华人民共和国主席令第62号（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《中华人民共和国资产评估法》中华人民共和国主席令第46（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

5、《房地产估价规范》中华人民共和国住房和城乡建设部发布GB/T50291-2015，2015年12月1日起施行；

6、《城镇土地估价规程》中华人民共和国国家质量监督检查检疫总局GB/T18508-2014，2014年7月24日发布；

7、《资产评估基本准则》财政部（财资[2017]43号，2017年10月1日起施行）；

8、《资产评估职业道德准则》中评协[2017]30号，2017年10月1日起施行；

9、《资产评估执业准则——资产评估程序》中评协[2018]36号，2019年1月1日起施行；

10、《资产评估执业准则——资产评估委托合同》中评协[2017]33号，2017年10月1日起施行；

11、《资产评估执业准则——资产评估档案》中评协[2018]37号，2019年1月1日起施行;

12、《资产评估执业准则——不动产》中评协[2017]38号，2017年10月1日起施行;

13、《资产评估价值类型指导意见》中评协[2017]47号，2017年10月1日起施行;

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》

16、泰安市泰山区人民法院《委托书》

17、《房屋所有权证》复印件

18、估价人员现场查勘及搜集的资料

九、估价方法：

1、估价方法选用:

根据《房地产估价规范》，房地产估价的方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法，根据估价目的、估价对象的具体情况及本次估价业务的特点，本次估价对象仅满足比较法的适用条件，故本次估价仅选择比较法进行估价，其他评估方法不适用。

2、比较法定义:

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过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格或价值的方法。

待估房地产价格=可比实例价格×交易情况修正×市场状况调整×房地产状况调整

3、比较法技术路线:

（1）搜集交易实例;

（2）选取可比实例;

（3）建立比较基础;

（4）进行交易情况修正；

（5）进行市场状况调整；

（6）进行房地产状况调整；

（7）计算比较价值。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，选用适宜的估价方法，在现场查勘，综合分析影响该房地产价格因素的基础上，对估价对象采用比较法进行了认真的估算和判定，最终确认房屋建筑面积为44.55平方米、储藏室建筑面积为6.50平方米的房地产在价值时点2020年5月15日的现状市场价值为：

估价结果汇总表

币种：人民币

名称	评估面积（m^2）	评估单价(元/m^2)	总价（万元）
房地产市场价值	44.55	3928.00	17.50
人民币大写：壹拾柒万伍仟元整（含储藏室价值）			

十一、实地查勘期：

2020年5月15日

十二、估价作业期：

2020年5月13日—2020年5月20日

十三、估价报告使用提示：

1、估价对象为住宅用房，在估价报告有效期内，该地段房地产市场变化对房地产价值的影响不大。若司法鉴定期限较长，由于国家政策的调整，法律、法规的变化有可能导致房地产处置时受到限制或价值发生变化；

2、本估价结果含室内装修价值，不包括相关的起诉、拍卖、执行、评估、律师、交通等费用及财产处置转移过程中所产生的各种税费等相关费用。不考虑租赁权和用益物权对估价结果的影响。不考虑欠缴税费（物业费、供暖费、水电气费等）对估价结果的影响。本估价是价值时点正常使

用状态、现状情况下的市场价值，并非实际变现价值，变现价值一般低于市场价值。

3、超出本报告的使用有效期后，建议使用者委托评估机构重新估价。

十四、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签　名	签名日期
王玉玲	3720110055	王玉玲	2020年5月20日
王建群	3720160057	王建群	2020年5月20日

