

估价项目名称： 泰安市温泉小区小岱道庵组团 7#楼 2

单元 1 层西户房地产价值评估报告

委托估价方： 泰安市泰山区人民法院 A109

受理估价方： 山东金桥房地产土地评估有限公司

估价人员： 陈清 袁源

估价作业日期： 2017 年 12 月 15 日-2018 年 3 月 2 日

估价报告编号： 山东金桥房估字 T2017-TQF136 号

# 目 录

一、致委托方.....	3
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设和限制条件. ....	6
四、估价结果报告.....	7
五、附件.....	10
1、司法鉴定委托书；	
2、房屋资料复印件；	
3、房屋照片；	
4、估价机构营业执照复印件；	
5、估价机构资格证书复印件；	
6、估价人员资格证书复印件。	

## 致委托方函

泰安市泰山区人民法院：

受贵院委托，我公司于2017年12月22日，派出由专业估价人员组成的房地产评估小组，对位于泰安市温泉小区小岱道庵组团7#楼2单元1层西户房地产进行了现场勘察，并进行了市场价格的评估。

估价对象：泰安市温泉小区小岱道庵组团7#楼2单元1层西户房地产，【泰房权证泰字第159129号】，建筑面积144.83平方米，现产权人为李广恩。另车库壹间（6#12号）。

估价目的：为法院审理执行案件提供房地产价值参考依据。

估价时点：2017年12月22日。

估价结果：我公司评估人员根据估价目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地测算，并结合评估经验和对影响项目价值因素的分析，评估估价对象房地产在估价时点的公开市场价值。

房地产整体价值为（人民币）187.44万元。

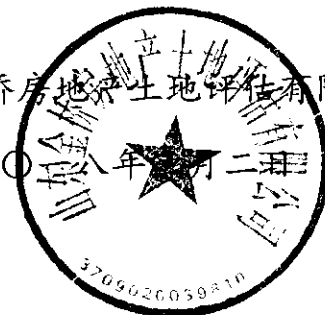
大写金额：壹佰捌拾柒万肆仟肆佰元整。

单价为11699.00元/平方米。

（其中包含车库价值18万元，房产价值为169.44万元）

山东金桥房地产土地评估有限公司

二〇一八年十二月



# 估价师声明

我们郑重声明：

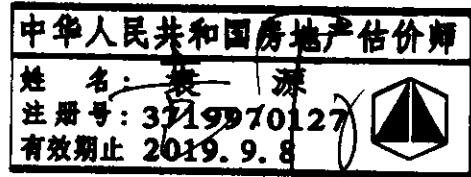
1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
5. 我们已经会同办案人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
6. 没有人对估价报告提供重要专业帮助。
7. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性和合法性负责。因资料失实造成估价结果有误的，我们和我们所在的评

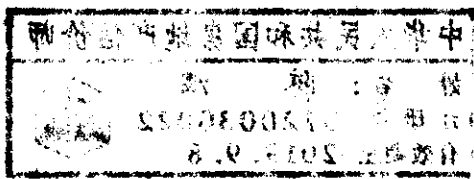
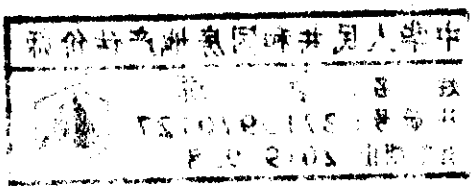
估机构不承担相应的责任。

8. 本评估报告由山东金桥房地产土地评估有限公司负责解释。

9. 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

注册房地产估价师：





# 估价的假设和限制条件

## 一、估价的假设和限制条件

1、本次评估结果是估价对象在估价时点的公开市场价格。因此须假设估价对象处在公开市场上，具备公开市场条件，即交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，在较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

