



# 房地产估价报告

估价项目名称：任慧玲位于泰安市奥林匹克花园 9#3 单元  
502 室房地产司法鉴定估价报告

估价委托人：泰安市泰山区人民法院

房地产估价机构：德恒土地房地产资产评估测绘（山东）有限公司

注册估价师：臧传锋                      注册号：3720090014

杨力    注册号：3720160086

报告出具日期：2020 年 10 月 22 日

估价报告编号：鲁德恒评字[2020]第 SF132 号



## 目 录

第一部分	致估价委托人函.....	2
第二部分	注册房地产估价师声明.....	3
第三部分	估价的假设和限制条件.....	4
第四部分	估价结果报告.....	7
第五部分	附件	
	一、《泰安市泰山区人民法院委托书》（2020）鲁0902 执1397号复印件	
	二、委托方提供的待估对象相关资料复印件	
	三、估价对象位置图及照片	
	四、房地产估价机构营业执照复印件	
	五、房地产估价机构备案证书复印件	
	六、注册房地产估价师注册证书复印件	

## 致估价委托人函

泰安市泰山区人民法院：

受贵方委托，我们对任慧玲位于泰安市奥林匹克花园 9#3 单元 502 室房地产（含储藏室）进行了价值评估。

**估价目的：**确定估价对象在价值时点的市场价值，为贵院执行财产处置提供参考依据。

**估价对象：**任慧玲位于泰安市奥林匹克花园 9#3 单元 502 室房地产（含储藏室）。根据不动产登记资料查询结果证明（编号：TA20200923071001）记载：权利人名称：任慧玲，不动产权证号/合同号：泰房权证泰字第 164698 号，坐落：泰安市奥林匹克花园 9#3 单元 502，面积：123.29 平方米，其它信息详见报告正文。

**估价方法：**比较法

**价值时点：**2020 年 10 月 13 日（现场查勘日）

**价值类型：**市场价值

**估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学的评估方法，在分析现有资料的基础上，经过测算确定估价对象在设定条件下，在价值时点 2020 年 10 月 13 日的房地产评估价值（含储藏室）为（币种：人民币）：

**总价值：**1,054,376.00 元，大写人民币：壹佰零伍万肆仟叁佰柒拾陆元整。

德恒土地房地产资产评估测绘（山东）有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十月二十日





## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、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。

三、我们与本估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系和偏见。

四、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论撰写本估价报告。

五、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

六、本估价结论是本估价机构出具的，受本机构估价人员的执业水平和能力的影响。

七、如发现本估价报告内的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

八、我公司注册房地产估价师已于2020年10月13日对估价报告中估价对象的外观和周围环境、景观进行了实地查勘，但仅限于对评估标的建筑物外观和使用状况。估价人员不承担对评估对象建筑物结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

九、本估价报告由德恒土地房地产资产评估测绘（山东）有限公司负责解释。

中国注册房地产估价师

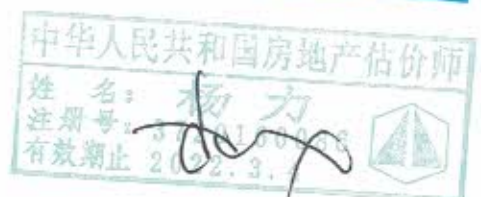
注册号

臧传锋

3720090014

杨力

3720160086



## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设：

1、本次评估报告是以估价对象在满足基本使用功能的前提下，按照现状用途在合理的使用期限内持续使用为假设前提；

2、对估价所依据的委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的；

3、本次评估委托方提供了《泰安市泰山区人民法院委托书》（2020）鲁0902执1397号、不动产登记资料查询结果证明（编号：TA20200923071001）复印件、房产查询扫描件资料，我们也无法通过其他途径获取待估资产的其他产权资料。本估价结果是假设估价对象在价值时点的产权完整、合法；

4、委托方提供资料属实、可靠、合法，无限制估价对象权利以及影响公开市场价值的因素；

5、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变；

6、本次估价，我们关注了估价对象建筑安全，但未对其进行安全鉴定，假定建筑结构等是安全的。

### 二、不确定事项假设：

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化；

2、本估价结果是假设估价对象在价值时点的所有权完整、合法；无任何产权纠纷；

3、本次评估未考虑租约对评估价值的影响。



### 三、估价依据不足假设：

1、估价人员在实地查勘中，估价对象室内无法进入，本次估价以其室内装修一般、维护保养情况一般为依据进行评估，并对此估价前提不承担相应责任；

2、委托方未提供估价对象附属储藏室相关资料，储藏室也没有标识信息，估价人员无法确定估价对象附属储藏室的具体房间，也未能进入储藏室内查勘，特提请报告使用人关注。

### 四、背离实际情况假设：

1、估价结果未考虑未来处置风险；

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

### 五、估价报告限制条件：

1、本报告仅为委托方执行涉及估价对象的财产处置提供价值参考，不作它用，若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价；

