

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：鲁兴诚房估字（2022）第 S-032 号

估价项目名称：武城县文化街北运河路西国泰名都 A6 号楼 1 单元 102
室房地产市场价格价值评估

估 价 委 托 人：武城县人民法院

房地产估价机构：山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：孙徐静（注册号：3720090024）

李 磊（注册号：3720150191）

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十六日

致估价委托人函

武城县人民法院：

受贵院的委托，我公司委派估价人员对位于武城县文化街北运河路西国泰名都 A6 号楼 1 单元 102 室的房地产价值进行了估价。

估价目的：为司法机关确定涉案房地产的市场价值提供参考依据。

估价对象：本次评估的估价对象为武城县文化街北运河路西国泰名都 A6 号楼 1 单元 102 室的房地产。

根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件记载，不动产权利人为张德强、卢俊香，坐落于武城县文化街北运河路西国泰名都 A6 号楼 1 单元 102 室，产权证号：房权证武字第 09591 号，建筑面积：130.22 m²，用途：城镇住宅用地/住宅。房屋状态为已查封、已抵押。

经估价人员现场查勘，估价对象所处建筑物总层数为 7 层，估价对象住宅所在层为 2 层（地上 1 层为车库、储藏间层），另有车库一个，建成年代为 2006 年。

价值时点：2022 年 05 月 24 日。

价值类型：市场价值，即估价对象经适当营销后，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。

估价方法：比较法及收益法。

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等法律法规和技术标准，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，估价人员进行了分析和测

算，最终确定估价对象（含车库）于价值时点的市场价值为：**RMB59.08**万元。大写金额：**人民币伍拾玖万零捌佰元整。**

估价对象(含车库)房地产单价为：RMB4,537.00 元/平方米(取整)。

特别提示：

估价报告应用的有效期：自估价报告出具之日起有效期为一年。

如对报告有异议，请自签收报告之日起5日内，通过武城县人民法院向我公司书面提出。

注：上述内容摘自本估价报告，详细内容见本估价报告正文。

特此函告！

山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：刘万军

二〇二二年五月二十六日

目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
一、估价假设条件.....	6
二、评估结果使用特别提示.....	7
三、估价报告使用限制.....	7
估价结果报告.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产评估师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附 件.....	14
1、估价对象位置示意图	
2、估价对象照片	
3、《武城县人民法院司法鉴定委托书》复印件	
4、《武城县人民法院司法鉴定委托移送表》复印件	
5、《不动产登记资料查询结果证明》复印件	
6、房地产估价机构营业执照复印件	
7、房地产估价机构资质证书复印件	
8、注册房地产估价师注册证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、参与本次估价的估价人员已于2022年05月24日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

注册 号

盖 章

孙徐静

3720090024

李 磊

3720150191

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了关于估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》复印件等资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在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，经实地查勘，依常规经验判断，假定估价对象能正常安全使用。

3、本报告价值是在现有市场状况下分析所得出的结论，假设房地产状况稳定，未考虑国家宏观政策发生的重大变化、政策优惠及遇到不可抗力时可能对房地产价值产生的影响。

4、评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

5、假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

6、假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象房屋状态与委托人提供的查询的房屋状态相同。

7、假设估价对象于价值时点不存在欠缴税费情况。

（二）未定事项假设

无未定事项假设。

（三）背离事实假设

在价值时点，估价对象为涉案房地产，本次估价不考虑估价对象

已被查封或已抵押、存在担保物权和其他优先受偿权的情况，不考虑委估对象债权债务、租赁等因素的影响。

(四) 不相一致假设

无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

无依据不足假设。

二、评估结果使用特别提示

(1) 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

(2) 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

(3) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(4) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

三、估价报告使用限制

(1) 本估价报告和估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作为他用。

(2) 未经估价单位书面同意，本估价报告和估价结果的全部或任何部分均不得使用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者和其他目的、用途不承担责任。

(3) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期或在有效期内房地产市场、国家经济形势、宏观经济政策、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，或发生自然灾害及其他不

