

1、委托人未提供估价对象产权资料，建筑面积根据委托人提供的《查封清单》、《章丘市公安局查封决定书》。

2、对估价对象物业费、暖气费、水电气费等情况掌握不祥，本次评估未考虑以上因素对价值的影响。

二、估价报告使用限制条件

1、委托人只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其它用途。

2、本报告仅为山东省济南市中级人民法院委托的在执行与辛伟波、马林、高鹏超、李新家、率为宝、马丽追缴违法所得一案[(2020)鲁01执481号]所涉及的房地产提供价格参考，如果改变估价目的或用于其他用途对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

3、本报告对估价对象价格的把握，仅相对于价值时点估价对象的现状而言，并未考虑市场价格波动、税费的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

4、本报告估价结果为价值时点的市场价格，估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效。若报告有效期内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果亦需做出相应调整或委托估价机构重新评估。若超期使用本报告估价结果给有关方面造成损失，我公司不承担任何责任。

5、本报告和估价结果的使用权归委托人所有，本公司对估价结果有最终解释权。当事人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过山东省济南市中级人民法院向我公司书面提出，如果超出这个期限，我公司认为当事人对评估报告及结果均认可。

6、本报告和估价结果的使用权归委托人所有，本公司对估价结果有最终解释权。

7、未经我公司允许，本估价报告全部或部分内容不得公开发表。

8、本报告加盖红章有效。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：山东省济南市中级人民法院

地址：济南市经二路1号

二、房地产估价机构

机构名称：山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

机构地址：济南市莱芜区汶阳大街10号

统一社会信用代码：913712027392966980

资格等级：贰级

证书编号：鲁评122001

法定代表人：李文沧

联系人：刘元广

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、地理位置

该估价对象位于济南市历下区海尔绿城全运村御园5号楼101别墅一套，该小区临奥体东路，区域周边环境较好，基础设施较完善，区域交通便利可及度高。

2、交通状况

有530路等多路公交车在附近经过，交通较方便。

3、估价对象概况

估价对象是指位于济南市历下区海尔绿城全运村御园5号楼101别墅一套。附近有超市、银行、社区门诊等，配套设施较齐全，生活方便，适合居住。

4、建筑物现状

依据委托人提供的《查封清单》、《章丘市公安局查封决定书》，估价对象房屋总层数3层，所在层数为-1层、1层、2层，钢混结构，建筑面积1008平方米，用途为住宅，根据现场查勘，估价对象带院落，外墙喷真石漆，内墙抹灰；入户门为品牌防盗门，断桥铝窗；水泥地面，室内楼梯水泥踏步，铁扶手；部分房间瓷砖墙面；水、电、天然气、暖气、通讯设施齐全，使用状况良好。

五、价值时点

依据查勘现场日2021年5月12日为价值时点。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第5.4.2“房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格。”

本次评估根据相关规定及委托人要求评估待估对象的市场价值。

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。

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。

所谓“独立”要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价。

所谓“客观”要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。

所谓“公正”要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏

袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

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。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

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。

房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。一般地说，任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产

会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

5、最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值或价格。

最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳的利用方式充分发挥其房地产潜力，以取得最大的经济利益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价不仅要遵循合法原则，还要遵循最高最佳利用原则。

八、估价依据

1、房地产法律体系

《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，自2020年1月1日起施行，2019年8月26日第三次修正）；

《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第21次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）。

2、房地产部门规章

《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）。

3、委托人提供的相关材料

《山东省济南市中级人民法院委托书》、《查封清单》、《章丘市公安局查封决定书》、《查封登记信息》。

4、估价机构和估价人员掌握、搜集的相关资料

现场查勘资料，本公司估价师掌握和搜集其他有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要方法，有收益的房地产应采用收益法作为其中一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可采用成本法进行估价。

