



涉执房地产处置司法估价报告

估价项目名称：德州市武城县鲁权屯镇金光大道南首西侧漳南湖花园
2号楼3单元301室住宅及储藏室房地产司法估价

估价委托人：武城县人民法院

房地产估价机构：山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：于桂（注册证号：3720180142）

樊晓霞（注册证号：3720100044）

估价报告出具日期：2022年05月26日

估价报告编号：鲁中安估字（2022）107号

当事人对估价报告有异议的，可在收到估价报告之日起五日内以书面形式向武城县人民法院提出，规定期限内未提出异议视为对本报告的认可。

致估价委托人函

武城县人民法院：

受贵院委托，我公司秉承客观、公正、科学、独立的原则，于2022年05月20日派出注册房地产估价师，对坐落于德州市武城县鲁权屯镇金光大道南首西侧漳南湖花园2号楼3单元301室住宅及储藏室房地产进行了实地查勘、市场调查和测算，为贵院受理的山东安大置业有限公司武城分公司与王瑞峰民事纠纷一案提供价值参考依据。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：截至价值时点，估价对象未办理产权登记。根据估价委托人提供的《武城县不动产登记中心资料查询结果》记载，合同编号：2014-000571；买受人：王瑞峰；房屋坐落：鲁权屯镇金光大道南首西侧漳南湖花园2号楼3单元301室；建筑面积：94.33 m²；层次：3；用途：住宅。经过现场查勘，估价对象所在楼栋为混合结构，建成年代为2014年，总楼层5层（其中住宅层5层，储藏室1层）。附储藏室一处，所在层数为第1层，房间号为328。

本次估价范围为估价对象住宅、储藏间及其所分摊的国有建设用地使用权，无其他构筑物，不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素，但包括室内装修。

价值时点：2022年05月20日。

价值类型：房地产市场价格，是房地产经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：本次估价选用比较法。

估价结果：德州市武城县鲁权屯镇金光大道南首西侧漳南湖花园2号楼3单元301室住宅及储藏室房地产在价值时点的市场价值为人民币24.32万元，大写

人民币贰拾肆万叁仟贰佰元整，建筑面积单价为 2578 元/m²。

特别提示：

(1) 武城县人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次估价结果对应的交易税费负担或者处理方式，按照以往同类涉执房地产处置管理负担，一般由买受人负担过户时应缴纳的契税、印花税等交易税费，本评估结果中不包含过户时的税费等相关费用。

(2) 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用本估价报告。否则，我公司和注册房地产估价师依法不承担责任；

(3) 财产处置费用（包括）依照以往同类涉执房地产处置惯例，一般从财产处置价款中扣除，故本次估价结果不再扣除上述财产处置费用；

(4) 本估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。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；

(5) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

(6) 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化，估价结果应当进行相应调整后才可使用；

(7) 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可对估价报告的参照标准、

计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对估价机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托估价行业组织进行专业技术评审。



法定代表人签章：

山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年五月二十六日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附 件	12
附件一 《武城县人民法院司法鉴定委托书》复印件	
附件二 《武城县不动产登记中心资料查询结果》复印件	
附加三 《山东省武城县人民法院协助执行通知书》复印件	
附件四 《山东省武城县人民法院民事判决书》复印件	
附件五 估价对象位置图	
附件六 估价对象相关照片	
附件七 专业帮助情况和相关专业意见情况	
附件八 《现场勘察表》复印件	
附件九 估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
附件十 注册房地产估价师资格证书复印件	

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、估价报告中的分析、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估价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《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等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、我们于2022年05月20日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘人员及本项目负责人注册房地产估价师于桂，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、没有外部专家及单位对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1. 一般假设

(1) 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、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，假设估价委托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) 注册房地产估价师对估价对象安全、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) 注册房地产估价师未对估价对象建筑面积进行专业测量，本次估价建筑面积以估价委托人提供的《武城县不动产登记中心资料查询结果》记载为准。

(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

①截至价值时点，估价对象尚未办理产权登记，本次估价，估价对象房屋坐落、建筑面积、用途等估价所需必要信息，以《武城县不动产登记中心资料查询结果》为准。

②估价委托人未提供估价对象所分摊土地的相关信息，经调查估价对象所在

为商品房住宅小区,本次估价,假设其土地权属完备,使用权类型为出让,合法用途为住宅用地。

③根据《武城县人民法院司法鉴定委托书》(司法技术编号:(2022)鲁1428法鉴字073号),委托范围内包含储藏室,依据估价委托人提供的《武城县不动产登记中心资料查询结果》未显示储藏室的相关登记信息;实地查勘时,经当事人指认为328号,并在《现场勘察表》中予以记录,经当事人及法院工作人员签字确认。

