

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：高青县青城路南侧、东环路以西（齐林家园）46#1-102、46#南储-3 一处住宅及其储物间（车库）

房地产市场价值估价



估价委托人：封丘县人民法院

房地产估价机构：淄博齐正土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李晓伟（注册号：3720180037）

刘丽丽（注册号：3720190061）

陈燕（注册号：3720110035）

估价报告出具日期：2022年10月21日

估价报告编号：淄齐房估字（2022）091086812号

## 致估价委托人函

淄齐房估字（2022）091086812 号

封丘县人民法院：

受贵院委托，我公司组织估价人员，于2022年8月21日至2022年10月21日，根据估价目的“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”，遵循《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律、法规和标准、规范，按照估价程序，采用比较法对估价对象进行了评估，出具了房地产的市场价值。现将估价对象情况及结果报告给贵院。

估价对象坐落于高青县青城路南侧、东环路以西（齐林家园）46#1-102、46#南储-3，为一处成套住宅及储物间（车库），产权人为张玉安，产权证号分别为：09-0026281、09-0026282，房屋建筑面积为90.1 m<sup>2</sup>，储物间建筑面积为27.61 m<sup>2</sup>。在价值时点2022年8月21日估价对象房地产的市场价值评估总值为51.61万元（其中房屋评估总值为41.61万元，储物间（车库）评估总值为10万元），人民币大写：伍拾壹万陆仟壹佰元整。房地产（含储）单价：5728.08元/m<sup>2</sup>。

### 特别提示：

- 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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。
- 3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。
- 4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。
- 5、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做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。

淄博齐正土地房地产评估有限公司

法人代表：颜川

二〇二二年十月二十一日



# 目 录

致估价委托人函	1
估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	7
七、估价原则	8
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
附 件	11
(一) 估价委托书复印件	11
(二) 估价对象位置图	11
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片	11
(四) 估价对象权属证明复印件	11
(五) 估价所依据的其他文件资料	11
(六) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	11
(七) 注册房地产估价师资格证书复印件	11

## 估价师声明

我们根据自己扎实的专业知识和良好的职业道德,在此郑重声明:

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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等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、注册房地产估价师刘丽丽已于价值时点对本次估价中估价对象的内、外部状况和区位状况进行了实地查勘并记录。

六、我们在自己的专业胜任能力和估价机构业务范围内承接本次估价业务,没有外部专家或单位对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师签章:

姓名	注册号	签章	签章日期
李晓伟	3720180037		2022年10月21日
刘丽丽	3720190061		2022年10月21日
陈燕	3720110035		2022年10月21日

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提

#### (一) 一般假设

1、本次估价委托方提供了估价对象的权属、面积、用途等资料，我们对资料上记载的信息进行了检查，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，假定估价委托方提供的资料合法、真实、准确、完整。

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，假定估价对象能够正常安全使用。

3、假设在价值时点（2022年8月21日）的房地产市场为公开、公平的均衡市场，且在估价报告有效使用期内房地产市场价格处于平稳状态，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。

4、假设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) 交易双方是自愿地进行交易的；
- (2) 交易双方无任何利害关系，是出于利己动机进行交易的；
- (3) 交易双方是理性和谨慎的，并且了解交易对象、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附加出价。

5、根据委托方提供的现有材料，本次是以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况，不存在欠缴税金及相关费用为假设前提进行评估的，除非另有说明，本次涉执房地产处置司法评估不考虑以上因素对评估结果产生的影响。

6、假设估价对象的交易税费负担方式为：按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

#### (二) 未定事项假设

本报告出具的评估价值为房地产的价值，估价结果中包含了土地使用权价值。根据委托方提供的现有材料，估价对象的土地用途、性质等无法明确。本次是以估价对象土地状况符合国家及地方土地使用的有关规定为假设前提，并且参照小区内同类房地产的土地用途、性

质进行评估的，若与事实不符，应及时向人民法院提出，并由我方重新评估。

（三）依据不足假设

无。

（四）背离事实假设

根据估价目的，本次是以估价对象为合法房地产，且没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权为估价的假设前提；除非另有说明，本次涉执房地产处置司法评估假设估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

（五）不相一致假设

无。

## 二、本估价报告使用的限制条件

（一）本估价报告有效期为壹年，即自 2022 年 10 月 21 日起至 2023 年 10 月 20 日止，超过估价报告使用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

（二）本估价结果反映的是在本次估价目的、价值时点下、正常市场条件下，根据公开市场原则形成的市场价值，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据使用，不得用于其他目的和用途。报告内容未经本公司同意，不得在社会上公开。若改变估价目的及使用条件，或因国家政策、经济环境，以及遇到自然力和不可抗力等的影响时，需向本评估机构咨询后，本估价结果作必要调整甚至重新估价。