2、本报告仅对估价对象的现值进行评估，未考虑估价时点以后其他因素对估价对象价值增减所产生的影响。

3、本报告结果仅限于为法院审理执行案件提供房地产价值参考。不作其它用途使用。

4、本次估价以估价对象保持现状、正常、持续使用为假设前提。

6、本次估价现场勘查为室外勘查，房产面积依据委托方提供的《产籍证明》复印件，室内装修参照同类房产普通装修为前提。

7、截止估价时点，估价对象存在优先受偿权，提醒使用者注意。本次评估未考虑他项权利对房地产价值的影响。

## 二、特殊事项说明

1、估价人员通过调查专门从事各类类物业销售、租赁经纪业务的有关中介人员，获取了大量的房屋销售、租赁交易资料。

2、通过咨询泰安市房产交易中心、有关房地产业界专家，网络查询估价对象所在的区域的类似物业房地产市场状况，为评估工作提供了详实的基础资料。

## 三、报告应用有效期

本评估报告的应用有效期为1年。

# 估价结果报告

一、委托估价方：泰安市泰山区人民法院

二、受理估价方：山东金桥房地产土地评估有限公司

地 址：泰安市东岳大街建设大厦二楼

法 人 代 表：袁源

估价资格等级：贰级[证书编号：鲁评 102001]

三、估价对象：

1、估价对象权利状况：

产籍证明号	泰房权证泰字第 159129 号	产别	单独所有
房屋所有权人	李广恩	共有权人	
房屋座落	泰安市温泉小区小岱道庵组团 7#楼 2 单元 1 层西户		
房屋总层数	7	房屋结构	混合
所在层数	1	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	144.83
建成年代	2002	房屋用途	住宅

2、估价对象实物状况：估价对象建筑物总层数 7 层，混合结构，建成于 2002 年。估价对象位于第 1 层，建筑面积 144.83 平方米。经现场勘查了解获知：物业外墙为外墙漆，单元门厅水泥地面，墙面刷白，顶棚刷白，楼梯水泥地面，一部步行梯，每层 2 户型设计。

小区配套水、电、天然气、暖气。

截止估价时点，估价对象存在优先受偿权，提醒使用者注意。

3、估价对象区位状况：估价对象位于虎山东路以西，附近有商场、银行，学校、公交车站等，交通较便捷，基础设施及公共设施较齐全，地



理位置优越。

四、估价目的：为法院审理执行案件提供房地产价格参考依据。

五、估价时点：：2017年12月22日

六、价值定义：公开市场价值，即估价对象于估价时点在公开市场上最可能形成的价格。

七、估价依据：

（一）相关的政策法规和规范

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》

2. 《中华人民共和国土地管理法》

3. 《中华人民共和国物权法》

4. 国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》

5. 《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》

（二）委托方提供的资料

1. 泰安市泰山区人民法院司法技术鉴定委托书（2017）泰山法技会字第334号；

2. 《产籍证明》复印件1份；

（三）、估价方现场勘查情况及了解搜集的材料

八、估价原则：

1. 独立、客观、公正的工作原则

2. 遵循合法原则

3. 遵循最高最佳使用原则

4. 遵循替代原则

5. 遵循估价时点原则

九、估价方法：

房地产估价中常用的方法有收益法、比较法、假设开发法、成本法和基准地价系数修正法等，估价人员经过认真分析所掌握的资料，并进行实地勘察和对邻近房地产调查以后，认为估价对象为住宅用房，市场中同类房地产交易实例较多，价格可比性较强，比较法为本次评估仅适用的方法。

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：估价对象整体价值为（人民币）187.44 万元。

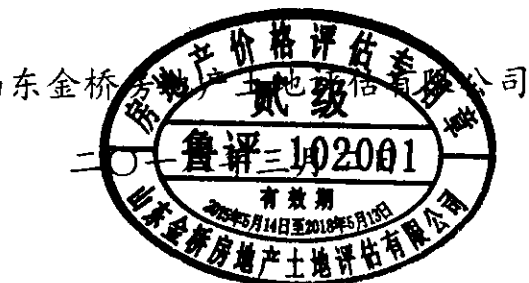
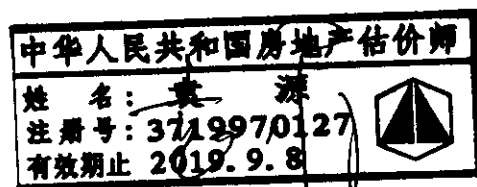
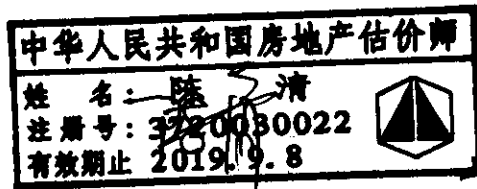
大写金额：壹佰捌拾柒万肆仟肆佰元整。单价为 11699.00 元/平方米。

