

山东省阳谷县人民法院

执 行 裁 定 书

(2019)鲁1521执恢8号

申请执行人：中国农业银行股份有限公司阳谷县支行，住所地：阳谷县谷山路88号。

法定代表人：任保江，行长。

被执行人：王守雷，男，1981年10月16日出生，汉族，农民，住阳谷县谷山路15号4号楼3单元101室，身份证号：372522198110162674。

被执行人：王杰，女，1982年1月4日出生，汉族，农民，住阳谷县谷山路15号4号楼3单元101室，身份证号：372522198201140024。

申请执行人中国农业银行股份有限公司阳谷县支行与被执行人王守雷、王杰金融借贷纠纷一案，阳谷县人民法院作出的(2015)阳商初字第484号民事判决书已经发生法律效力。依该民事判决书确定：被告王守雷、王杰于本判决生效后十日内偿还原告中国农业银行股份有限公司阳谷县支行借款本金300000元及应付利息（应付利息按合同约定计算至判决确定给付之日止）。被执行人王守雷、王杰未履行生效法律文书确定的义务，申请执行人向本院申请强制执行。

在本案诉讼过程中，被执行人王守雷、王杰一直未履行其义务，本院依法查封了被执行人王守雷名下王守雷、王杰共同所有





山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

房地产评估报告

持之以恒

贵在诚信



由 扫描全能王 扫描创建

房地产估价报告

鲁贵聊评（2018）字第 1012 号

估价项目名称：山东省阳谷县谷山路 115 号体委小区 4 号楼 3
单元 101 室涉案房地产市场价格价值评估

估价委托人：山东省阳谷县人民法院

房地产估价机构：山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

注册房地产估价师：董月华（1120040185）刘永刚（3720170180）

估价报告出具日期：2018 年 10 月 18 日



由 扫描全能王 扫描创建

致估价委托人函

山东省阳谷县人民法院：

受贵单位委托，我们对山东省阳谷县谷山路115号体委小区4号楼3单元101室（产权证号：阳房权证阳谷县字第0022430号）涉案房地产的市场价值进行了评估。

估价目的：根据《阳谷县人民法院鉴定委托书》〔（2018）鲁1521技263号〕要求，对估价对象价值进行科学鉴定，为委托方提供客观、公正、合理的市场价值参考依据。

估价对象：本次估价对象为王守雷、王杰所共同共有的位于山东省阳谷县谷山路115号体委小区4号楼3单元101室涉案房地产，房屋总层数为5层，混合结构，估价对象所在层1层，主房建筑面积为100.82平方米，储藏室30.61平方米（《房屋所有权证》复印件记载），权属取得方式为商品房购买住宅房地产。

价值时点：价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日2018年10月16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，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定估价对象在设定条件下，于价值时点2018年10月16日的市场价值：¥620,872.00元，大写人民币：陆拾贰万零捌佰柒拾贰元整。



评估明细表

序号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	价值 (元)
1	主房	100.82	5,551.00	559,651.82
2	储藏室	30.61	2,000.00	61,220.00
3	合计			¥620,872.00 (取整至元)

特别提示: 当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的, 可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出, 逾期未提出, 视为无异议。

致函日期: 2018 年 10 月 18 日

山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

二〇一八年十月十八日



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称: 山东省阳谷县人民法院

二、房地产估价机构

单位名称: 山东贵恒信房地产土地评估经纪有限公司

单位地址: 济南市历下区山大路 242-2 号 A 座 616 号

资质级别: 壹级

资格证书获得时间: 2016 年 6 月 19 日

估价资格有效期至: 2019 年 3 月 25 日

资格证书编号: 建房估证字【2013】025 号

法定代表人: 董月华

联系电话: 0531-87921930

三、估价目的

根据《司法鉴定委托书》[(2018)鲁 1521 技 263 号]要求,对估价对象进行科学鉴定,为委托方提供客观、公正、合理的市场价值参考。

四、估价对象

本次估价对象为山东省阳谷县谷山路 115 号体委小区 4 号楼 3 单元 101 室涉案房屋及其分摊的国有土地使用权。

1、实物状况

本次估价对象建筑物为王守雷、王杰所共同拥有的位于山东省阳谷县谷山路 115 号体委小区 4 号楼 3 单元 101 室涉案房屋,朝向南北,混合结构,房屋总层数为 5 层,估价对象所在层 1 层,主房建筑面积为 100.82 平方米,储藏室 30.61 平方米(《房屋所有权证复印件》记载),独立户型,据了解房屋建成年代为 2005 年;估价对



象单元门为防盗门, 入户门亦为防盗门; 室内塑钢窗、夹板门, 地面为地砖, 厨房、卫生间墙面为瓷砖, 其余房间墙面为涂料; 估价对象水、电、暖、气设施齐全, 有线电视、宽带入户, 利用维护状况良好。