1、方法选用分析

估价人员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，遵照国家有关法律、法规、指导意见，经过反复研究甄别，最终选取比较法与收益法对估价对象进行评估，具体分析如下表：

| 可选估价方法 | 估价方法定义 | 估价方法是否选择理由 | 是否选取 |
|--------|--|--|------|
| 比较法 | 将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。 | 该估价对象周边交易市场较活跃，周边与估价对象类似的房地产交易案例较齐全，故采用比较法进行评估。 | 选取 |
| 收益法 | 是根据估价对象的未来收益来求取估价对象价值的方法。通常把收益法求得的价值简称收益价值 | 估价对象类似物业出租案例较多，经过估价人员深入细致的分析，并研究了本公司所掌握的资料，故采用收益法进行评估。 | 选取 |
| 假设开发法 | 根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。（开发完成后的价值-后续开发的必要支出及应得利润） | 假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成的房地产，故本次评估不选取此方法。 | 不选取 |

| | | | |
|-----|--|--|-----|
| 成本法 | 是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法 | 运用成本法测算的结果不能较好反映估价对象的市场价值，故本次评估不选取此方法。 | 不选取 |
|-----|--|--|-----|

2、本次选用估价方法定义

①比较法

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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×
房地产状况调整系数

②收益法

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。

净收益按每年不变的公式，收益期限为有限年的公式如下：

$$V = \frac{A}{r} \left(1 - \frac{1}{(1+r)^n} \right)$$

V—房地产在价值时点的收益价格；

A—房地产未来第 1 年净运营收益；

r—房地产的报酬率；

n—房地产收益期限为有限年；

3、估价测算的简要内容

①运用比较法求取估价对象市场价值。

②运用收益法求取估价对象市场价值。

③根据上述两种方法求取的房地产价值结果综合确定估价对象房地产价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，并在综合分析现有资料的基础上，经过现场查勘、分析、测算、并结合估价对象的实际情况，确定委托估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的总价值为人民币 7918.80 万元，总价人民币大写：柒仟玖佰壹拾捌万捌仟元整；其中别墅评估值：7893.75 万元，单价 78311 元/平方米；存放材料评估值 25.05 万元。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|--|-----------|
| 李玉凤 | 3720170058 |  中华人民共和国房地产估价师 姓名：李玉凤 注册号：3720170058 有效期至：2023.5.20 | 2021年6月7日 |
| 李念刚 | 3720170249 |  中华人民共和国房地产估价师 姓名：李念刚 注册号：3720170249 有效期至：2023.11.29 | 2021年6月7日 |

十二、实地查勘期

二〇二一年五月十二日

十三、估价作业期

二〇二一年五月十二日至二〇二一年六月七日。

山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二一年六月七日



附件

- 一、《山东省济南市中级人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、《查封清单》、《章丘市公安局查封决定书》、《查封登记信息》复印件
- 五、估价机构企业法人营业执照复印件
- 六、估价机构资格证书复印件
- 七、估价机构房地产估价师资格证书复印件

一、《山东省济南市中级人民法院委托书》复印件

山东省济南市中级人民法院

②

委托书

(2020)鲁 01 执 481 号

山东誉楷土地房地产评估有限公司：

我院在执行与辛伟波、马林、高鹏超、李新家、率为宝、马丽追缴违法所得一案中，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：

