

估价对象价值的相关因素进行分析，科学确定估价对象在价值时点的价值如下：

房产建筑面积：68.39 平方米；

评估单价：25969 元/平方米；

评估总值：177.6 万元(含土地使用权价值)

人民币大写：壹佰柒拾柒万陆仟元整。

(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 | 签名日期 |
|-----|------------|------------|
| 巩家庆 | 3720130036 | 2022年9月25日 |
| 胡安康 | 3720180089 | 2022年9月25日 |
| 于恩龙 | 3720150205 | 2022年9月25日 |

(十二)实地查勘期

本估价报告的实地查勘期：2022年9月2日。

(十三)估价作业期

本估价报告的估价作业期：2022年9月2日至2022年9月25日。

(十四)估价对象变现能力分析

1、快速变现风险提示：法院拍卖作为一种短期强制交易行为，在其交易过程中容易受到交易信息、交易时间、付款方式、潜在竞买者数量，甚至交易场所气氛等诸多因素影响，不可预见情况较多，最可能实现的价格一般比公开市场价格偏低。根据《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号），人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价



或者市价的百分之七十；如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。故抵押品快速变现能力需综合考虑拍卖品市场交易风险的差异性及其他因素的影响幅度。

2、估价对象变现的费用、税金的种类、数额和清偿顺序

(1) 变现费用分析：估价对象通过法院拍卖方式变现资产可能涉及的费用主要有：A、评估费(分段累加，最高为评估额的 0.5%)；B、诉讼费、执行费(约为标的额 4%-5%)；C、拍卖佣金(约为成交价的 1%-5%)；D、增值税及过户手续的相关费用(约为成交价的 2%-10%)，根据 2021 年 8 月 18 日《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)，涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响，人民法院书面明确前款财产处置费用从财产处置价款中扣除的，评估结果不应当扣除上述费用，否则评估结果应当扣除预估的上述费用。在使用本评估结果时，应根据实际情况确定是否扣除上述相关费用。

(2) 清偿顺序：房地产拍卖、变卖所得的价款，除了法律规定优于本次追偿权纠纷受偿的款额外，一般应按下列顺序清偿：①支付处分房地产的费用(包括案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费、评估费等专业费用)；②扣除房地产应缴纳的税款；③法定优先受偿款(如发包人拖欠承包人的建筑工程价款、押担权人债权及其他法定优先受偿款)；④赔偿由债务人违反合同而对追偿权人造成的损失；⑤剩余金额交还被执行人。



四、附件

- 1、泰安市泰山区人民法院委托书复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象现状照片；
- 4、估价对象现场勘察表复印件；
- 5、估价对象《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、注册房地产估价师资格证书复印件。

泰安市泰山区人民法院

委托书

(2022)鲁0902执恢378号

山东德昀土地房地产评估咨询有限公司：

我院在执行荣成市彭波贸易有限公司与张汝涛，泰安市润涛经贸有限公司 买卖合同纠纷一案中，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：

