

$A_1$ —未来第 1 年的净收益（元或元/ $m^2$ ）；

$Y$ —资本化率（%）；

$n$ —未来可获收益的年限（年）；

$g$ —年净收益增长率。

### 3. 综合分析确定市场价值最终估价结果

通过两种不同的技术路径，分别得到评估对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定评估对象在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值单价和总价。

评估对象评估单价=比较法评估单价×影响权重 1  
+收益法评估单价×影响权重 2

## 十、评估结果

注册房地产估价师根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定评估对象在设定条件下，于价值时点2022年7月22日市场价值如下（币种：人民币）：

**房地产总市场价值：891.19 万元（取整）**

**大写金额：捌佰玖拾壹万壹仟玖佰元整**

（1）天地家园 5 号楼东单元四层东户

**市场总价：455.45 万元（取整）**

**大写金额：肆佰伍拾伍万肆仟伍佰元整**

**评估单价：26464 元/ $m^2$**


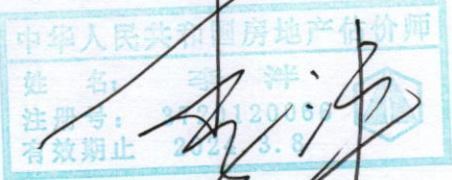
（2）天地家园 5 号楼东单元四层西户

市场总价：435.74 万元（取整）

大写金额：肆佰叁拾伍万柒仟肆佰元整

评估单价：25747 元/m<sup>2</sup>

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
张金华	3720160163		2022 年 7 月 26 日
李 洋	3720120066		2022 年 7 月 26 日

十二、实地查勘期

2022 年 7 月 22 日

十三、评估作业期

2022 年 7 月 22 日至 2022 年 7 月 26 日

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

2022 年 7 月 26 日



## 第四部分 附件

1. 《泰安市泰山区人民法院委托书》[(2022)鲁0902执恢297号] (复印件)；
2. 《不动产登记资料查询结果证明》 (复印件)；
3. 《房屋所有权证》 (复印件)；
4. 《土地使用权证》 (复印件)；
5. 评估对象现场照片；
6. 评估对象位置图；
7. 估价机构营业执照 (复印件)；
8. 估价机构资质证书 (复印件)；
9. 注册房地产估价师注册证书 (复印件)；

# 泰安市泰山区人民法院

## 委托书

(2022)鲁 0902 执恢 297 号

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司：

我院在执行中国农业银行股份有限公司泰安泰山支行与贾甲、牛蕾金融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：

1. 被执行人贾甲名下位于泰安市天地家园5号楼东单元4层西户（证号为泰房权证泰字第215999号）房产。
2. 被执行人牛蕾名下位于泰安市天地家园5号楼东单元4层东户（证号为泰房权证泰字第215998号）房产。
3. 附属配房一间。





# 不动产登记信息查询证明

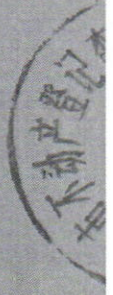
编号: TA20220711040979

泰山区人民法院

2022 年 7 月 11 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	权利状况	登记时间
牛蕾	370902197910012420	泰房权证泰字第215998号	单独所有	房地产权	2012/07/17
坐落	泰安市天地家园5号楼东单元4层东户		面积	172.1	
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		
新疆维吾尔自治区高级人民法院	2014新民二初字第69-1号	2015-01-16	2017-01-15		
泰安市岱岳区人民法院	2015岱民初字第1483-8号	2015-06-12	2018-06-11		
泰安市泰山区人民法院	2015泰山商初字第484号	2015-08-20	2018-08-19		
新疆维吾尔自治区托克逊县公安局	托公经封通字(2015)61号	2015-08-21	2017-08-21		
泰安市泰山区人民法院	2015泰山商初字第485号	2015-08-21	2018-08-20		
泰安市泰山区人民法院	2015泰山商初字第760号	2015-09-16	2018-09-15		
乌鲁木齐铁路运输中级人民法院	(2015)乌中执字第74号	2017-01-22	2020-01-21		
托克逊县公安局	托公(刑)封通字(2017)65号	2017-02-24	2020-02-23		
泰安市岱岳区人民法院	(2018)鲁0911民初1712号	2018-05-15	2021-05-14		
泰安市泰山区人民法院	(2017)鲁0902执1113号	2018-08-13	2021-08-12		
泰安市泰山区人民法院	(2017)鲁0902执1115号	2018-08-13	2021-08-12		
泰安市泰山区人民法院	(2016)鲁0902执155号之二	2018-11-01	2021-10-31		
乌鲁木齐铁路运输中级人民法院	(2018)新71执恢5号	2019-01-23	2022-01-22		



