

估价项目名称:白银区兰州路 65 号-9 幢(11)20 幢 1-30

房地产价值评估报告

委托估价方: 泰安市岱岳区人民法院技术室

受理估价方: 山东金桥房地产土地评估有限公司

山东金桥房地产土地评估有限公司
SHANDONG JINQIAO REAL ESTATE LAND EVALUATION CO.LTD.



金桥评估
JINQIAO FANGDICHAN PINGOU



扫描全能王 创建

目 录

一、致委托方.....	3
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设和限制条件.....	6
四、估价结果报告.....	7
五、附件.....	10
1、司法鉴定委托书；	
2、房屋资料复印件；	
3、房屋照片；	
4、估价机构营业执照复印件；	
5、估价机构资格证书复印件；	
6、估价人员资格证书复印件。	



致委托方函

泰安市岱岳区人民法院技术室：

受贵院委托，我公司于2018年9月13日，派出由专业估价人员组成的房地产评估小组，对位于白银区兰州路65号-9幢（11）20幢1-302房地产进行了现场勘察，并进行了市场价格的评估。

估价对象：白银区兰州路65号-9幢（11）20幢1-302房地产，建筑面积159.38平方米，混合结构，所有权人为张安麒、王丽萍。

估价目的：为法院审理执行案件提供房地产价值参考依据。

估价时点：2019年12月30日。

估价结果：我公司评估人员根据估价目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地测算，并结合评估经验和对影响项目价值因素的分析，评估估价对象房地产在估价时点的公开市场价值。

房地产价值为人民币：88.15万元。注：不含储藏室。

大写金额：捌拾捌万壹仟伍佰元整。

山东金桥房地产土地评估有限公司

二〇一九年十二月三十日



估价师声明

我们郑重声明：

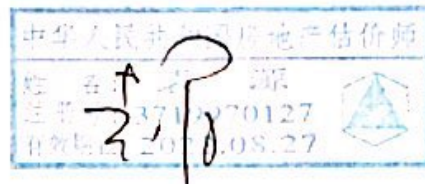
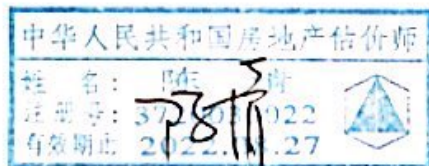
1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 我们已经对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘(室外勘察)，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性和合法性负责。因资料失实造成估价结果有误的，我们和我们所在的评估机构不承担相应的责任。



8. 本评估报告由山东金桥房地产土地评估有限公司负责解释。

9. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

注册房地产估价师：



估价的假设和限制条件

一、估价的假设和限制条件

1、本次评估结果是估价对象在估价时点的公开市场价格。因此须假设估价对象处在公开市场上，具备公开市场条件，即交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，在较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

2、本报告仅对估价对象的现值进行评估，未考虑估价时点以后其他因素对估价对象价值增减所产生的影响。

3、本报告结果仅限于为法院审理执行案件提供房地产价值参考。不作其它用途使用。

4、本次估价以估价对象保持现状、正常、持续使用为假设前提。

5、本次估价现场勘查为室外勘查，估价人员未进行现场测量，房产面积依据委托方提供的查档证明复印件。装修情况设定为普通简单装修。

6、本次评估未考虑他项权利对房地产价值的影响。

二、特殊事项说明

1、估价人员通过调查专门从事类似物业销售、租赁经纪业务的有关中介人员，获取了大量的房屋销售、租赁交易资料。

2、通过咨询白银区有关房地产业界专家，网络查询估价对象所在的区域的类似物业房地产市场状况，为评估工作提供了详实的基础资料。

三、报告应用有效期

本评估报告的应用有效期为1年。



估价结果报告

一、委托估价方：泰安市岱岳区人民法院技术室

二、受理估价方：山东金桥房地产土地评估有限公司

地 址：泰安市东岳大街建设大厦二楼

法 人 代 表：陈 清

估价资格等级：贰级[证书编号：鲁评 102001]

三、估价对象：

1、估价对象权利状况：

A、房屋权利状况

房屋所有权证号	白房权证白银区字第 028509、028510号	产别	共同共有
房屋所有权人	张安麒	共有权人	王丽萍
房屋座落	白银区兰州路65号-9幢(11)20幢1-302		
房屋总层数	6	房屋结构	混合
所在层数	3	建筑面积(m ²)	159.38
房屋用途	住宅	其他	无

2、估价对象实物状况：估价对象位于苹果家园小区，9号楼总层数6层，混合结构，无储藏室。估价对象位于第3层，建筑面积159.38平方米。经现场勘查（室外勘察），外墙有保温层，部分外墙漆，道路已水泥硬化，共一个单元，刷卡单元门，单元门厅铺地面砖，墙面、顶棚刷白；楼梯间铺地面砖、墙面、顶棚刷白；单元一梯2户型设计。无电梯，入户防盗门，加装防盗窗。