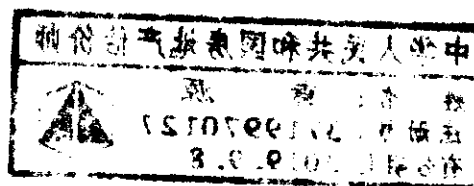
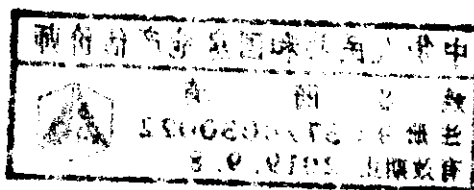
（其中包含车库价值 18 万元，房产价值为 169.44 万元）。

十一、估价作业日期：2017 年 12 月 15 日-2018 年 3 月 2 日

十二、报告应用有效期：2018 年 3 月 2 日-2019 年 3 月 1 日

十三、估价人员： 陈清            袁源





## 附 件

- 1、司法鉴定委托书；
- 2、房屋资料复印件；
- 3、房屋照片；
- 4、估价机构营业执照复印件；
- 5、估价机构资格证书复印件；
- 6、估价人员资格证书复印件。

# 泰安市泰山区人民法院 司法鉴定委托书

(2017)泰山法技会字第 334 号

受委托单位	山东金桥房地产土地评估有限公司
案由	民间借贷纠纷
案情摘要	略。
提供材料	申请书壹份、民事判决书壹份、产籍证明壹份
鉴定要求	对被执行人李广恩所有的位于泰安市温泉小区小岱道庵组团 7 号楼 2 单元 1 层西户房产一套和 6#12 号车库分别进行评估。请提供电子版现场勘查照片及评估报告 (PDF) 现场勘验时请通知执行员到场。(执行案件 执一庭 张涛 8625160)。另定于 2017 年 12 月 22 日上午 10:00 时进行现场勘验活动。
	请于 30 个工作日内完成鉴定, 并将鉴定报告 5 送达本院技术室。
	法医临床学鉴定, 对被鉴定人检验时请通知双方当事人。
委托单位	泰安市泰山区人民法院技术室
	联系人: 王光岩 电话: 0538-8512256 申请人: 原告: 陈涛 (严茂峰 13805385669) 被告: 李广恩 (13954866316)
	2017 年 12 月 15 日 (公章)

### 评估申请书

申请人：陈涛，男，汉族，1978年12月3日出生，住山东省泰安市泰山区校园街8号，身份证号码：370830197812035231. 电话：15020825555

被申请人：李广恩，男，1957年3月16日出生，汉族，住泰安市泰山区温泉小区小岱道庵组团7号楼2单元1层西户，身份证号：370920195703161857，电话：13954866316。

#### 请求事项

申请人民法院评估被申请人李广恩位于泰山区温泉小区小岱道庵组团7号楼2单元1层西户的房屋（含储藏室）和6号楼12号车库的价值。


#### 事实和理由

申请人陈涛与被申请人李广恩、李丙达、李瑞生、娄焕刚民间借贷纠纷一案，泰安市泰山区人民法院于2015年3月18日作出了(2014)泰山民初字第1775号民事判决书，判决生效后，被申请执行人拒不履行，已申请立案执行，为维护申请人的合法权益特提出申请，请求人民法院予以准许。

此致

泰安市泰山区人民法院

申请人：



2017年10月13日

微信扫一扫鉴  
真伪



## 产籍证明

编号：CD00075528

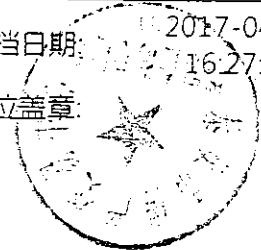
坐落	泰安市温泉小区小岱道庵组团7#楼2单元1层西户			建筑面积	144.83
规划用途	住宅	所在起止层	1~1		
房屋权利状况					
产权人	李广恩			证件类型	居民身份证
证件号码	370920195703161857			共有方式及权利份 额(%)	单独所有,100
权证号	泰房权证泰字第 159129号	发证时间			
合同号/证明号		发证时间		网签/备案/预告	
共有权人	证件类型	证件号码	权利份额(%)	权证号/合同号	
无					
抵押权人	债务履行期限	设定日期	他项权证号	债权数额	借款人
泰安市泰山区农 村信用合作联社	2013年03月26日 ~ 2015年03月25日	2013年03月 27日	泰房泰他字第 046791号	13300000000	
申请执行人	查封期限	来文字号	发文日期	限制原因	被执行人
泰安市泰山区人 民法院	2016年09月07日 ~ 2019年09月06日	2015泰山执 字第1377号			
泰安市泰山区人 民法院	2015年11月27日 ~ 2018年11月26日	2015泰山执 字第1564号			
泰安市泰山区人 民法院	2014年09月22日 ~ 2016年09月21日	2014泰山民 保字第136号			
查档目的	查询	备注	以上信息仅反映2017年4月11日24点之前的业务 信息		
声明：以上查询结果仅供查询人在使用作参考，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。					

