

司法询价报告书

鲁产权询〔2019〕329号

- 一、委托方：山东省德州市中级人民法院
 - 二、受托方：山东产权交易中心
 - 三、询价标的物：禹城市汇通置业有限公司开发的汇通花园的 53 套住宅和 30 套商铺
 - 四、法院委托编号：（2018）鲁 14 执询价 35 号
 - 五、委托目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据
 - 六、询价执行单位：山东明和房地产评估经纪有限公司
 - 七、询价执行单位产生方式：本着出具询价报告快速、有效、低费用的原则，在山东省高级人民法院中介机构名册及司法辅助机构合作的机构名单中公开选取。
 - 八、询价结果：54096430 元。（详见鲁明和房产估字 19-033 号估价报告）
 - 九、评估报告有效期：评估有效期为 12 个月，自 2019 年 1 月 25 日起至 2020 年 1 月 24 日止。
- 本询价结果为拍卖参考价，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。
- 附件：评估公司询价报告及资质材料。



德州市中级人民法院

司法评估询价函

(2018)鲁14执询价5号

山东产权交易中心有限公司：

本院受理的林朝强申请执行禹城市汇通置业有限公司建设工程施工合同纠纷一案[案号为(2018)鲁14执139号]，因执行拍卖需要，现向你公司咨询已查封的被执行人开发的汇通东澜岸小区的五十三套住宅、三十套商业(详情见协助执行通知书)的市场价格。

询价标的物：住宅商品房。

附：1、资产权属证明

2、其他相关资料


申请人：林朝强 13905341202

被执行人联系人：13869211769

联系人：高峰

联系电话：2215519

2018年12月12日



司法询价告知书

山东产权交易中心,作为山东省高院指定的司法辅助委托机构,现接受德州市中级人民法院委托,对查封的执行人禹城市汇通置业有限公司开发的汇通东澜岸小区的五十三套住宅、三十套商业进行询价,本次询价的评估公司为省高院备案、且同意按照法院要求提供询价服务的机构。具体如下:

一、本次参选的评估公司:

- 1、德州大正资产评估公司
- 2、山东明和房地产评估有限公司
- 3、山东金天平资产评估事务所
- 4、山东广泰土地房地产评估测绘有限公司
- 5、德州天衢资产评估有限公司
- 6、山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司
- 7、山东三鑫房地产不动产评估咨询有限公司

二、本次选取方式:

1、双方当事人来德州市中级人民法院协商选取一家评估机构进行询价。

2、法院随机抽取一家评估机构进行询价。

三、费用缴纳及相关事项

1、当事人双方对上述内容无异议,将询价服务费按标准支付给山东产权交易中心,固定项目的询价费用在确定评估公司后由申请人预付;整体项目需由申请人在询价前,按照项目原值缴纳询价保证金,询价保证金在出具询价报告前根据项目所询价值采取不计利息多退少补的方式结算询价服务费。

2、标的情况说明:开发用途为小区住宅的房产、车辆属于固定项目;经营性房产、土地及其他属于整体项目。

本次项目属于:。(1、固定项目 2、整体项目)

3、账户信息：户名：山东产权交易中心有限公司；账户：30205336000253；开户行：平安银行济南分行营业部

四、说明

- 1、无论询价标的物是否成功拍卖，询价服务费不予退还。
- 2、双方当事人有一方不在场或者都不在场的情况下，默认以第二种选取方式来确定评估机构。

3、如若双方当事人没有在规定时间内来德州市中级人民法院选取评估公司则视为放弃该权利，默认以第二种选取方式来确定评估机构。

五、选取结果

本次公开选取的评估公司为：

当事人对上述内容无异议，签字确认：

申请人或授权代表

签章



被执行人或授权代表

签章



(注) 被执行人在因(原因) 无法确认，已通过(电话通知/发函/报纸公告/其他)方式告知。

鉴证人：

年 月 日

致估价委托人函

山东产权交易中心有限公司:

受贵单位的委托,我公司估价人员对禹城市汇通置业有限公司开发的汇通花园的 53 套住宅和 30 套商铺的市场价值进行了估价。

估价目的: 为网络司法拍卖提供参考价值依据而评估房地产市场价值。

估价对象: 估价对象为禹城市汇通置业有限公司开发的汇通花园的 53 套住宅和 30 套商铺,估价对象未办理不动产权证书,本次评估总建筑面积为 11196.81 平方米,土地证号为禹国用(2011)第 0644 号,座落为人民路北首西侧,土地使用权面积为 72279.81 平方米(共用),使用年限至 2080 年 12 月 26 日,估价对象详情如下:

序号	楼号	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	房屋类型	备注
1	6	18	1-1701	142.22	住宅	
2	6	18	1-1702	141.12	住宅	
3	6	18	2-1701	141.12	住宅	
4	6	18	2-1702	142.22	住宅	
5	7	18	1-1701	134.48	住宅	
6	7	18	1-1702	125.39	住宅	
7	7	18	2-1701	125.39	住宅	
8	8	18	1-1701	134.48	住宅	
9	8	18	1-1702	125.39	住宅	
10	8	18	2-1701	125.39	住宅	
11	8	12	2-1102	134.48	住宅	
12	9	18	1-1701	134.48	住宅	
13	9	18	1-1702	125.39	住宅	
14	9	18	2-1701	125.39	住宅	
15	10	18	1-1701	142.22	住宅	
16	10	18	1-1702	141.12	住宅	
17	10	18	2-1701	141.12	住宅	
18	10	18	2-1702	142.22	住宅	
19	11	18	1-1701	132.13	住宅	
20	11	18	1-1702	124.22	住宅	
21	11	18	2-1701	124.22	住宅	
22	16	18	1-1701	109.22	住宅	
23	16	18	1-1703	109.22	住宅	
24	17	18	1-1701	133.19	住宅	
25	17	18	1-1702	112.25	住宅	
26	17	18	1-1703	133.19	住宅	
27	18	18	1-1701	133.19	住宅	
28	18	18	1-1703	133.19	住宅	

