

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：新泰市杨家洼村1幢、2幢、3幢及地上附属物房地产市场价值估价报告

估价委托人：新泰市人民法院

房地产估价机构：青岛衡元德房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘艳 注册号 3720070166

高杰 注册号 3720170053

报告出具日期：2022年8月24日

估价报告编号：（2022）青衡房估（泰）字第 8-04 号



致估价委托人函

新泰市人民法院：

受贵院委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对新泰市杨家洼村1幢、2幢、3幢及地上附属物（以下简称“估价对象”）进行了估价，评估工作已完，现将估价报告的主要内容说明如下：

估价对象：新泰市杨家洼村1幢、2幢、3幢及地上附属物（包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。根据估价委托人提供的编号2022081284022《不动产登记交易信息查询结果证明》、新房权证新字第SMS00347号《房屋所有权证》、新国用（2007）第0186号《国有土地使用权证》及实地查勘，估价对象具体情况如下：

| 1、不动产信息 | | | | | | | |
|--|--------------------|------------|----------|------------|------|-------------------------|--------------|
| 房屋所有权人 | | 仇元成 | | | 身份证号 | 370920640713001 | |
| 类别 | 房产证号 | 坐落 | 幢号 | 总楼层 | 所在楼层 | 建筑面积 (m ²) | 房屋用途 |
| 房产 | 新房权证新字第SMS00347号 | 新泰市杨家洼村 | 1幢 | 2 | 1-2 | 217.50 | 商住 |
| | | | 2幢 | 2 | 1-2 | 137.26 | 住宅 |
| | | | 3幢 | 1 | 1 | 24.40 | 住宅 |
| 附属物 | 房产证号 | 坐落 | 名称 | 总楼层 | 所在楼层 | 面积 (m ²) | 结构 |
| | \ | 新泰市杨家洼村 | 大门房 | 1 | 1 | 14.8 | 砖混结构 |
| | | | 厕所 | 1 | 1 | 5.60 | 砖混结构 |
| | | | 院内顶棚 | \ | \ | 48.38 | 不锈钢方管架、塑料采光瓦 |
| 土地 | 土地证号 | 坐落 | 登记用途 | 使用权类型 | | 使用权面积 (m ²) | 终止日期 |
| | 新国用(2007)第0186号 | 新泰市汶南镇杨家洼村 | 其他商服 | 出让 | | 270.00 | 2046年12月30日 |
| 2、查封信息 | | | | | | | |
| 登记序号 | 查封机构 | 查封(续封)文号 | 查封日期 | 查封结束日期 | | | |
| 查封信息详见编号2022081284022《不动产登记交易信息查询结果证明》 | | | | | | | |
| 3、抵押信息 | | | | | | | |
| 登记序号 | 抵押权人 | 不动产权证明号 | 抵押金额(万元) | 登记时间 | | | |
| 1 | 中国工商银行股份有限公司泰安新汶支行 | 201200252 | 60 | 2012-02-28 | | | |



估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年8月19日（实地查勘之日）。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：注册房地产估价师根据本次估价目的，遵循估价原则、按照估价程序，依据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师实地查勘和市场调查得到的资料，结合估价对象实际情况，采用比较法结合收益法对估价对象进行了估价。经分析和测算，确定估价对象于价值时点（2022年8月19日）在满足本报告“估价假设和限制条件”的前提下的房地产及附属物价值为：

| 估价对象 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估价值 (万元) |
|---------------------------|------------------------|--------------------------|-----------|
| 新泰市杨家洼村 1 幢号 | 217.50 | 3980.00 | 86.57 |
| 新泰市杨家洼村 2 幢号 | 137.26 | 3070.00 | 42.14 |
| 新泰市杨家洼村 3 幢号 | 24.40 | 1880.00 | 4.59 |
| 大门房 | 14.8 | 850.00 | 1.26 |
| 厕所 | 5.60 | 580.00 | 0.32 |
| 院内顶棚 | 48.38 | 85.00 | 0.41 |
| 合计 | | | 135.29 |
| 房地产总价（大写）：人民币壹佰叁拾伍万贰仟玖佰元整 | | | |

特别提示：报告的详细内容见报告全文，如对本报告有异议，请在收到报告之日起五日内通过新泰市人民法院向我公司以书面形式提出。



目 录

| | |
|--|----|
| 估价师声明 | 5 |
| 估价假设和限制条件 | 6 |
| 估价结果报告 | 9 |
| 一、估价委托人 | 9 |
| 二、房地产估价机构 | 9 |
| 三、估价对象 | 9 |
| 四、估价目的 | 11 |
| 五、价值时点 | 11 |
| 六、价值类型 | 11 |
| 七、估价依据 | 11 |
| 八、估价原则 | 12 |
| 九、估价方法 | 13 |
| 十、估价结果 | 14 |
| 十一、注册房地产估价师 | 15 |
| 十二、实地查勘期 | 15 |
| 十三、估价作业期 | 15 |
| 附 件 | 16 |
| 一、(2016)鲁 0982 执 790 号《委托书》(复印件) | 16 |
| 二、估价委托人提供的不动产估价资料 | 16 |
| 三、估价对象位置示意图 | 16 |
| 四、估价对象现场照片 | 16 |
| 五、房地产估价机构营业执照(复印件) | 16 |
| 六、房地产估价机构备案证书(复印件) | 16 |
| 七、房地产估价师资格证书(复印件) | 16 |



