

房地产估价报告

项目名称：武素霞所有的位于泰安市洼子街小区 3 号楼 4 单元 602
住宅房地产估价

委托方：泰安市岱岳区人民法院

估价机构：山东博莱仕土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王晓龙（注册证号：3720140086）

张 优（注册证号：3720180130）

估价报告出具日期：2020 年 05 月 18 日

估价报告编号：鲁博评 TA2020051802



致委托方函

泰安市岱岳区人民法院：

受贵院委托，我公司组织专业技术人员对武素霞所有的位于泰安市洼子街小区3号楼4单元602室住宅房地产（房屋建筑面积75.1 m²）进行了市场价值评估，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点为完成估价对象实际勘察之日：2020年05月11日。

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法原则，结合估价经验及影响房地产市场价格因素的基础上，进行了分析、测算和判断，选用比较法确定估价对象于价值时点的估价结果为：

市场总价值：人民币：766020元，大写：柒拾陆万陆仟零贰拾元整。

单价：10200元/平方米。

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

法定代表人：王晓龙

2020年05月18日



目 录

一、 注册房地产估价师声明	4
二、 估价的假设和限制条件	5-7
三、 估价结果报告	8
(一) 委托方	8
(二) 估价方	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	10
(六) 价值定义	10
(七) 估价原则	10
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 估价人员	13
(十二) 实地勘察期	13
(十三) 估价作业期	13
四、 有关附件	14



注册房地产估价师声明

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、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已说明的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。

4、注册房地产估价师对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB / T 50291—2015）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。



估价的假设和限制条件

一、估价假设

1、本次估价的一般假设

(1) 估价人员对估价所依据的估价当事人提供的估价对象面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实情况下，假设估价当事人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的。

(2) 估价人员对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况。

(3) 估价人员未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与委托方提供的相关权属资料大体相当。估价对象建筑面积来源于委托方提供的相关权属资料复印件，据当事人介绍该房产无车位、车库设施，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。

(4) 对房地产市场的假设。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。



2、未定事项假设

无未定事项假设

3、背离事实假设

无背离事实假设

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

无不相一致假设。

二、本报告使用限制条件

1、估价报告使用人的限制

(1) 估价报告使用者为估价委托人，或为估价委托书中约定的其他估价报告使用者和国家法律、法规的规定的报告使用者。任何未经估价机构和估价委托人确认的机构或个人，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

(2) 未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

(3) 估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

(4) 本估价报告由山东博莱仕土地房地产评估有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后五日内通过泰安市岱岳区人民法院向我公司书面



提出。

2、估价报告使用期限限制说明

本估价报告的有效期为一年（2020年05月18日--2021年05月17日），即估价目的在报告完成后一年内实现。估价结果可作为估价对象的市场价值参考，超过一年需重新估价。

3、其他说明

（1）估价委托人未提供房屋利用（出租）相关资料，本次估价是以估价对象未有任何方式的销售及未涉及对于估价对象的无限期或影响估价价值的租赁协议为假设前提。但由于长期租约的存在将限制自用型买主，如估价对象涉及长期租约，则对其变现能力有一定的负面影响。另根据《物权法》、《商品房屋租赁管理办法》，房屋租赁期间内，因赠与、析产、继承或者买卖转让房屋的，原房屋租赁合同继续有效，如买者在购买该房地产后，不能将原租约约定的租金及时调整为市场租金，其净收益水平会受到原租约存续的影响。房屋租赁期间出租人出售租赁房屋的，应当在出售前合理期限内通知承租人，承租人在同等条件下有优先购买权。特提请报告使用者注意。



房地产估价结果报告

（一）委托方

委托方：泰安市岱岳区人民法院

联系电话：0538-8561872

（二）估价方

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

地址：济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三楼 1-3 号

联系电话：0537-2890016

法定代表人：王晓龙

统一社会信用代码：91370811726681343P

资格等级：壹级

证书编号：建房估证字（2013）002 号

资质有效期：2018 年 4 月 18 日—2021 年 4 月 17 日

山东博莱仕土地房地产评估有限公司鲁中分公司

地址：泰安市南关大街 42 号

联系电话：0538-3310999

（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

1. 估价对象物质实体状况

估价对象位于泰安市洼子街小区 3 号楼 4 单元 602 室，小区西临青年路，北临洼子街。混合结构，南北朝向，经咨询估价对象建成年限约 1992 年左右，房屋总层数 6 层，所在层 6 层，房屋