2、本估价报告自出具日起一年内有效。恰当使用本估价报告是委托方和其他估价报告使用者的责任，我公司对委托方和其他估价报告使用者不当使用估价报告所造成的后果不承担责任；

3、本报告专为委托方所使用，未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表；

4、委托方及房屋产权人提供的资料，我们不负责资料得真实性和合法性，我们对权属以及相关因素不做确认；

5、此次评估价值为房地产价值。

## 房地产估价结果报告

鲁德恒评字[2020]第 SF132 号

### 一、估价委托人（委托方）：

名称：泰安市泰山区人民法院

### 二、房地产估价机构（估价方）：

名称：德恒土地房地产资产评估测绘（山东）有限公司

联系电话：0633-8875385、2610780

地址：山东省日照市经济开发区北京路西侧国际现代城 001 幢 13 单元 13-116 号

法定代表人：王为峰

资质等级：贰级

证书编号：鲁评 112005

有效期限：2020 年 5 月 28 日至 2023 年 5 月 27 日

### 三、估价目的：

确定估价对象在价值时点的市场价值，为贵院执行财产处置提供参考依据。

### 四、估价对象：

#### （一）估价对象范围

本次估价对象范围为任慧玲位于泰安市奥林匹克花园 9#3 单元 502 室房地产，有储藏室一间。

#### （二）估价对象基本情况

##### 1、权益状况：

根据委托方提供的委估房地产的不动产登记资料查询结果证明（编号：TA20200923071001）复印件、房产查询扫描件资料，相关权益登记信息如下：

权利人名称：任慧玲，不动产权证号/合同号：泰房权证泰字第 164698



号，共有方式：单独所有，权利状况：房地产权，坐落：泰安市奥林匹克花园 9#3 单元 502，建筑面积：123.29 平方米，土地用途：城镇住宅用地、其他商服用地，终止时间：2075-06-03；结构：混合，总层数：6 层，所在层数：2 层，设计用途：住宅。

## 2、估价对象区域状况：

估价对象所在的泰安市奥林匹克花园小区，东临龙潭路，西临龙泉路，周围有学校、医院、银行、超市等公共服务设施，生活配套设施齐全，交通便利。

## 3、估价对象实物查勘现状

本次估价对象为任慧玲位于泰安市奥林匹克花园 9#3 单元 502 室房地产，有储藏室一间，详细状况为：楼宇外墙刷涂料，对讲单元门，一梯两户，铁栏木扶手，铺砖楼梯踏步，入户防盗门，所在层数为第 2 层。估价人员现场勘查时未能进入估价对象室内，本次估价以其室内装修一般、维护保养情况一般为假设前提进行评估。

估价人员未能进入估价对象附属储藏室内查勘。

## 五、价值时点

本次价值时点为现场查勘日 2020 年 10 月 13 日。

## 六、价值类型：市场价值。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合



理地进行估价。

## (二) 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法,是指符合国家的法律、法规和当地政府有关规定,其权益才能受法律保护,并体现其权益价值。

## (三) 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## (四) 替代原则

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。同一供求范围内,在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用,其价格会相互牵制而趋于一致。

## (五) 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用:房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

(一) 本次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、《中华人民共和国资产评估法》

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》;
- 2、《房地产估价基本术语标准》

(三) 委托方提供的有关资料

（四）估价机构和估价员所搜集掌握的有关资料。

## 九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》和遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，我们认为估价对象适合采用比较法进行估算。

比较法是指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。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，在分析现有资料的基础上，经过估算确定估价对象在设定条件下，在价值时点 2020 年 10 月 13 日的房地产评估价值（含储藏室）为（币种：人民币）

总价值：1,054,376.00 元，大写人民币：壹佰零伍万肆仟叁佰柒拾陆元整。

## 十一、估价报告使用提示

（一）估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产市场价值可能产生影响，在估价对象实物及区域因素不受意外损害，能正常维护使用，房地产市场没有大的波动的情况下，预计估价报告使用有效期内，房地产市场价值基本保持稳定。