3. 背离事实假设

根据《山东省武城县人民法院协助执行通知书》,估价对象“查封期限三年,自2020年9月18日至2023年9月17日止”;根据《山东省武城县人民法院民事判决书》,“约定由武城鲁权屯信用社向被告王瑞峰发放购房结款130000元”,“被告王瑞峰未如期履行偿还按揭本息的义务”,存在未清偿抵押贷款。根据估价目的,本次估价未考虑查封、未清偿抵押贷款对房地产市场价值的影响。

以上假设仅在本报告中使用,不作其他任何用途使用。

4. 不相一致假设

截至价值时点,估价对象尚未办理产权登记,但已在武城县不动产登记中心备案登记于王瑞峰名下。结合估价目的,本次估价按已登记的合法产权为前提进行估价。

5. 依据不足假设

①由于当事人原因,未能进入估价对象内部进行实地查勘,现场经申请人及法院工作人员统一意见暂按简单装修及室内布局合理为假设前提。

②现场经法院工作人员电话向产权人核实,储藏室位于第1层,房间号为328,本次估价范围内的储藏室以328号储藏室为估价对象。

③实地查勘时，估价对象所在楼内已接通集中暖气、天然气管道，本次以估价对象室内接入暖气、燃气管道为假设前提。

以上假设仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

二、估价报告使用限制

1. 本估价报告的使用期限为壹年，自二〇二二年五月二十六日起生效。在本估价报告使用期限或者估价结果有效期内，估价报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化，估价结果应当进行相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价结果是根据估价目的于价值时点对估价对象在保持现有状态下做出的，不作其他估价目的之用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3. 本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律法规。

4. 估价报告须经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方为有效，提供给估价委托人的估价报告为一整体，不可分割使用，因使用不当造成的损失，估价方不承担责任。

5. 未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，估价报告的相关资料亦不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。本报告的最终解释权归本公司所有。

三、其他需要说明的事项

1. 本估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2. 鉴定活动遵循独立、客观、公正的原则，因此，鉴定意见可能对当事人有

利，也可能不利。鉴定意见属于专家专业性意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，鉴定人和鉴定机构无权干涉。

3. 山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司接到武城县人民法院委托后，于2022年05月20日派出注册房地产估价师于桂，在法院工作人员的陪同下对德州市武城县鲁权屯镇金光大道南首西侧漳南湖花园2号楼3单元301室住宅及储藏室房地产进行了查勘，并核实了有关文件资料。查勘完成后形成《现场勘察表》，经在场人员确认签字后，完成了在当时情况下必要的估价程序。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：武城县人民法院

二、房地产估价机构

名称：山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：山东省济南市历下区泺源大街 5 号山东省粮食大厦 2208 室

统一社会信用代码：9137010372756355XG

备案证书编号：鲁评 001012

备案等级：壹级

法定代表人：樊晓霞

联系电话：0531-88019636

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. 估价对象财产范围：

本次估价范围为估价对象住宅、储藏间及其所分摊的国有建设用地使用权，无其他构筑物，不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素，但包括室内装修。

估价对象基本状况：

(1) 名称：德州市武城县鲁权屯镇金光大道南首西侧漳南湖花园 2 号楼 3 单元 301 室住宅及其储藏室房地产。

(2) 坐落：武城县鲁权屯镇金光大道南首西侧漳南湖花园。

(3) 规模：住宅房建筑面积 94.33 平方米。

(4) 权属登记情况：截至价值时点，估价对象未办理产权登记。依据估价委托人提供的《武城县不动产登记中心资料查询结果》记载，合同编号为2014-000571，买受人为王瑞峰。

3. 建筑物基本状况：房屋建成于2014年，总楼层5层（其中住宅层5层，储藏室1层），301室住宅所在层数为住宅层第3层。附储藏室一处（房间号为328），所在层数为第1层。其他状况如下：