29	19	18	1-1701	142.22	住宅	
30	19	18	1-1702	141.12	住宅	
31	19	18	2-1701	141.12	住宅	
32	19	18	2-1702	142.22	住宅	
33	21	18	1-1701	142.35	住宅	
34	21	18	1-1702	143.45	住宅	
35	12	18	12-1-1801	142.43	住宅	
36	12	18	12-1-1802	141.53	住宅	
37	12	18	12-2-1801	141.53	住宅	
38	12	18	12-2-1802	142.43	住宅	
39	12	16	12-1-1602	141.53	住宅	
40	12	16	12-2-1602	142.43	住宅	
41	13	18	13-1-1801	142.43	住宅	
42	13	18	13-1-1802	141.53	住宅	
43	13	18	13-2-1801	141.53	住宅	
44	13	18	13-2-1802	142.43	住宅	
45	14	18	14-1-1801	142.64	住宅	
46	14	18	14-1-1802	141.51	住宅	
47	14	18	14-2-1801	141.51	住宅	
48	14	18	14-2-1802	142.64	住宅	
49	14	17	14-2-1701	141.51	住宅	
50	15	18	15-1-1801	142.64	住宅	
51	15	18	15-1-1802	141.51	住宅	
52	15	18	15-2-1801	141.51	住宅	
53	15	18	15-2-1802	142.64	住宅	
54	14-15	1	101 铺	109.55	商铺	
55		1	103 铺	200.32	商铺	
56		1	104 铺	116.60	商铺	
57		1	105 铺	116.60	商铺	
58		1	106 铺	200.32	商铺	
59		1	107 铺	208.27	商铺	
60		1	108 铺	109.55	商铺	
61		1	109 铺	177.07	商铺	
62		1	110 铺	107.32	商铺	
63		1	111 铺	107.32	商铺	
64		1	112 铺	107.32	商铺	
65		1	113 铺	107.32	商铺	
66		1	114 铺	107.32	商铺	
67		1	115 铺	107.32	商铺	
68		1	116 铺	107.32	商铺	
69		1	117 铺	107.32	商铺	
70		1	118 铺	100.42	商铺	
71		1	119 铺	109.55	商铺	
72		1	120 铺	208.27	商铺	

73		1	121 铺	200.32	商铺	
74		1	122 铺	116.60	商铺	
75		1	123 铺	116.60	商铺	
76		1	124 铺	200.32	商铺	
77		1	125 铺	208.27	商铺	
78		1	126 铺	109.55	商铺	
79		1	127 铺	111.31	商铺	
80		1	128 铺	101.19	商铺	
81		1	129 铺	101.19	商铺	
82		1	130 铺	101.19	商铺	
83		1	131 铺	97.16	商铺	
合 计				11196.81		

价值时点：2018 年 12 月 19 日。

价值类型：本次估价采用的价值类型为公开的市场价值，市场价值为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理的价格。

估价方法：估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和实际状况，本次评估采用了比较法和成本法作为估价的基本方法。

估价结果：我公司估价人员依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的要求，遵循估价原则，按照估价程序，对估价对象进行了现场查勘和相关资料的收集，并结合合理的估价方法，进行了公开市场价值的计算，在综合分析影响估价对象房地产市场价值因素的基础上，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为 54,096,430 元，大写金额：人民币伍仟肆佰零玖万陆仟肆佰叁拾元整。

估价报告使用有效期自 2019 年 1 月 25 日至 2020 年 1 月 24 日止，估价报告使用者应在估价报告有效期内使用本估价报告，超过使用期限本估价报告无效。

本估价报告只能用于本估价报告明确的估价目的，评估结果受估价假设和限制条件的限制，如假设和限制条件发生变化，则评估结果需相应调整。

法定代表人：



山东明和房地产评估经纪有限公司

二〇一九年一月二十五日

目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	8
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.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
四、附件	18

一、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的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、估价报告中的分析、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估价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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、本报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价值进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部分认定为准。

姓名	注册号	签名	签名日期
吴斌	3720120161		2019.1.25
雷星	6120110028		2019.1.25

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的权属证明资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确、完整的。

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的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋的建筑面积与委托方提供的查询信息中记载的建筑面积大体相当。

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的附加出价。

5、估价对象享有公共部位的通行权及水电等公用设施的使用权。

(二) 特殊类假设

1、未定事项假设

委托方提供的估价对象权属证明材料未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师调查，确定房屋建成年份为 2016 年。

2、背离事实假设

根据委托方提供的材料，估价对象现被查封，本次评估未考虑查封因素对估价结果的影响。

3、不相一致假设

估价对象与实际状况一致，无不相一致假设。

4、依据不足假设

(1) 我们于 2018 年 12 月 19 日对估价对象进行了现场查勘，并进行了记录、拍照等工作。

(2) 由于估价对象未办理不动产权证书，本次评估根据委托方提供的查询信息确定估价对象的产权信息。

(三) 估价报告使用限制

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值，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，也没有考虑特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

3、本估价报告仅为本次估价目的服务，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，“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和提交估价报告审查部门确认或备案时使用，不提供给委托方。

5、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门以外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

6、本估价报告的合法使用者在使用本报告时，应仔细阅读估价报告全文。本估价报告需经估价人员签字盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时方有效，复印件无效，因使用估价报告部分内容所造成的后果本估价机构不承担任何责任。

7、本估价报告在完成并提交委托方之前，按照本公司的估价报告审核制度，已进行严格的自审和复审，但不能保证估价报告不出现文字或数字因校对或其他原因出现的差错，委托方在使用中如发现本估价报告中文字或数字存在差错，请及时通知本公司，并携带全部估价报告原件来本公司进行调换。

