

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：由维礼位于淄博市张店区昌国西路 29 号
B7-07 号、B7-13 号、B7-15 号、B7-19 号房
地产价值评估

委 托 方：淄博高新技术产业开发区人民法院

估 价 方：山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

估 价 人 员：王艳红 注册号：3720080130

宋叶余 注册号：3720080130

报告出具日期：2019 年 7 月 9 日

编 号：天陆新烟 C 咨字[2019]011 号

致委托方函

淄博高新技术产业开发区人民法院:

受贵院委托,山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司对由维礼位于淄博市张店区昌国西路 29 号 B7-07 号、B7-13 号、B7-15 号、B7-19 号房地产进行估价。

估价对象: 估价对象所处区域东临红星美凯龙家居商场,南临复兴路,北临昌国路,西临世纪路,根据贵院提供的资料,估价对象状况详见下表:

产权证号	产权人	房屋坐落	建筑面积(m ²)	总层数	层次	结构	用途	共有情况	其他信息
01-1176677	由维礼	张店区昌国西路 29 号 B7-07 号	85.67	3	1-3	钢混	商业	单独所有	有抵押、有查封
01-1176679	由维礼	张店区昌国西路 29 号 B7-13 号	93.12	3	1-3	钢混	商业	单独所有	有抵押、有查封
01-1176680	由维礼	张店区昌国西路 29 号 B7-15 号	93.12	3	1-3	钢混	商业	单独所有	有抵押、有查封
01-1176678	由维礼	张店区昌国西路 29 号 B7-19 号	85.67	3	1-3	钢混	商业	单独所有	有抵押、有查封

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点: 依据现场勘查时间确定为 2019 年 7 月 4 日。

价值类型: 根据估价目的本次评估为房地产市场价值。

估价方法: 根据估价目的,结合估价对象具体状况,对估价对象采用比较法进行评估。

估价结果: 估价人员通过实地勘查,查阅分析有关资料,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,在综合分析影响房地产价格因素的基础上,评估结果为:

由维礼位于淄博市张店区昌国西路 29 号 B7-07 号、B7-13 号、B7-15 号、B7-19 号(建筑面积合计 357.58 平方米)房地产在价值时点 2019 年 7 月 4 日的市场价值为: 评估总价: 人民币 292.22 万元, 大写人民币贰佰玖拾贰万贰仟贰佰元整, 详见估价结果明细表。

估价结果明细表

产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
01-1176677	张店区昌国西路 29 号 B7-07 号	85.67	8172	70.01
01-1176679	张店区昌国西路 29 号 B7-13 号	93.12	8172	76.10
01-1176680	张店区昌国西路 29 号 B7-15 号	93.12	8172	76.10
01-1176678	张店区昌国西路 29 号 B7-19 号	85.67	8172	70.01

注：评估结果中包含估价对象应合理分摊的土地使用权价值。

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇一九年七月九日



目 录

致委托方函.....	2
一、注册房地产估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	7
三、房地产估价结果报告.....	10
四、附件.....	16

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- （一）、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- （二）、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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。
- （三）、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- （四）、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- （五）、我们对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行查勘的责任。
- （六）、没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。
- （七）、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托方提供，委托方应对资料的真实、可靠性负责。
- （八）、委托方以及相关部门在使用本估价报告时，对因忽视本估价报告揭示的相关事实所引起的相关法律责任，本估价机构以及估价人员不承担相应责任。
- （九）、未经本公司同意，本报告的全部或部分内容不能发表于任何公开媒体上。
- （十）、本估价报告是本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料基础上，经过测算，结合估

价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，为本次估价目的而出具的，但受本估价机构估价人员的执业能力的影响。

(十一)、本估价报告只可按本次估价目的使用，不得挪作他用。

(十二)、本估价报告中采用的专业术语的解释及定义适用《房地产估价规范》(GB/T50291-2015) 相关规定。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王艳红	3720080130	王艳红	2019年7月9日
宋叶余	3720080130	宋叶余	2019年7月9日

二、估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一)、一般假设

1、委托方提供了张店区不动产登记中心《产权、产籍档案证明》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定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。

