

涉执房地产处置司法评估报告



估价报告编号：（山东）鸿润（2020）估字 F052 号

估价项目名称：高青县人民法院拟执行拍卖所涉及的徐风芹名下
位于高青县东外环路以西、南外环路北侧（温泉
花乡）3#-10 号房地产市场价值评估

估价委托人：高青县人民法院

房地产估价机构：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：王子丰（注册号：3720110064）

白传栋（注册号：3720160059）

估价报告出具日期：二零二零年六月十三日

致 估 价 委 托 人 函

高青县人民法院：

受贵法院委托，山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司对贵法院拟执行拍卖涉及的徐风芹名下位于高青县东外环路以西、南外环路北侧（温泉花乡）3#-10号房地产的市场价值进行了估价。估价工作已完成，现将估价情况及结果报告给你们。

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：名下位于高青县东外环路以西、南外环路北侧（温泉花乡）3#-10号房地产，包括土地使用权、地上建筑物及房屋配套的设施设备和装饰装修（明细如下）。

建筑物权利状况					
证号	结构	总层数	所在层数	规划/实际用途	面积（m ² ）
09-0028694	混合	3	1-3	商住/住宅	357.65

价值时点：2020年5月25日。

价值类型：市场价值。

估价方法：本次估价选用比较法和收益法。

估价结果：在价值时点估价对象的市场价值总价为人民币210.12万元，大写金额：贰佰壹拾万壹仟贰佰元整，单价5875元/平方米。

评估结果使用特别提示：

- 1、封面二维码为本报告必备部分，报告内容应与二维码内容一致；
- 2、委托人或者报告使用人应当按照法律规定和本估价报告载明的估价目的使用本估价报告。违反该规定使用的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
- 3、报告使用人应当正确理解和使用估价结果。估价结果不等同于估价对象可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证；
- 4、财产拍卖日期与本估价报告载明的价值时点不一致时，估价对象状况或房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；
- 5、本估价报告使用期限为一年（自本估价报告出具之日起计算）。使用期限内，估价对象状况或房地产市场状况发生明显变化时，估价结果应当进行相应调整；
- 6、人民法院之外的其他报告使用者如对报告有异议，可以在收到报告后五日内通过高青县人民法院向我公司书面提出；

7、报告内容详见《估价结果报告》及报告的其他部分，请报告使用人使用本估价报告时注意阅读全文。

山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：许永昕

二零二零年六月十三日

目 录

一、估 价 师 声 明.....5

二、估价假设和限制条件.....6

三、估价结果报告.....8

 （一）估价委托人.....8

 （二）房地产估价机构..... 8

 （三）估价目的.....8

 （四）估价对象.....8

 （五）价值时点.....9

 （六）价值类型.....9

 （七）估价原则.....10

 （八）估价依据.....10

 （九）估价方法.....11

 （十）估价结果.....12

 （十一）注册房地产估价师..... 13

 （十二）实地查勘期.....13

 （十三）估价作业期.....13

四、附件

 （一）估价委托书复印件..... 14

 （二）估价对象位置图..... 15

 （三）估价对象相关照片..... 16

 （四）估价对象权属证明复印件..... 17

 （五）房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件..... 18

 （六）注册房地产估价师估价资格证书复印件.....20

一、估 价 师 声 明

参加本估价业务的注册房地产估价师郑重声明：

（一）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；

（二）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；

（三）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；

（四）注册房地产估价师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；

（五）我公司估价人员于 2020 年 5 月 25 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但未对被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘察。注册房地产估价师不承担对建筑物结构质量进行调查的责任；

（六）没有专家对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
王子丰	3720110064		2020 年 6 月 13 日
白传栋	3720160059		2020 年 6 月 13 日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了《产权、产籍档案证明》作为估价对象的权属证明，估价委托人对其所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责。注册房地产估价师对权属证明上记载的权属、面积、用途等进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整；

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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；