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、估价报告中分析、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，与估价委托人及评估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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、人民法院于2022年8月19日准时组织相关人员进行现场勘验。估价人员只能目测估价对象现时的利用状况，无检测房屋安全责任，将来人民法院通过执行程序将估价对象拍卖或抵顶给相关单位或人员后，如果发现室内存在质量或安全隐患，与我公司无关，望相关单位或人员尽注意义务。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。



估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 估价委托人提供了估价对象的编号 2022081284022《不动产登记交易信息查询结果证明》、新房权证新字第 SMS00347 号《房屋所有权证》、新国用(2007)第 0186 号《国有土地使用权证》等相关资料的复印件,因估价委托人为人民法院,其提供的资料具有证据性,我们未再向政府有关部门进行核实,在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的前提下,假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(二) 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因素给予了充分关注,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,本次估价假定估价对象能正常安全使用。

(三) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量,在无理由怀疑其面积数据是否准确的情况下,本次估价对象不动产建筑面积以委托人提供的编号 2022081284022《不动产登记交易信息查询结果证明》、新房权证新字第 SMS00347 号《房屋所有权证》、新国用(2007)第 0186 号《国有土地使用权证》记载为准。

(四) 注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况,不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任,也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

(五) 根据估价委托人提供的编号 2022081284022《不动产登记交易信息查询结果证明》、新房权证新字第 SMS00347 号《房屋所有权证》、新国用(2007)第 0186 号《国有土地使用权证》等相关资料未体现估价对象存在用益物权及占有使用情况,本次估价假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

(六) 估价委托人未能提供欠缴税金及相关费用相关资料,本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用情况。



(七) 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、交易双方自愿的进行交易；
- 2、交易双方处于利己动机进行交易；
- 3、交易双方理性、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。

二、未定事项假设

本报告无“未定事项假设”。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供的编号 2022081284022《不动产登记交易信息查询结果证明》、新房权证新字第 SMS00347 号《房屋所有权证》、新国用(2007)第 0186 号《国有土地使用权证》，估价对象存在查封、抵押情况。结合估价目的，本次估价未考虑查封、抵押因素对价值的影响。

四、不相一致假设

本报告无“不相一致假设”。

五、依据不足假设

本报告无“依据不足假设”。

六、本估价报告使用的限制条件

(一) 估价报告使用期限：本报告的使用期限为壹年，即自 2022 年 8 月 24 日起至 2023 年 8 月 23 日止。如果使用本报告估价结果的时间与上述使用期限相差 12 个月或 12 个月以上，我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

(二) 估价报告用途限制：本报告估价结果仅为“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”，不适于其他目的。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(三) 估价报告使用者限制：估价报告使用者为估价委托人及相关当事人，其他任何机构或个人未经双方确认，不能得到本估价报告而成为本报告



使用者。

(四) 本报告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。

(五) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(六) 估价报告内容采用限制：未经本公司书面同意，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(七) 估价报告解释权：本估价报告由青岛衡元德房地产评估有限公司负责解释。

(八) 本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，未考虑遇有自然力和其他不可抗力（破坏）的影响。

(九) 本报告估价结果没有考虑价值时点以后国家宏观经济政策发生重大变化带来的影响。本次估价假设在本报告有效期内，上述因素不发生重大变化。

七、其他说明的事项

(一) 估价过程中遇到不确定因素、或有事项非房地产估价师执业水平和能力所能评定，房地产估价师和估价机构对此类事项不承担任何责任。

(二) 本报告估价结果，仅供估价委托人参考，最终的处置价格应由估价委托人根据处置方式、市场参与程度、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

(三) 本报告估价结果只是客观地反映估价对象在本报告估价目的下的房地产价值，属于专业意见，但是并不能对实际成交提供保证。

(四) 如发现本报告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。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：新泰市人民法院

地址：新泰市杏山路 309 号

二、房地产估价机构

名称：青岛衡元德房地产评估有限公司

住所：青岛市市北区馆陶路 18 号

法定代表人：高庆振

资质等级：壹级

资质证书编号：鲁评 021028

联系人：裴敦军

电话：0538-8660186

三、估价对象

(一) 估价对象范围

新泰市杨家洼村 1 幢、2 幢、3 幢及地上附属物（包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益）。

(二) 估价对象权益状况

1、根据估价委托人提供的编号 2022081284022《不动产登记交易信息查询结果证明》、新房权证新字第 SMS00347 号《房屋所有权证》、新国用(2007)第 0186 号《国有土地使用权证》及实地查勘，估价对象具体情况如下：

| 1、不动产信息 | | | | | | | |
|---------|--------------------|---------|-----|-----|------|------------------------|------|
| 房屋所有权人 | | 仇元成 | | | 身份证号 | 370920640713001 | |
| 类别 | 房产证号 | 坐落 | 幢号 | 总楼层 | 所在楼层 | 建筑面积 (m ²) | 房屋用途 |
| 房产 | 新房权证新字第 SMS00347 号 | 新泰市杨家洼村 | 1 幢 | 2 | 1-2 | 217.50 | 商住 |
| | | | 2 幢 | 2 | 1-2 | 137.26 | 住宅 |
| | | | 3 幢 | 1 | 1 | 24.40 | 住宅 |