（二）对报告使用期间可能产生的房地产市场风险，估价报告使用者应给予关注：估价对象房屋是否存在现状变更及环境变化引起的房地产市场价值减损。

（三）估价报告使用者应合理使用评估价值，关注处理房地产时快速变现及费用的影响。



（四）同时，应关注权属因素、土地性质、房屋用途、租约限制等对估价对象的影响。

（五）定期或者在房地产市场价格变化比较大时对房地产市场价值进行再评估。

（六）现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

（七）估价结果的成立是以估价的假设和限制条件成立为前提的，如果估价假设不成立或超出估价的限制条件，则其房地产评估价值不成立。

（八）当事人、利害关系人收到评估报告后，如对评估报告的评估结果有异议，应当在接到评估报告后五个工作日内书面提交给人民法院，由人民法院交评估机构予以说明。如在五个工作日内没有书面提出异议的，视为对评估报告的认可。

## 十二、注册房地产估价师

注册房地产估价师：臧传锋                      注册号： 3720090014

注册房地产估价师：杨 力                        注册号： 3720160086

## 十三、实地查勘期

自 2020 年 10 月 13 日至 2020 年 10 月 13 日。

## 十四、估价作业期

自 2020 年 10 月 13 日至 2020 年 10 月 20 日。

德恒土地房地产资产评估测绘（山东）有限公司



二〇二〇年十月二十日

泰安市泰山区人民法院  
委托书

(2020)鲁0902执1397号

山东方瑞土地房地产资产评估测绘有限公司：

我院在执行宋美杰,安艳,赵美与任慧玲 民间借贷纠纷一案中，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：

