

涉执房地产处置 司法评估报告

No: 鲁博评 RZ2022081516

项目名称: 徐永强、贾红玉共同共有的位于诸城市密州东路
73 号得利斯丹桂轩 1 号楼 4 单元 1303 号及附房
房地产市场价值评估

估价委托人: 诸城市人民法院

估价机构: 山东博莱仕土地房地产资产评估有限公司

备案等级: 壹级

估价报告出具日期: 2022 年 8 月 15 日

证书编号: 建房估证字[2013]002 号

联系电话: 0633-8717818 13863337815

注册房地产估价师: 马海东 (注册证号: 3720140051)

程善锋 (注册证号: 3720150081)

致估价委托人函

诸城市人民法院：

受贵院委托，我公司组织专业技术人员对徐永强、贾红玉共同共有的位于诸城市密州东路73号得利斯丹桂轩1号楼4单元1303号及附房的住宅房地产（房屋建筑面积为108.89平方米，另附房建筑面积为8.54平方米）进行了市场价值评估，估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。价值时点为2022年8月9日。

估价人员根据估价目的，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》等法律法规和技术标准，遵循估价原则，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的估价结果为：**房地产市场价值：人民币62.84万元；大写：陆拾贰万捌仟肆佰元整。**

提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

山东博莱仕土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：王晓龙

2022年8月15日



估价报告编号：鲁博评RZ2022081516

·0063322080151

目 录

一、注册房地产估价师声明	3
二、估价假设和限制条件	4
三、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	10
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	11
(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
(十四) 估价报告应用的有效期	15
(十五) 估价报告使用特别提示	15
四、有关附件	17
(一) 房地产估价机构备案证书及营业执照复印件	
(二) 估价委托人提供的产权资料复印件	
(三) 估价对象的照片及估价对象位置示意图	
(四) 估价机构鉴定人承诺书	
(五) 中华人民共和国房地产估价师注册证复印件	

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：

1、我们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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《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。

6、我们已由估价师马海东、程善锋于2022年8月9日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

7、我们在估价中没有得到他人的重要帮助。

8、参与本次估价的注册房地产估价师如下：

姓名	注册号	签名	签名日期
马海东	3720140051	 	2022年8月15日
程善锋	3720150081	 	2022年8月15日

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

(1) 估价对象产权明晰、合法、持续使用，可在公开市场上自由转让。

(2) 本次估价以估价委托人提供的估价资料真实性、完整性、合法性为前提，若资料失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

(3) 估价对象建筑面积来源于估价委托人提供的《诸城市不动产登记信息查询结果证明》、《不动产权证书》复印件，若与实际不符，应据实调整评估价值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

(4) 估价人员对估价对象安全、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。

(5) 对房地产市场的假设。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。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。

（二）特殊类假设

1、未定事项假设

如至价值时点止原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2、背离事实假设

（1）在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封（或存在担保物权、其他优先受偿款）因素的影响。

（2）假设估价对象于价值时点无抵押情况或原有的抵押情况已注销。

3. 不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

4. 依据不足假设

估价委托人未能提供估价对象产权证原件，估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，本次评估以委托人提供的估价对象《诸城市不动产登记信息查询结果证明》及《不动产权证书》复印件作为产权资料。

二、估价中未考虑的因素及其他特别说明

（1）估价结果是反映估价对象在本报告估价目的下的市场价值，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、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。

(2) 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值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(3) 估价结果未考虑未来处置过程中价值损失风险。

(4) 估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、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。

三、本报告使用的限制条件

1.本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2.估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3.本估价报告估价结果限于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

4.本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，其中“估价结果报告”供委托人使用，“估价技术报告”不提供给委托人，仅供估价机构存档和有关管理部门查阅时使用。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：诸城市人民法院

