

# 涉执房地产处置 司法评估报告

评估报告编号：

鲁贵估莱字（2021）090号

估价项目名称：

济南市莱芜高新区汶河大道118号47号楼东5单元401室、402室

市场价值评估

评估委托人：

山东省济南市莱芜区人民法院立案庭

房地产估价机构：

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：

张金华（3720160163） 李 泮（3720120066）

评估报告出具日期：

2021年03月05日

## 致评估委托人函

山东省济南市莱芜区人民法院立案庭：

受贵方委托，本公司对济南市莱芜高新区汶河大道 118 号 47 号楼东 5 单元 401 室、402 室（47 号楼东 5 单元 401 室建筑面积 86.04 m<sup>2</sup>，47 号楼东 5 单元 402 室建筑面积 52.86 m<sup>2</sup>）及其分摊的土地使用权市场价值进行评估，价值时点为 2021 年 02 月 25 日，评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

在整个评估过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对评估对象进行了实地查看、广泛收集有关市场信息和评估对象信息的基础上，全面分析了影响评估对象市场价值的因素，运用比较法、收益法对评估对象进行了评估，最终确定评估对象在价值时点的市场价值为 ¥85.30 万元（人民币捌拾伍万叁仟元整）。其中：47 号楼东 5 单元 401 室价值为 52.84 万元，47 号楼东 5 单元 402 室价值为 32.46 万元。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“评估的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！评估的详细结果、过程及有关说明，详见报告全文；评估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通过人民法院向我公司提出。

此致

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人签字：

2021 年 03 月 05 日



## 第一部分 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本评估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；

2. 评估报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的评估假设和限制条件的限制；

3. 注册房地产估价师对评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系，也对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见；

4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行评估工作，撰写评估报告；

5. 撰写报告的注册房地产估价师已于2021年02月25日对评估报告中评估对象的建筑结构、建筑状况及土地状况、周边环境状况进行了实地查勘，并于当日完成查勘工作。实地查勘仅限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任；

6. 无其他专业人士对评估报告提供重要专业帮助。

## 第二部分 评估的假设和限制条件

### 一. 本次评估的一般假设

1. 评估对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益, 在适当的期间完成谈判和交易, 洽谈交易期间物业价值将保持稳定。交易双方都具有完全市场信息, 对交易对象具有必要的专业知识, 不考虑特殊买家的附加出价。
3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注, 在无理由怀疑评估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, 假定评估对象能正常安全使用。
4. 本次评估假定价值时点和评估委托人拍卖(或者变卖)财产之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。
5. 评估委托人未明确评估对象存在欠缴税费(包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金), 注册房地产估价师亦未掌握相关情况, 假定评估对象不存在欠缴税费。
6. 评估委托人未明确评估对象存在租赁权及用益物权, 价值时点注册房地产估价师实地查勘时也未掌握相关情况; 截止至报告出具之日, 评估委托人和房屋权利人均未提供相关的租赁合同。本次评估假定评估对象不存在租赁权以及用益物权。
7. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
8. 评估对象为整个房地产中的一部分, 评估对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

### 二. 未定事项假设

1. 根据委托人提供的资料, 估价师对评估对象的权属、用途、位置、

面积等资料进行了认真审查；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，设定其合法、真实、准确和完整的。

### 三. 背离事实假设

1. 根据评估委托人提供的《不动产产权情况表》记载，评估对象已被抵押、已被查封，根据评估目的，涉执房地产处置司法评估不应考虑评估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；特提醒报告使用人注意！

2. 评估结果未考虑评估对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

### 四. 依据不足假设

1. 评估委托人提供的资料中未提及建成年代，根据注册房地产估价师现场调查了解房屋建成年代为 2003 年，本次评估以建成年代为 2003 年为评估的假设前提，如有确切资料证明房屋建成年代与设定建成年代相差五年以上，房地产评估结果或需再根据情况作必要修正，请报告使用人注意。

### 五. 不相一致假设

1. 本次估价无不相一致事项，故不做不相一致假设。

### 六. 本报告的使用限制条件

1. 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2. 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务；不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，在此期间，评估对象状况或者房地产市场状况可能发生变化，导致评估结果对应的评估对象状况和房地产市场状况与财产拍卖（或者变卖）时的相应状况不相同。

4. 评估报告应用的有效期自评估报告出具之日起为一年，在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场状况如果发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

5. 未经评估方和评估委托人书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

### 第三部分 评估结果报告

#### 一、评估委托人

单位名称：山东省济南市莱芜区人民法院立案庭

单位地址：济南市莱芜区文化北路6号

#### 二、房地产估价机构

机构名称：山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：张金华

住所：济南市历下区山大路242-2号A座616号

统一社会信用代码：91370102740991399Q

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字【2013】025号

有效期限：2019年5月17日至2022年5月16日

#### 三、评估目的

评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### 四、评估对象

##### 1. 评估对象范围：

济南市莱芜高新区汶河大道118号47号楼东5单元401室、402室及其分摊的土地使用权。评估对象包括房屋及其分摊的国有土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

##### 2. 评估对象基本状况：

本次评估对象建筑物结构为混合结构，总层数6层，所在层数第5层，建成年代为2003年，建筑面积共计138.90平方米，其中：47号楼

东5单元401室建筑面积86.04 m<sup>2</sup>,47号楼东5单元402室建筑面积52.86 m<sup>2</sup>,房屋用途为成套住宅。截止估价时点,评估对象已被抵押、已被查封。