小区内通水、电、天然气、供暖。

3、估价对象区位状况：估价对象位于苹果家园。小区北临万盛路，



东临诚信大道，南临云锦苑，西临大连路，周边多为居住区，周边距离政务服务单位较近，东面为白银市人民政府，花园广场，附近有银行、学校、公交车站等，交通较便捷，地理位置较好，环境较好。

四、估价目的：为法院审理执行案件提供房地产价格参考依据。

五、估价时点：二〇一九年十二月三十日

六、价值定义：公开市场价值，即估价对象于估价时点在公开市场上最可能形成的价格。

七、估价依据：

(一) 相关的政策法规和规范

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国物权法》
4. 国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》
5. 《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) 委托方提供的资料

1. 泰安市岱岳区人民法院司法技术鉴定委托书（2018）岱法技房字第47号；

2. 《查档证明》复印件1份

(三) 估价方现场勘查情况及了解搜集的材料

八、估价原则：

1. 独立、客观、公正的工作原则



- 2. 遵循合法原则
- 3. 遵循最高最佳使用原则
- 4. 遵循替代原则
- 5. 遵循估价时点原则

九、估价方法：

房地产估价中常用的方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法等，估价人员经过认真分析所掌握的资料，并进行了实地勘察和对邻近房地产调查以后，认为估价对象为住宅用房，市场中同类房地产交易实例较多，价格可比性较强，比较法为本次评估仅适用的方法。比较法是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。

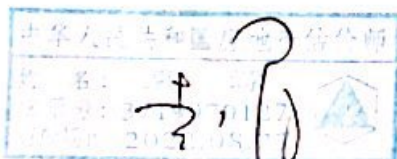
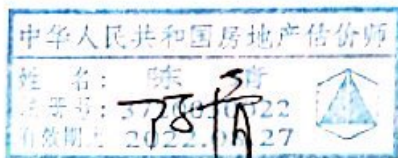
十、估价结果：估价对象房地产价值为人民币：88.15 万元。注：不含储藏室。

大写金额：捌拾捌万壹仟伍佰元整。

十一、估价作业日期：2019 年 12 月 30 日

十二、报告应用有效期：2019 年 12 月 30 日-2020 年 12 月 29 日

十三、估价人员：陈清 袁源



附 录

1. 司法鉴定委托书
2. 房屋资料复印件
3. 房屋照片
4. 估价机构营业执照复印件
5. 估价机构资格证书复印件
6. 估价人员资格证书复印件



泰安市岱岳区人民法院 司法技术鉴定委托书

(2018)岱法技房字第47号

受委托单位	山金桥房地产土地评估有限公司		
案 由	企业借贷纠纷		
当 事 人	申请人	中国重汽集团泰安五岳专用汽车有限公司	代 理 人
	被申请人	甘肃海天鼎盛汽车贸易集团有限公司 张安麒 13909434059	
马洪霞 15205385677			
简要案情	略		
鉴定内容	评估张安麒所有的白银区字第 028509 号项下的房产一处。(白银区兰州路 65 号 (11) 20 幢 1-302) 不含储藏室。		
鉴定要求	请于 个工作日内完成鉴定, 并将鉴定报告 4 份送达本院技术室。		
委托单位	泰安市岱岳区法院技术室 0538-8607806		
备 注			



查档证明

收件编号	45680	产权来源	买卖	产 别	私有房产		
业务大类	转移登记/转移预告登记		业务细类	新建商品房			
房屋自然状况							
房屋坐落	白银区兰州路65号-9幢(11)20幢1-302						
幢号	所在层	室号/部位	建筑面积	规划用途	是否抵押	是否限制	
20幢	3	1-302	159.38m²	住宅	无	已限制	
房屋权利状况							
所有权人	张安麒		居民身份证	620102196810025893			
所有权证号	白房权证白银区字第028509号		发证时间	2010-01-25	注销日期		
共有权人	共有权证号		证件类型	证件号码	共有份额		
王丽萍	白房权证白银区字第028510号		居民身份证	620402197109260028	50%		
抵押权人	借款人	他项权证号	设定日期	起始日期	终止日期	抵押金额	抵押情况
申请执行入	查封来文字号	发文日期	起始日期	终止日期	限制原因		
甘肃省兰州市中级人民法院	(2016)甘01兰执保字第162号	2016-06-15	2016-06-15	2019-06-15	借贷纠纷, 协助查封		
兰州市中级人民法院	(2016)鲁0103民初字第1505号	2016-02-24	2016-02-24	2019-02-24	买卖合同纠纷		
白银市白银区人民法院	356501	2017-03-24	叁拾伍万零叁拾元	2020-03-23	借款合同		
甘肃省白银市中级人民法院	(2016)甘04财保8号	2016-06-03	2016-06-06	2019-06-05	借款合同纠纷, 财产保全		
白银市白银区人民法院	(2016)甘0402执39-4号	2016-06-06	2016-06-16	2019-06-15	协助查封		
白银市白银区高新技术产业开发区人民法院	(2015)泰高新民保执字第43号	2016-01-12	2016-01-13	2019-01-12	买卖合同纠纷		
包头市中级人民法院	(2016)内02民初字第40号	2016-01-26	2016-01-26	2019-01-25	买卖合同纠纷		
重庆市渝北区人民法院	(2016)渝0112执保1204号	2016-06-27	2016-06-28	2019-06-26	追偿权纠纷案		
原购房价格	:amount[23003]	(大写)	:amountdx[23008]				
备注							