(1) 建筑结构：混合结构。

(2) 设施设备：水、电、暖、卫、通讯、天然气。

(3) 装饰装修：楼栋外墙刷涂料，部分贴瓷砖，单元门为防盗安全门，公共区域墙面刷乳胶漆，楼梯铺大理石瓷砖，不锈钢扶手，房屋入户门为防盗安全门。由于当事人原因，未能进入估价对象内部进行查勘，本次估价设定室内为简装，布局合理且无改变，配备暖气、天然气。

(4) 新旧程度：房屋维护保养状况良好。

4. 区位状况：临金光路、郑郝路，出入可利用非机动车、私家车、公交车、出租车；1公里内有武城203路等公交车停靠，交通便捷度一般；周边有福源购物中心、诚信购物中心、浩然购物中心、武城县鲁权屯中心卫生院、中国农业银行等，生活服务设施较齐全；周边有鲁权屯镇小天使幼儿园，2公里内有鲁权屯镇实验小学、鲁权屯镇第二小学、鲁权屯镇第一中学等，教育配套设施较齐全。

综上所述，估价对象区位状况较好。

五、价值时点

2022年05月20日（现场查勘之日）。

六、价值类型

本次估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，由熟悉情况、谨

慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

本次估价我们遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则：

要求注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则：

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

3. 价值时点原则：

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价之所以要遵守价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。

4. 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。最高最佳利用是指房地产按法律上允许、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。

5. 替代原则：

要求估价结果是在估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。即在评估一宗房地产价格时，如在相似区域内有若干与估价对象效用相近的房地产价格存在，则可依据“替代原理”推断出估价对象的价

格。

八、估价依据

1. 估价依据的有关法律、法规和政策

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日开始施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，中华人民共和国主席令第46号，自1990年12月1日起施行）；

(5) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，2005年1月1日起施行，法释〔2004〕16号）；

(6) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（2007年9月1日起实施，法办发〔2007〕5号）；

(7) 《司法鉴定程序通则》（司法部第132号令，1990年5月1日起实施）；

(8) 《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》（2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，法释〔2011〕21号）；

(9) 《最高人民法院关于修改〈最高人民法院关于人民法院扣押铁路运输货物若干问题的规定〉等十八件执行类司法解释的决定》（2020年12月23日由最高人民法院审判委员会第1823次会议通过，2021年1月1日起施行，法释

[2020]21号)；

(10) 《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》(2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过,自2018年9月1日起施行,法释〔2018〕15号)；

(11) 《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范(试行)》(2011年2月12日)；

(12) 《人民法院委托评估工作规范》(2019年03月01日,法办〔2018〕273号)；

(13) 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学〔2021〕37号,2021年9月1日起施行)；

2. 估价的技术标准

(1) 《房地产估价规范》(中华人民共和国国标 GB/T 50291-2015)；

(2) 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国标 GB/T 50899-2013)。

3. 估价委托人提供的有关资料

(1) 《武城县人民法院司法鉴定委托书》((2022)鲁1428法鉴字073号)；

(2) 《武城县不动产登记中心资料查询结果》复印件。

(3) 《山东省武城县人民法院协助执行通知书》复印件

(4) 《山东省武城县人民法院民事判决书》复印件

4. 其他资料

(1) 注册房地产估价师实地查勘的资料和数据；

(2) 注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价方法

本次估价选用比较法。

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

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料及影响估价对象价值诸因素的基础上进行了判断、测算，最终确定德州市武城县鲁权屯镇金光大道南首西侧漳南湖花园2号楼3单元301室住宅及储藏室房地产在价值时点的市场价值为24.32万元，大写人民币贰拾肆万叁仟贰佰元整，建筑面积单价为2578元/m²。

本次估价范围为估价对象住宅、储藏间及其所分摊的国有建设用地使用权，无其他构筑物，不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素，但包括室内装修。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
樊晓霞	3720100044	 姓名：樊晓霞 注册号：3720100044 有效期至：2024.02.29	2022年5月26日
于桂	3720180142	 姓名：于桂 注册号：3720180142 有效期至：2024.6.8	2022年5月26日

十二、实地查勘期 2022年05月20日至2022年05月20日

十三、估价作业期 2022年05月20日至2022年05月26日

山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司



附 件

- 附件一 《武城县人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 附件二 《武城县不动产登记中心资料查询结果》复印件
- 附加三 《山东省武城县人民法院协助执行通知书》复印件
- 附件四 《山东省武城县人民法院民事判决书》复印件
- 附件五 估价对象位置图
- 附件六 估价对象相关照片
- 附件七 专业帮助情况和相关专业意见情况
- 附件八 《现场勘察表》复印件
- 附件九 估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 附件十 注册房地产估价师资格证书复印件