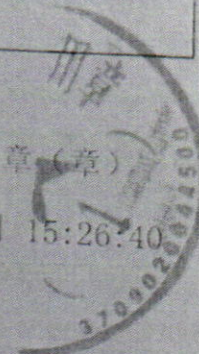


泰安市泰山区人 民法院	(2017)鲁0902执1113号	2021-08-09	2024-08-08
泰安市泰山区人 民法院	(2017)鲁0902执1115号	2021-08-09	2024-08-08
抵押信息			
抵押权人	不动产权证明号	抵押金额(万元)	登记时间
中国农业银行股 份有限公司泰安 泰山支行	泰房泰他字第061486号	350	2014/11/21 16:07:31
异议信息			
异议人	不动产权证明号	登记时间	
无	无	无	
查询目的:		备注:	
声明: 以上查询结果仅供查询人在使用时作参考, 查询人对查询结果中涉及国家机密、个人隐私、 商业秘密的信息负有保密义务, 不得泄露给他人, 不得用于非法用途, 涂改无效			

经办人: 郭天真

单位盖章 (章)

2022年7月11日 15:26:40





# 不动产登记信息查询证明

编号: TA20220711040979

山区人民法院

2022 年 7 月 11 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	权利状况	登记时间
贾甲	37090219750115185X	泰房权证泰字第215999号	单独所有	房地产权	2012/07/17
坐落	泰安市天地家园5号楼东单元4层西户		面积	169.24	
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		
新疆维吾尔自治区高级人民法院	2014新民二初字第69-1号	2015-01-16	2017-01-15		
泰安市岱岳区人民法院	2015岱民初字第1483号	2015-06-12	2018-06-11		
泰安市泰山区人民法院	2015泰山商初字第484号	2015-08-19	2018-08-18		
泰安市泰山区人民法院	2015泰山商初字第485号	2015-08-19	2018-08-18		
新疆维吾尔自治区托克逊县公安局	托公经封通字(2015)61号	2015-08-21	2017-08-21		
泰安市泰山区人民法院	2015泰山商初字第760号	2015-09-16	2018-09-15		
乌鲁木齐铁路运输中级人民法院	(2015)乌中执字第74号	2017-01-22	2020-01-21		
托克逊县公安局	托公(刑)封通字(2017)65号	2017-02-24	2020-02-23		
泰安市岱岳区人民法院	(2018)鲁0911民初1712号	2018-05-15	2021-05-14		
泰安市泰山区人民法院	(2017)鲁0902执1115号	2018-08-14	2021-08-13		
泰安市泰山区人民法院	(2017)鲁0902执1113号	2018-08-14	2021-08-13		
泰安市泰山区人民法院	(2016)鲁0902执455号之一	2018-11-01	2021-10-31		
乌鲁木齐铁路运输中级人民法院	(2018)新71执恢5号	2019-01-23	2022-01-22		



泰安市泰山区人 民法院	(2017)鲁0902执1115号	2021-08-11	2024-08-10
泰安市泰山区人 民法院	(2017)鲁0902执1113号	2021-08-11	2024-08-10
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
中国农业银行股 份有限公司泰安 泰山支行	泰房泰他字第061486号	350	2014/11/21 16:07:31
异议信息			
异议人	不动产权证明号	登记时间	
无	无	无	
查询目的:		备注:	
声明: 以上查询结果仅供查询人在使用时作参考, 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, 涂改无效			

经办人: 郭天真

单位盖章(章)

2022年7月11日 15:26:11



泰

房权证泰

字第215998

号

房屋所有权人	牛楠			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	泰安市大地家园5号楼东单元4层东户			
登记时间	2012-07-17			
房屋性质				
规划用途	住宅			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	7	172.10		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	



