

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鲁广和估鉴字（2022）第074号

估价项目名称：山东省德州市德城区瑞华新都汇18号楼2单元  
1904室（包含37号储藏室）房地产市场价格  
评估

估价委托人：禹城市人民法院

房地产估价机构：山东广和土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨亚楠（注册号：3720210141）

王友娟（注册号：3720150165）

估价报告出具日期：二〇二二年八月八日

**重要提示：**若当事人、利害关系人对评估报告有异议，请在收到评估报告之日起五日内通过禹城市人民法院向我公司书面提出。

## 致估价委托人函

禹城市人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对贵院（2022）鲁 1482 执恢 174 号委托书中所涉及的位于山东省德州市德城区瑞华新都汇 18 号楼 2 单元 1904 室（包含 37 号储藏室）房地产进行了估价，评估工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**为位于山东省德州市德城区瑞华新都汇 18 号楼 2 单元 1904 室（包含 37 号储藏室）房地产，财产范围包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、储藏室、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《房屋信息》《合同信息》等资料复印件结合实地查勘，估价对象基本情况如下：

房屋买受人为赵冬，坐落为商贸大道 396 号瑞华新都汇 18 号楼 2 单元 19 层 1904 号，设计用途为住宅，房屋结构为钢混结构，建成年代为 2015 年，总层数为 24 层（地上 22 层，地下 2 层），1904 室位于第 19 层，房屋建筑面积 79.99 m<sup>2</sup>（其中套内面积 62.76 m<sup>2</sup>，分摊面积 17.23 m<sup>2</sup>）。37 号储藏室位于第-2 层，建筑面积为 9.82 m<sup>2</sup>。于价值时点，估价对象存在抵押、查封情况。

**价值时点：**2022 年 7 月 28 日（实地查勘之日）。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照国

家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适宜的估价方法评估得到估价对象于价值时点（2022年7月28日）在价值类型和估价假设限制条件下的估价结果如下：

| 估价对象                                    | 所在层数/<br>总层数 | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 评估单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价<br>(万元) |
|---|--------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| 山东省德州市德城区瑞华新都汇18号楼2单元1904室（包含37号储藏室）房地产 | 第19层/24层     | 79.99                     | 6013                        | 48.10        |
| 房地产总价大写：人民币肆拾捌万壹仟元整。                    |              |                           |                             |              |
| 备注：储藏室价值已包含在主房价值中，特请报告使用人注意。            |              |                           |                             |              |

### 特别提示：

上述估价结果是在本报告中列明的估价假设和限制条件下得出的估价结果，本致函不可单独使用，详情请阅读报告全文。

山东广和土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：高圣贤

二〇二二年八月八日



## 目 录

|  |    |
|--|----|
| 估价师声明 .....                                    | 4  |
| 估价假设和限制条件 .....                                | 5  |
| 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 .....                                   | 13 |
| 六、价值类型 .....                                   | 13 |
| 七、估价原则 .....                                   | 13 |
| 八、估价依据 .....                                   | 14 |
| 九、估价方法 .....                                   | 16 |
| 十、估价结果 .....                                   | 17 |
| 十一、注册房地产估价师 .....                              | 18 |
| 十二、实地查勘期 .....                                 | 18 |
| 十三、估价作业期 .....                                 | 18 |
| 附 件 .....                                      | 19 |
| 一、《禹城市人民法院委托书》[(2022)鲁 1482 执恢 174 号]复印件 ..... | 19 |
| 二、《房屋信息》《合同信息》复印件 .....                        | 19 |
| 三、估价对象位置示意图 .....                              | 19 |
| 四、估价对象及周边环境照片 .....                            | 19 |
| 五、房地产估价机构的企业法人营业执照复印件 .....                    | 19 |
| 六、房地产估价机构备案证书复印件 .....                         | 19 |
| 七、注册房地产估价师注册证书复印件 .....                        | 19 |