地 址：潍坊市诸城市舜都路 71 号

二、房地产估价机构

山东博莱仕土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：王晓龙

总公司地址：济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三楼 1-3 号

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字（2013）002 号

联系电话：0633-8717818

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

（一）估价对象范围

根据估价委托人提供的产权资料《诸城市不动产登记信息查询结果证明》、《不动产权证书》，估价对象为徐永强、贾红玉共同共有的位于诸城市密州东路 73 号得利斯丹桂轩 1 号楼 4 单元 1303 号及附房，住宅房屋建筑面积为 108.89 m²，附房建筑面积为 8.54 m²，本次评估范围为房屋的所有权和所分摊的土地在剩余使用年限内的土地使用权，不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素。

（二）估价对象物质实体状况

1、建筑物状况

估价对象位于诸城市密州东路 73 号得利斯丹桂轩 1 号楼 4 单元 1303 号及附房，为住宅用途，钢混结构，估价对象所在层 13 层，建成于 2008 年，房屋建筑面积为 108.89 平方米，另附房建筑面积为 8.54 平方米。估价对象外墙刷涂料，单元门为钢制防盗门，塑钢窗；入户门为钢制防盗门；估价对象安装电梯，走廊地面铺大理石，楼梯踏步为水泥台面，安装不锈钢扶手护栏；估价对象室内为三室两厅一卫，客厅及卧室地面铺瓷砖，墙面刷乳胶漆；卫生间及厨房地面铺瓷砖，墙面贴墙砖到顶，PVC 吊顶；水、电、暖、通信、燃气等配套设施齐全。

2、土地状况

(1) 土地地势、平整程度及基础设施完备程度：该区域地势平整，基础配套设施完备，“七通一平”，基础设施保障率较高，能满足日常生活需要。

(2) 地质、水文状况：估价对象坐落宗地地质状况较好，无地质灾害隐患。

(三) 估价对象的权属状况

估价对象不动产权证号：鲁（2016）诸城市不动产权第 0000405 号，

房产登记状况

权利人	贾红玉、徐永强
共有情况	共同共有
不动产权证号	鲁（2016）诸城市不动产权第 0000405 号
坐落	诸城市密州东路 73 号得利斯丹桂轩 1 号楼 4 单元 1303 号
不动产单元号	370782001007GB50546F00010001

权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	出让/市场化商品房		
用途	城镇住宅用地/成套住宅		
面积	分摊土地使用权面积 37.60 m ² /房屋建筑面积 108.89 m ²		
使用期限	国有建设用地使用权 2077 年 09 月 16 日止		
房屋结构	钢筋混凝土结构		
竣工年份	2008 年		
附记	1	成套住宅	建筑面积 108.89 m ²
	2	其它	建筑面积 8.54 m ²

(四) 估价对象区位状况

1、位置状况

(1) 方位及临街(路)状况: 估价对象东邻东武街, 南邻密州东路, 交通可及度较高, 道路通达状况较优。

(2) 与重要场所的距离: 估价对象距诸城市人民政府、诸城市检察院、诸城市卫生健康委员会、诸城市人力资源社会保障局等行政、事业单位较近。

(3) 朝向: 估价对象所在建筑物为南北朝向。

(4) 楼层: 估价对象所在层 13 层。

2、交通状况

(1) 道路及交通便利程度: 估价对象所在区域有密州东路、东武街, 路面质量良好均为城市主干道, 通达状况较优。

(2) 公交状况: 估价对象所在区域有 5 路、8 路、环 16 路、201 路、202 路 205 路、206 路等多条公交线路, 交通便利。

(3) 对外交通状况: 估价对象距诸城市汽车总站约 6.0 公里, 交通畅达, 出行便捷。

(4) 停车方便程度：估价对象所在区域停车方便程度较好。

(5) 交通管制情况：估价对象周边区域无交通管制。

3、环境状况

(1) 自然环境：估价对象所在区域自然环境较好，空气质量优良、无废水、噪声、辐射、固体废弃物等污染。

(2) 人文环境：估价对象所在区域有金东世纪城、连丰花园、中央华府、龙光绿园小区等生活小区，有诸城实验小学（北校区）、诸城市玉山小学、密州路小学、千艺星艺术教育培训学校，人文环境较好。