| 附属物 | 房产证号 | 坐落 | 名称 | 总楼层 | 所在楼层 | 面积 (m ²) | 结构 |
|--|---------------------------|------------|----------|------------|-------|-------------------------|-------------|
| | \ | 新泰市杨家洼村 | 大门房 | 1 | 1 | 14.8 | 砖混结构 |
| | | | 厕所 | 1 | 1 | 5.60 | 砖混结构 |
| 院内顶棚 | | | \ | \ | 48.38 | 不锈钢方管架、塑料采光瓦 | |
| 土地 | 土地证号 | 坐落 | 登记用途 | 使用权类型 | | 使用权面积 (m ²) | 终止日期 |
| | 新国用(2007)第0186号《国有土地使用权证》 | 新泰市汶南镇杨家洼村 | 其他商服 | 出让 | | 270.00 | 2046年12月30日 |
| 2、查封信息 | | | | | | | |
| 登记序号 | 查封机构 | 查封(续封)文号 | 查封日期 | 查封结束日期 | | | |
| 查封信息详见编号 2022081284022 《不动产登记交易信息查询结果证明》 | | | | | | | |
| 3、抵押信息 | | | | | | | |
| 登记序号 | 抵押权人 | 不动产权证明号 | 抵押金额(万元) | 登记时间 | | | |
| 1 | 中国工商银行股份有限公司泰安新汶支行 | 201200252 | 60 | 2012-02-28 | | | |

2、他项权利状况

估价对象已被查封、抵押，根据估价目的，本次估价未考虑查封、抵押因素对估价对象价值的影响。

(三) 估价对象实物状况

新泰市杨家洼村1幢号为2层混合结构沿街商住楼房，建筑物外墙贴条形瓷砖，1层现用途为营业房，安装防盗卷帘门，地弹簧钢化玻璃平开门，室内普通装修，包窗套，瓷砖地面，内墙面刷乳胶漆，轻钢龙骨石膏板吊顶，内置楼梯，楼梯踏步铺大理石，不锈钢扶手，东侧安装铝合金玻璃窗及防盗网。2层现用途为住宅，包门窗套，地面铺瓷砖，室内贴壁纸，顶棚刷乳胶漆，走廊北侧为卫生间，南侧为厨房。

新泰市杨家洼村2幢号为2层混合结构住宅房，建筑物外墙为拉毛水泥灰，安装铝合金玻璃窗，1层为一室一厅，瓷砖地面，内墙面刷乳胶漆，轻钢龙骨石膏板吊顶，内置楼梯，楼梯踏步铺大理石，不锈钢扶手；2层为三室一厅一卫，包门窗套，地面铺瓷砖，内墙面刷乳胶漆，轻钢龙骨石膏板吊顶，卫生间地面及部分墙面贴瓷砖，室内安装散热片。室内装饰装修风格偏旧，维护保养情况较差，物质性折旧较明显。



新泰市杨家洼村3幢号为1层混合结构平房，现用途为厨房，地面及部分墙面贴瓷砖，内有砖砌灶台，贴瓷砖，顶棚有渗水墙皮脱落现象，维护状况较差。

地上附属物有砖混大门平房一间建筑面积14.8平方米，东侧入户门垛贴将军红瓷砖，安装铁质平开大门；西侧有砖混结构厕所一间建筑面积5.60平方米；院内上方安装有不锈钢方管架塑料采光瓦顶棚，面积48.38平方米。

（四）估价对象区位状况

估价对象位于新泰市杨家洼村，东临杨家洼村，西临滨河路，北临近青龙路。周边有东周村社区、太平庄村、金光村等社区村庄，周边主要为乡村社区，人流量主要为乡村常驻人口及流动性人口，商业繁华度一般，西临滨河路为交通性道路，公共配套设施一般。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2022年8月19日（实地查勘之日）。

六、价值类型

根据估价目的，本次估价的估价对象的价值类型为房地产市场价值。市场价值是指经适当营销后，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、估价依据

（一）国家法律法规

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民



代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

5、《最高人民法院关于人民法院确定财产的处置参考价若干问题的规定》（2018年6月4日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）；

6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

7、《中房学关于印发<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，自2021年9月1日起执行）；

（二）省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法律法规及政策性文件；

（三）估价技术规范

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

（四）估价委托人提供的资料

1、（2016）鲁0982执790号《委托书》；

2、编号2022081284022《不动产登记交易信息查询结果证明》、新房地权证新字第SMS00347号《房屋所有权证》；

3、估价委托人提供的其他资料。

（五）估价机构长期积累的资料及估价人员实地查勘、调查搜集的资料

1、估价对象所在区域交通状况、环境条件调查资料；

2、估价对象位置、地形、外部配套设施调查资料；

3、估价人员搜集的房地产市场调查资料；

4、估价人员调查搜集的其他资料。

八、估价原则

本次估价遵循估价原则：独立、客观、公正原则和合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则



要求站在中立的立场上，事实求是、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。

(二) 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。

(三) 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似的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。