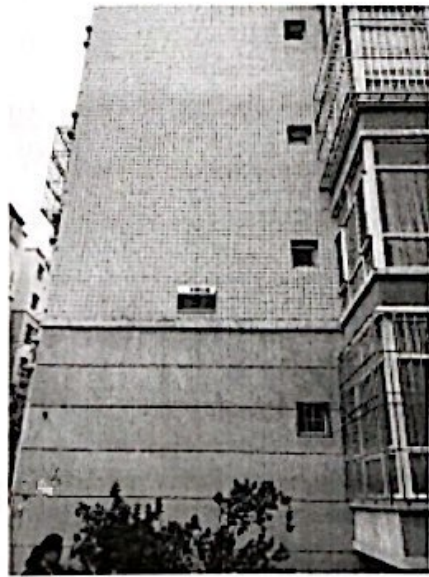
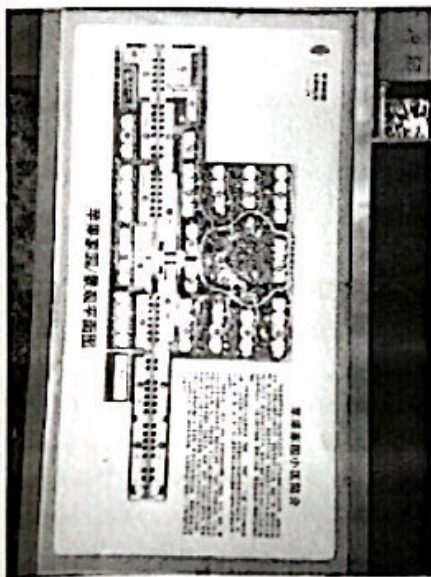
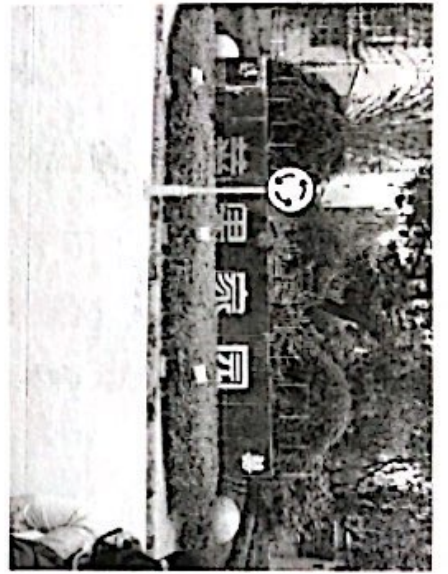
以上查询结果仅供查询人在使用作参考, 查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途。

查阅人: 

操作员: 王行福



扫描全能王 创建





营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370902743381836A

名称 山东金桥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)
 住所 东岳大街(泰安市建设大厦二楼西大厅)
 法定代表人 陈清

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2002年08月12日

营业期限 2002年08月12日至 年 月 日

经营范围 房地产价格评估服务, 房地产价格咨询, 房地产中介服务, 土地评估。(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



年 月 日

变更

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)。

2019 01 18

企业信用信息公示系统网址:

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

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：山东金桥房地产土地评估有限公司

陈清

法定代表人：
(执行事务合伙人)

泰安市东岳大街建设大厦

住所：

91370902743381836A

统一社会信用代码：

贰级

备案等级：

鲁评102001

证书编号：

2018年5月14日至2021年5月13日

有效期限：

发证机关(公章)

二〇一九年三月十一日

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 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. 00184021

姓名 / Full name

葛清

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370920196507020066

注册号 / Registration No.

3720030022

执业机构 / Employer

山东金桥房地产土地评估有限公司
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. 00184023

姓名 / Full name

袁源

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372929196910270013

注册号 / Registration No.

3719970127

执业机构 / Employer

山东金桥房地产土地评估有限公司
有效期至 / Date of expiry

2022-8-27

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建