经注册房地产估价师实地查勘, 估价对象所占用土地地质条件较好, 地基承载力较好, 稳定性较强, 土地开发程度 小区红线内外基础设施达到“七通一平”(即: 通上水、通下水、通路、通电、通讯、供暖、燃气及土地平整), 能够满足居住生活需要。

2、权属状况

本次估价对象为王守雷、王杰所共同共有的山东省阳谷县谷山路115号体委小区4号楼3单元101室涉案房地产, 房屋所有权人为王守雷、王杰(共同共有), 产权证号: 阳房权证阳谷县字第0022430号(《房屋所有权证复印件》记载), 规划用途为住宅。估价对象产权清晰、合法。

3、地理位置与周围环境

评估对象位于阳谷县, 阳谷县隶属山东省聊城市, 是水浒文化历史名城。县境北接聊城市东昌府区, 东邻聊城市东阿县, 西邻聊城市莘县, 南与河南省台前县、范县接壤, 东南部隔黄河同泰安市东平县相望。县委县政府驻阳谷镇, 北偏东至 聊城市政府驻地 45 公里, 东北至省会济南市 150 公里。总面积 1064 平方公里。

阳谷县共辖 3 个办事处、2 个乡、13 个镇。截至 2012 年末, 阳谷县户籍人口 79.48 万人。2013 年, 阳谷县实现生产总值 247.9 亿元, 增长 13%; 公共财政预算收入达到 10.01 亿元, 同口径相比增长 38.8%; 规模以上固定资产投资达到 170 亿元, 增长 29.3%; 社会消费品零售总额达到 112.8 亿元, 增长 13.8%; 全社会用电量达到



18 亿度, 其中工业用电量 13.7 亿度, 分别增长 10.6% 和 11.8%; 城镇居民人均可支配收入达到 22586 元, 农民人均纯收入达到 10117.5 元, 分别增长 15% 和 16%; 金融机构存贷款余额分别达到 230 亿元和 150 亿元。

本次估价对象位于阳谷县谷山路体委小区, 体委小区东临谷山路, 北临阳谷县体育局; 附近学校、超市、医院、银行等公共配套设施齐全, 交通便捷。

五、价值时点

价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘之日 2018 年 10 月 16 日。

六、价值类型

此次评估的估价对象为山东省阳谷县谷山路 115 号体委小区 4 号楼 3 单元 101 室涉案房地产, 估价对象建成年代设定为 2005 年, 混合结构, 主房建筑面积为 100.82 平方米, 储藏室面积为 30.61 平方米, 设计用途为住宅, 实际用途为住宅, 于价值时点 2018 年 10 月 16 日的房地产市场价格。

七、估价原则

(1) 客观、独立、公正原则: 要求站在中立的立场上, 实事求是、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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 替代原则: 要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等



条件下的价值或者价格偏差在合理范围内的原则。

(5) 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的价值或价格的原则。最高最佳利用: 房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用, 包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 2、《中华人民共和国物权法》;
- 3、《司法鉴定程序通则》;
- 4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》;
- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》;
- 6、《司法鉴定委托书》(2018)鲁 1521 技 184 号;
- 7、《房屋权属状况信息》;
- 8、《房地产现场勘查记录》;
- 9、估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料;
- 10、国家和地方其他有关的法律、法规及政策性文件。

九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等。

收益法: 预计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。

比较法: 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。

成本法: 测算 估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折



旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

基准地价修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据估价目的并结合估价对象的用途和实际状况及周边房地产市场状况，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。

选取上述估价方法原因为：一是估价对象用途为住宅，与估价对象同区域类似房地产市场交易案例较多，可采用比较法测算其市场价格。二是估价对象可为收益性房地产，租金较易取得，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

未选用其他估价方法的原因：一是估价对象为住宅用途，市场价值远大于成本价，不适宜采用成本累加的方法进行测算；二是估价对象为已建成房屋，不适用假设开发法和基准地价修正法进行测算。

十、估价结果

本着公正、公平、公开的总原则，经注册房地产估价师实地查勘和对估价对象所在区域的市场分析，按照房地产评估的基本原则和估价程序，选择适宜的估价方法，评估得到估价对象房地产在价值定义和有关限制条件下，于价值时点 2018 年 10 月 16 日

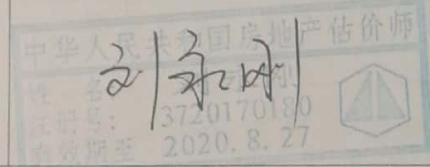


的市场价值: ¥620,872.00 元, 大写人民币: 陆拾贰万零捌佰柒拾贰元整。

评估明细表

序号	用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	价值 (元)
1	主房	100.82	5,551.00	559,651.82
2	储藏室	30.61	2,000.00	61,220.00
3	合计			¥620,872.00 (取整至元)

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
董月华	1120040185		2018年10月18日
刘永刚	3720170180		2018年10月18日

十二、实地查勘期

2018年10月16日

十三、估价作业期

2018年10月16日至 2018年10月18日

山东贵恒信房地产土地评估有限公司

二零一八年十月十八日