可抗力对估价对象价格产生影响，估价结果应相应进行调整或重新估价。

(4) 本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

(5) 本估价报告须经我估价机构加盖公章及在该公司注册的两名房地产估价师盖章后方能生效。

(6) 本估价报告由本估价机构负责解释。

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

机构名称：山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：临沂市兰山区沂蒙路与红旗路交汇金鼎国际 1130 室

法定代表人：刘万军

资质等级：贰级

资质证书编号：鲁评 142030 号

三、估价目的

为司法机关确定涉案房地产的市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次评估的估价对象财产范围为武城县文化街北运河路西国泰名都 A6 号楼 1 单元 102 室的房屋所有权及其分摊的土地使用权，不包含室内动产、债权债务等其他财产和权益。

（二）估价对象基本状况

根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件记载，不动产权利人为张德强、卢俊香，坐落于武城县文化街北运河路西国泰名都 A6 号楼 1 单元 102 室，产权证号：房权证武字第 09591 号，面积为 130.22 m²，用途为住宅。房屋状态为已查封、已抵押。

至价值时点止，估价对象为涉案房地产。

估价对象所在小区紧临文化街、公园路、运河路、漳南街，交通便捷；周边有农商银行、建设银行、齐鲁银行、国泰名郡幼儿园、浩

天幼儿园、玲珑幼儿园、武城县第四小学、实验中学北校区、中南文化广场、便民超市及药店等，公共配套设施完善，居民生活方便。

（三）土地基本状况

估价对象所处宗地东临运河路，西临公园路，南临文化街，北临漳南街。该宗地地势平坦，土地形状规则。该宗地所在区域配套设施开发程度已达到“七通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气、供暖、土地平整）。

（四）建筑物基本状况

估价对象建筑面积为 130.22 平方米，用途为住宅，混合结构，总层数为 7 层，所在层次为 2 层（地上 1 层为车库、储藏间层），另有车库一个。估价对象权利人为张德强、卢俊香，产权证号为：房权证武字第 09591 号。估价对象建筑物外墙面为涂料，通道为步行楼梯。楼层平面布局为 1 梯 2 户，入户门为防盗门，估价对象房屋户型为 3 室 2 厅，内墙面涂料，室内地面为地板砖及木地板，客厅吊顶其余平顶，塑钢窗。南北朝向，简单装修，通风采光状况良好。建成年代为 2006 年。

（五）特别事项说明

于价值时点止，估价委托人未向估价人员提供关于估价对象是否已注销抵押的资料。

特提请报告使用人注意上述事项可能带来的影响。

五、价值时点

本次估价价值时点为 2022 年 05 月 24 日。

价值时点为所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。本次估价项目，以估价人员现场查勘之日作为本次估价的价值时点。

六、价值类型

本次估价价值类型为市场价值。即估价对象经适当营销后，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

本次房地产估价遵循下列估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，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。

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。

4、替代原则：要求估价结果与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。

5 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）国家及有关部门颁发的法律、法规、条例

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 4、《中华人民共和国民法典》；

- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》；
- 7、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》；
- 8、《中华人民共和国拍卖法》及其实施细则；
- 9、《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》（法释[2011] 21号）；
- 10、《司法鉴定程序通则》。

（二）本次评估采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

（三）委托方提供的资料

- 1、《武城县人民法院司法鉴定委托书》；
- 2、《武城县人民法院司法鉴定委托移送表》；
- 3、《不动产登记资料查询结果证明》复印件。

（四）估价机构搜集的资料

- 1、现场查勘资料。
- 2、估价人员市场调查搜集的其他资料等。

九、估价方法

本次估价选用比较法和收益法作为估价方法。

比较法：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。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到的估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，经过现场实地查勘与市场调查，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验和对影响房地产市场价值的因素分析，经过测算，最终确定了估价对象（含车库）于价值时点的市场价值为：**RMB59.08 万元。大写金额：人民币伍拾玖万零捌佰元整。**