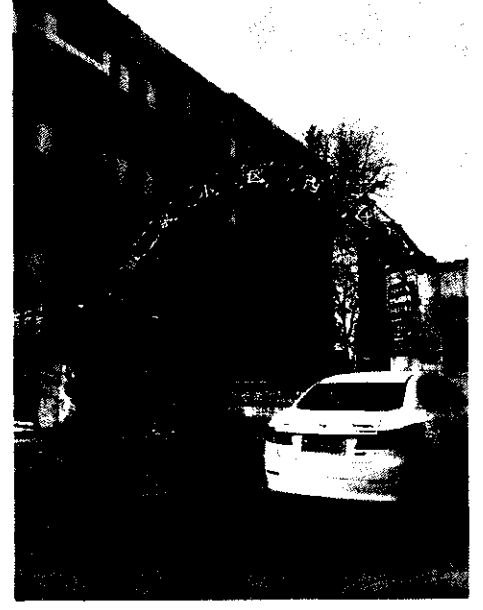
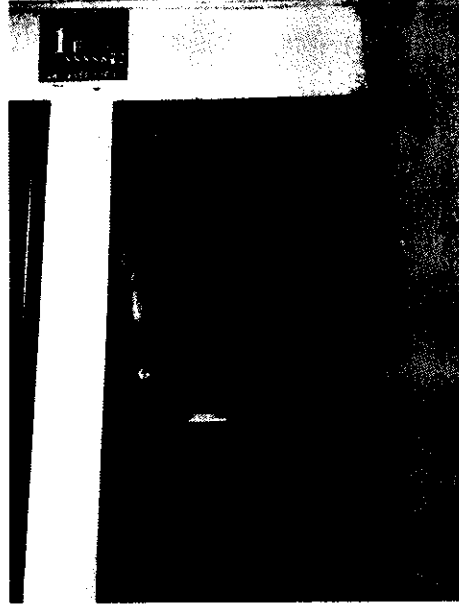
查档申请人：泰安泰山中和法律服务所（其他，泰安泰山中和法  
律服务所），

经办人：黄美玲

查档日期：2017-04-13  
16:27:38

单位盖章：









# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 91370902743381836A

名称 山东金桥房地产土地评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 东岳大街(泰安市建设大厦二楼西大厅)

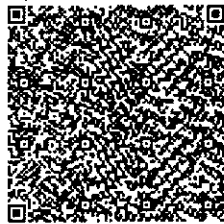
法定代表人 袁源

注册资本 壹仟万元整

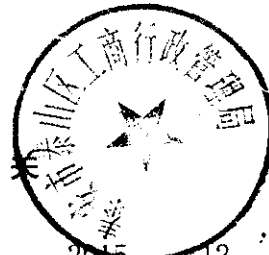
成立日期 2002年08月12日

营业期限 2002年08月12日至 年 月 日

经营范围 房地产价格评估服务, 房地产价格咨询, 房地产中介服务, 土地评估。(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)



登记机关



2015年12月18日

企业信用信息公示系统网址:

<http://218.56.144.173/publish>



中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称： 山东金桥房地产土地评估有限公司

法定代表人：  
(执行合伙人) 袁源

住所： 泰安市东岳大街建设大厦

营业执照注册号： 91370902743381836A

资质等级： 贰级

行政许可决定书号： 泰房地产评估许准[2016]12号

证书编号： 鲁评102001

有效期限： 2015年5月14日至2018年5月13日

行政许可机关(公章)

二〇一六年十一月三十日

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. 00120565

姓名 / Full name

陈清

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370920196507020066

注册号 / Registration No.

3720030022

执业机构 / Employer

山东金桥房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-8

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.



No. 00120568

姓名 / Full name

袁源

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372929196910270013

注册号 / Registration No.

3719970127

执业机构 / Employer

山东金桥房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-9-8

持证人签名 / Bearer's signature