武城县人民法院

司法鉴定委托书

司法技术编号：(2022)鲁1428法鉴字073号

山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司：

我院受理的山东安大置业有限公司武城分公司与王瑞峰民事纠纷一案，需对被执行人名下位于武城县鲁权屯镇金光大道南首西侧漳南湖花园2号楼3单元301室（合同编号2014-000571）及储藏室进行司法鉴定（详见移送表），根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位进行鉴定。请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，请将书面鉴定意见4份寄送本院。本院送去的有关资料，请一并退还。

此致

注：1. 鉴定期限：请于5个工作日内决定是否受理，并于受理后的30个工作日内出具报告书。

2. 本案鉴定费用交费人为山东安大置业有限公司武城分公司，交费的比例为100%。

附：1. 司法鉴定委托移送表一份；

2. 鉴定笔录一份。



联系人：李辉 联系电话：18561178177

合同信息

编号	付款方式	单价(元/平方米)
2014-000571	其他付款	2470.0
面积(平方米)	总金额(元)	
94.33	232995.1	
房屋坐落		

鲁权屯镇金光大道南首西侧漳南湖花园2号楼3单元301室

房屋信息

幢号	单元号	层次
2号楼	3	3
房号	用途	建筑面积(平方米)
301	住宅	94.33
金额(元)	房屋状态	
232995.1	查封	



买受人信息

序号	姓名	证件类型	证件号码	是否买受人	是否本地居民	性别	出生日期	婚姻登记时间	购房类型
1	王瑞峰	身份证	371428199010164011	是	武城县				

山东省武城县人民法院 协助执行通知书

(2020)鲁1428财保299号

武城县不动产登记中心:

关于申请人山东安大置业有限公司武城分公司与被申请人王瑞峰追偿权纠纷一案,武城县人民法院作出的(2020)鲁1428财保299号民事裁定书已经发生法律效力。根据《中华人民共和国民事诉讼法》相关法律规定,请协助执行以下事项:

一、查封被申请人王瑞峰名下位于鲁权屯镇漳南湖花园一期2号楼3单元301室房产;

二、查封期限三年,自2020年9月18日至2023年9月17日止。

附:(2020)鲁1428财保299号民事裁定书一份。



73

山东省武城县人民法院
民事判决书

(2020)鲁1428民初1813号

原告：山东安大置业有限公司武城分公司，住所地山东省武城县鲁权屯镇金光大道南首，统一社会信用代码：91371428581930002C。

负责人：项学军，总经理。

委托诉讼代理人：刘延杰，男，该公司员工。

被告：王瑞峰，男，1990年10月16日出生，汉族，住山东省武城县鲁权屯镇辛厂村036号，身份证号码：371428199010164011。

原告山东安大置业有限公司武城分公司与被告王瑞峰追偿权纠纷一案，本院于2020年10月13日立案后，依法适用简易程序，因被告王瑞峰下落不明无法送达，2020年11月12日裁定转为普通程序；于2021年2月19日公开开庭进行了审理，原告山东安大置业有限公司武城分公司负责人项学军及其委托诉讼代理人刘

延杰到庭参加诉讼；被告王瑞峰经公告送达开庭传票，未到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

原告山东安大置业有限公司武城分公司向本院提出诉讼请求：1. 请求被告依法返还原告为其偿还的银行贷款本金及利息共计 85097.23 元。2. 请求被告按照同期银行利率向原告支付利息。3. 请求被告承担本案的全部诉讼费用。事实与理由：2014 年 2 月 14 日，被告购买原告开发建设的武城县鲁权屯漳南湖花园住宅一套，并于 2014 年 4 月 3 日与武城县农村信用合作联社鲁权屯信用社签订了《个人购房担保借款合同》（以下简称“担保合同”），合同编号为 2014C067，贷款金额为 130000 元，借款期限为 2014 年 3 月 20 日至 2024 年 3 月 20 日，共计 120 个月，原告为保证人。担保合同签订后，被告前期履行了还款义务，但自 2018 年 12 月起，被告没有继续履行还款义务，原告作为保证人分别在 2019 年 3 月 27 日履行连带保证责任义务，替被告支付其逾期四个月的贷款本金及利息共计 5902 元（本金 4599.99 元，利息 1301.69 元）；在 2020 年 8 月 28 日替被告把剩余未支付的贷款及利息一次性全部结清，其中本金 73659.39 元，利息 5535.84 元，共计 79195.23 元。原告作为担保人，在被告未按照担保合同约定履行还款义务造成该笔贷款长期逾期后，按照担保合同约定履行了相关还款义务，但因被告上述逾期不偿还贷款的行为已经给原告造成了严重的经济损失。为了维护原告的合法权益，现向被告行使追偿的权

