

李洪彬

涉执房地产处置司法评估报告

山元荣评字（2021）第 219 号

山东元真荣祺土地房地产资产评估有限公司

二〇二一年十二月十一日

李洪彬

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：李洪彬涉执房地产处置司法评估

估价委托人：临沂市罗庄区人民法院

房地产估价机构：山东元真荣祺土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：薛振堂（3720180187）、袁春晓（3720190111）

估价作业日期：2021年12月6日—2021年12月11日

估价报告编号：山元荣评字（2021）第 219 号

# 致估价委托人函

临沂市罗庄区人民法院：

受贵院委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，于2021年12月6日对贵院委估的李洪彬所有的位于罗庄区高都办事处滨河尚都20号楼西单元502室、20号楼2单元-15室的房地产进行了现场查勘，评估工作已经完成，现将报告的主要内容说明如下：

## 一、估价对象：

本次估价对象位于罗庄区高都办事处滨河尚都20号楼西单元502室、20号楼2单元-15室，属于涉执房地产。

根据临沂市罗庄区人民法院提供的司法鉴定委托书及房屋回迁证，结合估价师现场勘查，房屋所有权人为李洪彬。估价对象规划用途为住宅，房屋性质为还建安置房，房屋总建筑面积139.87平方米，其中主房建筑面积123.87平方米，储藏室建筑面积16平方米。房屋结构为钢筋混凝土结构，建成于2021年3月1日。

## 二、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 三、价值时点：

2021年12月6日，为现场勘察日。

## 四、价值类型：

市场价值。

## 五、估价结果：

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价基本术语标准》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现

有资料基础上，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，选用适宜的方法对估价对象于价值时点的价值进行了分析、测算、判断，最终确定估价对象于价值时点的评估价值为：

1、主房建筑面积：123.87平方米

评估单价：4200元/平方米

评估价值：520254.00元

2、储藏室建筑面积：16平方米

评估单价：2100元/平方米

评估价值：33600.00元

3、评估总价值：553854.00元

大写金额：人民币伍拾伍万叁仟捌佰伍拾肆元整。

山东元真荣棋土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：刘梅

二〇二一年十二月十一日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	3
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
十四、估价报告应用有效期.....	11
附 件.....	12

# 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本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及偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）进行分析，遵守独立、客观、公正、合法的原则，形成意见和结论并撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师已于2021年12月6日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作了记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告所依据的有关资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、可靠性、合法性、完整性和陈述的准确性承担法律责任，因该资料陈述的情况失实造成评估结果有误，我公司和估价人员不承担相应责任。

8、本报告所评估测算的价格是我们结合实地查勘及分析后提出的我们的专业价值意见，为相关当事人的决策提供参考依据，并不是价格的保证。

9、本次评估结果是模拟公开市场条件下可能实现的价格，是模拟市场定价，而不是代替市场定价。

10、使用本报告，请注意估价的假设和限制条件及报告说明。

参加本次估价的注册房地产估价师：

房地产估价师 (姓名) 薛振堂 (注册号: 3720180187)  
有效期止 2024.7.20



房地产估价师 (姓名) 袁倩倩 (注册号: 3720190111)  
有效期止 2022.7.4



# 估价假设和限制条件

## 一、假设条件

### (一)本次估价的一般假设

#### 1、估价对象权益假设

①估价对象没有产权纠纷及司法约束，手续齐全且已付清取得产权所需的全部税费，无未发现的他项权利限制，不存在欠缴税金及相关费用（如物业费、水电气费等），可以在特定市场上自由转让。

②估价对象不会受到政府规划及其它实施的影响，在可预计的未来不会因公共利益而被征收。

#### 2、估价资料依据假设

假定委托人和其他相关当事人提供的所有资料是真实、完整、合法、有效的，且被评估单位对列入评估范围的委估对象拥有合法完整的权利，委托人实现本次评估目的不受国家法律法规或政策的限制。

#### 3、区位假设

估价对象所在区位不会受到城市总体规划调整的实质性影响，也不会受重大基础设施及公共服务设施规划实施的影响，同时假设周边关联房地产不发生重大变化，不需要调整。

#### 4、交易假设

交易假设是假定所有委估对象已经处在交易的过程中，估价师根据委估对象的交易条件等模拟市场进行估价。交易假设是房地产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

#### 5、公开市场假设

公开市场假设，是假定在市场上交易的房地产，或拟在市场上交易的房地产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对交易对象的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。公开市场假设以交易对象在市场上可以公开买卖为基础。

#### 6、持续使用假设

假设评估对象按现行用途继续使用。



## 7、评估环境假设

评估对象所在地的法律法规、政策环境相对于价值时点无重大变动；评估对象所在地的社会经济环境、国际政治经济环境相对于价值时点无重大变动；与评估对象有关的利率、汇率、物价水平相对于价值时点无重大变动。