## 估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、我们在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、我们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。

四、我们依照《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），形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师杨亚楠已于2022年7月28日对估价对象进行了实地查勘并作了记录。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋信息》《合同信息》等相关资料的复印件，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。

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。

3、估价对象建筑面积是根据估价委托人提供的《房屋信息》等资料复印件确定，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与其记载建筑面积大体相当。

4、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。

5、估价对象为整个房地产项目的一部分，不仅对专有部分享有所有权，而且还对应分摊的国有建设用地以及房地产的公共通行部位及水电、暖气、天然气等公用设施享有共有和共同使用、共同管理的权利。

6、由于估价委托人未提供估价对象是否欠缴税费、水电费、物业费

等证明材料，房地产估价师无法掌握估价对象是否存在欠缴税费、水电费、物业费等情况及金额，本次估价未考虑拖欠上述费用对评估价值的影响。

7、本次估价假设估价对象不存在其他用益物权、租赁、占用使用等情况。

### （二）未定事项假设

由于估价委托人未提供相关土地权属资料，根据《房屋信息》，估价对象设计用途为住宅，房屋性质为商品房，结合“房地一体”原则，设定买受人赵冬拥有估价对象分摊的国有建设用地使用权，估价对象土地性质为国有土地，土地使用权类型为出让，土地用途为住宅用地。如上述状况发生变化，估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

### （三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《房屋信息》《合同信息》复印件，估价对象存在抵押、查封情况。结合估价目的，本次估价未考虑抵押、查封情况对价值的影响。

### （四）不相一致假设

本报告无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

1、实地查勘时，由于当事人原因，注册房地产估价师未能进入1904室内部。按照估价委托人要求，除目光所及之外，本次估价对象1904室内部装修情况按照一般装修进行设定。

2、实地查勘时，由于当事人原因，注册房地产估价师未能进入37号储藏室内部。经实地查勘及调查了解，本次按照满足正常储藏使用前提进行设定并估价。

## 二、估价报告使用限制

（一）本报告的估价目的是为确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不宜作其他用途。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

（二）未经本评估机构和注册房地产估价师的书面同意，估价报告不得向估价委托人、相关当事人及报告审查部门以外的单位及个人提供。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

（三）本估价报告须完整使用，任何肢解或部分使用本报告所造成的损失由报告使用人承担。

（四）未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（五）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。

（六）本次估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括房屋所有权、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。如估价对象建筑面积或建筑物状况发生变化，估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

（七）在无明显市场波动的前提下本报告的使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2022 年 8 月 8 日至 2023 年 8 月 7 日。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。



### 三、特殊事项说明

(一) 因当事人原因，房地产估价师未能进入估价对象内部实地查勘，本次估价对象内部装修设定如与事实发生出入，非因房地产估价师的主观过错造成，当事人不得对鉴定估价工作的固有瑕疵提出质疑，也不得因此对估价机构及其房地产估价师提出估价不当的指控。

(二) 本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

(三) 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

单位名称：禹城市人民法院

地 址：德州市禹城市行政街 293 号

联 系 人：杨法官

联系电话：0534-8278809

### 二、房地产估价机构

机构名称：山东广和土地房地产资产评估有限公司

公司住所：济南市历下区经一路南侧明湖天地 A 座 401 室

统一社会信用代码：91370102729264932Y

法定代表人：高圣贤

备案等级：壹级

备案证书编号：鲁评 011004

备案证书有效期：2022 年 5 月 5 日至 2025 年 5 月 4 日

联系电话：0531-86100518

### 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）估价对象基本状况

估价对象为坐落于山东省德州市德城区瑞华新都汇 18 号楼 2 单元 1904 室（包含 37 号储藏室）房地产，财产范围包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、储藏室、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《房屋信