(四) 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。

(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价值或价格的原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(一) 方法选用分析

| 可选估价方法 | 估价方法选用相关规定 | 估价方法是否选择理由 | 是否选取 |
|--------|---|---|------|
| 比较法 | 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。 | 估价对象所在区域同类房地产存在较多交易，故可采用比较法进行评估。 | 选取 |
| 收益法 | 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。 | 估价对象所在区域同类房地产租赁市场较活跃，其预期收益具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围，故可采用收益法进行评估。 | 选取 |
| 假设开发法 | 估价对象具有开发或者再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。 | 估价对象为已建成房地产，非拟建或在建房地产，故不适合采用假设开发法进行估价。 | 不选取 |



| | | | |
|-----|--|---|-----|
| 成本法 | 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的,宜选用成本法;当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少,且估价对象或其同类房地产没有租金收入时,应选用成本法。 | 估价对象为为整体楼房一部分,难以作为独立的开发建设项目进行重新开发建设,故不宜选用成本法。 | 不选取 |
|-----|--|---|-----|

注册房地产估价师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》(GB/T 50291-2015),遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经研究,最终选取比较法、收益法对估价对象进行评估,具体分析如下:

(二) 选用估价方法定义与其测算步骤

1、比较法

(1) 定义: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。

(2) 比较法的测算步骤:①搜集交易实例;②选取可比实例;③建立比较基础;④进行交易情况修正;⑤进行市场状况调整;⑥进行房地产状况调整;⑦计算比较价格。

2、收益法

(1) 定义:收益法是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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 收益法的测算步骤:①选择具体的估价方法;②测算收益期或持有期;③测算未来收益;④确定报酬率或资本化率、收益成数;⑤计算收益价值。

3、估价技术路线

(1) 运用比较法求取估价对象比较价值;(2) 运用收益法求取估价对象收益价值;(3) 综合确定估价对象市场价值。

十、估价结果

注册房地产估价师根据本次估价目的,遵循估价原则、按照估价程序,依据估价委托人提供的资料及注册房地产估价师实地查勘和市场调查得到的资料,结合估价对象实际情况,采用比较法结合收益法对估价对象进行了估

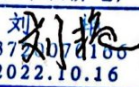



价。经分析和测算，确定估价对象于价值时点（2022年8月19日）在满足本报告“估价假设和限制条件”的前提下的房地产价值为：

| 估价对象 | 建筑面积 (m ²) | 评估单价 (元/m ²) | 评估价值 (万元) |
|------------|------------------------|--------------------------|-----------|
| 新泰市杨家洼村1幢号 | 217.50 | 3980.00 | 86.57 |
| 新泰市杨家洼村2幢号 | 137.26 | 3070.00 | 42.14 |
| 新泰市杨家洼村3幢号 | 24.40 | 1880.00 | 4.59 |
| 大门房 | 14.8 | 850.00 | 1.26 |
| 厕所 | 5.60 | 580.00 | 0.32 |
| 院内顶棚 | 48.38 | 85.00 | 0.41 |
| 合计 | | | 135.29 |

房地产总价（大写）：人民币壹佰叁拾伍万贰仟玖佰元整

十一、注册房地产估价师

| | | |
|----|------------|---|
| 姓名 | 注册号 | 签名 |
| 刘艳 | 3720070166 |  |
| 高杰 | 3720170053 |  |



十二、实地查勘期

2022年8月19日。

十三、估价作业期

2022年8月19日至2022年8月24日。



附 件

- 一、(2016)鲁0982执790号《委托书》(复印件)
- 二、估价委托人提供的不动产估价资料
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价对象现场照片
- 五、房地产估价机构营业执照(复印件)
- 六、房地产估价机构备案证书(复印件)
- 七、房地产估价师资格证书(复印件)



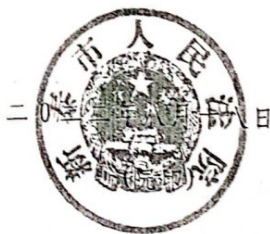
山东省新泰市人民法院 委托书

(2016)鲁0982执790号

青岛衡元德房地产评估有限公司：

我院在执行申请执行人中国工商银行股份有限公司新泰支行与被执行人仇元成、陈振霞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：被执行人仇元成名下坐落于新泰市杨家洼村1幢、2幢、3幢不动产权证号为SMS00347号的房产一处。



不动产登记交易信息查询结果证明

编号: 2022081284022

: 2022年8月12日, 你(单位) 提出不动产登记资料查询申请, 受理编号为2022081284022经查询, 结果如下:

| 人员信息 | | | | | | |
|-------|---------|----------------------------------|------------|------------|-------------|------|
| 序号 | 姓名 | 证件号 | | | | |
| 1 | 仇元成 | 370920640713001 | | | | |
| 2 | 仇元成 | 370920640713001 | | | | |
| 3 | 仇元成 | 370920640713001 | | | | |
| 登记信息 | | | | | | |
| 序号 | 权利人 | 不动产权证号/合同号 | 坐落 | 面积(平方米) | 状态(已登记/已备案) | 房屋用途 |
| 1 | 仇元成 | SMS00347 | 新泰市杨家洼村1幢 | 217.50 | 已登记 | 住宅 |
| 2 | 仇元成 | SMS00347 | 新泰市杨家洼村2幢 | 137.26 | 已登记 | 住宅 |
| 3 | 仇元成 | SMS00347 | 新泰市杨家洼村3幢 | 24.40 | 已登记 | 住宅 |
| 查封信息 | | | | | | |
| 登记序号* | 查封机构 | 查封文号 | 查封日期 | 查封结束日期 | | |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2014)新执字第1090号 | 2022-04-20 | 2025-04-20 | | |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第0021号 | 2021-08-20 | 2024-08-19 | | |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第0020号 | 2021-08-20 | 2024-08-20 | | |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第15号 | 2020-05-20 | 2023-05-19 | | |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第20号 | 2020-05-20 | 2023-05-19 | | |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第0015号(3年) | 2016-03-02 | 2019-03-01 | | |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第20号 | 2015-08-14 | 2018-08-14 | | |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2014)新执字第1090号(续2012新民初字第3312号) | 2015-06-03 | 2016-06-03 | | |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2015)新商初字第1093号(3年) | 2015-05-05 | 2018-05-05 | | |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2014)新商初字第905号 | 2014-07-29 | 2016-07-29 | | |