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

估价对象存在抵押、查封等事项。本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1、被执行人告知估价对象没有对外出租，亦不存在欠缴税费和物业费、供暖费、水电气费等情况。注册房地产估价师在无理由怀疑其真实性且未予以核实的情况下假定估价对象不存在对外出租，亦不存在欠缴税费和物业费、供暖费、水电气费等情况，请报告使用人注意；

2、被执行人告知估价对象建成时间为 2013 年；

3、本次估价假定房地产收益年限与建筑物剩余经济寿命年限一致。

（六）估价报告使用限制

- 1、委托人或者报告使用人应当按照法律规定和本估价报告载明的估价目的使用本估价报告。违反该规定使用的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；
- 2、本估价报告使用期限为一年（自本估价报告出具之日起计算）。使用期限内，估价对象状况或房地产市场状况发生明显变化时，估价结果应当进行相应调整；
- 3、未经本估价机构同意，本估价报告不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表；
- 4、本报告由山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释；
- 5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任；
- 6、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用和特殊交易方式对估价结果的影响，估价结果对应的交易税费负担方式按照税法和其他法律法规规定执行；
- 7、报告使用人应当正确理解和使用估价结果。估价结果不等同于估价对象可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名 称:高青县人民法院

（二）房地产估价机构

名 称：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

住 所：山东省淄博市张店区共青团西路蓝钻国际 121 甲 1 号 8 号楼

统一社会信用代码：9137030375829206X4

资质证书编号：鲁评 031018

资质等级：壹级

法定代表人：许永昕

（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

1、估价对象财产范围

徐风芹名下位于高青县东外环路以西、南外环路北侧（温泉花乡）3#-10 号房地产，包括土地使用权、地上建筑物及房屋配套的设施设备和装饰装修。

2、估价对象基本状况

建筑物权利状况					
证号	结构	总层数	所在层数	规划/实际用途	面积（m²）
09-0028694	混合	3	1-3	商住/住宅	357.65

本次评估只对（2020）鲁 0322 执恢 281 号委托书涉及的证号为 09-0028694，坐落于高青县东外环路以西、南外环路北侧（温泉花乡）3#-10 号，建筑面积为 357.65 平方米的房地产进行了评估，不涉及其他。

3、土地基本状况

土地使用权人：徐风芹；

开发程度：宗地红线外“七通”（即通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供热）、宗地红线内“七通一平”（即通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供热及场地平整）；

宗地形状规则，地势平坦，没有被淹没的可能，土质良好，地基承载力较强。

4、建筑物基本状况

结构	所在层数	面积（m ² ）	设施设备、装饰装修、新旧程度等
混合	1-3	357.65	<p>①设施设备：有水、电、暖、天然气、温泉水。</p> <p>②装饰装修：一层瓷砖地面，包套门窗，墙面乳胶漆，石膏板吊顶，厨卫地面瓷砖，厨卫墙面瓷砖到顶，厨房有整体橱柜，楼梯铺木地板，楼梯铝合金扶手，塑钢窗，有壁橱，卷帘门；</p> <p>二层瓷砖地面，包套门窗，墙面部分壁纸、乳胶漆，石膏板吊顶，卧室内有整体橱柜，塑钢窗，厕所地面瓷砖、墙面瓷砖到顶，楼梯铺木地板，楼梯铝合金扶手，卧室地面铺瓷砖、木地板两层；</p> <p>三层瓷砖地面，包套门窗，墙面部分壁纸、乳胶漆，木板吊顶，卧室内有整体橱柜，塑钢窗，楼梯铺木地板，楼梯铝合金扶手，厕所地面瓷砖，墙面瓷砖到顶。</p> <p>③使用及维护状况：使用、维修状况较好。</p> <p>④完损状况：完好。</p> <p>⑤规模：较大。</p> <p>⑥层高：一层 3.6 米，二层 3.2 米，三层 4 米。</p> <p>⑦空间布局：一般。</p>