息》《合同信息》等资料复印件，结合实地查勘，估价对象基本情况如下：

房屋买受人为赵冬，坐落为商贸大道 396 号瑞华新都汇 18 号楼 2 单元 19 层 1904 号，设计用途为住宅，房屋结构为钢混结构，建成年代为 2015 年，总层数为 24 层（地上 22 层，地下 2 层），1904 室位于第 19 层，房屋建筑面积 79.99 m<sup>2</sup>（其中套内面积 62.76 m<sup>2</sup>，分摊面积 17.23 m<sup>2</sup>）。37 号储藏室位于第-2 层，建筑面积为 9.82 m<sup>2</sup>。

于价值时点，估价对象存在抵押、查封情况。结合本次估价目的，本次评估未考虑抵押、查封情况对估价结果的影响。

## （二）土地基本状况

1、四至：估价对象所在项目东至商贸大道，西至规划路，北至西仓路，南至果品路。

2、形状：估价对象所在项目土地形状呈矩形。

3、开发程度：估价对象宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气）及建筑物已建成。

4. 土地使用权类型及性质：由于估价委托人未提供相关土地权属资料，根据《房屋信息》，房屋性质为商品房，结合“房地一体”原则，设定买受人赵冬拥有估价对象分摊的国有建设用地使用权，估价对象土地性质为国有土地，土地使用权类型为出让。

## （三）建筑物基本状况

估价对象位于山东省德州市德城区瑞华新都汇 18 号楼，该楼栋共两个单元，二单元门为对讲门，电梯间地面为瓷砖，内墙面及顶棚刷白，楼层布局为两梯四户。设有消防楼梯，楼梯踏步为水泥，内墙面及顶棚刷白，扶手为不锈钢。总楼层为 24 层（地上 22 层，地下 2 层），1904 室位于第

19层，建筑面积为79.99 m<sup>2</sup>，设计用途为住宅，层高为2.9m；37号储藏室位于第-2层，建筑面积为9.82 m<sup>2</sup>，层高约2.75m。

1、设施设备：估价对象所在楼栋管道通畅，水卫、电照、燃气、暖气、电梯、消防等设备运转正常。

## 2、装饰装修

### (1) 外部装修：

外墙面为涂料。

### (2) 302室内部装修：

入户门为防盗门，窗户为塑钢窗。实地查勘时，由于当事人原因，注册房地产估价师未能进入1904室内部，按照估价委托人要求，除目光所及之外，本次估价1904室内部装修情况按照一般装修进行设定。

### (3) 37号储藏室内部装修：

入户门为铁门。实地查勘时，由于当事人原因，注册房地产估价师未能进入37号储藏室内部。经实地查勘及调查了解，本次按照满足正常储藏使用前提进行设定。

3、建成时间：2015年。

4、建筑结构：钢混。

5、新旧程度：估价对象成新度较好。

6、维护状况：根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象维护保养情况较好。

## (四) 区位状况

### 1、位置状况

估价对象商贸大道396号瑞华新都汇18号楼2单元1904号，位于商贸大道与西仓路交叉口西南角，距离德州市德城区人民政府约3.6公里。

估价对象所在项目东临商贸大道，西临规划路，北临西仓路，南临果品路。估价对象所在楼栋，总楼层为24层（地上22层，地下2层），1904室位于第19层，朝向为南北。37号储藏室位于第-2层。

## 2、交通状况

(1) 附近有39、3、56、71、15路等多路公交经过并在附近设有站点。

(2) 所在区域内交通路网发达，道路体系为网格状，区域内有商贸大道、运河大道等交通主干道，主次干道道路较通畅、状况良好，。

(3) 小区内设有地下停车场。

(4) 附近道路无特殊交通管制。

## 3、外部配套设施状况

### (1) 基础设施状况

区域内基础设施达到“七通”配套（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力）。

### (2) 公共配套设施状况

周边商储超市（西仓路店）、乐美汇超市（瑞华新都汇店）、乐美汇超市（瑞华新都汇店）等沿街底商；有中国工商银行、中国建设银行、德州农商银行、中国邮政储蓄银行等金融设施；有德州市铁西南路小学、陈庄小学、德州市第七中学等教育配套；有芦庄村卫生室、新铁西南社区卫生服务站、运河街道办事处南陈庄村志国卫生室等医疗配套。