扫描全能王 创建

| 登记序号* | 查封机构 | 查封文号 | 查封日期 | 查封结束日期 |
|-------|---------|------------------------------------|------------|------------|
| 1 | 新泰市人民法院 | (2014)新执字第1090号(续(2012)新民初字第3312号) | 2014-06-16 | 2015-06-16 |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第1508号 | 2013-12-16 | 2016-12-16 |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第5566号 | 2012-11-08 | 2014-11-09 |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第5564号 | 2012-11-08 | 2014-11-07 |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第3910号 | 2012-08-14 | 2013-08-14 |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第3599.3600.3602号 | 2012-07-16 | 2014-07-16 |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第3739号 | 2012-07-11 | 2014-07-11 |
| 1 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第3312号 | 2012-06-29 | 2014-06-29 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2014)新执字第1090号 | 2022-04-20 | 2025-04-20 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第0021号 | 2021-08-20 | 2024-08-19 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第0020号 | 2021-08-20 | 2024-08-20 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第15号 | 2020-05-20 | 2023-05-19 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第20号 | 2020-05-20 | 2023-05-19 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第0015号(3年) | 2016-03-02 | 2019-03-02 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第20号 | 2015-08-14 | 2018-08-14 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2014)新执字第1090号(续2012新民初字第3312号) | 2015-06-03 | 2016-06-03 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2015)新商初字第1093号(3年) | 2015-05-14 | 2018-05-14 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2014)新商初字第905号 | 2014-07-29 | 2016-07-29 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2014)新执字第1090号(续(2012)新民初字第3312号) | 2014-06-16 | 2015-06-16 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第1508号 | 2013-12-24 | 2015-12-24 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第5566号 | 2012-11-08 | 2014-11-08 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第5564号 | 2012-11-08 | 2014-11-08 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第3910号 | 2012-08-14 | 2014-08-14 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第3739号 | 2012-07-24 | 2014-07-24 |



| 登记序号* | 查封机构 | 查封文号 | 查封日期 | 查封结束日期 |
|-------|---------|------------------------------------|------------|------------|
| 2 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第3599、3600、3602号 | 2012-07-16 | 2014-07-16 |
| 2 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第3312号 | 2012-06-29 | 2014-06-29 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2014)新执字第1090号 | 2022-04-20 | 2025-04-20 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第0021号 | 2021-08-20 | 2024-08-19 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第0020号 | 2021-08-20 | 2024-08-20 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第15号 | 2020-05-20 | 2023-05-19 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第20号 | 2020-05-20 | 2023-05-19 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第0015号(3年) | 2016-03-02 | 2019-03-02 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第20号 | 2015-08-14 | 2018-08-14 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2014)新执字第1090号(续2012新民初字第3312号) | 2015-06-03 | 2016-06-03 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2015)新商初字第1093号(3年) | 2015-05-14 | 2018-05-14 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2014)新商初字第905号 | 2014-07-29 | 2016-07-29 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2014)新执字第1090号(续(2012)新民初字第3312号) | 2014-06-16 | 2015-06-16 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2013)新执字第1508号 | 2013-12-24 | 2015-12-24 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第5566号 | 2012-11-08 | 2014-11-08 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第5564号 | 2012-11-08 | 2014-11-08 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第3910号 | 2012-08-14 | 2014-08-14 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第3739号 | 2012-07-24 | 2014-07-24 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第3599、3600、3602号 | 2012-07-16 | 2014-07-16 |
| 3 | 新泰市人民法院 | (2012)新民初字第3312号 | 2012-06-29 | 2014-06-29 |

抵押信息

| 登记序号* | 抵押权人 | 不动产权证明号 | 抵押金额(万元) | 登记时间 |
|-------|--------------------|-----------|----------|------------|
| 1 | 中国工商银行股份有限公司泰安新汶支行 | 201200252 | 60 | 2012-02-28 |
| 2 | 中国工商银行股份有限公司泰安新汶支行 | 201200252 | 60 | 2012-02-28 |



| 登记序号* | 抵押权人 | 不动产权证明号 | 抵押金额(万元) | 登记时间 |
|-------|--------------------|-----------|----------|------------|
| 3 | 中国工商银行股份有限公司泰安新汶支行 | 201200252 | 60 | 2012-02-28 |
| 异议信息 | | | | |
| 登记序号* | 权利人 | 不动产权证明号 | 坐落 | 面积 |

备注：登记序号*为对应登记信息的序号
 承诺：需申请人严格按照有关要求查阅、利用不动产登记资料，严格按照查询目的使用查询结果。如有虚假或违反，由本人（单位）承担相关法律责任。