评估人员根据房地产评估的要求，认定这些假设前提条件在价值时点时成立，当未来经济环境发生较大变化时，评估人员将不承担由于假设前提条件改变而推导出不同评估结果的责任。

### (二)不确定事项假设

1、本次估价对象由被执行人现场指认，若与实际不符，应重新估价。我公司估价人员已对估价对象主房的外部 and 内部进行实地查勘，但未接受进行结构性测试和房地产任何附属设施检验、测试的要求，本报告假设建筑结构、附属设施是安全、无缺损的，能满足估价对象合法、持续使用。

2、因被执行人不予配合，评估人员无法进入储藏室进行现场查勘，本次评估假设储藏室为简装，建筑结构、附属设施是安全、无缺损的，能满足估价对象合法、持续使用。

### (三)依据不足假设

由于委托方未提供本次估价对象的权属资料，仅提供房屋回迁证，估价对象数据是依据房屋回迁证确定，仅作为本估价报告计算时使用。估价对象的权属界定、数据准确性以有关权属管理部门确认的为准。

### (四)背离事实假设

根据相关规定，本次涉执房地产处置司法评估结果不考虑评估对象原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

## 二、本报告应用的限制条件

1、本报告估价结果是以估价对象现有用途和周边环境维持不变，并且考虑到价值时点的各种房地产价格影响因素的作用为本次估价目的而提供的客观合理价格。

2、本估价报告未经本估价机构书面同意，不得向委托人及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位或个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。委托人必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容和片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

3、估价方仅对评估程序和方法的合规、合理和科学性负责，根据估价结果做出的任何经济行为和决策都由委托人自行决定。

4、本估价报告受到估价目的的限制，估价结果仅为委托人提供估价对象在本次估价目的下的价格参考依据，不得用作其他用途，若估价目的改变，估计结果须向本公司咨询后作必要的修正甚至重新估价。

5、委估对象存在的可能影响评估结果的瑕疵事项，在委托人委托时未作说明而评估人员无法获悉的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

6、估价报告需要加盖评估公司公章、注册房地产估价签字后方可有效，我公司仅对估价报告的原件承担责任，对任何形式的复印件、电子扫描件均不认可并不承担责任。

7、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8、本报告应用有效期为壹年，即在报告出具之日起壹年之内使用有效。

9、本报告解释权最终归山东元真荣祺土地房地产资产评估有限公司。

### 三、其他需要特别说明的事项

1、本评估报告成立的前提条件是本次经济行为符合国家法律、法规的有关规定，需得到有关部门批准的已得到批准。

2、本评估报告是在委托人和其他相关当事人提供的资料的基础上作出的。依法提供评估业务需要的资料并保证资料的真实性、完整性、合法性，是委托人和其他相关当事人的责任。

3、本评估机构及评估专业人员的责任是遵守相关法律、行政法规和房地产估价规范，对评估对象在价值时点特定目的下的价值进行分析和估算并出具评估报告。对评估对象法律权属确认或者发表意见超出评估专业人员的执业范围。

4、根据评估专业人员现场勘查及走访调查，估价对象属于还建安安置房，为小产权房，估价对象转让后不可进行房屋更名，本次评估是在此限制条件下测算的公开市场价值。提请委托人及其他报告使用人特别关注。

5、本次评估结论是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场的原则确定的现行市场价值，没有考虑将来司法处置过程中可能承担的处置费用和转让税金，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估结论的影响。同时，本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对评估价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续使用假设等其它情况发生变化时，评估结论一般会失效。评估机构不承担由于这些条件的变化而导致评估结果失效的相关法律责任。

评估报告使用人应关注以上特别事项对经济行为的实现可能产生的影响，在使用评估结论时，对可能存在的风险及影响独立地作出判断。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：临沂市罗庄区人民法院

## 二、房地产估价机构

单位名称：山东元真荣祺土地房地产资产评估有限公司

住所：临沂市河东区环球阳光城A号楼2709室

证书编号：鲁评142042

资质等级：贰级

法定代表人：刘梅

## 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

本次估价对象位于罗庄区高都办事处滨河尚都20号楼西单元502室、20号楼2单元-15室，房屋所有权人为李洪彬。属于涉执房地产。

根据临沂市罗庄区人民法院提供的司法鉴定委托书及房屋回迁证，结合估价师现场勘查，估价对象用途为住宅，房屋性质为还建安置房，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总建筑面积139.87平方米，其中主房建筑面积123.87平方米，储藏室建筑面积16平方米。

### （一）实物及权益状况

#### ①房屋建筑物状况：

估价对象所在楼房建成于2021年3月1日，建筑结构为钢筋混凝土结构，总层数为地上11层（不含储藏室），估价对象主房位于5层，储藏室位于首层。目前估价对象状况良好，能正常使用，室内简装，该楼房通燃气及供暖。