## 4、周围环境状况

### (1) 居住成熟度

周边有芦庄新区、鑫芦悦城、七西安居小区、华腾天成家园、德棉佳苑等住宅小区。

## （2）自然环境

周边无大气、噪音、水体污染。

## （3）人文环境

估价对象所在项目周边住宅小区较集中，社会治安状况较好。

## （4）景观环境

周边无山景、水景。

## 五、价值时点

价值时点为 2022 年 7 月 28 日（实地查勘之日）。

## 六、价值类型

依据估价目的，确定此次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是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。

本次估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，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、储藏室、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。

## 七、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。

## 八、估价依据

### （一）有关法律、法规及政策文件

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、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于2007年10月28日通过，中华人

民共和国主席令第七十四号公布，自 2008 年 1 月 1 日起施行。根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修订）；

6、《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，于 2018 年 6 月 4 日由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）；

7、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号，自 2018 年 12 月 10 日起执行）；

8、《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）；

9、住房和城乡建设部、自然资源部等部门规章；

10、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件。

## （二）技术标准

1、《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）；

## （三）估价委托人提供的资料

1、《禹城市人民法院委托书》〔（2022）鲁 1482 执恢 174 号〕；

2、《房屋信息》《合同信息》复印件。

## （四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料

1、估价对象及周围环境照片；

2、实地查勘记录；

3、估价人员调查和搜集的当地房地产市场有关资料等；



4、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 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

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：

| 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。   | 估价对象为住宅房地产，所在区域同类房地产的交易较多，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。   | 估价对象为住宅房地产，区域该类房地产租赁市场活跃，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。                                  | 估价对象为已建成住宅房地产，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建设的，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。 | 估价对象为瑞华新都汇 18 号楼的一部分，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  |

### （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) 测算步骤：

①选用直接比较法；

②选取可比实例；

③对可比实例的实际成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整；

④求取比较价值。

## 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) 测算步骤：

①选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式；

②有效毛收入按出租型求取；

③采用市场租金求取有效毛收入，进而求取净收益；

④选用适当的报酬率或资本化率；

⑤利用持有加转售的收益法公式求得估价对象的收益价值。

## 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估价目的，遵循估价原则，按照国家有关房地

产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适宜的估价方法评估得到估价对象于价值时点（2022年7月28日）在价值类型和估价假设限制条件下的估价结果如下：

| 估价对象                                    | 所在层数/<br>总层数 | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 评估单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 评估总价<br>(万元) |
|---|--------------|---------------------------|-----------------------------|--------------|
| 山东省德州市德城区瑞华新都汇18号楼2单元1904室（包含37号储藏室）房地产 | 第19层/24层     | 79.99                     | 6013                        | 48.10        |
| 房地产总价大写：人民币肆拾捌万壹仟元整。                    |              |                           |                             |              |
| 备注：储藏室价值已包含在主房价值中，特请报告使用人注意。            |              |                           |                             |              |

### 十一、注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号  | 签名  | 签名日期      |
|-----|--|-----|-----------|
| 杨亚楠 | <br>姓名 杨亚楠<br>注册号: 3720210141<br>有效期至 2024.3.1   | 杨亚楠 | 2022年8月8日 |
| 王友娟 | <br>姓名 王友娟<br>注册号: 3720150165<br>有效期至 2024.7.20 | 王友娟 | 2022年8月8日 |