估价对象(含车库)房地产单价为：RMB4,537.00 元/平方米(取整)。

十一、注册房地产评估师

注册房地产估价师	注册号	盖章
----------	-----	----

孙徐静	3720090024	
-----	------------	--

李磊	3720150191	
----	------------	--

十二、实地查勘期

实地查勘日为 2022 年 05 月 24 日。

十三、估价作业期

估价作业期为 2022 年 05 月 07 日至 2022 年 05 月 26 日。

山东兴诚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

附 件

- 1、估价对象位置示意图
- 2、估价对象照片
- 3、《武城县人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 4、《武城县人民法院司法鉴定委托移送表》复印件
- 5、《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- 6、房地产估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象照片



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064号

山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司：

我院受理的中国银行股份有限公司武城支行与张德强、卢俊香合同纠纷一案，需对被执行人张德强、卢俊香名下位于武城县文化街北运河路西国泰名都A6号楼1单元102室房产及车库进行司法鉴定（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中国银行股份有限公司武城支行，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

武城县人民法院司法鉴定委托移送表

案号	(2021)鲁1428执恢317号	案由	民事
受委托机构	山东兴诚土地房地产资产评估测绘有限公司		
原告	单位(个人)名称	中国银行股份有限公司武城支行/李维强	
	联系人	中国银行股份有限公司武城支行/李维强	电话 15266977686
	联系地址		
	联系人	中国银行股份有限公司武城支行/马志杰	电话 15266977686
	联系地址		
被告	单位名称	张德强,卢俊香	
	联系人	张德强	电话 13573440555
	联系地址		
	联系人	卢俊香	电话 13589914988
	联系地址		
鉴定对象(含名称、数量及地址)	被执行人张德强、卢俊香名下位于武城县文化街北运河路西国泰名都A6号楼1单元102室房产及车库		
鉴定事项	对被执行人张德强、卢俊香名下位于武城县文化街北运河路西国泰名都A6号楼1单元102室房产及车库进行评估、拍卖		
鉴定要求			
鉴定目的			
鉴定标准			
在线移送鉴定相关的附件材料			
线下移送鉴定相关的附件材料			
备注			
承办人	李辉	移送日期	2022年5月7日

不动产登记资料查询结果证明



编号：2021-024498

张德强【372424197502231010】：

2021年12月03日，你（单位）提出不动产登记资料查询申请，受理编号为 2021-024498。

经不动产登记系统查询，结果如下：

1、权利人：张德强【372424197502231010】，卢俊香【371428197412080524】，座落：文化街北运河路西国泰名都A6号楼1单元102室，产权证号：房权证武字第09591号，面积：137834.35平方米/130.22平方米，用途：城镇住宅用地/住宅；查封信息，查封机关：武城县人民法院，查封文号：2021鲁1428执保278号，查封时间：2021年06月18日；查封信息，查封机关：武城县人民法院，查封文号：2020鲁1428财保444号，查封时间：2020年12月08日；查封信息，查封机关：武城县人民法院，查封文号：2020鲁1428执517号，查封时间：2020年09月29日；查封信息，查封机关：武城县人民法院，查封文号：2020鲁1428执467号，查封时间：2020年04月15日；查封信息，查封机关：故城县人民法院，查封文号：2020冀1126民初309号，查封时间：2020年03月27日；查封信息，查封机关：武城县人民法院，查封文号：2019鲁1428执保959号，查封时间：2019年10月21日；查封信息，查封机关：武城县人民法院，查封文号：2019鲁1428执保951号，查封时间：2019年10月18日；查封信息，查封机关：武城县人民法院，查封文号：2019鲁1428执保949号，查封时间：2019年10月18日；查封信息，查封机关：武城县人民法院，查封文号：2019鲁1428执保904号，查封时间：2019年09月17日；查封信息，查封机关：武城县人民法院，查封文号：2019鲁1428执1030号，查封时间：2019年08月28日；查封信息，查封机关：武城法院，查封文号：2018鲁1428执918号，查封时间：2018年09月17日，续封备注：合同纠纷，续封文号：2018鲁1428执918号；抵押信息，抵押权人：中国银行股份有限公司武城支行，抵押时间：2017年04月27日。

(印章)

2021年12月03日 10:52

领取人：

领取日期：