（五）价值时点

完成估价对象实地查勘之日为 2020 年 5 月 25 日。因预定的财产拍卖之日不明确，确定价值时点为 2020 年 5 月 25 日。

（六）价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值是指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。本次评估的市场价值包括土地使用权价值、地上建筑物价值及房屋配套的设施设备和装饰装修的价值。

（七）估价原则

除依据《中华人民共和国资产评估法》遵循独立、客观、公正的原则和依据《中华人民共和国城市房地产管理法》遵循公正、公平、公开的原则外，还遵循《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》规定的以下原则：

- 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；
- 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；
- 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；
- 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偏差在合理范围内；
- 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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使估价对象价值最大的合理、可能的利用。

（八）估价依据

1、法律法规和政策依据

- （1）《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）；
- （2）《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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）；
- （4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《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）；
- （5）《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号）；
- （6）《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 656 号。2019 年 3 月 24 日，根据中华人民共和国国务院令 第 710 号《国务院关于修改部分行政法规的决定》修改）；

(7) 《城市房地产抵押管理办法》(1997年5月9日建设部令第56号发布,2001年8月15日根据《建设部关于修改〈城市城市房地产抵押管理办法〉的决定》修正);

(8) 《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);

(9) 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号);

(10) 其它相关法律、法规和政策。

2、估价标准依据

(1) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);

(2) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);

(3) 其他估价标准。

3、其他依据

(1) 估价委托书;

(2) 估价委托人提供的估价所需资料;

(3) 估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

(九) 估价方法

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等,估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的估价方法。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法;具体地说,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的成交价格进行处理后得到估价对象价值的方法。比较法适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且具有一定可比性的房地产,例如住宅、写字楼、商铺、标准厂房、房地产开发用地等。估价对象为商住楼,其同类房地产有较多交易,应选用比较法进行估价。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值的方法;具体地说,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的方法。收益法适用的估价对象是收益性的房地产,包括住宅、写字楼、商店、标准厂房(用于出租的)、仓库(用于出租的)等。估价对象为商住楼,其

同类房地产有租金等经济收入，应选用收益法进行估价。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法；具体地说，成本法是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的方法。成本法适用的估价对象包括新近开发建设的房地产、旧的房地产、在建建工程等。估价对象为联排商住楼，不可以假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，其同类房地产有较多交易且有租金等经济收入，不选用成本法进行估价。

假设开发法是根据估价对象的预期剩余开发价值来求取估价对象价值的方法；具体地说，假设开发法是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的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等成本法以外的方法求取的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发重新改造或改变用途的房地产。估价对象不具备开发或再开发潜力，不选用假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价选用比较法和收益法。

比较法测算的简要内容：（1）搜集交易实例、选取可比实例；（2）建立比较基础；（3）进行交易情况修正；（4）进行市场状况调整；（5）进行房地产状况调整；（6）计算比较价值。

收益法测算的简要内容：（1）选择具体估价方法；（2）测算收益期；（3）测算未来收益；（4）确定报酬率；（5）计算收益价值。

（十）估价结果

在价值时点估价对象的市场价值总价为人民币 210.12 万元，大写金额：贰佰壹拾万壹仟贰佰元整，单价 5875 元/平方米。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王子丰	3720110064		2020 年 6 月 13 日
白传栋	3720160059		2020 年 6 月 13 日

（十二）实地查勘期

自 2020 年 5 月 25 日起至 2020 年 5 月 25 日止。

（十三）估价作业期

自 2020 年 5 月 15 日起至 2020 年 6 月 13 日止。

附件（一） 估价委托书复印件

高青县人民法院 委托书

(2020)鲁 0322 执恢 281 号

山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司：

我院在执行山东高青农村商业银行股份有限公司与于国良,徐风芹,赵广霞,赵广前借款合同纠纷一案中,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：