该查询记录仅供办理 _____ 专用，用于办理 _____ 的，有效期为 10 天。

领取人：

登记机构：（印

领取日期：

年 月 日

经办人：



房权证 字第 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《保护房屋所有权人的合法权益》、对所有权人申请登记的房屋，经审查属实，特发此证。

发证机关（盖章）：

中华人民共和国住房和城乡建设部
建房注册号：



| 房屋所有权人：仇元成 | | 房屋坐落：新泰市场霞洼村 | | 产别：私有产 | | 设计用途 | |
|-------------|----------|--------------|--------|-----------|------|-----------|------|
| 丘(地)号 | 房号 | 结构 | 房屋所在层数 | 建筑面积(平方米) | 房屋用途 | 房屋用途 | 房屋用途 |
| 1 | 混合 | 混合 | 2 | 217.80 | 商住 | 商住 | 商住 |
| 2 | 混合 | 混合 | 1-24 | 187.80 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 3 | 混合 | 混合 | 1 | 5.40 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 共有权人：无 | | | | | | | |
| 土地用途：住宅使用用途 | | | | | | | |
| 土地证号 | 使用年限 | | 年 | 月 | 日 | 使用面积(平方米) | |
| 权利性质 | 设定他项权利摘要 | | | | | | |
| 权利人 | 权利种类 | 权利价值(元) | 设定日期 | 约定期限 | 止期 | 日期 | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| 附 | 记 |
| | |

填发单位(盖章)
填发日期: 2002 年 11 月 4 日



房地产平面图

图编号:

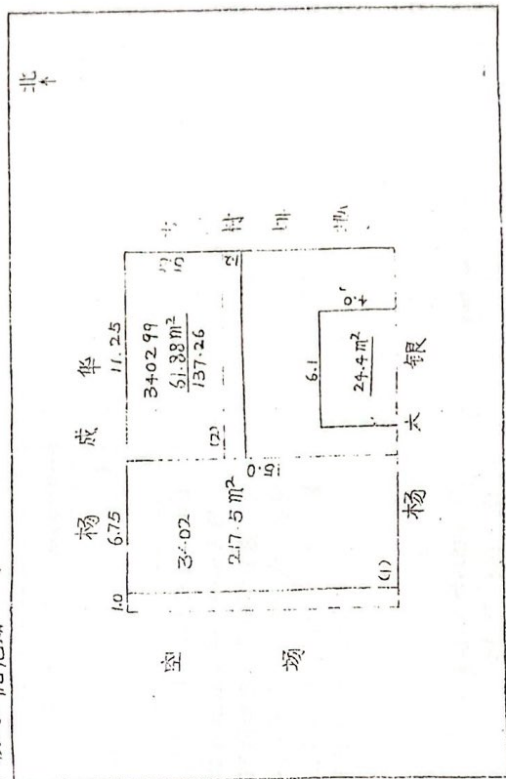
注意事项



房屋平面示意图

编号:

产权人: 仇元成



绘图:

建筑面积:

房屋间数:

比例: 1:200

明证编号



新国用 (2007) 第 0186 号

| | | | |
|--------|-----------------------|------|---------------------|
| 土地使用权人 | 仇元成 | | |
| 座落 | 新泰市汶南镇杨家洼村 | | |
| 地号 | 权证号 | 取得价格 | |
| 地类(用途) | 其它房屋 | 出让 | 终止日期 2046年12月30日 |
| 使用权类型 | 出让 | 其中 | 使用面积 M ² |
| 使用面积 | 270.00 M ² | 分摊面积 | M ² |