（三）本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

（四）按照《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》（法释[2018]15 号，2018 年 9 月 1 日施行）中第二十二条的规定，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。在重新提供合法资料和证据，并在当事人配合的前提下，向人民法院提出书面申请，由我公司重新评估或补充。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：封丘县人民法院

住址：封丘县东风路东段封丘县人民法院

### 二、房地产估价机构

单位名称：淄博齐正土地房地产评估有限公司

法定代表人：颜川

资质等级：房产资质二级

资质证书编号：房产鲁评 032041

统一社会信用代码：91370303728628087B

地址：山东省淄博市张店区北京路西荣二路南华侨大厦 1411 室

联系电话：0533-2778070

### 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

#### （一）估价范围及权益状况

列入本次估价范围的共有一处成套住宅房地产及其储物间（车库），坐落于高青县青城路南侧、东环路以西（齐林家园）46#1-102、46#南储-3，产权人为张玉安，产权证号分别为：09-0026281、09-0026282，用途分别为：住宅、储物间，房屋建筑面积为 90.1 m<sup>2</sup>，储物间（车库）建筑面积为 27.61 m<sup>2</sup>，产权清晰。本次估价财产范围由我机构根据人民法院提供的评估委托书、委托评估材料和人民法院意见确定，不包含不属于房地产（不动产）的债权债务、特许经营权等财产。

#### （二）土地基本状况

估价对象所在建筑物宗地形状规则，地势平坦，没有被淹没的可能，土质良好，承载力较强。估价对象红线外通给水、通排水、通电、通讯、通路、通暖、通天然气，红线内土地平整，土地利用状况较好。

### （三）建筑物基本状况（价值时点现状）

估价对象为一处成套住宅房地产，所在建筑物共 5 层，3 个单元，混合结构，为多层住宅楼，外墙水泥抹面刷涂料，单元电子对讲防盗门，楼梯大理石踏步，不锈钢扶手；估价对象外门为精装防盗门，内精装木门，塑钢玻璃窗；客厅、卧室为瓷砖地面，内墙、天花刷乳胶漆，厨房瓷砖地面、墙面，天花刷乳胶漆，整体橱柜；卫生间为瓷砖地面、墙面，天花刷乳胶漆，卫具齐全；储物间位于 46#南储-3，实际用途为车库，外墙贴瓷砖，卷帘防盗门，水泥地面，内墙、天花刮瓷，从外部观察，工程质量未见明显缺陷，现维护保养和使用情况良好；通给水、通排水、通电、通讯、通暖、通天然气，公共配套设施齐全。

### （四）区位状况

估价对象坐落于高青县青城路南侧、东环路以西（齐林家园）46#1-102、46#南储-3，该小区东邻国井大道，南邻高苑路，西邻千乘路，北邻青城路；附近有多路公交车经过，附近道路均为双向车道，道路通达、无管制情况，可利用多种交通工具出行；附近有北京博苑浦润幼儿园、高青县沃龙幼儿园等学校，中国农业银行等银行网点，状元府酒楼、宏仁堂药店等商业服务业；绿化较好，小区中心有健身器械；附近有 3 路等多路公交车经过，附近道路均为双向车道，道路通达、有交通管制；该小区位置好，生活服务设施较齐全，交通方便，周围环境好，是较理想的生活居住区之一。

## 五、价值时点

2022 年 8 月 21 日

所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间为价值时点。

根据人民法院意见，本次估价以估价对象实地查勘完成之日为价值时点。

## 六、价值类型

根据估价目的和人民法院意见确定本次估价的价值类型为房地产的市场价值。



本次估价对象在价值时点的市场价值等于在假设和限制条件下、在公开市场上可以成交的价格。

## 七、估价原则

(一) 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。

(二) 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。

(三) 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价值。

(四) 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。

(五) 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。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日施行，2019年8月26日修订）
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日施行，2019年4月23日修订）
- 3、《不动产登记暂行条例》（2015年3月1日施行）
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行）
- 5、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日施行）
- 6、《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，2018年9月1日施行）
- 7、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号，2018年12月10日印发）
- 8、《涉执房地产处置司法评估指导意（试行）》（2021年9月1日

施行)