高青县东外环路以西、南外环路北侧(温泉花乡)3#-10号。

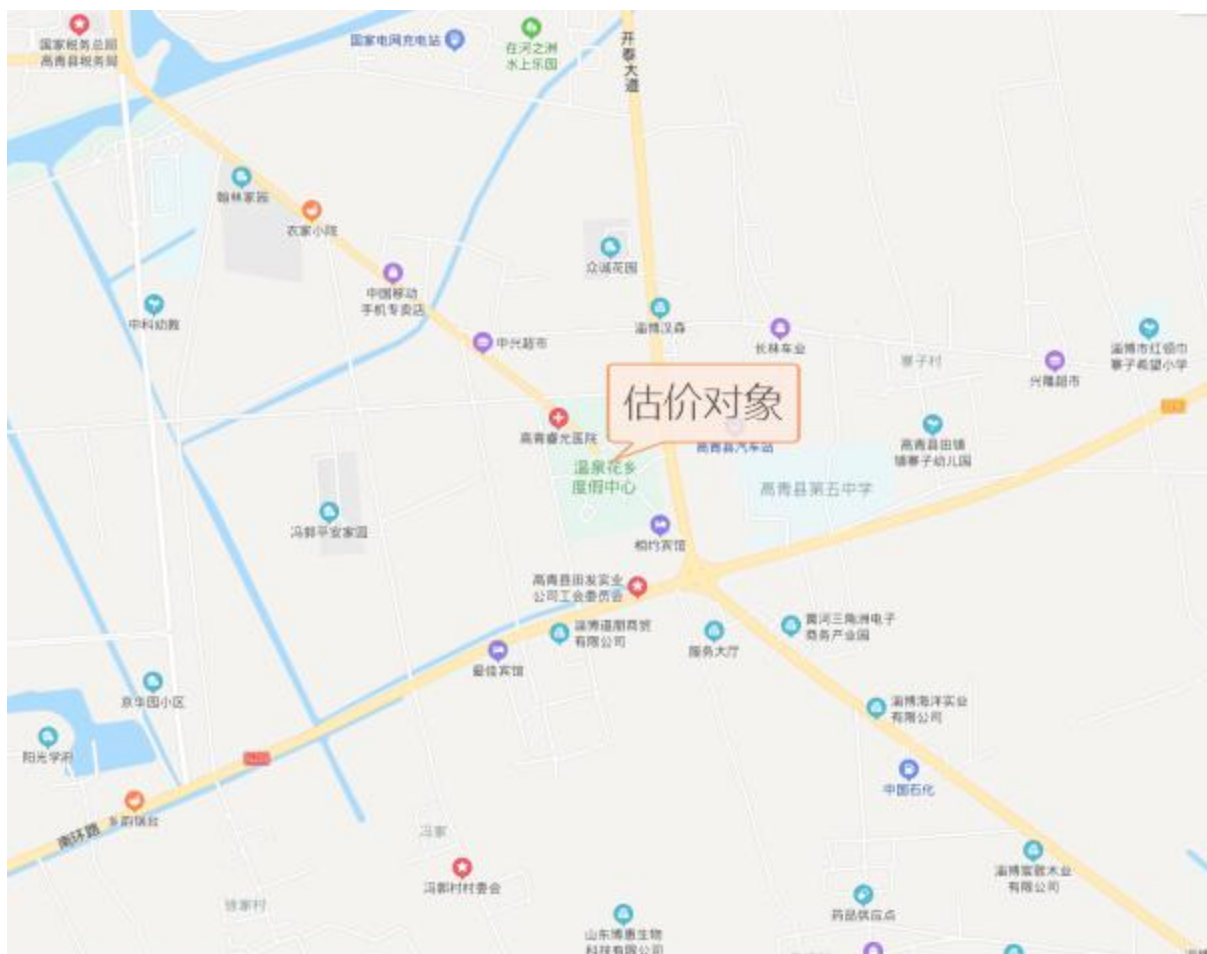


承 办 人：孟光云 联系电话：05336959109

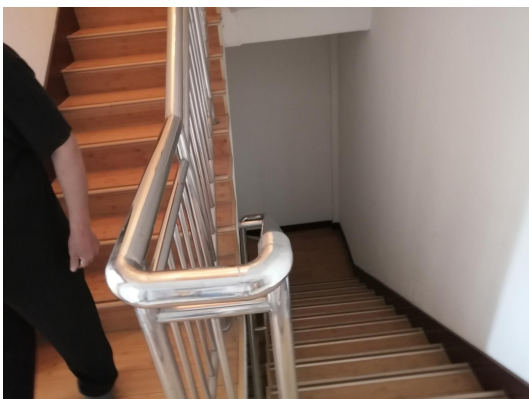
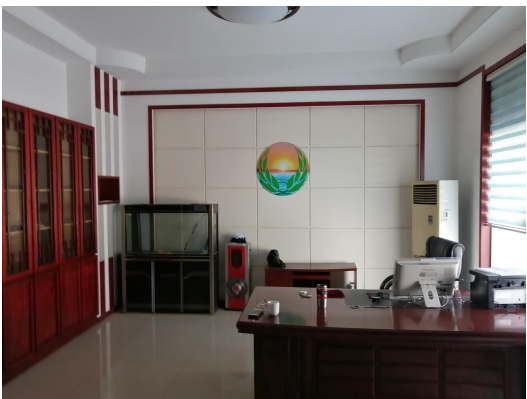
联 系 人：孟光云 联系电话：05336952281

本院地址：高青县长江路北大桥南

附件（二） 估价对象位置图



附件（三） 估价对象相关照片



附件（四） 估价对象权属证明复印件

产权、产籍档案证明

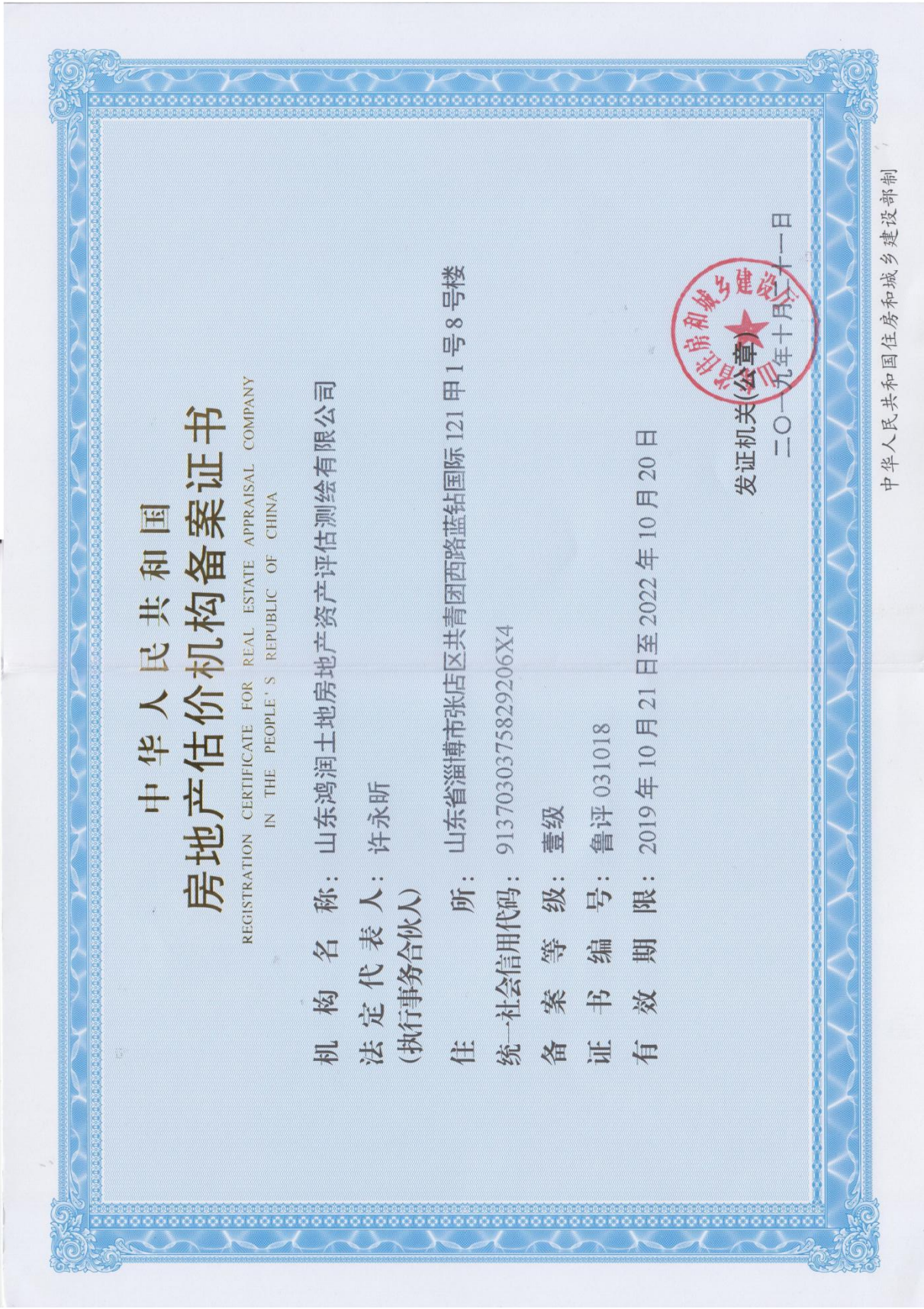
产权人姓名		徐风芹			身份证号码		370322196212286721		
产权证号		09-0028694		房屋坐落		高青县东外环路以西、南外环路北侧（温泉花乡）3#-10			
幢号	房号	总层数	层次	结构	用途	建筑面积	产权来源	房屋性质	
3	10	3	1-3	混合	商住	357.65	购买		
登簿日期		2011-02-21 11:04:28			共有情况		单独所有		
共有信息		共有人		共有证号		共有情况			
		共有人		共有证号		共有情况			
他项权利人		被担保债权数额		他项权证号		开始日期		结束日期	
山东高青农村商业银行股份有限公司		1488000		鲁（2018）高青县不动产权证明第0003863号		2018-06-29		2019-06-27	
查封编号	查封情况	查封单位	协助执行书		查封期限				
	轮候查封	高青县人民法院	2019鲁0322执1601号		2019-11-04至2022-11-03				
	轮候查封	高青县人民法院	2017鲁0322执545号		2020-04-08至2023-04-07				