8、本估价确定的估价结果仅为估价对象在价值时点的客观合理市场价格，不作为估价对象任何实际成交价格的保证。

9、本估价报告确定的估价结果仅为房地产估价专业人士出具的估价对象价值参考意见，不具有任何强制法律效力。本估价报告确定的估价对象房地产价值仅供委托方和其他估价报告的合法使用者作为价值参考依据。

三、估价结果报告

一、估价委托人

名称：山东产权交易中心有限公司

二、房地产估价机构

名称：山东明和房地产评估经纪有限公司

住所：济南市市中区经五小纬二路 66 号财富自由港商务大厦 815 室

法定代表人：刘吉亮

资质级别：贰 级

证书编号：鲁评 002019

联系电话：0531-86169106 0534-2369369

三、估价目的

为委托方办理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

估价对象为禹城市汇通置业有限公司开发的汇通花园的 53 套住宅和 30 套商铺。

(1) 实物状况

53 套住宅所在楼房为地上 18 层钢筋混凝土结构，外墙涂料，单元对讲门，大厅、楼道内地面铺瓷砖，2 步客梯，入户防盗门，房间内未装修，为毛坯房，中空断桥铝外窗，水、电、暖、燃气、太阳能齐全，无储藏间，详见表 3-1。

30 套商铺位于 14-15 号楼的裙楼，为二层框架结构，外墙真石漆，中空断桥铝外窗，无门，房间内未装修，为毛坯房，1-2 层的室内楼梯未安装，水、电、消防设施安装完毕。

(2) 权益状况

估价对象为禹城市汇通置业有限公司开发的汇通花园的 53 套住宅和 30 套商铺，估价对象未办理不动产权证书，本次评估总建筑面积为 11196.81 平方米，估价对象详情如下：

表 3-1 估价对象详情

序号	楼号	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	房屋 类型	户型
1	6	18	1-1701	142.22	住宅	2 梯 2 户，3 室 2 厅 2 卫，南北通透
2	6	18	1-1702	141.12	住宅	2 梯 2 户，3 室 2 厅 2 卫，南北通透

3	6	18	2-1701	141.12	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
4	6	18	2-1702	142.22	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
5	7	18	1-1701	134.48	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
6	7	18	1-1702	125.39	住宅	2梯2户, 3室2厅1卫, 南北通透
7	7	18	2-1701	125.39	住宅	2梯2户, 3室2厅1卫, 南北通透
8	8	18	1-1701	134.48	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
9	8	18	1-1702	125.39	住宅	2梯2户, 3室2厅1卫, 南北通透
10	8	18	2-1701	125.39	住宅	2梯2户, 3室2厅1卫, 南北通透
11	8	12	2-1102	134.48	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
12	9	18	1-1701	134.48	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
13	9	18	1-1702	125.39	住宅	2梯2户, 3室2厅1卫, 南北通透
14	9	18	2-1701	125.39	住宅	2梯2户, 3室2厅1卫, 南北通透
15	10	18	1-1701	142.22	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
16	10	18	1-1702	141.12	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
17	10	18	2-1701	141.12	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
18	10	18	2-1702	142.22	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
19	11	18	1-1701	132.13	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
20	11	18	1-1702	124.22	住宅	2梯2户, 3室2厅1卫, 南北通透
21	11	18	2-1701	124.22	住宅	2梯2户, 3室2厅1卫, 南北通透
22	16	18	1-1701	109.22	住宅	2梯5户, 2室2厅1卫, 南北通透
23	16	18	1-1703	109.22	住宅	2梯5户, 2室2厅1卫, 南北通透
24	17	18	1-1701	133.19	住宅	2梯3户, 3室2厅1卫, 南北通透
25	17	18	1-1702	112.25	住宅	2梯3户, 3室2厅1卫, 中间户
26	17	18	1-1703	133.19	住宅	2梯3户, 3室2厅1卫, 南北通透
27	18	18	1-1701	133.19	住宅	2梯3户, 3室2厅1卫, 南北通透
28	18	18	1-1703	133.19	住宅	2梯3户, 3室2厅1卫, 南北通透
29	19	18	1-1701	142.22	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
30	19	18	1-1702	141.12	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
31	19	18	2-1701	141.12	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
32	19	18	2-1702	142.22	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
33	21	18	1-1701	142.35	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
34	21	18	1-1702	143.45	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
35	12	18	12-1-1801	142.43	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
36	12	18	12-1-1802	141.53	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
37	12	18	12-2-1801	141.53	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
38	12	18	12-2-1802	142.43	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
39	12	16	12-1-1602	141.53	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
40	12	16	12-2-1602	142.43	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
41	13	18	13-1-1801	142.43	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
42	13	18	13-1-1802	141.53	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
43	13	18	13-2-1801	141.53	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
44	13	18	13-2-1802	142.43	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
45	14	18	14-1-1801	142.64	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
46	14	18	14-1-1802	141.51	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透