(3) 景观：估价对象距诸城恐龙公园、潍河公园均约 2.0 公里。

4、外部配套设施状况

(1) 基础设施：区域内供电、供水、排水、供热、通气、通路、通讯状况较好，基础设施状况较好。

(2) 公共服务设施状况：估价对象所在区域附近有诸城城北医院、诸城第二医院、利群购物广场、宝利金超市等公共服务设施，生活购物方便。

五、价值时点

完成估价对象实地查勘之日：2022 年 8 月 9 日。

六、价值类型

(一) 价值标准：

本次估价采用公开市场价值标准，是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

(二) 价值内涵：

本报告的市场价值内涵为：满足本报告“估价假设前提和限制条件”，估价对象包括房屋所有权及土地使用权并包括房屋室

内装饰装修和配套设施设备，在价值时点，交易双方各自依法承担应缴纳的税费，以人民币为计价单位的市场价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、科学原则的前提下，并遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术原则，具体依据如下：

1、独立、客观、公正原则：一是要求房地产估价机构应当是一个不依附于他人、不受他人束缚的独立机构。二是要求房地产估价机构和房地产估价师应当与估价对象没有现实的或潜在的利害关系，与估价委托人及估价利害关系人没有除依法收取估价服务费以外的任何现实的或潜在的利害关系。三是要求房地产估价机构和房地产估价师在估价中不应受估价委托人等外部因素的干扰，不应屈从于外部压力。

2、合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

3、最高最佳利用原则是指法律上许可、技术上可能、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

4、价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

5、替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

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》（中华人民共和国

国主席令第 72 号, 2019 年 8 月 26 日修正);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号, 2019 年 8 月 26 日修正);

(3) 《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日颁布, 自 2021 年 1 月 1 日起施行);

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号, 2016 年 12 月 1 日);

(5) 《司法鉴定机构登记管理办法(修订征求意见稿)》(2019 年 8 月 15 日);

(6) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2015 年 4 月 24 日);

(7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16 号, 2009 年 11 月 12 日);

(8) 《最高人民法院关于印发〈人民法院司法鉴定工作暂行规定〉的通知》(法发[2001]23 号, 2001 年 11 月 16 日);

(9) 《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》(法释[2002]008 号, 2002 年 4 月 1 日);

(10) 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273 号, 2018 年 12 月 10 日);

(11) 《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》(法释[2018]15 号, 2018 年 8 月 28 日);

(12) 《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);

2、估价的技术规程及有关技术文件

(1) 《房地产估价规范》(中华人民共和国国标

GB/T50291-2015);

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

(3)《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国标 GB/T 18508-2014);

3、估价委托人提供的有关资料

(1)《山东省诸城市人民法院委托书》(2022)鲁 0782 技委字第 1018 号;

(2)《诸城市不动产登记信息查询结果证明》、《不动产权证书》复印件。

4、其他资料

(1)估价人员实地查勘的资料和数据;

(2)估价人员掌握的有关技术参数等资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》房地产资产评估的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法以及这些估价方法的综合运用。有条件选用比较法进行估价的,应以比较法为主要的估价方法。

估价对象为住宅用途房地产,在同一供需圈内,与估价对象类似房地产交易较活跃,房地产转让案例较易收集,市场依据较为充分,可选用比较法;同时该类房地产属收益性房地产,租赁市场较活跃,宜选用收益法。故本次估价方法选用比较法和收益法。

1、比较法

比较法简要地说是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法;较具体地说,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。

比较法的估价思路

- (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) 进行市场状况修正;
- (6) 进行房地产状况修正;
- (7) 计算比较价值。

2、收益法

收益法简要地说是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法;较具体地说,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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法的估价思路

- (1) 选择具体估价方法;
- (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、收益乘数;
- (5) 计算收益价值



十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,采用科学合理的估价方法,在认真研究现有资料的基础上,结合估价经验及对影响房地产市场价格因素的分析,确定估价对象于价值时点的估价结果