山东省泰安市泰山区青年路117号5号楼1单元9层西户。



承办人：戚桂亮 联系电话：8625123

联系人：王玉金 联系电话：8625265

本院地址：泰安市泰山区北上高大街101号

估价对象位置示意图



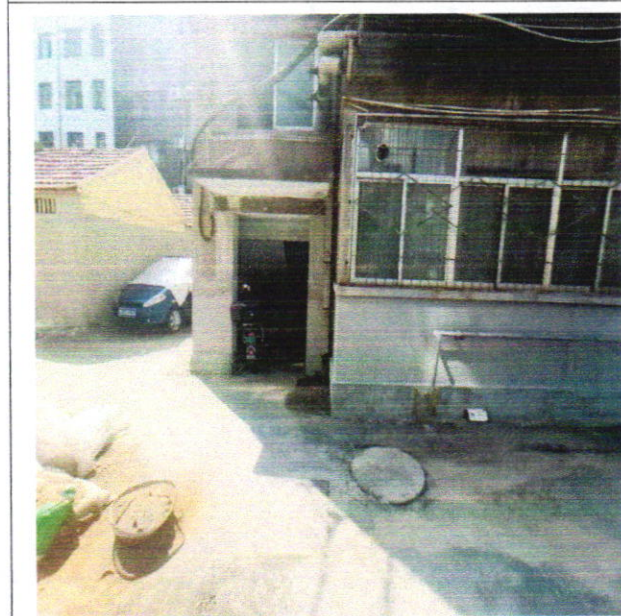
估价对象现状利用照片



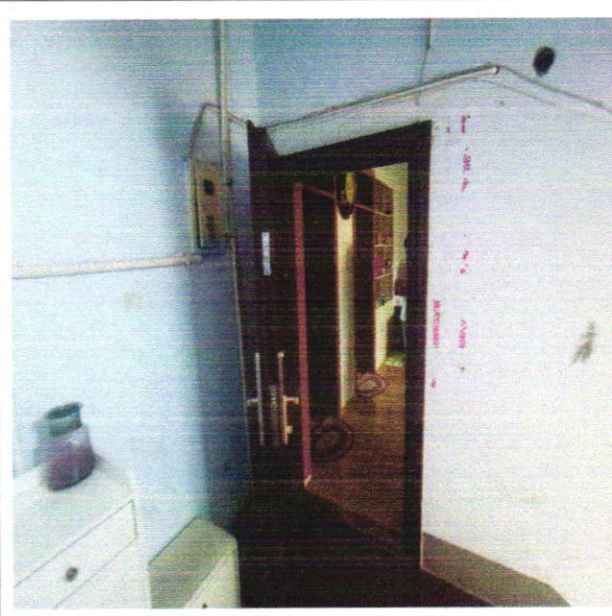
5号楼-1



5号楼-2



1单元单元门



入户门



室内 1



室内 2

涉执房地产处置司法评估实地查勘记录表

勘查日期: 2022年9月2日

价值时点: 2022年9月2日

现场注册房地产估价师: 胡中康

现场估价人员:

| | | | | | | | |
|--------|---|--|----|----------|---|----------|--|
| 产权人 | | | | 坐落 | | | |
| 估价目的 | 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据 | | | 税负 | <input checked="" type="checkbox"/> 转让人和买受人各自负担 <input type="checkbox"/> 全部由买受人负担 <input type="checkbox"/> 全部从财产处置价款中扣除 <input type="checkbox"/> 其他需明确 | 估价对象财产范围 | <input type="checkbox"/> 土地 <input checked="" type="checkbox"/> 房产 <input type="checkbox"/> 车位 <input type="checkbox"/> 车库 <input type="checkbox"/> 房地产 <input type="checkbox"/> 储藏室 <input type="checkbox"/> 家具家电 <input type="checkbox"/> 机器设备 <input type="checkbox"/> 债权债务 <input type="checkbox"/> 特许经营权 <input type="checkbox"/> 其他 (在建工程) |
| 房屋状况 | 独立产权: <input checked="" type="checkbox"/> 普通商品住宅 <input type="checkbox"/> 别墅 (独立、联排、叠拼) <input type="checkbox"/> 办公楼 (写字楼) <input type="checkbox"/> 商铺 <input type="checkbox"/> 其他 保障性住房: <input type="checkbox"/> 共有产权住房 <input type="checkbox"/> 经适房 <input type="checkbox"/> 还迁房 | | | | | | 土地权利类型 |
| 欠缴费用 | <input type="checkbox"/> 税金 <input type="checkbox"/> 物业费 <input type="checkbox"/> 供暖费 <input type="checkbox"/> 水电气费等 <input checked="" type="checkbox"/> 人民法院未明确存在欠缴费用 | | | 他项权利 | <input type="checkbox"/> 租赁权 <input type="checkbox"/> 用益物权 <input type="checkbox"/> 占有使用情况 <input checked="" type="checkbox"/> 其他需明确 | 配合程度 | |
| 房地产用途 | 证载 | | | 土地用途 | | 证载 | |
| | 实际 | | 住宅 | | | 实际 | |
| 建筑物朝向 | <input type="checkbox"/> 南北 <input type="checkbox"/> 东西 <input type="checkbox"/> 其他 | | | 所在层数/总层数 | | 3 / 5 | |
| 四至 | 东 | | | 南 | | | |
| | 西 | | | 北 | | | |
| 建筑结构 | <input type="checkbox"/> 砖木 <input checked="" type="checkbox"/> 混合 <input type="checkbox"/> 钢混 <input type="checkbox"/> 钢结构 <input type="checkbox"/> 其他 | | | 配套设施 | <input checked="" type="checkbox"/> 市政天然气 <input checked="" type="checkbox"/> 市政暖气 <input type="checkbox"/> 自备锅炉供暖 <input type="checkbox"/> 中央空调 <input type="checkbox"/> 空调 <input type="checkbox"/> 其他 | | |
| 外墙 | <input checked="" type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 饰面砖 <input type="checkbox"/> 干粘石 <input type="checkbox"/> 抹灰 <input type="checkbox"/> 清水砖墙 <input type="checkbox"/> 铝塑板 <input type="checkbox"/> 玻璃幕墙 <input type="checkbox"/> 水刷石 <input type="checkbox"/> 大理石 <input type="checkbox"/> 其他 | | | 外门 | <input checked="" type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 木门 <input type="checkbox"/> 卷帘门 <input type="checkbox"/> 肯德基门 <input type="checkbox"/> 其他 | | |
| | | | | 外窗 | <input checked="" type="checkbox"/> 塑钢窗 <input type="checkbox"/> 铝合金窗 <input type="checkbox"/> 钢 <input type="checkbox"/> 其他 | | |
| 地面 | <input checked="" type="checkbox"/> 地砖 <input type="checkbox"/> 水泥砂浆 <input checked="" type="checkbox"/> 复合地板 <input type="checkbox"/> 实木地板 <input type="checkbox"/> 水磨石 <input type="checkbox"/> 其他 | | | 内门 | <input type="checkbox"/> 木包门 <input checked="" type="checkbox"/> 成品木门 <input type="checkbox"/> 其他 | | |
| 内墙 | <input checked="" type="checkbox"/> 乳胶漆 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 水泥砂浆 <input type="checkbox"/> 木墙裙 <input type="checkbox"/> 大理石材 <input type="checkbox"/> 其他 | | | 天花板 | <input checked="" type="checkbox"/> 轻钢龙骨石膏吊顶 <input type="checkbox"/> 涂料 <input type="checkbox"/> 木吊顶 <input type="checkbox"/> 水泥砂浆 <input type="checkbox"/> 其他 | | |
| 区域临路类型 | | | | 所处区位 | | | |
| 其他 | 不动产由, 含车位, 面积10m²左右 经和泰西市不动产登记中心确认, 该不动产房屋向办理过户手续时可办理 土地出让金. | | | | | | |