47	14	18	14-2-1801	141.51	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
48	14	18	14-2-1802	142.64	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
49	14	17	14-2-1701	141.51	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
50	15	18	15-1-1801	142.64	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
51	15	18	15-1-1802	141.51	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
52	15	18	15-2-1801	141.51	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
53	15	18	15-2-1802	142.64	住宅	2梯2户, 3室2厅2卫, 南北通透
54	14-15	1	101 铺	109.55	商铺	
55		1	103 铺	200.32	商铺	
56		1	104 铺	116.6	商铺	
57		1	105 铺	116.6	商铺	
58		1	106 铺	200.32	商铺	
59		1	107 铺	208.27	商铺	
60		1	108 铺	109.55	商铺	
61		1	109 铺	177.07	商铺	
62		1	110 铺	107.32	商铺	
63		1	111 铺	107.32	商铺	
64		1	112 铺	107.32	商铺	
65		1	113 铺	107.32	商铺	
66		1	114 铺	107.32	商铺	
67		1	115 铺	107.32	商铺	
68		1	116 铺	107.32	商铺	
69		1	117 铺	107.32	商铺	
70		1	118 铺	100.42	商铺	
71		1	119 铺	109.55	商铺	
72		1	120 铺	208.27	商铺	
73		1	121 铺	200.32	商铺	
74		1	122 铺	116.6	商铺	
75		1	123 铺	116.6	商铺	
76		1	124 铺	200.32	商铺	
77		1	125 铺	208.27	商铺	
78		1	126 铺	109.55	商铺	
79		1	127 铺	111.31	商铺	
80		1	128 铺	101.19	商铺	
81		1	129 铺	101.19	商铺	
82		1	130 铺	101.19	商铺	
83		1	131 铺	97.16	商铺	
合计				11196.81		

根据委托方提供的材料, 估价对象现被查封, 本次评估未考虑查封因素对估价结果的影响。

(3) 土地状况

土地证号为禹国用(2011)第0644号, 土地使用权人为禹城市汇通置业

有限公司，座落为人民路北首西侧，地号为 2-0081，地类用途为住宅用地，使用权类型为出让，终止日期为 2080 年 12 月 26 日，使用权面积为 72279.81 平方米（共用），宗地四至为北至店子万村民点，南至小纸坊村耕地，西至店子万耕地和小纸坊村耕地，东至人民路和小纸坊村耕地，开发程度为“七通一平”。

五、价值时点

为确切地反映估价对象的市场价值，有利于本项目评估目的顺利实现，经委托方同意，确定本次评估所选取的评估基准日为 2018 年 12 月 19 日。

六、价值类型

本次估价采用的价值类型为公开的市场价值，市场价值为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理的价格。

七、估价原则

1、独立、客观、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。

6、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、国家有关部门颁布的法律、法规：

(1)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行)；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号、1995 年 1 月 1 日起施行)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号(第二次修正)、1999 年 1 月 1 日起施行)；

(4)《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令 第七十四号、自 2008 年 1 月 1 日起施行)；

(5)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号、自 2016 年 12 月 1 日起实施)；

(6)《中华人民共和国城市开发经营管理条例》(国务院令第 248 号、1998 年 7 月 20 日起施行)；

(7)《不动产登记暂行条例》(国务院令第 656 号、2015 年 3 月 1 日施行)；

(8)《城市房地产转让管理规定》(建设部令第 96 号、2006 年 3 月 1 日起施行)。

2、估价的相关技术标准：

(1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；

(2)《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。

3、委托人提供的资料：

(1)《价格评估委托书》；

(2)《山东省德州市中级人民法院协助执行通知书》((2016)鲁 14 民初字第 155 号)；

(3) 汇通分户面积明细表。

4、估价人员实地查勘和市场调查所获得的资料。

九、估价方法

1、本次估价的技术思路和估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后,根据估价对象的特点和实际状况,对住宅采用比较法、对商铺采用成本法进行评估。

2、估价方法的确定

成本法是指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。由于无法确定估价对象所分摊土地使用权的面积,因此无法测算土地的重置成本,故无法采用成本法对估价对象进行评估。

假设开发法是指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。由于无法准确预测估价对象后续开发的必要支出,故不宜选用假设开发法进行评估。

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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。由于估价对象虽然大部分在租赁经营,类似房地产的租金、费用等数据亦可获得,但在测算过程中发现测算结果与市场价值出入较大,故未选用收益法进行评估。

比较法是指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。由于估价对象所在区域类似房地产市场成交案例较多,且交易资料较易获得,故适宜选用比较法进行评估。

3、估价方法的定义

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。

成本法是指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。

十、估价结果

估价对象在价值时点的房地产市场价值合计为 54,096,430 元,大写金额:人民币伍仟肆佰零玖万陆仟肆佰叁拾元整。

表 3-2 房地产市场价格价值评估结果汇总表

币种: 人民币

序号	楼号	楼层	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值(元)	备注
1	6	18	1-1701	142.22	4,889	695,314	
2	6	18	1-1702	141.12	4,889	689,936	
3	6	18	2-1701	141.12	4,889	689,936	
4	6	18	2-1702	142.22	4,889	695,314	
5	7	18	1-1701	134.48	4,889	657,473	
6	7	18	1-1702	125.39	4,889	613,032	
7	7	18	2-1701	125.39	4,889	613,032	
8	8	18	1-1701	134.48	4,889	657,473	
9	8	18	1-1702	125.39	4,889	613,032	
10	8	18	2-1701	125.39	4,889	613,032	
11	8	12	2-1102	134.48	5,144	691,765	
12	9	18	1-1701	134.48	4,889	657,473	
13	9	18	1-1702	125.39	4,889	613,032	
14	9	18	2-1701	125.39	4,889	613,032	
15	10	18	1-1701	142.22	4,889	695,314	
16	10	18	1-1702	141.12	4,889	689,936	
17	10	18	2-1701	141.12	4,889	689,936	
18	10	18	2-1702	142.22	4,889	695,314	
19	11	18	1-1701	132.13	4,889	645,984	
20	11	18	1-1702	124.22	4,889	607,312	
21	11	18	2-1701	124.22	4,889	607,312	
22	16	18	1-1701	109.22	4,776	521,635	
23	16	18	1-1703	109.22	4,776	521,635	
24	17	18	1-1701	133.19	4,889	651,166	
25	17	18	1-1702	112.25	4,640	520,840	
26	17	18	1-1703	133.19	4,889	651,166	
27	18	18	1-1701	133.19	4,889	651,166	
28	18	18	1-1703	133.19	4,889	651,166	
29	19	18	1-1701	142.22	4,889	695,314	
30	19	18	1-1702	141.12	4,889	689,936	
31	19	18	2-1701	141.12	4,889	689,936	
32	19	18	2-1702	142.22	4,889	695,314	
33	21	18	1-1701	142.35	4,889	695,949	
34	21	18	1-1702	143.45	4,889	701,327	
35	12	18	12-1-1801	142.43	4,889	696,340	
36	12	18	12-1-1802	141.53	4,889	691,940	
37	12	18	12-2-1801	141.53	4,889	691,940	
38	12	18	12-2-1802	142.43	4,889	696,340	
39	12	16	12-1-1602	141.53	5,163	730,719	
40	12	16	12-2-1602	142.43	5,163	735,366	