泰

房权证泰

字第 215999

号

房屋所有权人	贾甲		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	泰安市大地家园3号楼单元4层西户		
登记时间	2012-07-17		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	7	169.74	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

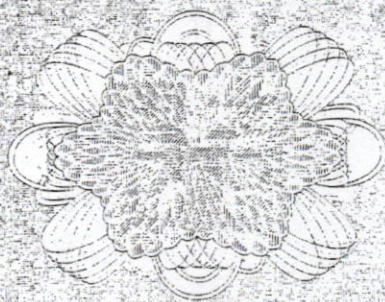


土地国用(2005)第0104号

泰 土 国用 (2005 ) 第 0104 号

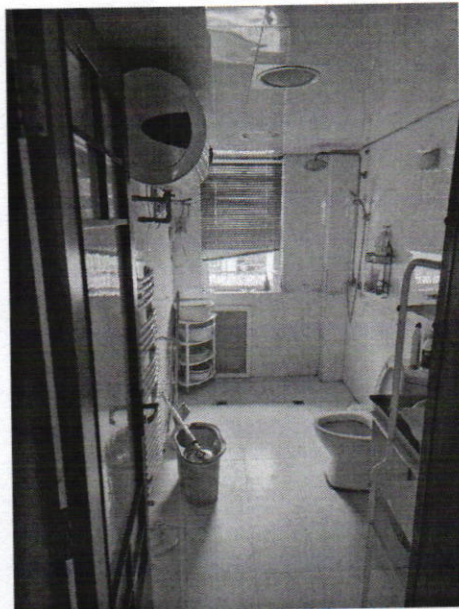
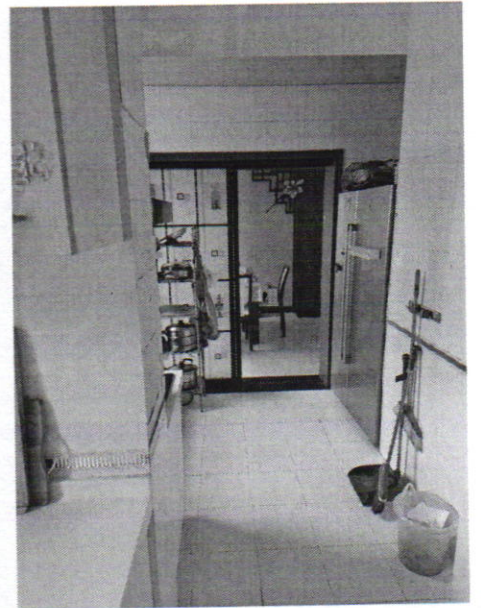
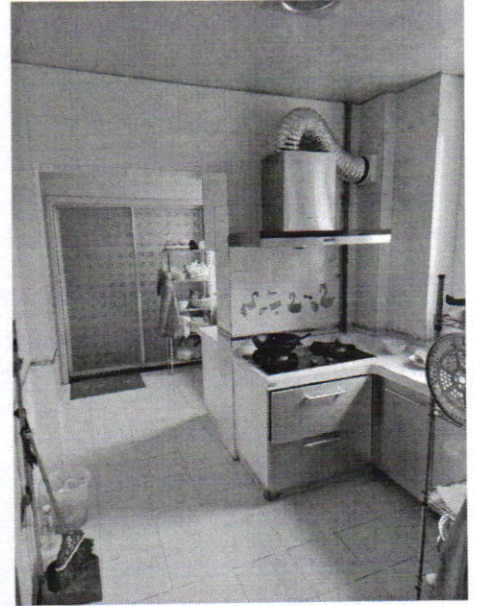
土地使用权人	山东博泰房地产有限责任公司		
座 落	龙潭路49号		
地 号	1-1-6-40-2	图 号	4007.50-509.25
地类 (用途)	住 宅	取得价格	
使用权类型	出 让	终止日期	2075年03月17日
使用权面积	23376 M <sup>2</sup>	其中 独用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