### 十二、实地查勘期

2022年7月28日。

### 十三、估价作业期

2022年7月28日至2022年8月8日。

山东广和土地房地产资产评估有限公司



## 附 件

- 一、《禹城市人民法院委托书》[(2022)鲁1482执恢174号]复印件
- 二、《房屋信息》《合同信息》复印件
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价对象及周边环境照片
- 五、房地产估价机构的企业法人营业执照复印件
- 六、房地产估价机构备案证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件

# 禹城市人民法院

## 委托书

(2022)鲁 1482 执恢 174 号

山东广和房地产土地评估咨询有限公司：

我院在执行王延军与赵冬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：

山东省德州市德城区瑞华新都汇 18 号楼 2 单元 1904 室。



承办人：杨先文 联系电话：

联系人：杨先文联系电话：05348278809

本院地址：

查封信息列表

| 查封编号 | 合同编号         | 买受人姓名 | 查封单位    | 法院发文号                 | 查看 | 修改 | 解除查封 |
|------|--------------|-------|---------|-----------------------|----|----|------|
| 1653 | 瑞华 201400322 | 赵冬    | 禹城市法院   | (2019)鲁 1482 执 1479 号 | 查看 | 修改 | 解除查封 |
| 2133 | 瑞华 201400322 | 赵冬    | 禹城市人民法院 | (2020)鲁 1482 执 1675 号 | 查看 | 修改 | 解除查封 |

合同信息

|         |  |       |    |
|---------|--|-------|----|
| 合同业务宗号： | HK1407260019                           | 合同编号： |    |
| 卖方人：    | 德州瑞华房地产开发有限公司                          | 买方人：  | 赵冬 |
| 房屋坐落：   | 商贸大道 396 号瑞华新都汇 18 号楼 2 单元 19 层 1904 号 |       |    |

查封信息

|            |  |           |                   |
|------------|--|-----------|-------------------|
| 查封编号：      | 1653                                     | 查封登记日期：   | 2022/1/12 0:00:00 |
| 查封登记人：     | 李健                                       | 查封单位：     | 禹城市法院             |
| 法院发文号：     | (2019)鲁 1482 执 1479 号                    | 查封原因：     | 财产保全              |
| 查封起始日期：    | 2019/1/17 0:00:00                        | 预计解封日期：   | 2025/1/11 0:00:00 |
| 查封经办人：     | 王洪新                                      | 查封经办人身份证： |                   |
| 查封经办人联系方式： |  |           |                   |
| 查封备注：      | 2022-1-12 续封，原查封案号 (2019) 鲁 1482 财保 30 号 |           |                   |
| 解封登记人：     |  | 解封登记日期：   |                   |
| 解封日期：      |  | 解封经办人：    |                   |
| 解封经办人身份证：  |  |           |                   |
| 解封备注：      |  |           |                   |

合同信息

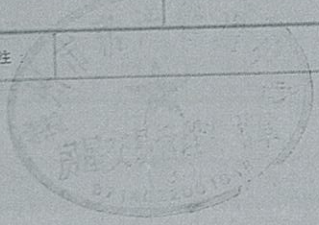
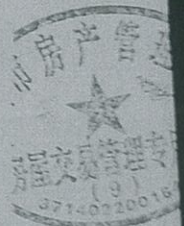
|         |  |       |    |
|---------|--|-------|----|
| 合同业务宗号： | HK1407260019                           | 合同编号： |    |
| 卖方人：    | 德州瑞华房地产开发有限公司                          | 买方人：  | 赵冬 |
| 房屋坐落：   | 商贸大道 396 号瑞华新都汇 18 号楼 2 单元 19 层 1904 号 |       |    |