41	13	18	13-1-1801	142.43	4,889	696,340	
42	13	18	13-1-1802	141.53	4,889	691,940	
43	13	18	13-2-1801	141.53	4,889	691,940	
44	13	18	13-2-1802	142.43	4,889	696,340	
45	14	18	14-1-1801	142.64	4,889	697,367	
46	14	18	14-1-1802	141.51	4,889	691,842	
47	14	18	14-2-1801	141.51	4,889	691,842	
48	14	18	14-2-1802	142.64	4,889	697,367	
49	14	17	14-2-1701	141.51	4,889	691,842	
50	15	18	15-1-1801	142.64	4,889	697,367	
51	15	18	15-1-1802	141.51	4,889	691,842	
52	15	18	15-2-1801	141.51	4,889	691,842	
53	15	18	15-2-1802	142.64	4,889	697,367	
54	14-15	1	101 铺	109.55	4,712	516,200	
55		1	103 铺	200.32	4,712	943,908	
56		1	104 铺	116.6	4,712	549,419	
57		1	105 铺	116.6	4,712	549,419	
58		1	106 铺	200.32	4,712	943,908	
59		1	107 铺	208.27	4,712	981,368	
60		1	108 铺	109.55	4,712	516,200	
61		1	109 铺	177.07	4,712	834,354	
62		1	110 铺	107.32	4,712	505,692	
63		1	111 铺	107.32	4,712	505,692	
64		1	112 铺	107.32	4,712	505,692	
65		1	113 铺	107.32	4,712	505,692	
66		1	114 铺	107.32	4,712	505,692	
67		1	115 铺	107.32	4,712	505,692	
68		1	116 铺	107.32	4,712	505,692	
69		1	117 铺	107.32	4,712	505,692	
70		1	118 铺	100.42	4,712	473,179	
71		1	119 铺	109.55	4,712	516,200	
72		1	120 铺	208.27	4,712	981,368	
73		1	121 铺	200.32	4,712	943,908	
74		1	122 铺	116.6	4,712	549,419	
75	1	123 铺	116.6	4,712	549,419		
76	1	124 铺	200.32	4,712	943,908		
77	1	125 铺	208.27	4,712	981,368		
78	1	126 铺	109.55	4,712	516,200		
79	1	127 铺	111.31	4,712	524,493		
80	1	128 铺	101.19	4,712	476,807		
81	1	129 铺	101.19	4,712	476,807		
82	1	130 铺	101.19	4,712	476,807		
83	1	131 铺	97.16	4,712	457,818		
合 计				11196.81		54,096,430	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吴斌	3720120161	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：吴斌 注册号：3720120161 有效期至：2021.12.24	2019.1.25
雷星	6120110028	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：雷星 注册号：6120110028 有效期至：2020.8.27	2019.1.25

十二、实地查勘期

本次评估中注册房地产估价师于2018年12月19日进入估价对象现场，于2018年12月19日完成实地查勘，实地查勘估价对象的起止日期为2018年12月19日至2018年12月19日。

十三、估价作业期

2018年12月19日-2019年1月25日。

四、附件

- 1、估价对象实地查勘照片；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象权属证明复印件；
- 4、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；
- 5、注册房地产估价师估价资格证书复印件。

山东明和房地产评估经纪有限公司

照片粘贴页

报告编号: 鲁明和房产估字 18-398 号



照片说明:



照片说明:



照片说明:



照片说明:



照片说明:



照片说明:

地址(Add): 德州市德城区湖滨北大道 188 号
电话(Tel): 0534-2369369

邮编(P.C): 253000
传真(Fax): 0534-2369369

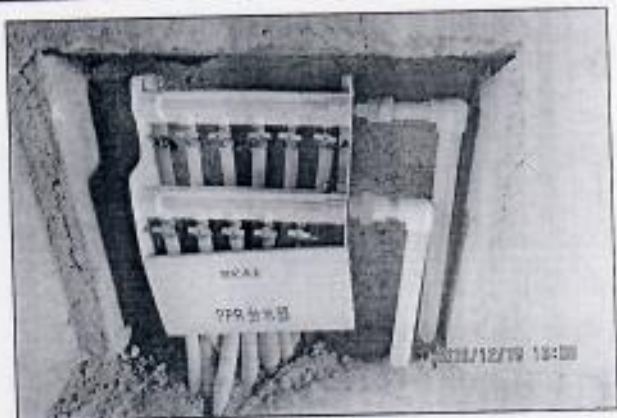
山东明和房地产评估经纪有限公司

照片粘贴页

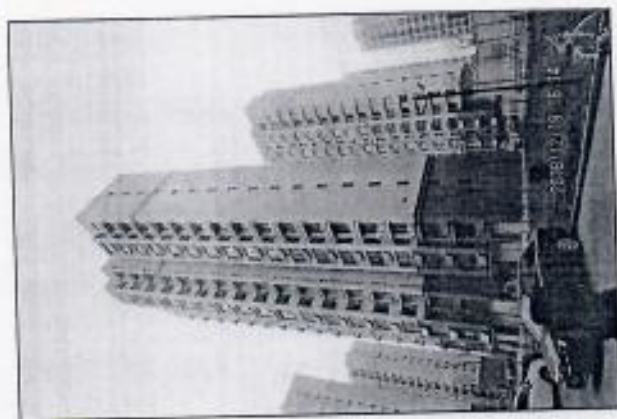
报告编号: 鲁明和房产估字 18-398 号



照片说明:



照片说明:



照片说明:



照片说明:



照片说明:



照片说明:

地址(Add): 德州市德城区湖滨北大道 188 号
电话(Tel): 0534-2369369

邮编(P.C): 253000
传真(Fax): 0534-2369369

山东省德州市中级人民法院

协助执行通知书

(2016)鲁14民初155号

禹城市房管局:

本院对林朝强与被告禹城市汇通置业有限公司、福建海峡金岸建设工程有限公司建设工程施工合同纠纷一案作出的(2016)鲁14民初155号民事裁定已发生法律效力,根据《中华人民共和国民事诉讼法》的有关规定,请协助执行以下内容:

一、查封禹城市汇通置业有限公司开发的汇通花园6号楼1单元1701.1702;2单元1701.1702;7号楼1单元1701.1702;2单元1701;8号楼1单元1701.1702;2单元1701.1102;9号楼1单元1701.1702;2单元1701;10号楼1单元1701.1702;2单元1701.1702;11号楼1单元1701.1702;2单元1701;16号楼1单元1701.1703;17号楼1单元1701.1702.1703;18号楼1单元1701.1703;19号楼1单元1701.1702;2单元1701.1702;21号楼1单元1701.1702;012-013号楼12-1-1801;12-1-1082;12-1-1602;12-2-1801;12-2-1802;12-2-1602;13-1-1801;13-1-1802;13-2-1801;13-2-1802;014-015号楼14-1-1801;14-1-1802;14-2-1801;14-2-1701;14-2-1802;15-1-1801;15-1-1802;15-2-1801;15-2-1802共计五十三套住宅。

查封014-015号楼101号;103-131号共计三十套商业用房。

二、查封期限为三年,自2016年9月29日至2019年9月29日。

附民事裁定书壹份。

联系方式:

德州市中级人民法院立案庭

0534-2383832

二〇一六年九月二十九日



汇通分户面积明细表

单位: 平方米

楼号	楼层	房名	套内面积	公摊面积	其中阳台面积	建筑总面积	所在功能区	备注
6	18	1-1701	114.96	27.259	9.99	142.22	住宅	
		1-1702	114.07	27.048	10.05	141.12	住宅	
		2-1701	114.07	27.048	10.05	141.12	住宅	
		2-1702	114.96	27.259	9.99	142.22	住宅	
7	18	1-1701	106.32	28.162		134.48	住宅	
		1-1702	99.13	26.257		125.39	住宅	
		2-1701	99.13	26.257		125.39	住宅	
8	18	1-1701	106.32	28.162		134.48	住宅	
		1-1702	99.13	26.257		125.39	住宅	
		2-1701	99.13	26.257		125.39	住宅	
	12	2-1102	106.32	28.162		134.48	住宅	
9	18	1-1701	106.32	28.162		134.48	住宅	
		1-1702	99.13	26.257		125.39	住宅	
		2-1701	99.13	26.257		125.39	住宅	
10	18	1-1701	114.96	27.259	9.99	142.22	住宅	
		1-1702	114.07	27.048	10.05	141.12	住宅	
		2-1701	114.07	27.048	10.05	141.12	住宅	
		2-1702	114.96	27.259	9.99	142.22	住宅	
11	18	1-1701	104.7	27.427	14.22	132.13	住宅	
		1-1702	98.43	25.785	6.48	124.22	住宅	
		2-1701	98.43	25.785	6.48	124.22	住宅	
16	18	1-1701	87.12	22.097	7.86	109.22	住宅	
		1-1703	87.12	22.097	7.86	109.22	住宅	
17	18	1-1701	109.26	23.93	7.86	133.19	住宅	
		1-1702	92.08	20.167	7.38	112.25	住宅	
		1-1703	109.26	23.93	7.86	133.19	住宅	
18	18	1-1701	109.26	23.93	7.86	133.19	住宅	
		1-1703	109.26	23.93	7.86	133.19	住宅	
19	18	1-1701	114.96	27.259	9.99	142.22	住宅	
		1-1702	114.07	27.048	10.05	141.12	住宅	
		2-1701	114.07	27.048	10.05	141.12	住宅	
		2-1702	114.96	27.259	9.99	142.22	住宅	
21	18	1-1701	115.13	27.22	1.8	142.35	住宅	
		1-1702	116.02	27.43		143.45	住宅	
12	18	12-1-1801	114.89	27.542		142.43	住宅	
		12-1-1802	114.16	27.367		141.53	住宅	
		12-2-1801	114.16	27.367		141.53	住宅	
		12-2-1802	114.89	27.542		142.43	住宅	
	16	12-1-1602	114.16	27.367		141.53	住宅	
		12-2-1602	114.89	27.542		142.43	住宅	
		13-1-1801	114.89	27.542		142.43	住宅	