济南市历下区海尔绿城全运村御园 5 号楼 101 别墅一套。



二〇二一年四月二十七日

联系人：刘伟

联系电话：0531-89256675

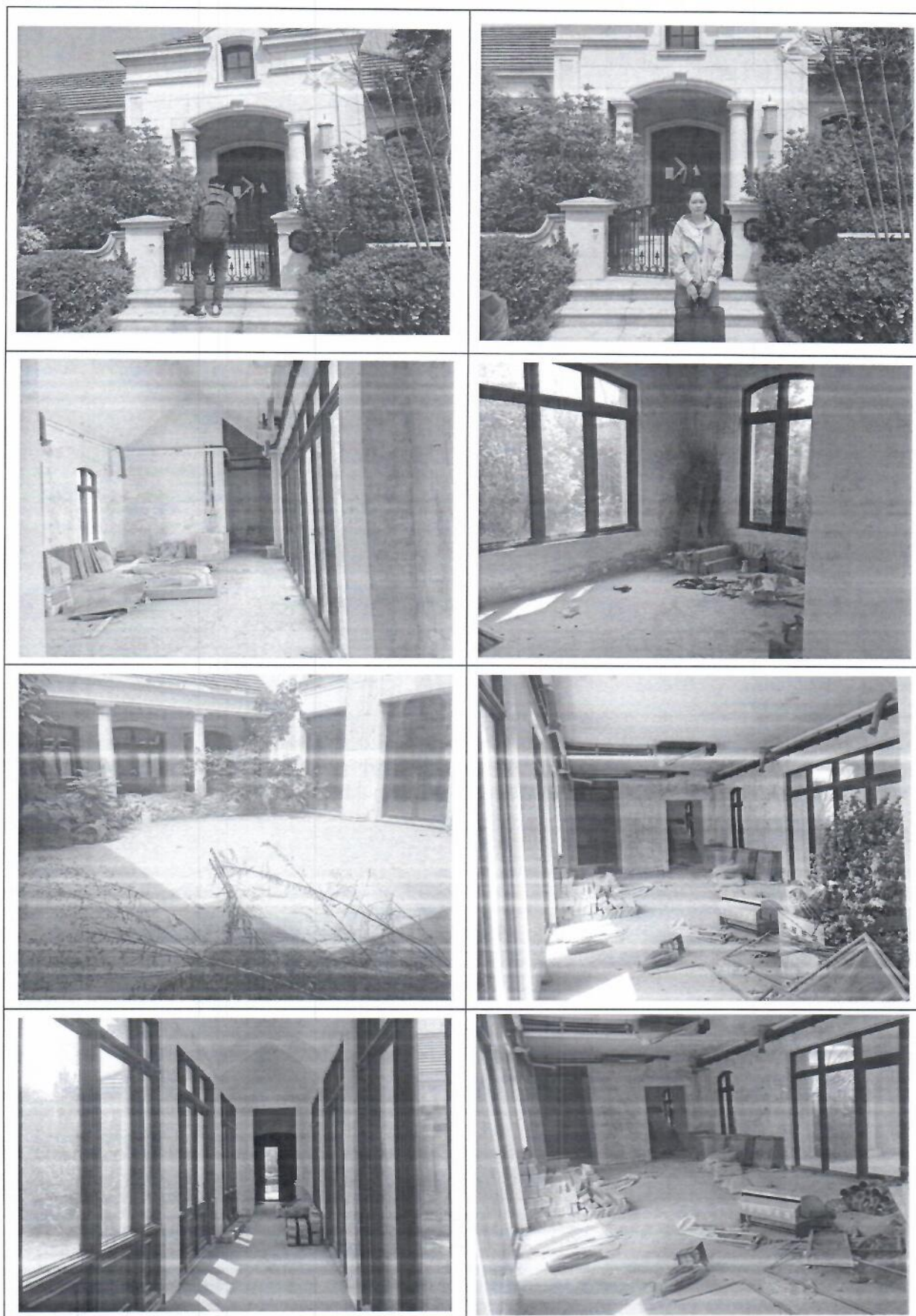
本院地址：济南市经二路 1 号

邮 编：250001

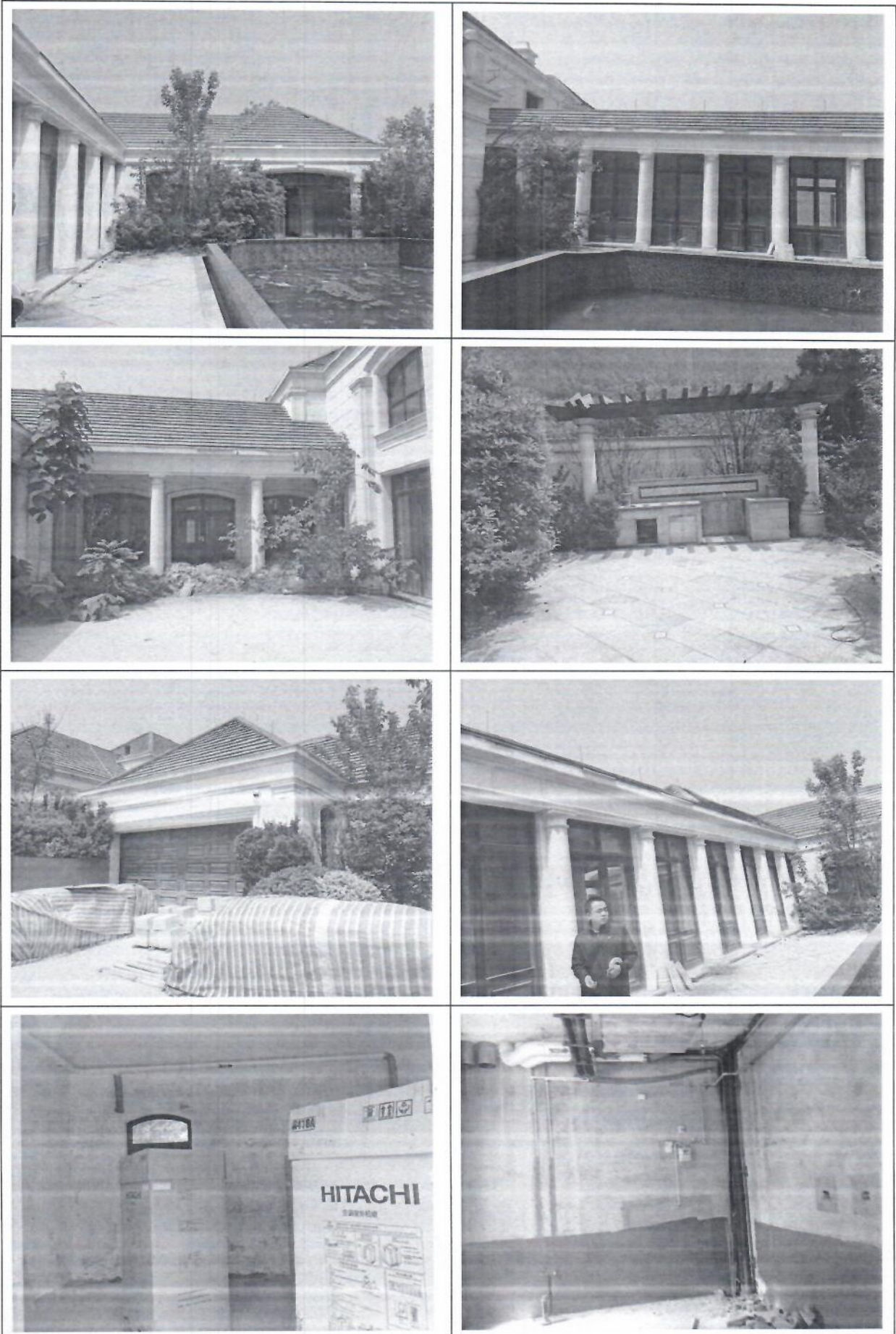
二、估价对象位置图

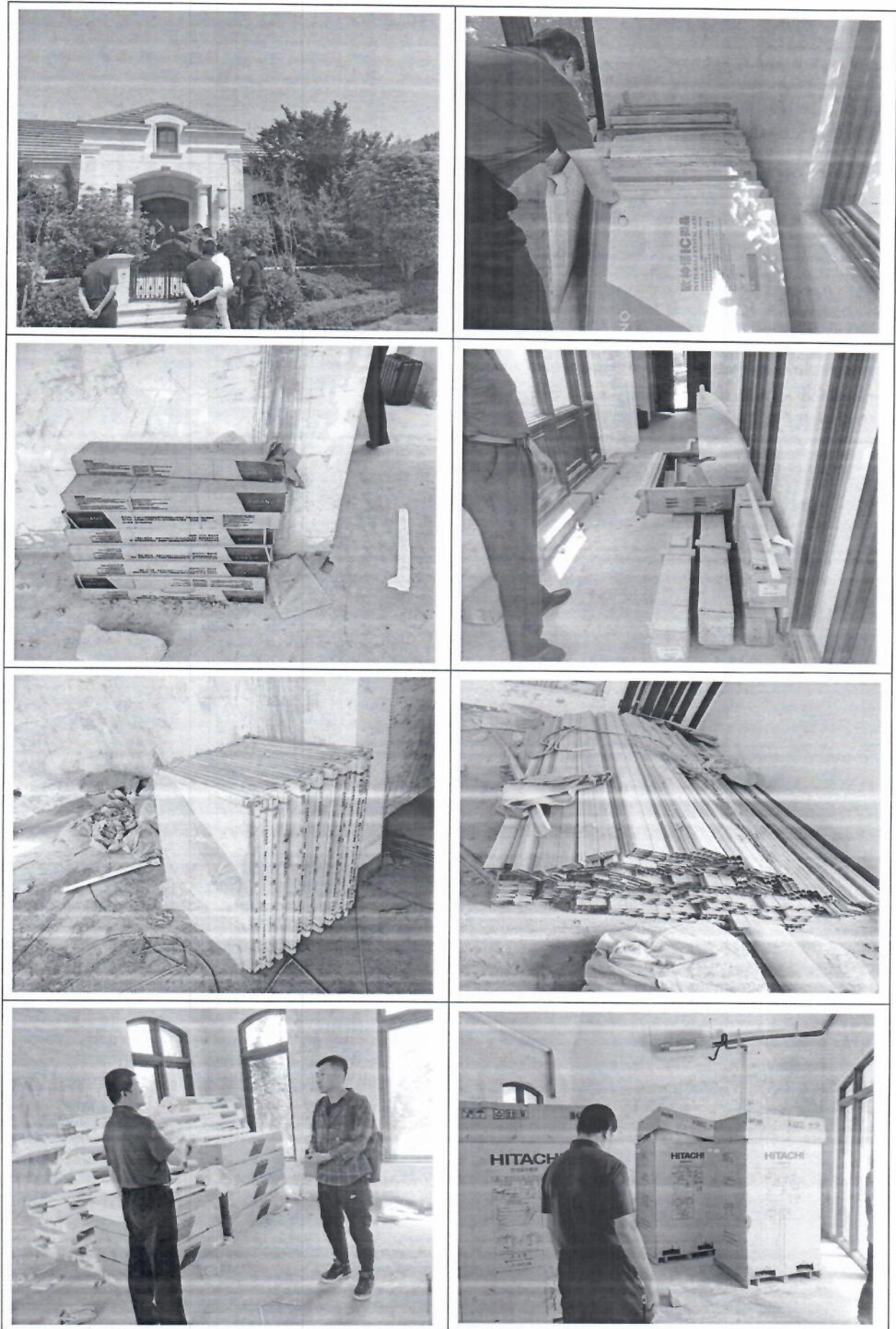


三、估价对象实地查勘情况和相关照片









四、《查封清单》、《章丘市公安局查封决定书》、《查封登记信息》复印件

查封清单

| 编号 | 名称 | 数量 | 特 征 | 财产所在地 | 登记机关 | 备注 |
|-------|------------|-------------|----------------------|------------------------------|------|----|