果如下:

房地产市场价值: 人民币 62.84 万元; 大写: 陆拾贰万捌仟肆佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
程善锋	3720150081		2022年8月11日
马海东	3720140051		2022年8月15日

十二、实地查勘日期

注册房地产估价师程善锋、马海东于 2022 年 8 月 9 日对估价对象进行现场查勘

十三、估价作业期

2022 年 8 月 9 日-2022 年 8 月 15 日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告的有效期为一年(2022 年 8 月 15 日至 2023 年 8 月 14 日)。

十五、估价报告使用特别提示

1、根据相关文件要求,涉执房地产处置参考价司法评估的价值类型为房地产市场价值,通常不评估变现价值,一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估价格的影响,不考虑房地产拍卖(变卖)成交后交易的税费以及税费的转移分担。

房地产市场价格是房地产经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

2、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。评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不是评估对象处置成交价的保证。

3、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。

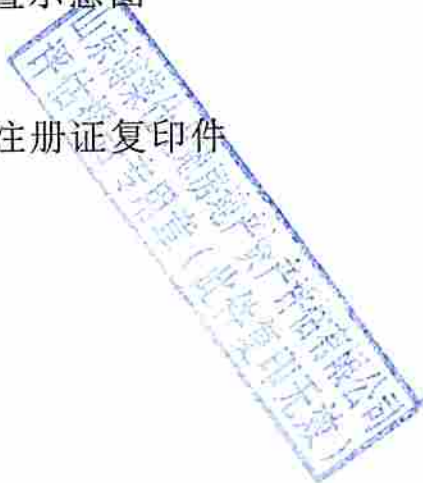
4、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生较大变化的，评估结果应当进行相应调整或者重新评估。

5、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。

6、根据《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》（法释〔2018〕15号）第二十二条、第二十三条的相关规定：当事人、利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

附 件

- 一、房地产估价机构备案证书及营业执照复印件
- 二、估价委托人提供的产权资料复印件
- 三、估价对象的照片及估价对象位置示意图
- 四、估价机构鉴定人承诺书
- 五、中华人民共和国房地产估价师注册证复印件



山东省诸城市人民法院
委 托 书

(2022)鲁 0782 技委字第 1018 号

受委托单位	山东博莱仕土地房地产评估有限公司		
案 由	民间借贷纠纷		
当 事 人	申请人	山东诸城农村商业银行股份有限公司 15065667333	
	被申请人	徐永强、贾红玉、杨兆伟、张慧 13583670509	
提 供 材 料	委托书、申请书、执行裁定、房产信息		
委 托 目 的	对被执行人徐永强、贾红玉共有的位于诸城市密州东路 73 号得利斯丹桂轩 1 号楼 4 单元 1303 号房产[不动产权证号：鲁（2016）诸城市不动产权第 0000405 号]及附房进行评估		
备 注	评估机构应在接收到委托后三十日内出具报告		
委 托 单 位	经办人	于元勋	联系电话 0536-6160300
	 二〇二二年七月二十八日		

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：山东博莱仕土地房地产评估有限公司

法定代表人：王晓龙
(执行事务合伙人)

住所：济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三楼1-3号

统一社会信用代码：91370811726681343P

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]002号

有效期限：2021年4月12日至2024年4月11日



发证机关(公章)
二〇二一年四月十二日



营业执照

(副本)

2-1

统一社会信用代码
91370811726681343P

扫描二维码，
国家企业信用信息公示
系统，了解更多登
记、备案、许可、
监管信息。



名称 山东博莱仕土地房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王晓龙

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2001年01月08日

住所 济宁市古槐路古槐商务楼一号楼三楼1-3号

经营范围

一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；价格鉴证评估；社会稳定风险评估；工程造价咨询业务；房地产咨询；咨询策划服务；销售代理。（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）
许可项目：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）
后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）