山东天义房地产土地评估有限公司

二〇二〇年五月二十日

第五部分　　附　　件

一、《泰安市泰山区人民法院委托书》；

二、《房屋所有权证》；

三、估价对象照片；

四、估价机构营业执照；

五、估价机构资格证书；

六、估价人员资格证书。

泰安市泰山区人民法院

委托书

(2020)鲁0902执恢109号

山东天义房地产土地评估有限公司：

我院在执行与马玉杰 罚金一案中，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：

钢城区钢都大街197号18-C1幢C23；18号楼西404室。

2020年05月13日

承 办 人：刘德会　　联系电话：

联 系 人：刘德会　　联系电话：05388625131

本院地址：

莱　　房权证钢城区　字第0142918　　号

房屋所有权人	赵成刚
共有情况	单独所有
房屋坐落	钢城区钢都大街197号38-71幢023-18号楼西104
登记时间	2013-03-04
房屋性质	
规划用途	成套住宅,储藏室

房屋状况	总层数	建筑面积(m²)	套内建筑面积(m²)	其他
	1	6.50	6.00	
	4	44.55	37.81	

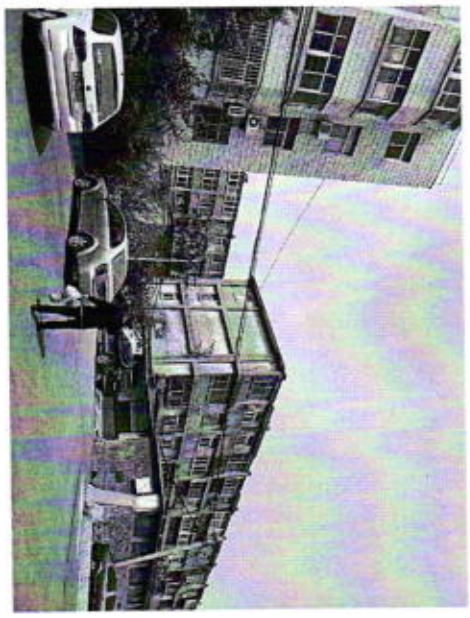
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

附　　记
业务编号:96706
房屋编号:151735,151736

填发单位（盖章）

2016-04-27-1801

附件：房产证



位置图


梅花园
天元渔具
估价对象
莱芜分公司
能源动力厂
莱芜钢铁集团金鼎
实业有限公司
莱钢梅苑小区
百司特左物
交通银行
泰山名饮
单身公寓
钢都大街

统一社会信用代码
91370900791532918T

营业执照

（副 本） 1-1

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	山东天义房地产土地评估有限公司
类　　型	有限责任公司(自然人投资或控股)
法定代表人	王玉玲
经营范围	房地产评估；地产评估；基准地价评估；宗地地价评估；地价咨询；房地产价格咨询；房地产营销策划；房地产经纪；土地登记代理；不动产登记代理。(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)。
注册资本	壹仟万元整
成立日期	2006 年 07 月 31 日
营业期限	2006 年 07 月 31 日至　　年　　月　　日
住　　所	泰安市泰山区东岳大街100号奥来新天第沿街商务楼B单元805户

登记机关 泰安市行政审批服务局

2019 年 07 月 02 日

国家企业信用信息公示系统网址： http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关（公章）

2019 年 6 月 19 日

机构名称	山东天义房地产土地评估有限公司
法定代表人（执行事务合伙人）	王玉玲
住所	泰安市泰山区东岳大街 100 号奥来新天第沿街商务楼 B 单元 805 户
邮政编码	271000
联系电话	0538-8218997
统一社会信用代码	91370900791532918T
组织形式	有限责任公司（自然人投资或控股）
成立日期	二〇〇六年七月三十一日
注册资本（出资数额）	壹仟万元
备案等级	贰级
证书编号	鲁评 102008
有效期限	2019 年 6 月 19 日至 2022 年 6 月 18 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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00201210

姓　名 / Full name

王玉玲

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370902197302220648

注 册 号 / Registration No.

3720110055

执业机构 / Employer

山东天义房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-24

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00173788

姓　名 / Full name

王建群

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370902197606060014

注 册 号 / Registration No.

3720160057

执业机构 / Employer

山东天义房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-31

持证人签名 / Bearer's signature