13	18	13-1-1802	114.16	27.367		141.53	住宅	
		13-2-1801	114.16	27.367		141.53	住宅	
		13-2-1802	114.89	27.542		142.43	住宅	
14	18	14-1-1801	115.16	27.481		142.64	住宅	
		14-1-1802	114.25	27.264		141.51	住宅	
		14-2-1801	114.25	27.264		141.51	住宅	
		14-2-1802	115.16	27.481		142.64	住宅	
	17	14-2-1701	114.25	27.264		141.51	住宅	
15	18	15-1-1801	115.16	27.481		142.64	住宅	
		15-1-1802	114.25	27.264		141.51	住宅	
		15-2-1801	114.25	27.264		141.51	住宅	
		15-2-1802	115.16	27.481		142.64	住宅	
14-15	1	101铺	104.32	5.226		109.55	商铺	
		103铺	190.76	9.557		200.32	商铺	
		104铺	111.04	5.563		116.6	商铺	
		105铺	111.04	5.563		116.6	商铺	
		106铺	190.76	9.557		200.32	商铺	
		107铺	198.33	9.936		208.27	商铺	
		108铺	104.32	5.226		109.55	商铺	
		109铺	168.624	8.448		177.07	商铺	
		110铺	102.2	5.12		107.32	商铺	
		111铺	102.2	5.12		107.32	商铺	
		112铺	102.2	5.12		107.32	商铺	
		113铺	102.2	5.12		107.32	商铺	
		114铺	102.2	5.12		107.32	商铺	
		115铺	102.2	5.12		107.32	商铺	
		116铺	102.2	5.12		107.32	商铺	
		117铺	102.2	5.12		107.32	商铺	
		118铺	95.624	4.791		100.42	商铺	
		119铺	104.32	5.226		109.55	商铺	
		120铺	198.33	9.936		208.27	商铺	
		121铺	190.76	9.557		200.32	商铺	
		122铺	111.04	5.563		116.6	商铺	
		123铺	111.04	5.563		116.6	商铺	
		124铺	190.76	9.557		200.32	商铺	
		125铺	198.33	9.936		208.27	商铺	
		126铺	104.32	5.226		109.55	商铺	
		127铺	106	5.31		111.31	商铺	
128铺	96.36	4.827		101.19	商铺			
129铺	96.36	4.827		101.19	商铺			
130铺	96.36	4.827		101.19	商铺			
131铺	92.52	4.635		97.16	商铺			

禹 国用 (2011) 第 0644 号



土地使用权人	禹城市汇通置业有限公司		
座 落	人民路北首西侧		
地 号	2-0081	图 号	/
地类 (用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2080 / 12 / 26
使用权面积	72279.81 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	0.00 M ²

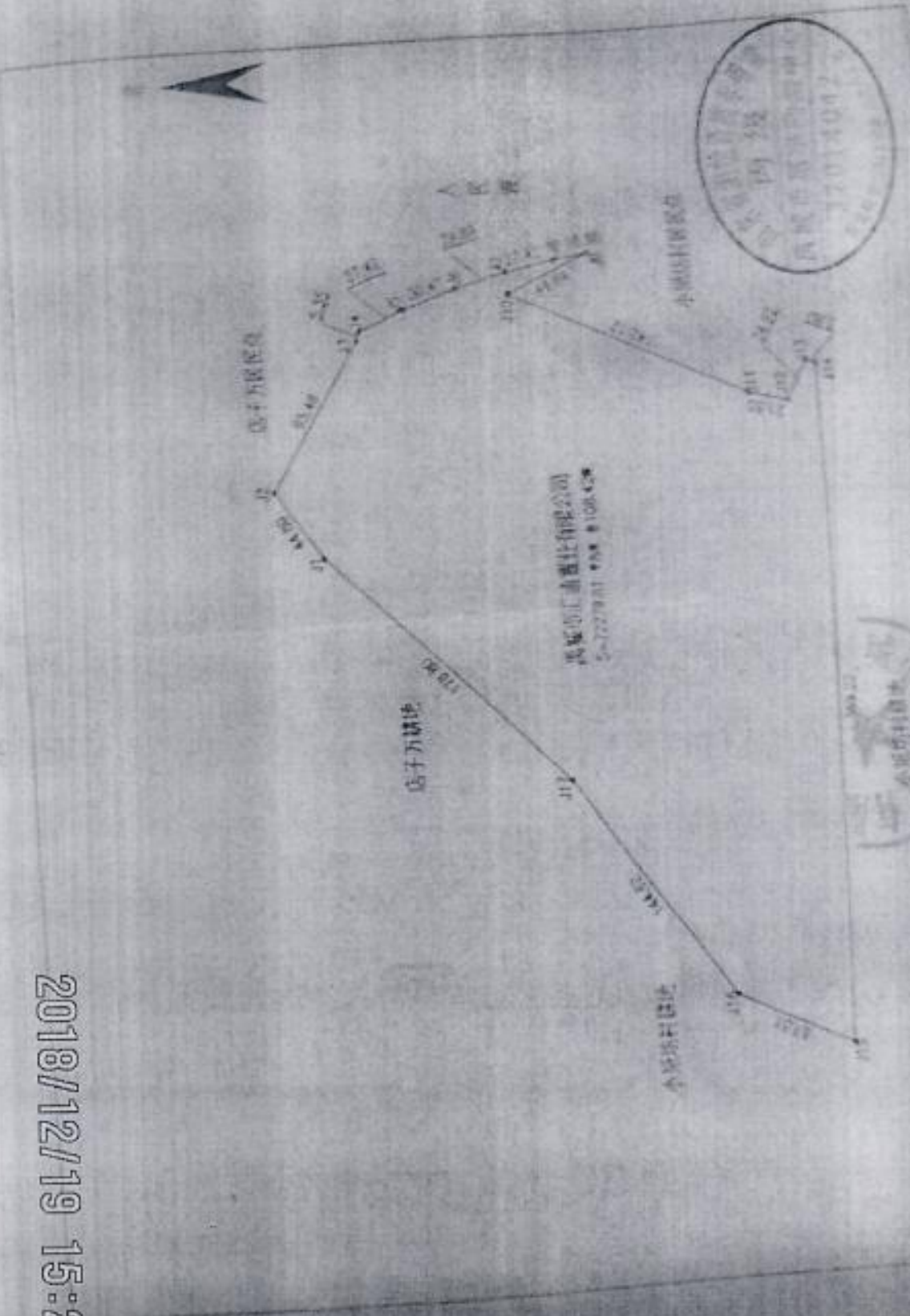
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