建筑面积 75.1 平方米；三室一厅一卫，外墙涂料，铝合金窗，钢制防盗进户门外置防盗纱网门，室内墙面仿瓷，屋顶做石膏线装饰，包门窗套，木门，地面铺瓷砖，客厅与南卧室一间，做铝合金玻璃隔断。屋顶漏雨水，部分屋面及墙面墙皮脱落。厨房、卫生间瓷砖地面、瓷砖墙裙，阳台铝合金窗封闭，安装壁挂炉及暖气设施，天然气接入室内。楼内通水、电、天然气、暖气等基础设施。底层配套房一间。

2. 估价对象权益状况

由委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》显示：估价对象权利人武素霞，不动产权证号泰房权证泰字第 207336 号，权利状况房地产权，登记时间 2011 年 10 月 27 日，房屋坐落于泰安市洼子街小区 3 号楼 4 单元 602，建筑面积 75.1 平方米，土地用途城镇住宅用地。

3. 估价对象区位状况

估价对象所在小区西临青年路，北临洼子街。附近有中百商厦、南门农贸市场、南湖公园、南关小学、泰安第一实验学校、泰安一中、银泰中心、泰安市第一人民医院、泰安市中医二院等休闲、娱乐、医疗教育配套设施，有广信小区、市场小区等住宅小区，有 5 路、6 路、20 路等多条公交车站点，区域周边环境好；基础设施完善。区域交通便利可及度高。

自然环境：估价对象所在区域周边环境好，空气质量好、辐射、固体废弃物等影响较小，环境卫生状况好。

人文环境：估价对象所在区域居民素质高，治安状况好，人文环境好。



景观：估价对象附近有南湖公园，总体景观环境情况好。

基础设施：区域内供电、供水、排水、供热、通气、通路、通讯状况较好，基础设施状况好。

（五）价值时点

完成估价对象实地查勘日期：2020年05月11日。

（六）价值定义

1. 价值标准：

本次估价采用公开市场价值标准，是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

2. 价值内涵：

本报告的市场价值内涵为：满足本报告“估价的假设前提和限制条件”，估价对象包括房屋所有权及其占用范围内国有土地使用权及配套设施。

（七）估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则的前提下，并遵循合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术原则，具体依据如下：

1. 独立、客观、公正原则：一是要求房地产估价机构应当是一个不依附于他人、不受他人束缚的独立机构。二是要求房地产估价机构和房地产估价师应当与估价对象没有现实的或潜在的利害关系，与委托人及估价利害关系人没有除依法收取估价服务费以外的任何现实的或潜在的利害关系。三是要求房地产估价机构和房地产估价师在估价中不应受委托人等外部因素的干扰，不应屈从于外部



压力。

2. 合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

3. 最高最佳利用原则是指法律上许可、技术上可行、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

4. 价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

5. 替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

（八）估价依据

（一）本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

- 1、《中华人民共和国物权法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》；
- 6、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》；
- 7、《中华人民共和国拍卖法》及其实施细则
- 8、《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》；
- 9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》。



(二) 本此估价采用的技术规程:

- 1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 2、国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013

(三) 委托方提供或我方查档得到的有关估价对象的资料:

- (1). 泰安市岱岳区人民法院委托书(2019)鲁 0911 执恢 806 号;
- (2). 委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件 ;
- (3). 估价人员掌握的有关资料及现场查勘、核实所获得资料。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》房地产评估的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法以及这些估价方法的综合运用。

估价对象是一住宅房地产,目前市场该类房地产交易实例较多,可比实例较易收集,且采用比较法足以能够反映估价对象市场价值,故本次估价方法选用比较法。

比较法:是将估价对象与在价值时点近期交易的类似房地产进行比较,对这些房地产的成交价格做适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法的估价思路

- (1) 进行现场勘查、市场调查,搜集交易实例;
- (2) 选取可比实例(指用作比较参照的交易实例);
- (3) 建立价格可比基础;
- (4) 进行交易情况修正;
- (5) 进行交易日期修正;
- (6) 进行个别因素修正;
- (7) 进行区域因素修正;
- (8) 求出比准价格;



(9) 估算委估房地产的市场公允价值。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真研究现有资料的基础上，依据估价假设和限制条件，结合估价经验及对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的估价结果如下（未考虑房地产处置所承担的相关费用及税金）：

市场总价值：人民币：766020 元；大写：柒拾陆万陆仟零贰拾元整。

单价：10200 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	估价资格（职称）	注册号	中华人民共和国房地产估价师 姓名：王晓龙 注册号：3720140086 有效期至：2021.7.4
王晓龙	注册房地产估价师	3720140086	
张 优	注册房地产估价师	3720180130	中华人民共和国房地产估价师 姓名：张 优 注册号：3720180130 有效期至：2021.7.4

(十二) 实地勘察期

2020 年 05 月 11 日

(十三) 估价作业期

2020 年 05 月 11 日--2020 年 05 月 18 日



泰安市岱岳区人民法院

委托书

(2019)鲁0911执恢806号

山东博莱仕土地房地产评估有限公司：

我院在执行泰安岱岳农村商业银行股份有限公司与张益岭,刘红霞,武素霞 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：

被执行人名下泰房权证泰字第207336号、泰房权证泰字第207335号房产。

2020年04月20日



扫描全能王 创建

泰安市岱岳区人民法院 协助执行通知书

(2018)鲁0911执恢563号

泰安市自然资源和规划局：

我院对申请执行人泰安岱岳农村商业银行股份有限公司申请对被执行人张益岭、刘红霞、武素霞、宋其新、张志慧强制执行一案的执行裁定书已发生法律效力，根据《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条的规定，请协助执行下列项目：

一查封被执行人武素霞名下位于泰安市泰山区洼字段街小区3号楼4单元601室、602室房产[房产证号：泰房权证泰字第207335号、泰房权证泰字第207336号]。查封期间不得办理买卖、抵押、转让、过户等手续。

二、查封期限：三年

自二〇一九年九月十八日至二〇二二年九月十七日止。

附：执行裁定书一份。



不动产登记资料查询结果证明

编号: 1A2020102060000

岱岳区人民法院

本院于2018年9月11日受理了原告王德明诉被告王德明、王德成、王德成不动产查封申请, 经受理,

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
武素霞	370983194605024227	泰房权证泰字第207336号		房地产权	2011/10/27
坐落	泰安市泮子街小区3号楼4单元601		面积	75.64	
土地性质		土地用途	城镇住宅用地, 其他商服用地	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	(2018)鲁0911执恢563号	2019-09-18	2022-09-17

抵押信息

抵押权人	不动产权证号	抵押金额(万元)	登记时间
泰安市岱岳区农村信用合作联社	泰房泰他字第055896号	96.90	2014/4/16 10:20:11

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
武素霞	370983194605024227	泰房权证泰字第207336号		房地产权	2011/10/27
坐落	泰安市泮子街小区3号楼6单元602号		面积	75.1	
土地性质		土地用途	城镇住宅用地, 其他商服用地	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	2018)鲁0911执恢563号	2019-09-18	2022-09-17

抵押信息



扫描全能王 创建



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370811726681343P

名称 山东博莱仕土地房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三楼1-3号

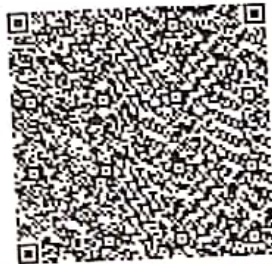
法定代表人 王晓龙

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2001年01月08日

营业期限 2001年01月08日至2021年01月07日

经营范围 房地产评估、信息咨询；房地产策划、营销代理；土地价格评估、地价咨询（以上均凭许可证或批准文件经营）。（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）。



登记机关

<http://sd.gsxt.gov.cn>



2021年 8月 5日

提示：1、每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告，不另行通知；

2、《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需要向社会公示（个体工商户、农民专业合作社除外）。

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



扫描全能王 创建

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： 山东博莱仕土地房地产评估有限公司
法定代表人： 王晓龙
(执行事务合伙人)
住所： 济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三楼1-3号
统一社会信用代码： 91370811726681343P
备案等级： 壹级
证书编号： 建房估证字[2013]002号
有效期限： 2018年4月18日至2021年4月17日



发证机关(公章)

二〇一八年六月二十九日

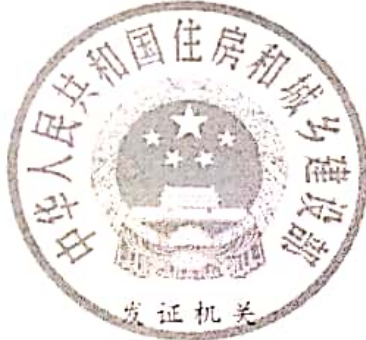


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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. 00201620

姓名 / Full name

王晓龙

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

370802198801043032

注册号 / Registration No.

3720140086

执业机构 / Employer

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

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. 00158127

姓名 / Full name

张优

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

370802198709282144

注册号 / Registration No.

3720180130

执业机构 / Employer

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建