75
02240106E081351175-07D60048

利，请求法院依法查清事实，支持原告的诉讼请求。

被告王瑞峰未作答辩。

本院经审理认定事实如下：2014年3月24日，原告山东安大置业有限公司武城分公司与被告王瑞峰签订武城县商品房买卖合同，合同编号：2014-000571，房屋坐落：鲁权屯镇金光大道南首西侧漳南湖花园2号楼3单元301室，户型为二室二厅，建筑面积共94.33平方米，该商品房单价为每平方米2470.00元。该合同第六条付款方式及期限约定：“买受人按下列第3种方式按期付款，3.其他方式 总房款为232995.1元整，首付102995.1元整，银行按揭130000元整。”

2014年3月20日贷款人武城农村信用合作联社鲁权屯信用社（以下简称武城鲁权屯信用社）与借款人及抵押人王瑞峰、保证人山东安大置业有限公司武城分公司签订个人购房担保借款合同（合同编号：2014C067），约定由武城鲁权屯信用社向被告王瑞峰发放购房借款130000元，购买房屋位于漳南湖花园2号楼3单元3层301室，建筑面积94.33平方米，贷款期限为120个月，自2014年3月20日至2024年3月20日。原告山东安大置业有限公司武城分公司作为保证人对上述借款承担阶段性保证担保。

2018年12月起，因被告王瑞峰未按个人购房担保借款合同的约定按期支付借款本息，原告作为保证人分别在2019年3月27日履行连带保证责任义务，替被告支付其逾期四个月的贷款本

金及利息共计 5901.68 元(本金 4599.99 元,利息 1301.69 元),实际打入被告王瑞峰还款账户 5902 元;在 2020 年 8 月 28 日替被告把剩余未支付的贷款及利息一次性全部结清,其中本金 73659.39 元,利息 5535.84 元,共计 79195.23 元。

上述事实有武城县商品房买卖合同、个人购房担保借款合同、武城农村信用合作联社鲁权屯信用社贷款还款通知单、贷款结清证明等证据在卷佐证。

本院认为,2014 年 3 月 20 日贷款人武城农村信用合作联社鲁权屯信用社与借款人及抵押人王瑞峰、保证人山东安大置业有限公司武城分公司签订个人购房担保借款合同,系三方真实意思表示,且不违反法律强制性规定,当事人应严格履行合同权利义务。现山东安大置业有限公司武城分公司已履行合同连带保证责任,向武城农村信用合作联社鲁权屯信用社垫付贷款本息 85097.23 元,根据《中华人民共和国担保法》第三十一条规定,“保证人承担保证责任后,有权向债务人追偿。”对于山东安大置业有限公司武城分公司要求被告王瑞峰偿还垫付贷款本息 85097.23 元的诉讼请求,本院予以支持。

关于追偿金额的利息问题,由于被告王瑞峰未如期履行偿还按揭本息的义务,导致作为保证人的山东安大置业有限公司武城分公司承担连带担保责任,山东安大置业有限公司武城分公司追偿的范围除了被告王瑞峰所欠贷款本金及利息外,还应包括占有

77
8800008

该公司垫付资金期间的利息损失，其计算期间应自山东安大置业有限公司武城分公司代为垫付之日起至实际清偿之日止，即2019年3月28日起至2019年8月19日以本金5902元为基数按中国人民银行同期贷款利率计算；2019年8月20日起至2020年8月28日以本金5902元为基数按照全国银行间同业拆借中心一年期贷款市场报价利率计算；2020年8月29日起至付清之日止以本金85097.23元为基数按照全国银行间同业拆借中心一年期贷款市场报价利率计算。

被告王瑞峰经本院合法传唤无正当理由未到庭应诉，是对自己诉讼权利的放弃，不影响本院依据已查明的事实和法律进行裁判。

综上所述，依照《中华人民共和国合同法》第六十条、《中华人民共和国担保法》第三十一条、《中华人民共和国民事诉讼法》第一百四十四条的规定，判决如下：

被告王瑞峰于本判决生效之日起十日内偿还原告山东安大置业有限公司武城分公司垫付贷款85097.23元及利息(2019年3月28日起至2019年8月19日以本金5902元为基数按中国人民银行同期贷款利率计算；2019年8月20日起至2020年8月28日以本金5902元为基数按照全国银行间同业拆借中心一年期贷款市场报价利率计算；2020年8月29日起至付清之日止以本金85097.23元为基数按照全国银行间同业拆借中心一年期贷款市

场报价利率计算)。

如未按本判决指定的期间履行给付金钱义务的，应按《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费 1927 元，由被告王瑞峰负担。

如不服本判决，可在本判决书送达之日起十五日内向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数提出副本，上诉于山东省德州市中级人民法院。

审 判 长	祝子勇
人 民 陪 审 员	程 朋
人 民 陪 审 员	桑树娥

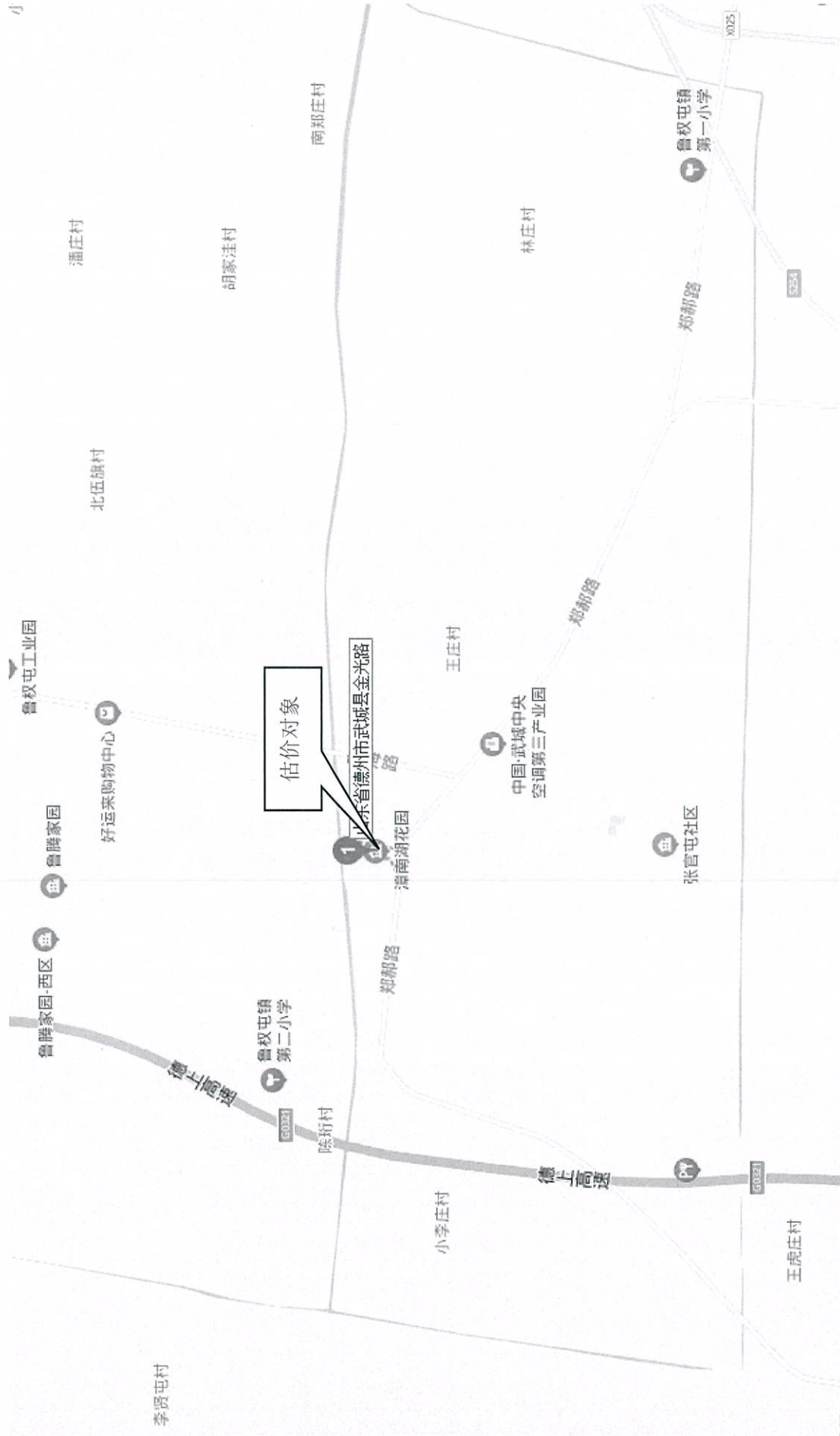


判决书生效后申请执行期限为二年

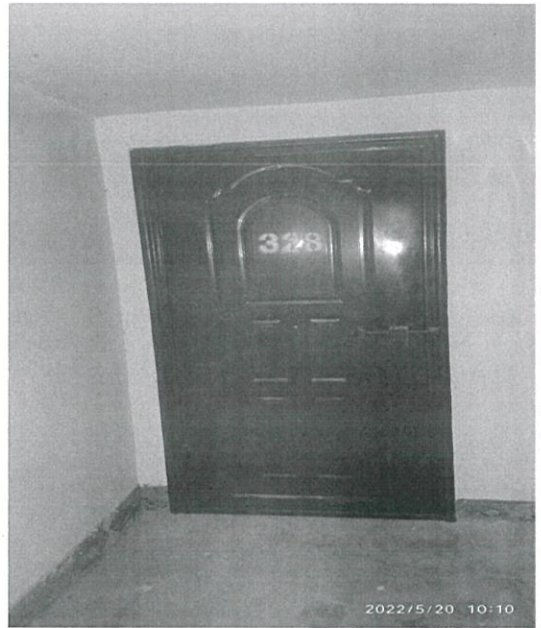
本件与原本核对无异

法 官 助 理	修凤青
书 记 员	朱 琳

估价对象位置图



估价对象相关照片



专业帮助情况和相关专业意见情况

本次估价项目名称为德州市武城县鲁权屯镇金光大道南首西侧漳南湖花园 2 号楼 3 单元 301 室住宅及储藏间房地产司法估价，估价报告编号为鲁中安估字（2022）107 号。对于本次估价活动是否有专业帮助和依据相关专业意见情况作出说明：

- 1、本次估价活动未有专业帮助；
- 2、本次估价活动未依据相关专业意见。

山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

2022 年 05 月 26 日



鉴定人承诺书

本人接受武城县人民法院（以下简称人民法院）的委托，依照国家法律法规完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、按照人民法院要求，保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

八、本人承诺未有作虚假鉴定、被纳入失信被执行人名单、受到刑事处罚等情况，未因违反行政法规或职业纪律受到行政处罚、行业惩戒。

本人已知悉作为诉讼参与者违反上述承诺将承担的法律责任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人： 于桂 樊晓霞

鉴定机构：



2022年5月26日

估价机构营业执照



营业执照

(副本) 2-1

统一社会信用代码