奥林匹克花园 9#3 单元 502 室。

2020年10月10日





# 不动产登记资料查询结果证明

编号: TA20200923071001

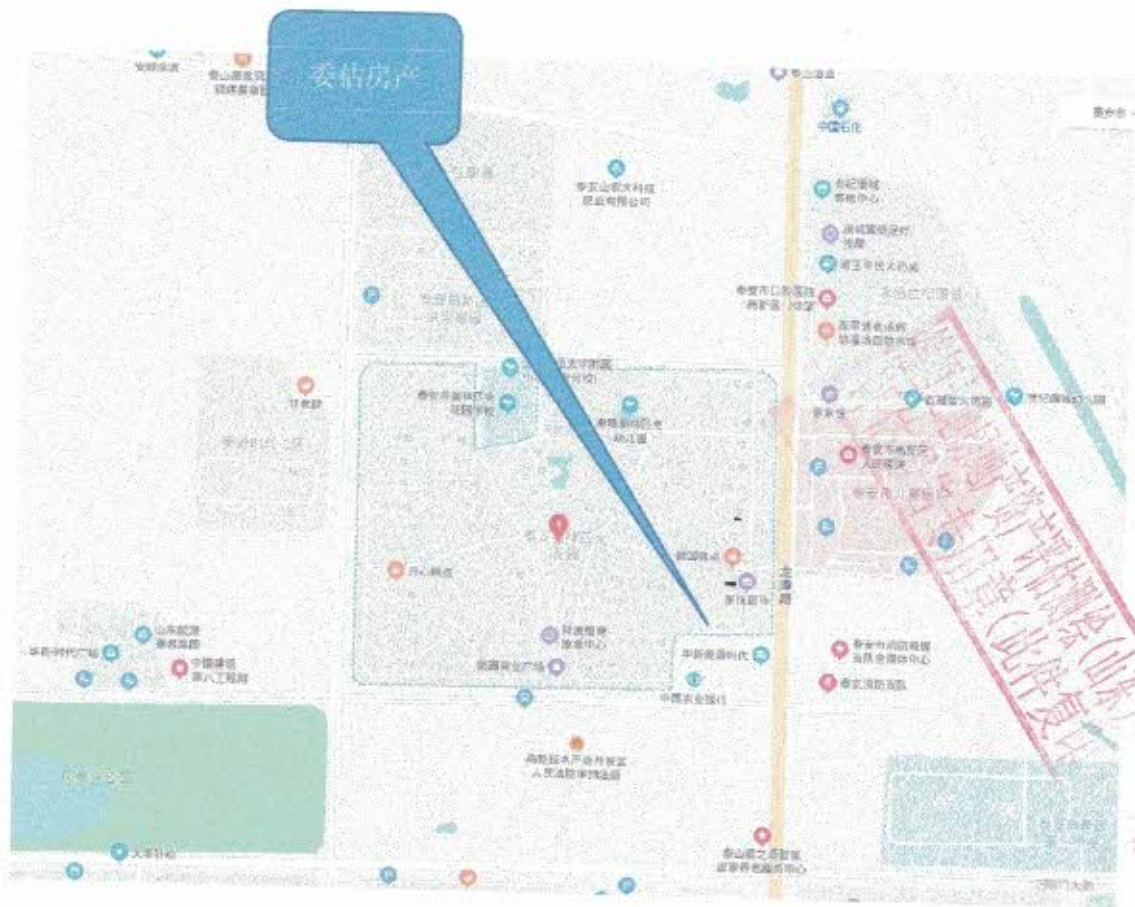
泰山区人民法院

2020 年 9 月 23 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
任慧玲	370902197003240649	泰房权证泰字第164698号	单独所有	房地产权	2009/05/11
坐落	泰安市奥林匹克花园9#3单元502		面积	123.29	
土地性质		土地用途	城镇住宅用地, 其他商服用地	终止时间	2075-06-03
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		
泰安市泰山区人民法院	2011泰山民初字第217-1号	2010-12-29	2012-12-28		
泰安市泰山区人民法院	(2011)泰山民初字第783-1号	2011-03-14	2013-03-14		
泰安市泰山区人民法院	2011泰山民初字第3011号	2011-09-26	2013-09-25		
泰安市泰山区人民法院	2011泰山民初字第3274-1号	2011-11-04	2013-11-04		
泰安市泰山区人民法院	2011泰山民初字第217-2号	2012-12-19	2013-12-18		
泰安市泰山区人民法院	2012泰山执字第1103号	2013-09-23	2014-09-22		
泰安市泰山区人民法院	2011泰山民初字第217号	2013-12-18	2014-12-17		
泰安市泰山区人民法院	2012泰山执字第1103-1号	2014-09-15	2015-09-14		
泰安市泰山区人民法院	2012泰山执字第1103-1号	2015-09-09	2018-09-08		
泰安市泰山区人民法院	(2012)泰山执字第1103号	2018-09-06	2021-09-05		
泰安市泰山区人民法院	(2020)鲁0902执1397号	2020-06-23	2023-06-22		
泰安市泰山区人民法院	(2012)泰山执字第1094号	2020-06-23	2023-06-22		
泰安市泰山区人民法院	(2013)泰山执字第254号	2020-06-23	2023-06-22		









委估房产照片01



委估房产照片03



委估房产照片05

委估房产照片02



委估房产照片04



委估房产照片06

山东正源资产评估有限公司  
SHANDONG ZHENGYUAN ASSESSMENT CO., LTD.  
(山东) 鲁评资字[2023]第011号



委估房产照片07



委估房产照片08



委估房产照片09



委估房产照片10



委估房产照片11



委估房产照片12





# 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：德恒土地房地产资产评估测绘（山东）有限公司

法定代表人：王为峰

(执行事务合伙人)

住所：山东省日照市经济开发区北京路西侧国际现代城001

幢13单元13-116号

统一社会信用代码：91371103752667158U

备案等级：二级

证书编号：鲁评112005

有效期限：2020年5月28日 至 2023年5月27日



二〇二〇年五月十八日





持证人签名  
Signature of the Bearer

管理号: 906371461  
File No.:

姓名: 臧传锋  
Full Name  
性别: 男  
Sex  
出生年月: 1977年10月  
Date of Birth  
专业类别:  
Professional Type  
批准日期: 2007年10月  
Approval Date

签发单位盖章:  
Issued by  
签发日期: 2008年2月18日  
Issued on



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 the real estate appraisal reports.



发证机关  
No. 00705101

姓名 / Full name: 臧传锋  
性别 / Sex: 男  
身份证件号码 / ID No.: 37072919771008121X  
注册号 / Registration No.: 3720090014  
执业机构 / Employer: 德恒土地房地产资产评估测绘(山东)有限公司  
有效期至 / Date of expiry: 2021-1-18  
持证人签名 / Bearer's signature





持证人签名:  
Signature of the Bearer

管理号:  
File No.

姓名: 杨力  
Full Name  
性别: 男  
Sex  
出生年月: 1975.03  
Date of Birth  
专业类别:  
Professional Type  
批准日期: 2015年10月18日  
Approval Date

签发单位盖章:  
Issued by

签发日期:  
Issued on



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.



发证机关  
No. 00205460

姓名 / Full name

杨力

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

371100197503036534

注册号 / Registration No.

3720160086

发证机构 / Issuing Institution  
立信土地房地产资产评估测绘(山东)有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-4

持证人签名 / Bearer's signature





企业变更情况

企业名称：德恒土地房地产资产评估测绘（山东）有限公司

统一社会信用代码：91371103752667158U

注册号：371102228020193

变更次：	7	变更事项(编码)：	名称
变更前内容：	山东方瑞土地房地产资产评估测绘有限公司		
变更后内容：	德恒土地房地产资产评估测绘（山东）有限公司		
核准日期：	2020-01-20		

\*以上资料仅供参考，盖章后复印无效\*

2020年04月02日