| 01 | 房产 (别墅) | 壹栋 | 2016年11月购买 1008户型 | 济南海峰绿城金座 村项目御园5栋 101别墅 | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 持有人: | | 见证人: 高鹏超 | | 办案单位(盖章) | | |
| 年 月 日 | | 2017年11月28日 | | 2017年11月28日 | | |

本清单一式三份，一份附卷，一份交持有人，一份交公安机关保管人员。

章丘市公安局 查封决定书

章公(经)封字〔2017〕66号

姓名 马丽，性别 女，出生日期 1978.11.11，身份证件种类及号码 370181197811113025 住址 山东省章丘市绣惠镇回村。
单位名称 法定代表人 ，单位地址及联系方式 。

我局在侦查 7.27 非法吸收公众存款 案件中发现你(单位)持有的下列财物、文件可用以证明犯罪嫌疑人有罪或者无罪，根据《中华人民共和国刑事诉讼法》第一百三十九条之规定，现决定查封：

| 编号 | 名称 | 地址 | 特征 |
|----|--------|----------------------|----------------------------|
| 01 | 房产(别墅) | 济南海尔绿城全运村海月御园5栋101单元 | 2016年11月26日买 1008.74027 |
| / | | | |
| | | | |
| | | | |

章丘市公安局(印)
2017年 11 月 28 日

此联交持有人

| 查封登记信息 | |
|--------------------------------------|--------------------------|
| 不动产单元号: 370102012206GB00028F00610001 | |
| 内容 | 业务 09171586915183021 |
| 查封机关 | 山东省济南市中级人民法院 |
| 查封类型 | 预查封 |
| 查封文件 | 协助执行通知书 |
| 查封文号 | (2020)鲁01执481号 |
| 查封期限 | 2020年04月15日起2023年04月14日止 |
| 查封范围 | |
| 登记时间 | 20-4-15 上午9:47 |
| 登簿人 | 周慧 |
| 解封业务号 | |
| 解封机关 | |
| 解封文件 | |
| 解封文号 | |
| 登记时间 | |
| 登簿人 | |
| 状态 | 有效 |
| 证书号 | 济南20160130803 |
| 打印时间 | 2021-04-08 |
| 附记 | |