查封信息

|            |                       |           |                  |
|------------|-----------------------|-----------|------------------|
| 查封编号：      | 2133                  | 查封登记日期：   | 2020/9/8 0:00:00 |
| 查封登记人：     | 李健                    | 查封单位：     | 禹城市人民法院          |
| 法院发文号：     | (2020)鲁 1482 执 1675 号 | 查封原因：     | 离婚纠纷             |
| 查封起始日期：    | 2020/9/8 0:00:00      | 预计解封日期：   | 2023/9/7 0:00:00 |
| 查封经办人：     | 刘海波                   | 查封经办人身份证： |                  |
| 查封经办人联系方式： |                       |           |                  |
| 查封备注：      |                       |           |                  |
| 解封登记人：     |                       | 解封登记日期：   |                  |
| 解封日期：      |                       | 解封经办人：    |                  |
| 解封经办人身份证：  |                       |           |                  |
| 解封备注：      |                       |           |                  |



| 房屋信息    |  |       |         |
|---------|--|-------|---------|
| 业务宗号:   | YK1407210001   | 幢id:  | 2449    |
| 房编号:    | 145796   | 幢号:   | 18      |
| 单元号:    |  | 层次:   | 19      |
| 房号:     | 1904   | 层高:   | 2.9     |
| 设计用途:   | 住宅   | 户型:   |         |
| 建筑面积:   | 79.99  | 套内面积: | 62.76   |
| 分摊面积:   | 17.23  | 阳台面积: |         |
| 阳台类型:   | 封闭式  | 销售面积: | 79.99   |
| 户主名称:   | 赵冬   | 房屋状态: | 查封      |
| 复式别:    |  | 附属用房: |         |
| 房屋总价:   | 308601.42  | 单价:   | 3858.00 |
| 备案:     | 是  | 抵押:   |         |
| 查封:     | 是  | 发证:   |         |
| 房屋性质:   | 商品房  | 层次文本: |         |
| 合同业务宗号: | HK1407260019   | 层次文本: |         |
| 房屋状态:   | <input type="checkbox"/> 可预售 <input type="checkbox"/> 自留房 <input type="checkbox"/> 拆迁返还 <input checked="" type="checkbox"/> 已签合同 <input checked="" type="checkbox"/> 已备案<br><input type="checkbox"/> 不可售(删除) <input type="checkbox"/> 不可售 <input type="checkbox"/> 在建工程抵押 <input type="checkbox"/> 在建工程查封 <input type="checkbox"/> 已预告<br><input type="checkbox"/> 已预抵押 <input type="checkbox"/> 抵押 <input checked="" type="checkbox"/> 查封 <input type="checkbox"/> 企业办证 <input type="checkbox"/> 企业发证<br><input type="checkbox"/> 办证 <input type="checkbox"/> 已发证 |       |         |
| 备注:     |  |       |         |



合同信息 已查封

|         |  |       |              |
|---------|--|-------|--------------|
| 业务宗号：   | HK1407260019                           | 编号：   | 瑞华 201400322 |
| 拆迁返还：   |  | 付款方式： | 其他方式         |
| 购买属性：   | 个人购买                                   | 装修水平： |              |
|         |  | 计价方式： | 按建筑面积计算      |
| 房屋坐落：   | 商贸大道 396 号瑞华新都汇 18 号楼 2 单元 19 层 1904 号 |       |              |
| 商品房单价：  | 3858.00                                | 面积：   | 79.99        |
|         |  | 总金额：  | 308601.42    |
| 附属用房单价： | 2200.00                                | 面积：   | 9.82         |
|         |  | 总金额：  | 21604.00     |

房屋信息

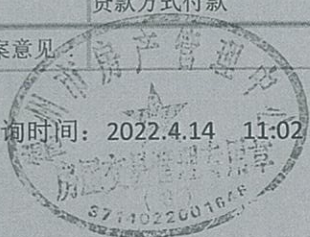
| 幢号 | 单元号 | 层次 | 房号   | 用途 | 建筑面积  | 金额        | 房屋状态 | 查看                 |
|----|-----|----|------|----|-------|-----------|------|--------------------|
| 18 | 二   | 19 | 1904 | 住宅 | 79.99 | 308601.42 | 查封   | <a href="#">查看</a> |

| 序号 | 姓名 | 证件号码               | 地址                | 联系电话 | 委托人 | 查看                 |
|----|----|--------------------|-------------------|------|-----|--------------------|
| 1  | 赵冬 | 371482198912286038 | 山东省禹城市李屯乡棚赵村 26 号 |      |     | <a href="#">查看</a> |