出档人：孙霞

出档日期：2020-04-20 15:05:30

附件（五） 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件

	
<h1>营 业 执 照</h1>	
(副 本)	
1-1	
统一社会信用代码 9137030375829206X4	
名 称	山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司
类 型	有限责任公司(自然人投资或控股)
住 所	山东省淄博市张店区共青团西路蓝钻国际121甲1号8号楼
法定代表人	许永听
注 册 资 本	叁佰万元整
成 立 日 期	2004年02月12日
营 业 期 限	2004年02月12日至2027年02月09日
经 营 范 围	资产评估；房地产评估；土地评估；林权评估；海洋权益评估；矿产资源评估；工程建设项目咨询；工程监理；编制项目可行性研究报告；土地开发整理；不动产登记代理；不动产中介服务；房地产营销策划、销售及代理；房地产咨询；市场营销策划；招投标代理；地籍测绘、房产测绘及咨询。（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
	
2017 年 12 月 15 日	
<small>提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定，办照后每年1-6月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。</small>	
企业信用信息公示系统网址： http://sd.gsxt.gov.cn	
中华人民共和国国家工商行政管理总局监制	



附件（六） 注册房地产估价师估价资格证书复印件

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.



发证机关

No. 00199112

姓名 / Full name
王子丰

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
370323195702160015

注册号 / Registration No.
3720110064

执业机构 / Employer
山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-11-25

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.



发证机关

No. 00175915

姓名 / Full name
白传栋

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
372928199105053910

注册号 / Registration No.
3720160059

执业机构 / Employer
山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2022-1-30

持证人签名 / Bearer's signature