五、估价机构企业法人营业执照复印件



营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码
913712027392966980

名称 山东誉楷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)

法定代表人 李文沧

经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估、二手车评估、节能评估、项目可行性研究报告、工程咨询服务；房地产经纪服务；土地登记代理服务；不动产测绘、市场调查、营销策划；土地登记代理服务；工程估价咨询、招标代理服务、工程测量、测绘服务；工程造价咨询、招标代理服务、社会稳定风险评估报告编制及审查。(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)

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2002年05月31日

营业期限 2002年05月31日至 年月日

住所 山东省济南市莱芜区汶阳大街10号



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息



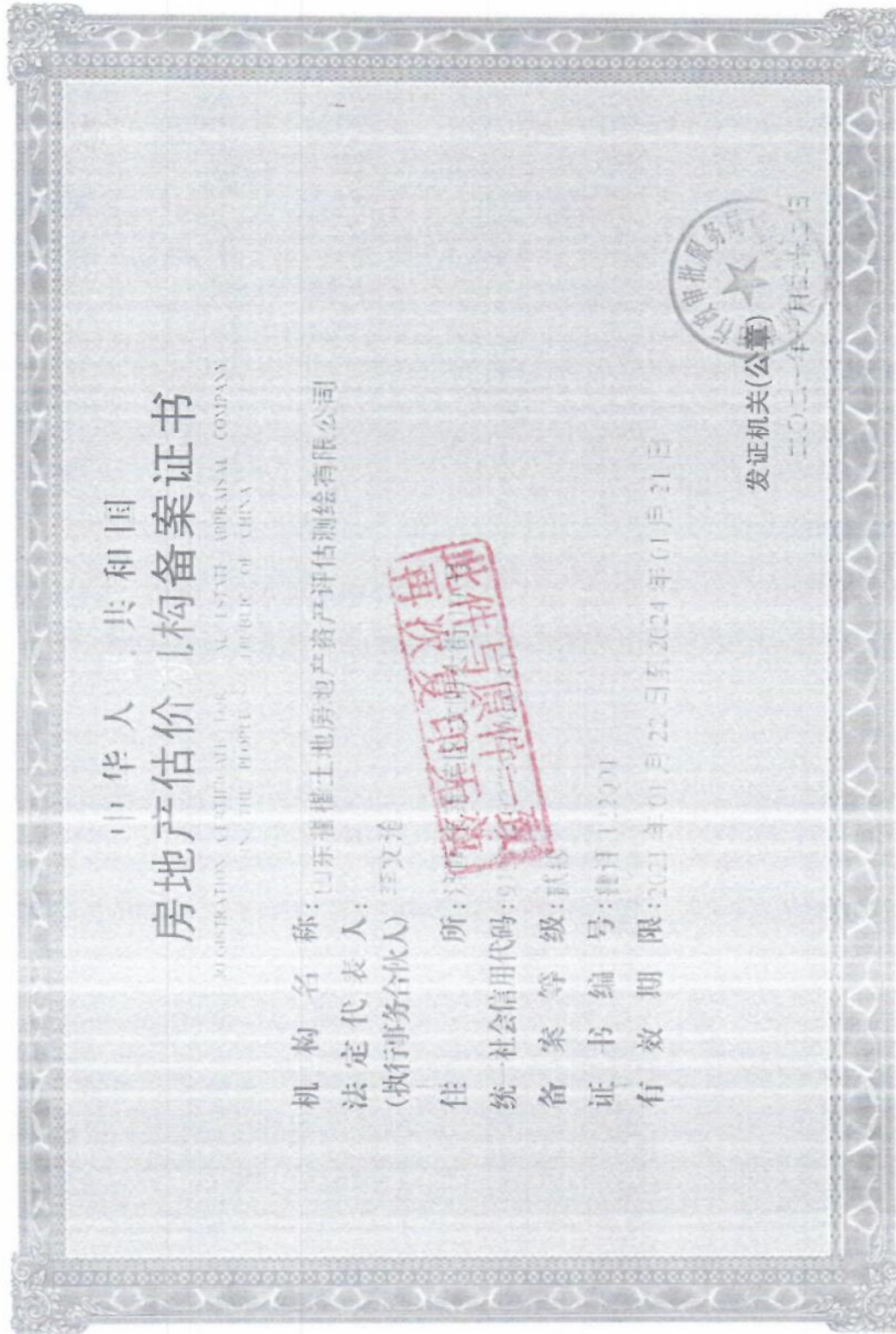
登记机关
2020年04月19日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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