网签时间：2014/7/26 9:58:08  
 备注：储藏室 18#负二层 37 号 面积：9.82 平方米 单价：2200 元，总价款 21604 元。  
 贷款方式付款

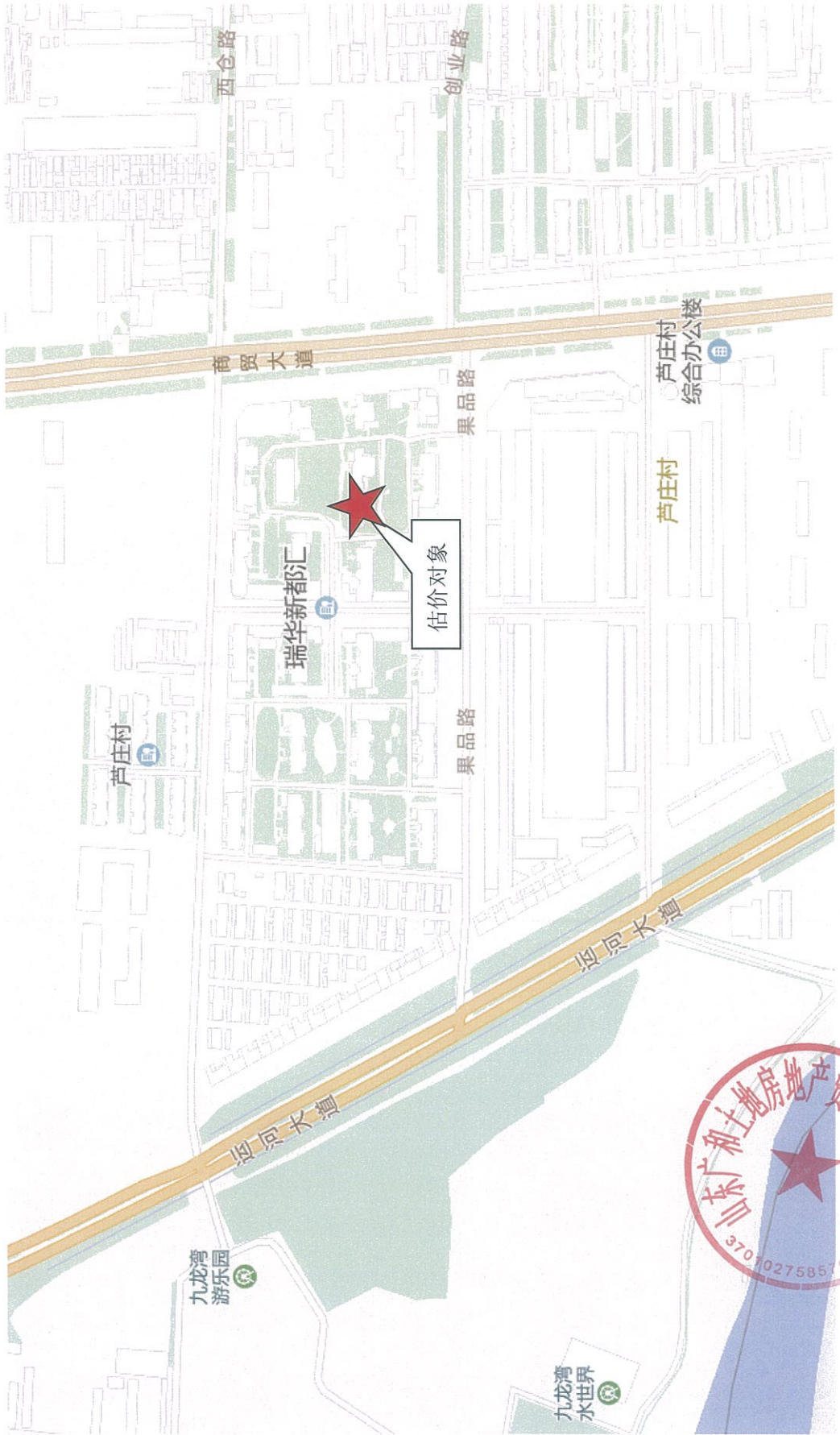
登记备案意见：

信息查询时间：2022.4.14 11:02





估价对象位置示意图



## 估价对象及周边环境照片



外部环境



外部环境



所在小区内部环境



所在小区内部环境



18 号楼



竣工标志牌





估价对象



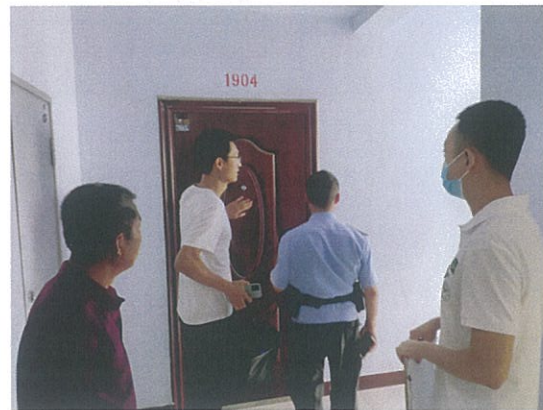
估价对象



估价对象



估价对象



估价对象



估价对象

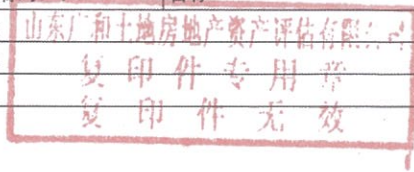


### 企业变更情况

打印时间：2020/09/23 13:13:51

企业名称：山东广和土地房地产资产评估有限公司  
统一社会信用代码：91370102729264932Y  
注册号：370000228011664

|        |                    |                    |                   |
|--------|--------------------|--------------------|-------------------|
| 变更次：   | 4                  | 变更事项（编码）：          | 名称                |
| 变更前内容： | 山东广和房地产土地评估咨询有限公司； | 山东广和土地房地产资产评估有限公司； | 山东广和土地房地产资产评估有限公司 |
| 变更后内容： | 山东广和土地房地产资产评估有限公司； | 复印件专用章             | 复印件无效             |
| 核准日期：  | 2020-06-30         |                    |                   |





# 营业执照

(副本) 3-1

统一社会信用代码  
91370102729264932Y



名称 山东广和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 高圣贤  
经营范围 资产评估, 房地产评估, 房地产中介服务, 土地整理, 复垦, 编制项目可行性研究报告, 项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动

注册资本 壹仟万元整  
成立日期 2001年06月17日  
营业期限 2001年06月17日至 年 月 日  
住所 济南市历下区经一路南侧明湖天地A座401室

山东土地房地产资产评估有限公司  
土地调查评估服务  
(依法须经批准的项目)  
复印件专用章  
复印件无效



登记机关

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  
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>  
国家市场监督管理总局监制

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：山东广和土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 高圣贤

住所：济南市历下区经一路南侧明湖天地A座401室

统一社会信用代码：91370102729264932Y

备案等级：壹级  
证书编号：鲁评字(2022)004

有效期至：2022年5月5日至2025年5月4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. 00242701

姓名 / Full name

杨亚楠

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370105199007091112

注册号 / Registration No.

3720210141

执业机构 / Employer

山东广和土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

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. 00251673

姓名 / Full name

王友娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

37112219891123724X

注册号 / Registration No.

3720150165

执业机构 / Employer

山东广和土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-7-20

持证人签名 / Bearer's signature