#### ②房屋权属状况：

根据委托人提供的司法鉴定委托书及房屋回迁证，估价对象为还建安置房，房屋所有权人为李洪彬。

## （二）区位状况

估价对象位于罗庄区高都办事处滨河尚都，所在区域对外交通条件便利，周边环境状况良好，基础设施及公共配套设施较完善，商业繁华度一般。

## （三）他项权利状况

经评估人员走访调查了解，估价对象属于还建安置房，为小产权房，估价对象转让后不可进行房屋更名。

## 五、价值时点

2021年12月6日。

## 六、价值类型

本次司法处置评估目的下，评估对象将处于被迫出售、快速变现的非正常市场条件，不满足选用市场价值的条件。

但《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）第八条规定：“拍卖应当确定保留价。拍卖保留价由人民法院参照评估价确定；未作评估的，参照市价确定，并应当征询有关当事人的意见。人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市价的百分之八十；如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十”。

该规定中的“评估价”可理解为等同于“市价”，即市场价值定义下的评估价。

经考虑以上因素后，确定本次评估的价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

## 七、估价原则

本次评估遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则，结合评估目的对委估对象价格进行

评估。

1、独立、客观、公正原则：要求估价人员站在中立的立场上，实事求是、公平公正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：指估价人员和估价机构在评估过程中，应遵循相关法律、法规和规定，应以委估对象合法使用，合法处分为前提估价。

3、最高最佳使用原则：是指应以委估对象的最高最佳使用为前提估价。

4、替代原则：是指估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则：是指估价结果应是委估对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## 八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，十三届全国人民代表大会常委会第十二次会议第三次修正，2019年8月26日）；

2、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号2021年1月1日起施行）；

3、《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经十二届全国人大常委会第二十一次会议审议通过，于2016年12月1日起施行）；

4、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；

5、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；

6、《山东省高级人民法院关于加强和规范司法评估、网络司法拍卖工作的实施意见》（于2016年7月1日起施行）；

7、《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）。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3、《房产测量规范》（GB/T 17986.1-2000）；
- 4、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）。

（三）委托人提供的有关资料

- 1、临沂市罗庄区人民法院委托书〔（2021）鲁1311法鉴字749号〕；
- 2、临沂市罗庄区人民法院司法鉴定委托移送表；
- 3、房屋回迁证。

（四）估价人员实地查勘、核实及搜集的有关资料。

## 九、估价方法

（一）估价方法选择：

根据本次估价目的、估价对象的具体条件，估价人员在认真分析研究了所掌握的资料，进行了实地勘查和对该区域市场调查，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合委估对象的实际情况及本次评估选取的价值类型，本次估价采用市场比较法进行评估。

（二）估价方法定义：

市场比较法是根据替代原理，将委估房地产与具有替代性的、且在估价期日近期市场上交易的类似房地产进行比较，并对类似房地产的成交价格进行差异修正，以此估算委估房地产价格的方法。

## 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料基础上，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，在满足本

次估价假设和限制条件的前提下，选用适宜的方法对估价对象于价值时点的价值进行了分析、测算、判断，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

1、主房建筑面积：123.87平方米

评估单价：4200元/平方米

评估价值：520254.00元

2、储藏室建筑面积：16平方米

评估单价：2100元/平方米

评估价值：33600.00元

3、评估总价值：553854.00元

大写金额：人民币伍拾伍万叁仟捌佰伍拾肆元整。

十一、注册房地产估价师

姓名

注册号

中华人民共和国房地产估价师

姓名：薛振堂  
注册号：3720180187  
有效期至：2024.7.20

签名日期

薛振堂

3720180187

2021年12月11日

袁春晓

3720190111

中华人民共和国房地产估价师

姓名：袁春晓  
注册号：3720190111  
有效期至：2022.7.4

2021年12月11日

十二、实地查勘期

2021年12月6日

十三、估价作业期

2021年12月6日—2021年12月11日

十四、估价报告应用有效期

2021年12月11日—2022年12月10日

山东元真荣祺土地房地产资产评估有限公司

二〇二一年十二月十一日





## 附 件

- 1、临沂市罗庄区人民法院委托书[(2021)鲁 1311 法鉴字 749 号]
- 2、临沂市罗庄区人民法院司法鉴定委托移送表
- 3、房屋回迁证
- 4、现场勘查照片
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、估价机构资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证书复印件

# 临沂市罗庄区人民法院

## 司法鉴定委托书

司法技术编号：(2021)鲁1311法鉴字749号

山东元真荣祺土地房地产资产评估有限公司：

我院受理的李学粉,朱时利与李洪彬其他案由纠纷一案,需对李洪彬名下所有的位于罗庄区高都办事处滨河商都20号楼西单元502室、20号楼2单元-15室房产价值进行司法鉴定(详见移送表),根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定,特委托你单位进行鉴定。请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后,请将书面鉴定意见4份寄送本院。本院送去的有关资料,请一并退还。