国家市场监督管理总局监制

六、估价机构资格证书复印件



中华人民共和国住房和城乡建设部制

七、估价机构房地产估价师资格证书复印件

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. 00227750

姓名 / Full name
李玉凤

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
371202198608194347

注册号 / Registration No.
3720170058

执业机构 / Employer
山东普楷土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature



此件与原件无差别再复印无效

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. 00238381

姓名 / Full name
李念刚

性别 / Sex
男

身份证件号码 / ID No.
371202197705052119

注册号 / Registration No.
3720170249

执业机构 / Employer
山东普楷土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-11-29

持证人签名 / Bearer's signature



企业变更情况

企业名称: 山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司
 统一社会信用代码: 913712027392966980
 注册号: 371200228009701



| | | | |
|--------|--|-----------|------|
| 变更次: | 2 | 变更事项(编码): | 经营范围 |
| 变更前内容: | 股东(发起人)名称: 卢萌, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370981196612240020, 认缴出资额: 200,认缴出资额比例: 40,认缴出资方式: 货币,认缴出资时间: 2024-05-31,; 股东(发起人)名称: 李文沧, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370919197208033739, 认缴出资额: 237,认缴出资额比例: 47.4,认缴出资方式: 货币,认缴出资时间: 2024-11-28,; 股东(发起人)名称: 刘元广, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 37120319740319373X, 认缴出资额: 7,认缴出资额比例: 1.4,认缴出资方式: 货 币,认缴出资时间: 2002-05-31,; 股东(发起人)名称: 焦玉洁, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370602197212073449, 认缴出资额: 56,认缴出资额比例: 11.2,认缴出资方式: 货币,认缴出资时间: 2002-05-31,; | | |
| 变更后内容: | 股东(发起人)名称: 卢萌, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370981196612240020, 认缴出资额: 430,认缴出资额比例: 86,认缴出资方式: 货币,认缴出资时间: 2024-05-31,; 股东(发起人)名称: 李文沧, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 370919197208033739, 认缴出资额: 55,认缴出资额比例: 11,认缴出资方式: 货 币,认缴出资时间: 2024-11-28,; 股东(发起人)名称: 刘元广, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 37120319740319373X, 认缴出资额: 9,认缴出资额比例: 1.8,认缴出资方式: 货 币,认缴出资时间: 2002-05-31,; 股东(发起人)名称: 李爱民, 证件类型: 中华人民共和国居民身份证, 证件号码: 210381198103203813, 认缴出资额: 6,认缴出资额比例: 1.2,认缴出资方式: 货 币,认缴出资时间: 2002-05-31,; | | |
| 核准日期: | 2020-04-19 | | |
| 变更次: | 2 | 变更事项(编码): | 经营范围 |
| 变更前内容: | 房地产价格评估, 土地价格评估(有效期限以许可证为 准)。房地产中介服务; 建设工程招投标代理; 工程造 价、投资咨询服务(未经金融监管部门批准, 不得从 事吸收存款、融资担保、代客理财等金融业务); 节 能评估。(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) | | |

| | | |
|--------|--|--------------|
| 变更后内容: | 房地产评估、土地评估、资产评估、二手车评估、节能评估、项目可行性研究报告、工程咨询服务、房地产中介服务、市场调查、营销策划；土地登记代理服务；不动产测绘、工程测量、测绘服务；工程造价咨询、招标代理服务、政府采购招标代理；社会稳定风险评估报告编制及审查。（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） | |
| 核准日期: | 2020-04-19 | |
| 变更次: | 2 | 变更事项(编码): 名称 |
| 变更前内容: | 山东誉楷土地房地产评估有限公司 | |
| 变更后内容: | 山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司 | |
| 核准日期: | 2020-04-19 | |



以上资料仅供参考，盖章后复印无效 2020年04月19日