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。

登记机

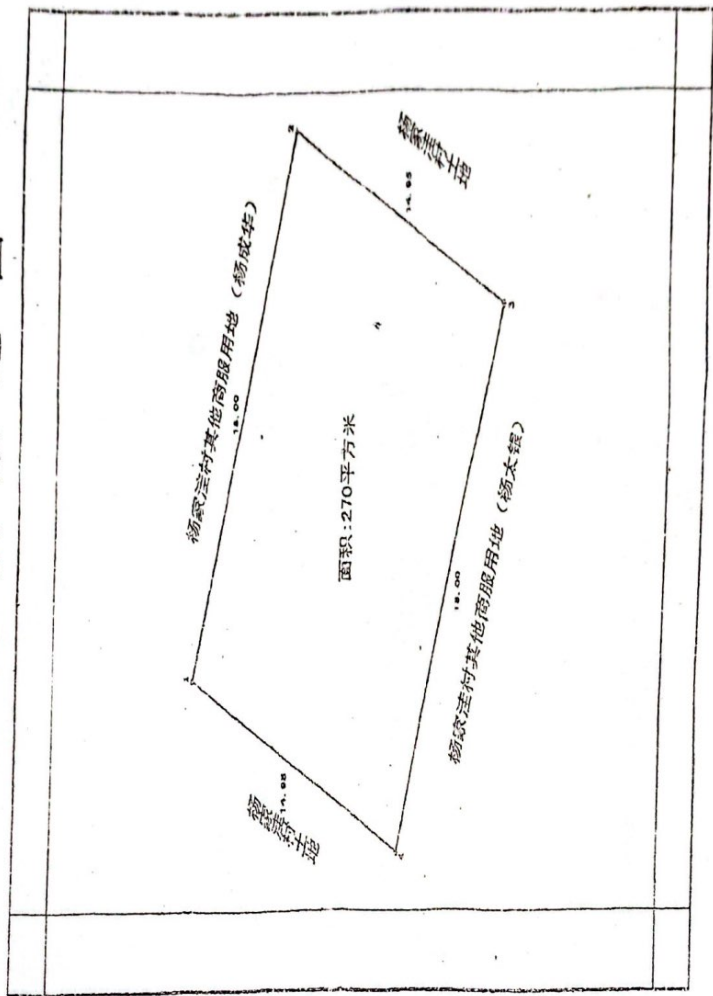
证书监制机关



——新泰市人民政府 (章)
2007年 8月 09日

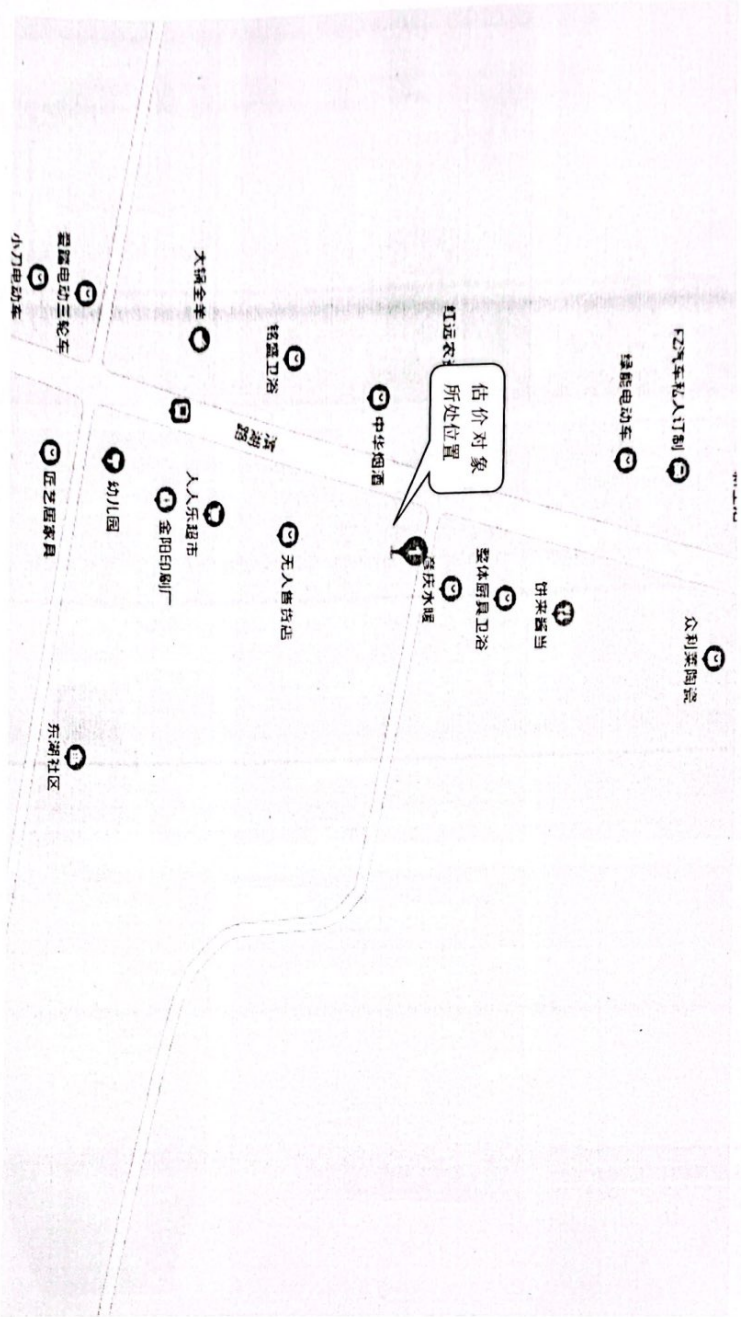


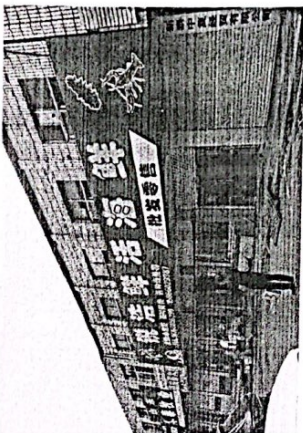
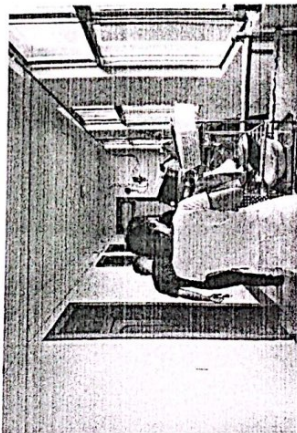
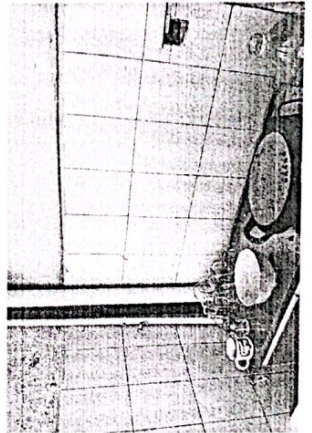
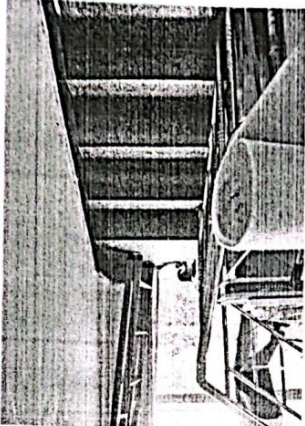
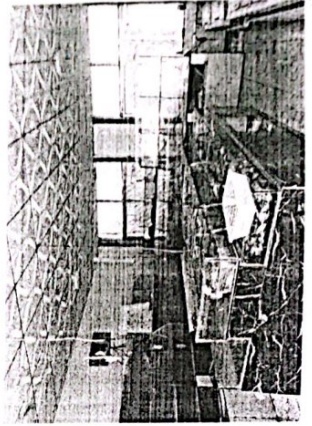
仇元成宗地图