9、政府有关部门颁布的其它相关法规、政策规定

(二) 技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

(三) 其他有关资料

1、估价委托书

2、估价对象权属证明复印件

3、估价委托人提供的其他有关资料

4、估价机构掌握的市场资料

5、估价人员现场查勘和社会调查获取的资料

## 九、估价方法

### (一) 选用的估价方法名称和定义

本次估价对象为一套住宅房地产，周边同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性，根据替代原则选择比较法进行评估。

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。

### (二) 估价测算的简要内容

运用比较法进行估价，搜集并选取可比实例，建立比较基础，与估价对象进行比较修正，对经修正和调整后的各个可比实例价格，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值，以此确定估价对象的市场价值。

## 十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价方法、程序，经实地查勘和科学测算，经采用比较法进行评估，估价对象坐落于高青县青城路南侧、东环路以西（齐林家园）46#1-102、46#南储-3，为一处成套住宅及储物间（车库），产权人为张玉安，房屋建筑面积为 90.1 m<sup>2</sup>，

储物间（车库）建筑面积为 27.61 m<sup>2</sup>。在价值时点 2022 年 8 月 21 日估价对象房地产的市场价值评估总值为 51.61 万元（其中房屋评估总值为 41.61 万元，储物间（车库）评估总值为 10 万元），人民币大写：伍拾壹万陆仟壹佰元整。房地产（含储）单价：5728.08 元/m<sup>2</sup>。

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签章	签章日期
李晓伟	3720180037		2022 年 10 月 21 日

刘丽丽	3720190061		2022 年 10 月 21 日
-----	------------	---	------------------

陈燕	3720110035		2022 年 10 月 21 日
----	------------	--	------------------

项目负责人（注册房地产估价师）：刘丽丽

技术负责人审签（注册房地产估价师）：刘素芳

### 十二、实地查勘期

自进入估价对象现场之日（2022 年 8 月 21 日）起至完成实地查勘之日（2022 年 8 月 21 日）止。

### 十三、估价作业期

自受理估价委托之日（2022 年 8 月 21 日）起至估价报告出具之日（2022 年 10 月 21 日）止。

## 附 件

- (一) 估价委托书复印件
- (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) 估价对象权属证明复印件
- (五) 估价所依据的其他文件资料
- (六) 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师资格证书复印件