9137010372756355XG



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息。
备案、许可、监
管信息

名称 山东中安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 樊晓霞

经营范围 房地产价格评估、土地价格评估及相关咨询服务，土地规划服务、测绘服务、资产评估、工程项目管理，以及其他按法律、法规、国务院决定等规定未禁止和不需要经营许可的项目。(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 2001年03月28日

营业期限 2001年03月28日至 年 月 日

住所 山东省济南市历下区泺源大街5号山东省粮食大厦2208室

登记机关



2021年09月17日

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

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

国家市场监督管理总局监制

估价资质证书复印件

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：山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 樊晓霞

住所：山东省济南市历下区乐源大街5号山东省粮食大厦2208室

统一社会信用代码：9137010372756355XG

备案等级：壹级

证书编号：鲁评 001012


有效期限：2020年4月20日至2023年4月19日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

注册房地产估价师资格证书复印件

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. 00249567

姓名 / Full name
于桂

性别 / Sex
女


身份证件号码 / ID No.
370983198710026628

注册号 / Registration No.
3720180142

执业机构 / Employer
山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2024-6-8

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.



发证机关
No. 00257292

姓名 / Full name
樊晓霞

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
372401198112163227

注册号 / Registration No.
3720100044

执业机构 / Employer
山东中安土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2024-12-29

持证人签名 / Bearer's signature