①47号楼东5单元401抵押情况、查封情况:

抵押情况:抵押权人:山东莱芜农村商业银行股份有限公司,不动产证明号:鲁(2017)莱芜市不动产权证明第0005894号,抵押方式:最高额抵押,抵押顺位:1,抵押金额(元):450000,抵押期限:2017-09-29起2020-09-04止,登记日期:2017-09-30 11:17:30。

查封冻结情况:来文单位:莱芜市公安局高新技术产业开发区分局,查封冻结文号:高新区公(刑)封通字【2018】0301号,查封冻结类型:查封,查封冻结范围:查封:高新区汶河大道118号47号楼东5单元401,查封冻结文件:协助执行通知书,期限:2018-03-05起2021-03-05止,登记日期:2018-03-12 14:48:17;来文单位:莱芜市公安局高新技术产业开发区分局,查封冻结文号:高新区公(刑)封通字【2018】0301号,查封冻结类型:查封,查封冻结范围:查封:高新区汶河大道118号47号楼,查封冻结文件:协助执行通知书,期限:2018-03-05起2021-03-05止,登记日期:2018-03-12 14:48:17;来文单位:济南市莱芜区人民法院,查封冻结文号:(2020)鲁0116执106号,查封冻结类型:轮候查封,查封冻结范围:轮候查封:高新区汶河大道118号47号楼东5单元401,查封冻结文件:协助执行通知书,期限:2020-07-27起2023-07-27止,登记日期:2020-07-27 15:47:48;来文单位:济南市莱芜区人民法院,查封冻结文号:(2020)鲁0116执106号,查封冻



结类型：轮候查封，查封冻结范围：轮候查封：高新区汶河大道 118 号 47 号楼，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2020-07-27 起 2023-07-27 止，登记日期：2020-07-27 15:47:48；来文单位：莱芜市莱城区人民法院，查封冻结文号：(2019)鲁 1202 执保 63 号，查封冻结类型：轮候查封，查封冻结范围：轮候查封：高新区汶河大道 118 号 47 号楼东 5 单元 401，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2019-01-16 起 2022-01-15 止，登记日期：2019-01-17 09:52:18；来文单位：莱芜市莱城区人民法院，查封冻结文号：(2019)鲁 1202 执保 63 号，查封冻结类型：轮候查封，查封冻结范围：轮候查封：高新区汶河大道 118 号 47 号楼，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2019-01-16 起 2022-01-15 止，登记日期：2019-01-17 09:52:18。

②47 号楼东 5 单元 402 抵押情况、查封情况：

抵押情况：抵押权人：山东莱芜农村商业银行股份有限公司，不动产证明号：鲁（2017）莱芜市不动产权证明第 0005894 号，抵押方式：最高额抵押，抵押顺位：1，抵押金额（元）：450000，抵押期限：2017-09-29 起 2020-09-04 止，登记日期：2017-09-30 11:17:30。

查封冻结情况：来文单位：莱芜市公安局高新技术产业开发区分局，查封冻结文号：高新区公（刑）封通字【2018】0301 号，查封冻结类型：查封，查封冻结范围：查封：高新区汶河大道 118 号 47 号楼东 5 单元 402，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2018-03-05 起 2021-03-05 止，登记日期：2018-03-12 14:48:17；来文单位：莱芜市公安局高新技术产业开发区分局，查封冻结文号：高新区公（刑）封通字【2018】0301

号，查封冻结类型：查封，查封冻结范围：查封：高新区汶河大道 118 号 47 号楼，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2018-03-05 起 2021-03-05 止，登记日期：2018-03-12 14:48:17；来文单位：济南市莱芜区人民法院，查封冻结文号：(2020)鲁 0116 执 106 号，查封冻结类型：轮候查封，查封冻结范围：轮候查封：高新区汶河大道 118 号 47 号楼东 5 单元 402，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2020-07-27 起 2023-07-27 止，登记日期：2020-07-27 15:42:37；来文单位：济南市莱芜区人民法院，查封冻结文号：(2020)鲁 0116 执 106 号，查封冻结类型：轮候查封，查封冻结范围：轮候查封：高新区汶河大道 118 号 47 号楼，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2020-07-27 起 2023-07-27 止，登记日期：2020-07-27 15:42:37；来文单位：莱芜市莱城区人民法院，查封冻结文号：(2019)鲁 1202 执保 63 号，查封冻结类型：轮候查封，查封冻结范围：轮候查封：高新区汶河大道 118 号 47 号楼东 5 单元 402，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2019-01-16 起 2022-01-15 止，登记日期：2019-01-17 09:52:18；来文单位：莱芜市莱城区人民法院，查封冻结文号：(2019)鲁 1202 执保 63 号，查封冻结类型：轮候查封，查封冻结范围：轮候查封：高新区汶河大道 118 号 47 号楼，查封冻结文件：协助执行通知书，期限：2019-01-16 起 2022-01-15 止，登记日期：2019-01-17 09:52:18。

### 3. 土地基本情况：

截止估价时点，评估委托人尚未提供国有土地使用证，根据不动产权情况表记载，土地权利类型国有建设用地使用权，土地权利性质出