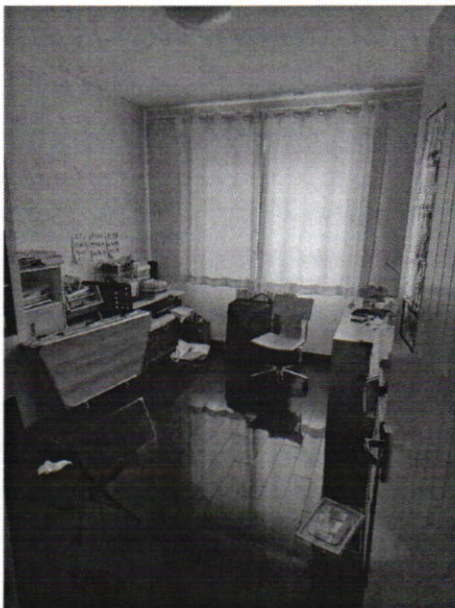
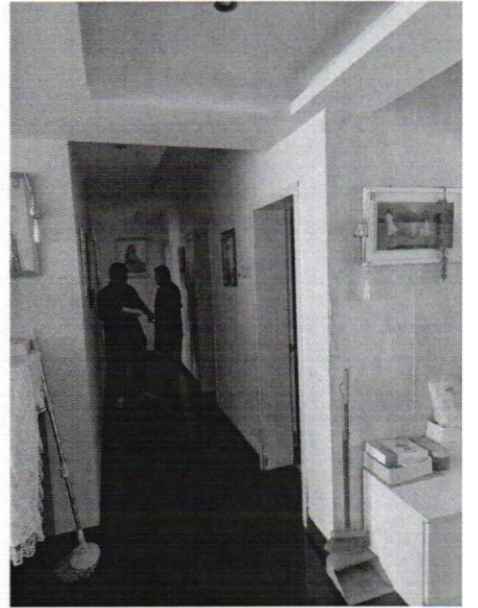
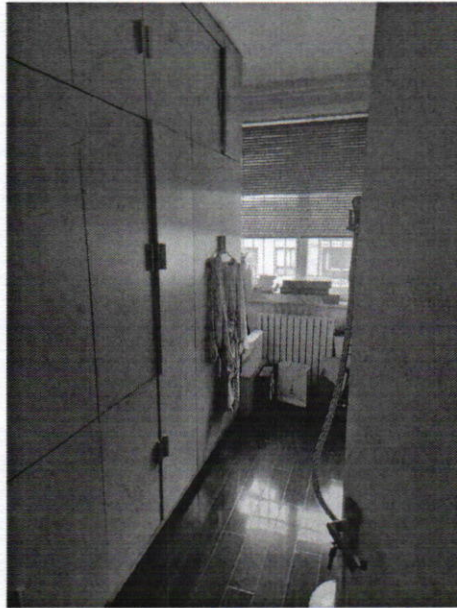


泰安市人民政府 (章)  
2005年04月04日













**天地家园**

英国留学预科 2022英国直录留学-广告

附近 酒店 美食 景点 公交站

泰山创业工场

泰山创业工场

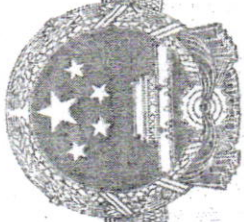
200米

泰安(北京) 品牌地理中心

泰安(北京) 品牌地理中心

泰安(北京) 品牌地理中心





# 营业执照

(副本)

5-1

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、许可、监  
管信息。



统一社会信用代码

91370102740991399Q

名称 山东贵恒信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)

法定代表人 张金华

经营范围 房地产评估、土地评估、房地产经纪中介服务；资产评估；遥感测绘服务。(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)

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2002年08月05日

营业期限 2002年08月05日至 年 月 日

住所 山东省济南市历下区文化东路24号普利文东花园3号楼1-1001

登记机关



2021年04月16日

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

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

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

FOR THE REGULATION OF REAL ESTATE APPRAISAL INSTITUTIONS

机构名称：山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司  
法定代表人：张金华  
(执行事务合伙人)

住所：济南市历下区文化东路24号普利文东花园3号楼1-1001  
统一社会信用代码：91370102740991399Q

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]025号

有效期限：2022年5月5日至2025年5月4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. 00268326

姓名 / Full name

张金华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370722197201213830

注册号 / Registration No.

3720160163

执业机构 / Employer

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-05-29

持证人签名 / Bearer's signature



3720160163

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. 00243515

姓名 / Full name

李洋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370911198507260011

注册号 / Registration No.

3720120066

执业机构 / Employer

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-8

持证人签名 / Bearer's signature



370911198507260011