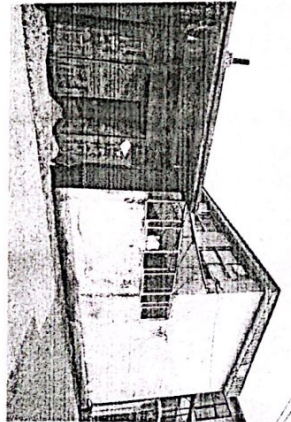
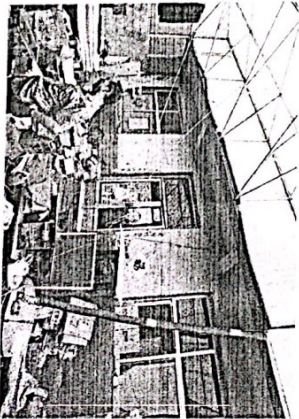
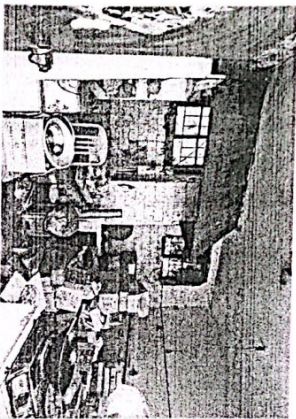
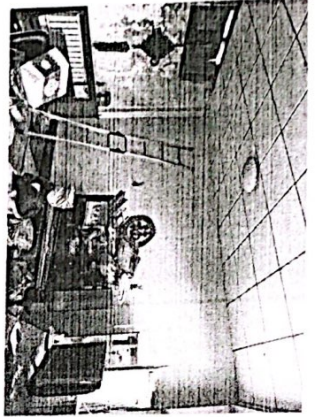
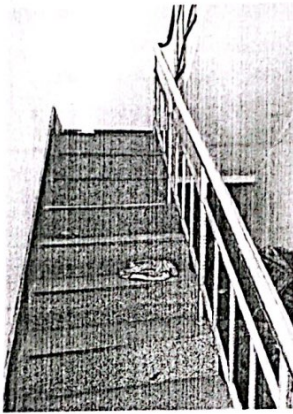
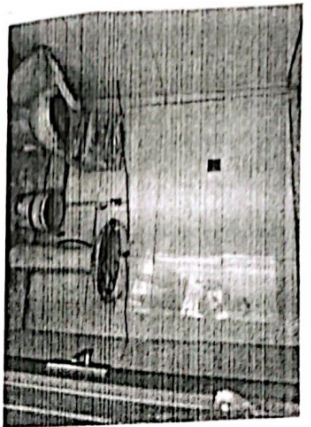
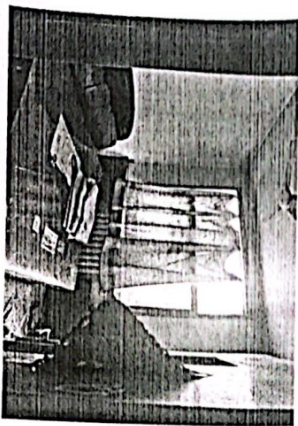


1:200











营业执照

统一社会信用代码
91370200768166211



扫描二维码
即可查询企业信息
或办理相关业务

名称 青岛衡元德房地产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 高庆振

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2005年07月15日

营业期限 2005年07月15日至

营业住所 青岛市市北区馆陶路18号

年 月 日

经营范围 一般项目：社会稳定风险评估；房地产评估；土地调查评估服务；土地整治服务；不动产评估代理服务；房地产经纪；房屋拆迁服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；管理咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
依法自主开展经营活动。



登记机关

2022年02月21日

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

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制



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：青岛衡元德房地产评估有限公司

法定代表人：高庆振
(执行事务合伙人)

住所：青岛市市北区馆陶路18号

统一社会信用代码：913702007768166211

备案等级：壹级

证书编号：鲁评021028

有效期限：2022年6月8日至2025年6月7日



发证机关(公章)
二〇二二年六月八日

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. 00230176

姓名 / Full name

高杰

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370203198007306337

注册号 / Registration No.

3720170053

执业机构 / Employer

青岛衡元德房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-18

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. 00185973

姓名 / Full name

刘艳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370211198009042080

注册号 / Registration No.

3720070166

执业机构 / Employer

青岛衡元德房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-16

持证人签名 / Bearer's signature



扫描全能王 创建