估价机构勘查人员: 胡中康

法院人员:

当事人:

见证人:

电话号码

不动产登记资料查询结果证明

何欢

编号: TA20210510036743

山东一山律师事务所

2021 年 5 月 10 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 |
| 刘金玲 | 370982197707091321 | 泰房权证泰字第253556号 | 单独所有 | 房地产权 | 2014/06/20 |
| 坐落 | 泰安市青年路117号5号楼1单元3层西户 | | 面积 | 68.39 | |
| 土地性质 | 土地用途 | 城镇住宅用地 | 终止时间 | | |
| | | | | | |
| 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 | (2020)鲁0902执2546号之二 | 2020-11-04 | 2023-11-03 | | |
| 抵押信息 | | | | | |
| 抵押权人 | 不动产权证明号 | 抵押金额(万元) | 登记时间 | | |
| 无 | 无 | 无 | 无 | | |
| 异议信息 | | | | | |
| 异议人 | 不动产权证明号 | 登记时间 | | | |
| 无 | 无 | 无 | | | |
| 查询目的: | | 备注: | | | |
| 声明: 以上查询结果仅供查询人在使用时作参考, 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, 涂改无效 | | | | | |

备注: 本证明只包含不动产登记信息, 不含商品房网签备案信息

经办人: 郭天真



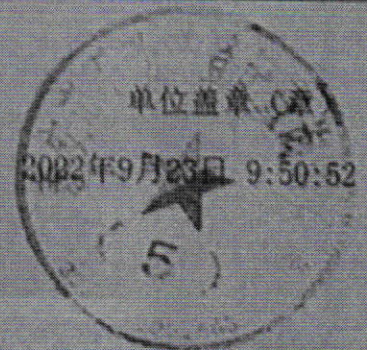
泰山区人民法院

2022 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 |
| 刘金玲 | 370982197707091321 | 泰房权证泰字第253556号 | 单独所有 | 房地产权 | 2014/06/20 |
| 坐落 | 泰安市青年路117号5号楼1单元3层西户 | | 面积 | 68.39 | |
| 土地性质 | 划拨 | 土地用途 | 城镇住宅用地 | 终止时间 | |
| 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 | (2020)鲁0902执2546号之二 | 2020-11-04 | 2023-11-03 | | |
| 抵押信息 | | | | | |
| 抵押权人 | 不动产权证明号 | 抵押金额(万元) | 登记时间 | | |
| 无 | 无 | 无 | 无 | | |
| 异议信息 | | | | | |
| 异议人 | 不动产权证明号 | 登记时间 | | | |
| 无 | 无 | 无 | | | |
| 查询目的： | | 备注： | | | |
| 声明：以上查询结果仅供查询人在使用时作参考，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，涂改无效 | | | | | |

经办人：金蕊





营业执照

(副本) 2-1

统一社会信用代码
913703035992928460

扫描二维码
登录国家企业信用
信息公示系统
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



名称 山东德韵土地房地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张纯涛

经营范围

土地价格评估；土地登记代理；房地产经纪、咨询服务；房产价格评估；商标设计、制作；平面设计；软件开发、数据库建设。(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 2012年 07 月 12 日

营业期限 2012年 07 月 12 日至 年 月 日

住所 张店区共青团西路136号金石丽城沿街公建4层417号

此证仅限 AKL20120019 使用



登记机关

2021 年 03 月 30 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： 山东德昀土地房地产评估咨询有限公司
法定代表人：
(执行事务合伙人) 张纯涛
住所： 山东省淄博市张店区共青团西路136号金石丽城沿街公建417号
统一社会信用代码： 913703035992922000
备案等级： 二级
证书编号： 鲁评032036
有效期限： 2022年1月14日至2025年1月13日

RF(2022049) 使用



发证机关(公章)
二〇二二年一月十七日

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. 00171635

姓名 / Full name

巩家庆

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370321198012310013

注册号 / Registration No.

3720130036

执业机构 / Employer

山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-2-14

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. 00162183

姓名 / Full name

于恩龙

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370323198101203113

注册号 / Registration No.

3720150205

执业机构 / Employer

山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-8-15

持证人签名 / Bearer's signature



RT0220049
限
性
武

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. 00156637

姓名 / Full name

胡安康

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370321198806160950

注册号 / Registration No.

3720180089

执业机构 / Employer

山东德昀土地房产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature



0762020049
此件无效