2022年08月02日

登记机关

<http://scjgsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

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

诸城市不动产登记信息查询结果证明

编号：20220623-0029319

根据《不动产登记暂行条例》、《不动产登记暂行条例实施细则》、《不动产登记资料查询暂行办法》之规定，在我局已登记的不动产电子档案信息中，查询到符合被查询人的不动产登记信息如下：

申请人：山东省诸城市，身份证号：1 及其所提供的被查询人情况表如下：
人民法院

序号	与申请人关系	被查询人	证件类型	证件号码
1	其它	徐永强	身份证	132932197707273233

截止 2022-06-23 15:20:37 您所申请查档的产权信息如下：

序号	权利人	不动产权证号	坐落	面积	用途	状态
1	徐永强、贾红玉	鲁(2016)诸城市不动产权第0000405号	诸城市密州东路73号得利斯丹桂轩1号楼4单元1303号	8.54m ²	城镇住宅用地/成套住宅	房产:有查封,有抵押,
2	徐永强、贾红玉	鲁(2016)诸城市不动产权第0000405号	诸城市密州东路73号得利斯丹桂轩1号楼4单元1303号	108.89m ²	成套住宅	房产:有查封,有抵押,,宗地:无查封,无抵押
他项权利	权利人	他项权证号	开始时间	结束时间	抵押金额	
	山东诸城农村商业银行股份有限公司	鲁(2016)诸城市不动产证明第0001232号	2016-02-04	2019-02-03	62.02	
查封	申请执行人	查封文号	查封起始日期	查封终止日期	备注	
	诸城市人民法院	(2020)鲁0782民初1716号	2020-05-07	2023-05-06		
		(2017)鲁0782执字第2759号	2020-11-10	2023-11-09		
		(2020)鲁0782执字第3297号	2021-01-11	2024-01-10		
河北省青县人民法院	(2018)冀0922执906号之二	2021-03-01	2024-02-29			

此证明仅供 调查取证 参考使用，盖章有效。

备注：

- 1、查询结果仅证明被查询人至查询日止，在查询处已登记的居住房屋情况。
- 2、本证明根据申请人的申请查询，权利人为2人或以上的，不代表权利人之间必然存在婚姻或者家庭关系。
- 3、本次查询：农村居民经批准在户口所在地按照规定标准建设的自用住宅不列入查询范围。
- 4、本次查询范围不含无身份证号码的不动产登记信息。
- 5、以上查询结果仅供查询人在使用时参考，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。

申请人经核对，权利人实际房产情况与查询结果相符，无异议

6) 诸城市 不动产权第 0000405 号

贾红玉、徐永强

共同共有

诸城市密州东路73号得利斯丹桂轩1号楼4单元1303号

370782001007GB50546F00010001

国有建设用地使用权/房屋所有权

出让/市场化商品房

城镇住宅用地/成套住宅

土地使用权面积37.6m²/房屋建筑面积108.89m²

国有建设用地使用权2077年09月16日止

持证人：徐永强
宗地面积：7860m²
土地使用权面积：37.6m²，其中独用土地面积0m²，分摊土地面积37.6m²
房屋结构：钢筋混凝土结构
竣工年份：2008年



附 记

序号	用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积
1	成套住宅	108.89m ²	92.63m ²	16.26m ²
2	其它	8.04m ²	4.85m ²	3.69m ²

2016.2.25 诸城市国土资源局与诸城市得利斯房地产开发有限公司签订抵押登记。
2016.2.24-2019.2.3 同时办理抵押登记。
借款合同期限

估价对象照片



鉴定人承诺书（试用版）

本人接受人民法院委托，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正受行政处罚、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。

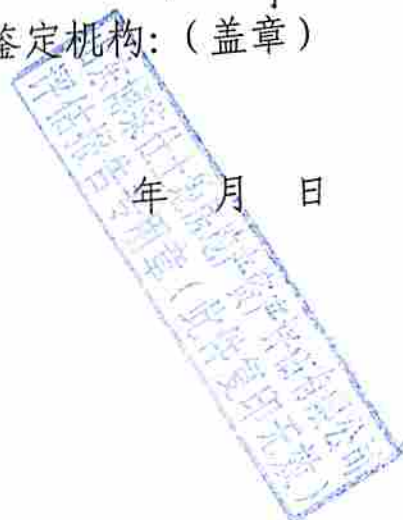


承诺人: (签名)

马波

王磊

鉴定机构: (盖章)



年 月 日

0063322080228

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. 00259408

姓名 / Full name

马海东

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

371102198402254116

注册号 / Registration No.