二〇二二年十月二十一日



# 封丘县人民法院

## 委托书

(2022)豫 0727 执恢 7 号


淄博齐正土地房地产评估有限公司：

我院在执行封丘县人民法院与刘凤伍,张玉安罚金一案中,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：

山东省淄博市高青县高青县齐林家园 46#1-102,46#南储-3 不动产。

2022 年 08 月 20 日

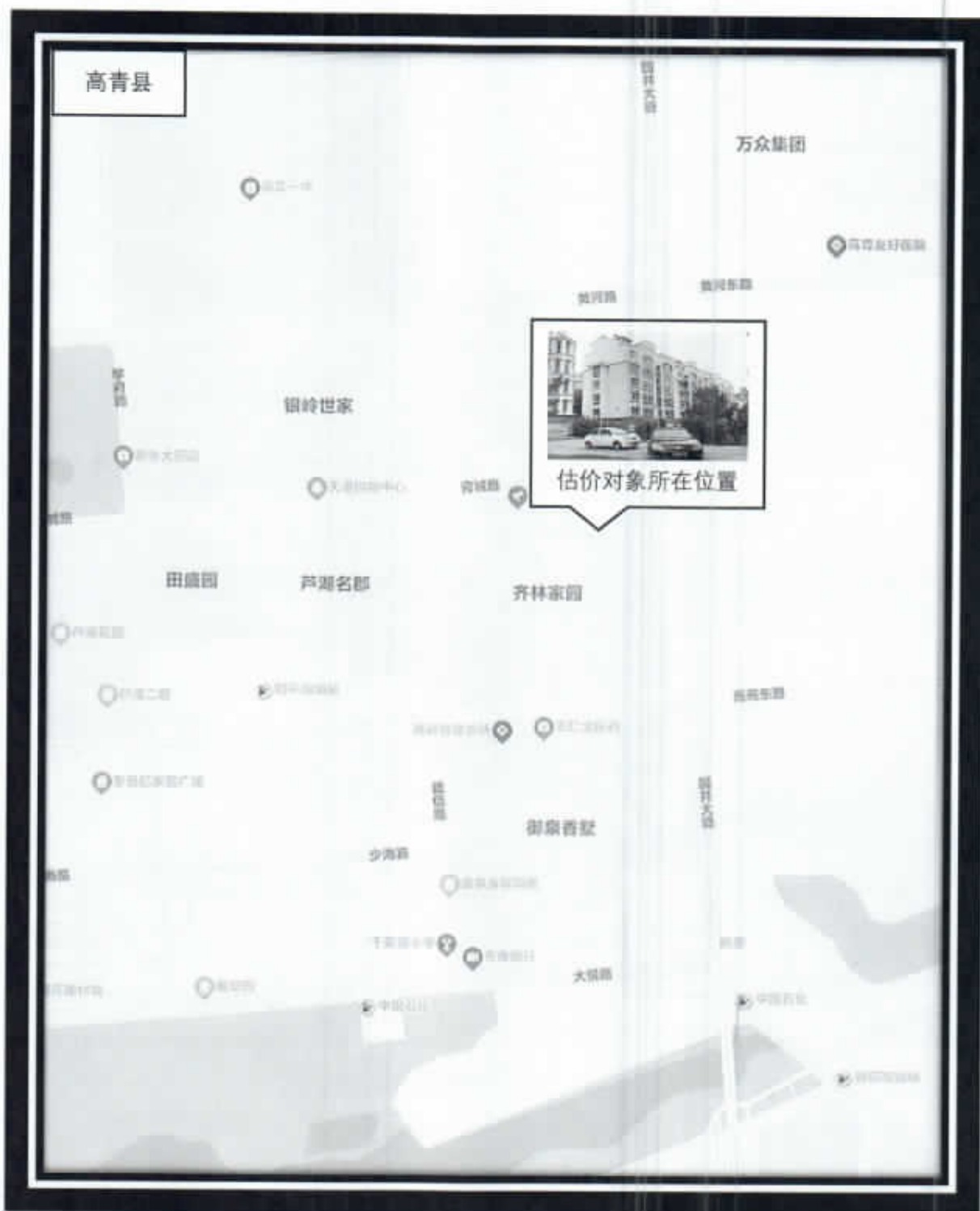


承办人：马静

联系人：刘法官      联系电话：13663907007

本院地址：封丘县东风路东段封丘县人民法院

# 估价对象位置图



## 产权、产籍档案证明

产权人姓名		张玉安			身份证号码				372331196702080038	
产权证号		09-0026281		房屋坐落		高青县青城路南侧，东环路以西(齐林家园) 40#1-102				
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		
46	1-102	5	1	混合	住宅	90.1	购买			
登记日期		2010-09-20 09:47:10			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		
查封编号		查封情况		查封单位		协助执行书		查封期限		
		查封		河南省封丘县人民法院		2020豫0727执761号之四		2020-10-14至2023-10-13		

出档人：孙霞

出档日期：2022-04-15 15:58:37

## 产权、产籍档案证明

产权人姓名		张玉安			身份证号码				372331196702080038	
产权证号		09-0026282		房屋坐落		高青县青城路南侧、东环路以西(齐林家园)46#南幢-3				
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		
46	南-3	3	底层	混合	储物间	27.61	购买			
登簿日期		2010-09-20 09:47:16			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		
查封编号		查封情况		查封单位		协助执行书		查封期限		
		查封		河南省封丘县人民法院		2020豫0727执761号 之四		2020-10-14至2023-10-13		



出档人: 孙霞

出档日期: 2023-04-15 15:55:59





# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码  
91370303728628087B

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



名称 淄博齐正土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 顾川

经营范围 房地产估价,房地产经纪,咨询,房地产评估信息咨询服务,编制房地产建设项目可行性研究报告,土地价格评估,土地登记代理。(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 叁佰伍拾万元整

成立日期 2001年08月20日

营业期限 2001年08月20日至 年 月 日

住所 山东省淄博市张店区北京路西荣二路南华侨大厦1411室



登记机关

2021年12月21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 COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：淄博齐正土地房地产评估有限公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人)

顾川

住所：淄博市张店区北京路西荣二路南华侨大厦

1411室

统一社会信用代码：913703037286280878

备案等级：二级

证书编号：鲁评032041

有效期限：2022年6月18日至2025年6月17日

发证机关(公章)

二〇二二年六月十七日



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. 00249562



姓名 / Full name

李杰伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370783198706296536

注册号 / Registration No.

3730180037

执业机构 / Employer

烟台齐正土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024.6.8

持证人签名 / Bearer's signature

此件复印件有效

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.

姓名 / Full name

刘丽丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370305199106116240

注册号 / Registration No.

3720190061

执业机构 / Employer

淄博齐正土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-06-07

持证人签名 / Holder's signature



No. 00264046

此件复印件有效

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.



No. 00205528

姓名 / Full name

陈燕

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370306197303232520

注册号 / Registration No.

3720110035

执业机构 / Employer

淄博齐正土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

持证人签名 / Bearer's signature