2018/12/19 15:24

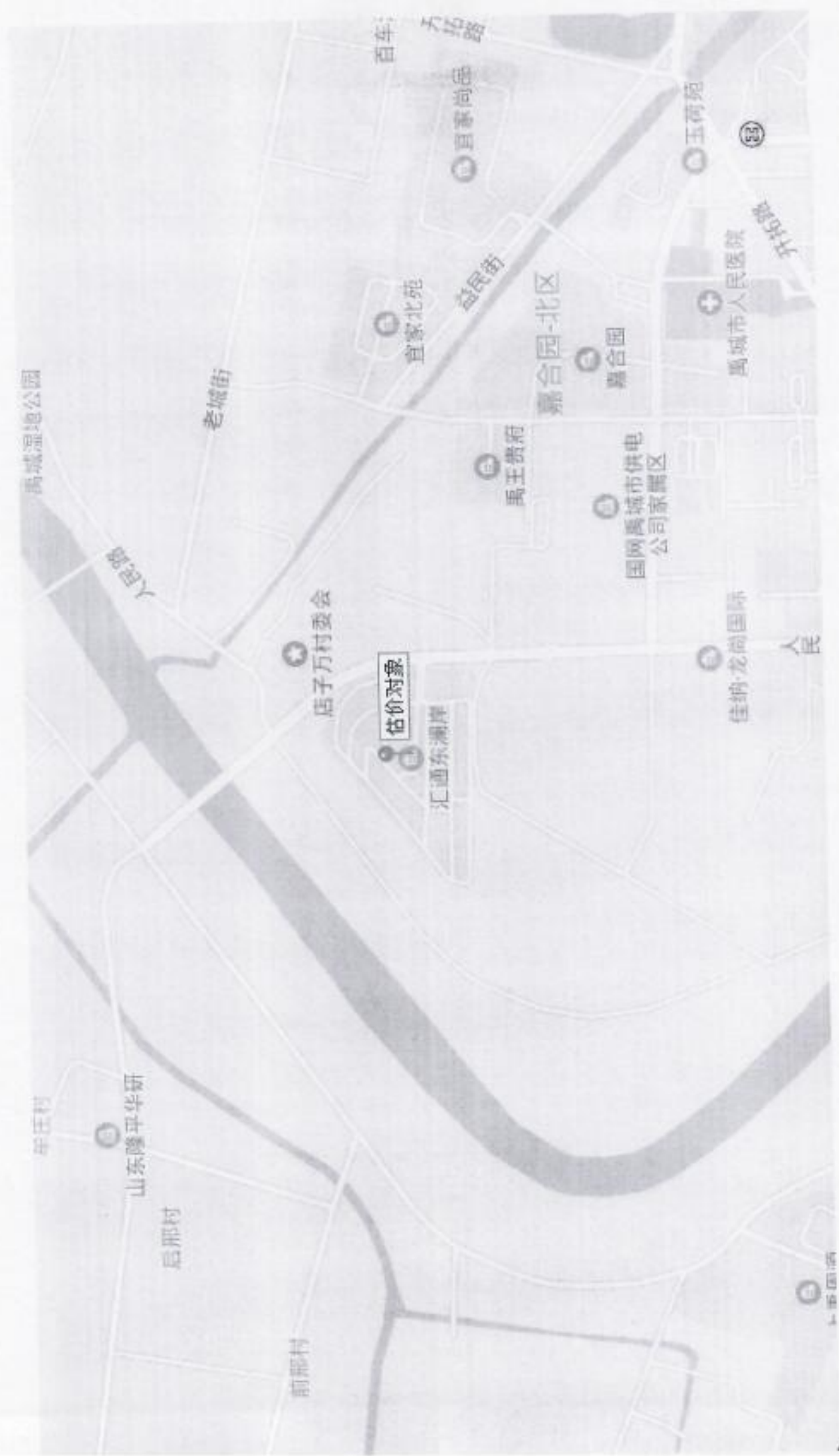




无锡市江通通信有限公司
2-7227833 938 8108428



2018/12/19 15:24



估价对象

禹城湿地公园

人民路

老城街

店子万村委会

汇通东澜岸

禹王贵府

嘉台园-北区

国网禹城市供电公司家属区

佳纳·龙尚国际

禹城市人民医院

玉荷苑

百家尚品

宜家北苑

益民街

九坊路

车庄村

山东隆平华研

后邢村

前邢村

人民路



营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913701037381616447

名称 山东明和房地产评估经纪有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 济南市市中区经五小纬二路66号财富自由港商务大厦815室

法定代表人 刘吉亮

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2002年04月11日

营业期限 2002年04月11日至 年 月 日

经营范围 房地产评估、策划(不含广告)、咨询,土地价格评估,房地产中介经纪服务;建材、防水材料销售。(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



提示:1.每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送并公示上一年度年度报告(2016年03月15日);

2.《企业信息公示暂行条例》第十条规定的企业有关信息形成后20个工作日内需向社会公示(个体工商户、农民专业合作社除外);

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

www.tdchina.gov.cn

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 山东明和房地产评估经纪有限公司

法定代表人：
(执行合伙人) 刘吉亮

住所 济南市市中区经五小纬二路66号财富自由港商务大厦815室

营业执照注册号 913701037381616447

资质等级：贰级

行政许可决定书号：

证书编号 鲁评002019

有效期限 2016年4月25日至2019年4月24日

行政许可机关(公章)

二〇一六年四月二十五日

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 holder 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. 00139818

姓名 / Full name

曹星

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

220221197908160887

注册号 / Registration No.

6120110028

执业机构 / Employer

山东明和房地产评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-27

持证人签名 / Holder'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 holder 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. 00189292

姓名 / Full name

吴斌

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

37140219830502195x

注册号 / Registration No.

3720120161

执业机构 / Employer

山东明和房地产评估经纪有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-12-24

持证人签名 / Holder's signature