3720140051

执业机构 / Employer

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-06-04

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. 00241855

姓名 / Full name

程善锋

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

37088319811026191X

注册号 / Registration No.

3720150081

执业机构 / Employer

山东博莱仕土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-2

持证人签名 / Bearer's signature



公司名称变更说明

2022年08月02日我公司名称由“山东博莱仕土地房地产评估有限公司”变更为“山东博莱仕土地房地产资产评估有限公司”，注册资金由200万元变更为300万元，并变更了股东和经营范围。公司原印章收回作废并刻制备案了公司新印章，房地产估价机构备案证书、土地估价机构备案函等相关资质中公司名称变更正在申请办理中，因变更资质手续需省级相关部门审核，在未完成相关资质变更新证未出前，公司出具报告加盖公章、附件中营业执照和公司评估资质证书和人员执业证书上公司名称不一致，特此说明！

附：工商变更证明

山东博莱仕土地房地产资产评估有限公司

2022年08月04日



企业变更登记信息查询结果		
企业名称: 山东博莱仕土地房地产资产评估有限公司 统一社会信用代码: 91370811726681343P 注册号: 370800228006487		
变更批次: 1 变更日期: 2022-08-02		
项目	原登记事项	登记变更事项
名称变更	山东博莱仕土地房地产评估有限公司	山东博莱仕土地房地产资产评估有限公司
		3700001656986838544
注册资本(金)变更	200	300
投资人(股权)变更	<p>股东(发起人)名称: 张优, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370802198709282444, 认缴出资额: 40, 认缴出资比例: 20, 认缴出资方式: 货币, 认缴出资时间: 2010-05-06;;</p> <p>股东(发起人)名称: 王晓龙, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370802198801043032, 认缴出资额: 158, 认缴出资比例: 79, 认缴出资方式: 货币, 认缴出资时间: 2016-05-09;;</p> <p>股东(发起人)名称: 王信湘, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370802196006120933, 认缴出资额: 2, 认缴出资比例: 1, 认缴出资方式: 货币, 认缴出资时间: 2010-05-06;;</p>	<p>股东(发起人)名称: 陈小娟, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 32010219630712122X, 认缴出资额: 3, 认缴出资比例: 1, 认缴出资方式: 货币, 认缴出资时间: 2027-07-22;;</p> <p>股东(发起人)名称: 张优, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370802198709282444, 认缴出资额: 60, 认缴出资比例: 20, 认缴出资方式: 货币, 认缴出资时间: 2027-07-22;;</p> <p>股东(发起人)名称: 王晓龙, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370802198801043032, 认缴出资额: 234, 认缴出资比例: 78, 认缴出资方式: 货币, 认缴出资时间: 2027-07-22;;</p> <p>股东(发起人)名称: 王信湘, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370802196006120933, 认缴出资额: 3, 认缴出资比例: 1, 认缴出资方式: 货币, 认缴出资时间: 2027-07-22;;</p>
副本数变更		2
经营范围变更	<p>房地产评估、信息咨询; 房地产策划、营销代理; 土地价格评估、地价咨询(以上均凭许可证或批准文件经营)。(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)。</p>	<p>一般项目: 房地产评估; 土地调查评估服务; 资产评估; 价格鉴证评估; 社会稳定风险评估; 工程造价咨询业务; 房地产咨询; 咨询策划服务; 销售代理。(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) 许可项目: 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, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)</p>
章程修正案备案		