此致

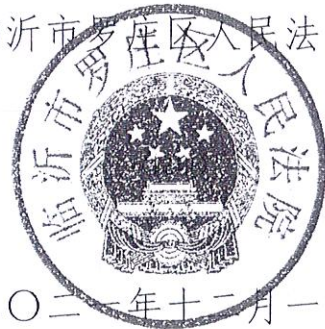
注：1. 鉴定期限：请于3个工作日内决定是否受理，并于受理后的15个工作日内出具报告书。

2. 本案鉴定费用交费人为李学粉,朱时利,交费的比例为100%。

附：1. 司法鉴定委托移送表一份；

2. 鉴定笔录一份。

临沂市罗庄区人民法院



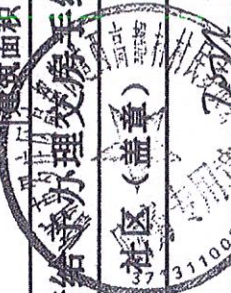
二〇二一年十二月一日

联系人： 杨战胜 联系电话： 8268037

临沂市罗庄区人民法院司法鉴定委托移送表

案号	(2019)鲁1311执恢327号	案由	其他案由
受委托机构	山东元真荣祺土地房地产资产评估有限公司		
原告	单位(个人)名称	李学粉,朱时利	
	联系人	李学粉	电话 18253909968
	联系地址		
	联系人	朱时利	电话 18253909968
	联系地址		
被告	单位名称		
	联系人	李洪彬	电话 15563256388
	联系地址		
鉴定对象(含名称、数量及地址)	李洪彬名下所有的位于罗庄区高都办事处滨河商都20号楼西单元502室、20号楼2单元-15室房产		
鉴定事项	李洪彬名下所有的位于罗庄区高都办事处滨河商都20号楼西单元502室、20号楼2单元-15室房产的市场价值		
鉴定要求			
鉴定目的			
鉴定标准			
在线移送鉴定相关的附件材料			
线下移送鉴定相关的附件材料			
备注			
承办人	杨战胜	移送日期	2021年12月1日

# 回 迁 证

协议编号	YCA076		回迁证号	251			号
被征收人	李洪彬		西高都还建社区				
	第一套:	20楼	2单元	502室	建筑面积	123.87㎡	
安置情况	第二套:	0楼	0单元	0室	建筑面积	0㎡	
	储藏室	20-2-15		建筑面积	16㎡		
	第一套:	0		建筑面积	0㎡		
该同志已经办理完结算手续，请给办交房手续 							
被征收人	梅区 (盖章)						
经办人	年 7 月 14 日						

## 说 明

- 1、还建楼房建成后，接通知凭本证迁进新居；
- 2、被征收人凭本证办理还建楼交房手续；
- 3、本证不得涂改、转借、违者作废
- 4、本证应妥善保管，如有遗失，损毁的，须及时申请补发。

2021.11.16 在滨河高都物业办公室领取

刘旭新





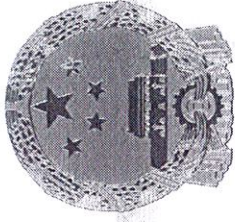
502











# 营业执照

统一社会信用代码  
9137130231304555XJ

扫描二维码  
即可查询企业信息  
名称、经营范围、  
注册地址、营业期限



名称	山东元真荣祺土地房地产资产评估有限公司	注册资本	叁佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2014年10月22日
法定代表人	刘梅	营业期限	2014年10月22日至 年 月 日
经营范围	房地产评估、房地产中介服务、房地产信息咨询、资产评估、土地评估、土地登记代理服务、土地测绘、企业整体资产评估、土地评估、土地登记代理服务；土地测绘。（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）	住所	山东省临沂市河东区滨河东路与中昇大街 交汇处环球阳光城A号楼2709室



登记机关  
2021年08月26日

中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANIES  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东元奥莱根土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：刘梅  
(执行事务合伙人)

住所：山东省临沂市河东区环球阳光城A号楼2709室

统一社会信用代码：9137130231304555XJ

备案等级：贰级

证书编号：鲁评142042

有效期限：2020年7月23日至2023年7月22日



发证机关(公章) 七月二十三日

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. 00251668

姓名 / Full name

薛振堂

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

371302197210061211

注册号 / Registration No.

3720180187

执业机构 / Employer

山东元真荣祺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

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. 00184654

姓名 / Full name

袁春晓

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

371329198911261835

注册号 / Registration No.

3720190111

执业机构 / Employer

山东元真荣棋土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature