

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：青海天天顺新能源有限公司与张金涛、
丁方锐、董广文、山东晨光节能产品研发有限公司
买卖合同纠纷一案涉案房地产市场价格价值评估

委托方：泰安市岱岳区人民法院

估价方：山东天诺土地房屋资产评估测绘有限公司

估价人员：王卫江

估价作业日期：二〇二〇年五月二十九日至六月十日

估价报告编号：（东）天诺房估（2020）字第FY03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



致委托方函

泰安市岱岳区人民法院:

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,对申请人青海天天顺新能源有限公司与张金涛、丁方锐、董广文、山东晨光节能产品研发有限公司买卖合同纠纷一案所涉及的位于泰安市文化路24号住宅楼22号楼1单元1层103室的房地产价值进行了估价,估价时点为二〇二〇年五月二十九日,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(含院内附属物平房)在估价时点的市场价值为:

建筑面积: 48.87 平方米

总价取整: 1,163,000 元

大 写: 人民币壹佰壹拾陆万叁仟元整

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。



房地产估价结果报告

一. 委托方

1. 单位名称: 泰安市岱岳区人民法院

2. 联系电话: 15666933019

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文化路 24 号住宅楼 22 号楼 1 单元 1 层 103 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 186898 号), 本次评估面积依据为《不动产登记资料查询结果证明》, 委估房产为混合结构, 房屋总层数为五层, 委估对象位于泰安市文化路 24 号住宅楼 22 号楼 1 单元 1 层 103 室, 建筑面积 48.87 平方米, 院内建有平房。

装修标准及设备配置情况如下:

委估房产外墙: 防水涂料; 楼道门: 楼宇对讲防盗门; 分户门: 简易防盗门; 窗: 部分铝合金推拉窗, 部分钢窗, 普通玻璃; 地面: 瓷砖地面; 内墙、顶棚: 乳胶漆; 厨房、卫生间: 瓷砖地面, 内墙贴瓷砖; 室外楼梯: 水泥踏步, 木质扶手; 电: 分户配电箱, 水、电齐全。



土地用途为城镇住宅用地。

2. 政基础设施条件

市政基础设施配套基本齐全,已达到“六通”(供水、排水、通电、通路、通讯、通暖)。

3. 周边环境

该估价对象座落于泰安市文化路 24 号住宅楼 22 号楼 1 单元 1 层 103 室,文化路以北,龙潭路以东,附近有中国农业大学、泰安市中心医院、山东省泰山中学、中国建设银行、交通银行等,居住小区较为集中,有各类商店及配套设施齐全,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

二〇二〇年五月二十九日

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. 《泰安市岱岳区人民法院委托书》
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。

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(含院内附属物平房)在估价时点的市场价值为:

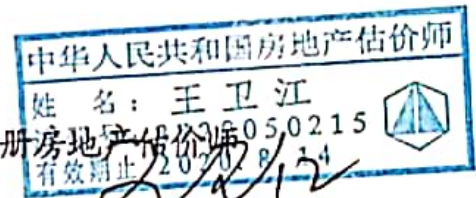
建筑面积: 48.87 平方米

总价取整: 1,163,000 元

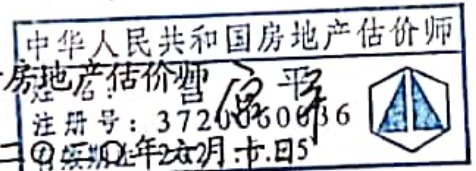
大 写: 人民币壹佰壹拾陆万叁仟元整

十一. 估价人员

项目负责人: 王卫江



其他估价人员: 宫平



十二. 估价作业日期: 二〇二〇年五月二十九日至二〇二〇年六月十日

十三. 估价报告的有效期: 估价报告自二〇二〇年六月十日起一年有效

山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司



泰安市岱岳区人民法院

委托书

(2019)鲁0911执恢701号

山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司：

我院在执行青海天天顺新能源有限公司与张金涛、丁方锐、董广文、山东晨光节能产品研发有限公司 买卖合同纠纷一案中，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：

被执行人董广文所有的泰安市文化路24号住宅楼22号楼1单元1层103室房产。

2020年05月19日

13325045002 王巴江



不动产登记资料查询结果证明

编号: 2019-1021021587

滕州市人民法院

2019 年 10 月 21 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	权利状态	登记时间
董广文	370902196112160918	泰房权证泰字第186898号	单独所有	房地产权	2016/11/16
坐落	泰安市文化路24号住宅楼22号楼1单元1层103室		面积	49.87	
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	2016鲁0911民初651号	2016-02-03	2019-02-02		
泰安市岱岳区人民法院	2016鲁0911执保74号之二	2016-04-22	2019-04-21		
泰山区人民法院	(2017)鲁0902民初1542号之三	2017-04-27	2020-04-26		
泰山区人民法院	(2017)鲁0902民初1754号之二	2017-04-27	2020-04-26		
岱岳区人民法院	(2017)鲁0911民初1774号	2017-04-28	2020-04-27		
泰山区人民法院	(2017)鲁0902民初1752号之二	2017-05-02	2020-05-01		
泰安市泰山区人民法院	(2017)鲁0202民初5064号之四	2017-12-15	2020-12-14		
泰安市泰山区人民法院	(2017)鲁0902民初5063号之四	2017-12-15	2020-12-14		
山东省济南市市中区人民法院	(2018)鲁0103执保283号	2018-03-15	2021-03-14		
泰安市岱岳区人民法院	(2017)鲁0911执1402号之二	2019-04-15	2021-04-14		
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		



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. 00160766

姓名 / Full name

宫平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370521197011194811

注册号 / Registration No.

3720060036

执业机构 / Employer

山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature



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 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. 00159630

姓名 / Full name

王卫江

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370502196710104412

注册号 / Registration No.

3720050215

执业机构 / Employer

山东天信土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 / Bearer's signature



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：至2021年10月7日

发证机关(公章)

二〇一八年九月二十八日



扫描全能王 创建



每年1月1日-6月30日
企业须进行年报公示

营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码

913705027517638504

名称 山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 山东省东营市东营区府前大街51号3-801
 法定代表人 王卫江

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2003年06月24日

营业期限 2003年06月24日至 年 月 日

经营范围 房地产咨询、评估；房地产交易中介服务；资产评估；旧
 机动车鉴定评估；不动产登记代理服务；测绘服务；市场
 营销策划；企业营销策划；互联网信息服务；物业服务。
 （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



2018年08月16日

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

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