查勘时仅对房屋外观进行了一般性的察看，并未进行结构测试，因此估价人员对建筑物内部缺损不能确定，本次估价根据现场查勘假设其完好。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与张店区不动产登记中心《产权、产籍档案证明》记载建筑面积大体相当。

4、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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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、估价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。

6、本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇

到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价格造成的影响。

7、假设估价对象均为合法使用和按现行用途继续使用，与估价对象经营有关的国家产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

（二）、未定事项假设

本次估价不存在尚未明确或不够明确的事项，无未定事项假设。

（三）、背离事实假设

根据本次估价目的，本次评估为房地产于完整权利状态下的市场价值，应委托方要求，在价值时点不考虑估价对象抵押、查封、租赁等可能存在的他项权利限制对评估结果的影响。

（四）、不相一致假设

至价值时点，张店区昌国西路 29 号 B7-13 号与张店区昌国西路 29 号 B7-15 号打通成一个整体，本次评估以其能够恢复独立使用为假设前提。

（五）、证据不足假设

1、委托方未提供估价对象是否存在欠缴税费、物业费、供暖费、水电费等佐证材料，此次评估未考虑上述可能存在的欠缴费用对评估结果的影响；

2、委托方未提供估价对象张店区不动产登记中心《产权、产籍档案证明》原件供估价人员核查，此次评估假设上述证件复印件与原件一致。

3、委托方提供的资料未显示估价对象土地登记信息，此次评估假设估价对象所属土地使用权不存在影响其实现市场价值的重大瑕疵。

4、因租赁方原因，估价人员未能进入张店区昌国西路 29 号 B7-07 号内部进行查勘，此次评估假设张店区昌国西路 29 号 B7-07 号内部无影响其正常使用的重大缺陷，亦未考虑估价对象内部可能存在的装修装饰对评估结果的影响。

二、估价限制条件

1、本估价报告的估价结果仅为委托方在本估价目的使用，不得作其他用途。

2、本估价报告确定的估价结果有效期限为自报告出具之日起一年，即自 2019 年 7 月 9 日至 2020 年 7 月 8 日。在有效期内如房地产市场价格发生重大变动，该估价结果需做调整或重新评估。

3、委托方提供的有关资料真实性、合法性、完整性由委托方负责，本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，评估结果包含了与估价对象不可分割的水、电等配套设施及室内固定装修的价值，且包含了估价对象应分摊的土地使用权价值，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

5、本报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的以及满足全部假设与限制条件下形成的市场价格，但不是必须的成交价，其结果仅为委托方确定财产处置价提供参考依据，不对其他用途和目的负责；本评估结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证，本评估结论并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格；本评估机构及评估人员不承担有关各方决策的责任。

6、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

7、本次评估未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

8、如对本评估结论有异议，可于估价报告书送达之日起五日内以书面形式向淄博高新技术产业开发区人民法院提出。

三、房地产估价结果报告

一、委托方

淄博高新技术产业开发区人民法院

二、估价方

估价单位：山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：胡广琴

住所：烟台市芝罘区解放路 166 号

估价资格证书编号：鲁评 052018 号

估价机构资质等级：贰级

三、估价对象概况

（一）估价对象范围

估价对象范围为由维礼名下的位于淄博市张店区昌国西路 29 号 B7-07 号、B7-13 号、B7-15 号、B7-19 号的商业房四套，建筑面积合计 357.58 平方米。

（二）权属及他项权利状况

根据委托方淄博高新技术产业开发区人民法院提供的张店区不动产登记中心《产权、产籍档案证明》显示，估价对象 B7-07 号产权证号：01-1176677，产权人：由维礼；B7-13 号产权证号：01-1176679，产权人：由维礼；B7-15 号产权证号：01-1176680，产权人：由维礼；B7-19 号产权证号：01-1176678，产权人：由维礼。估价对象有抵押、有查封，根据现场调查，估价对象均已出租。

（三）实物状况

张店区昌国西路 29 号 B7-07 号，房屋总层数 3 层，估价对象位于第 1-3 层，建筑面积 85.67 平方米，钢混结构，用途为商业，现出租经营海参店。因租赁方原因，估价人员未能进入房屋内部查勘，无法获知其内部状况，委托方提供的资料未显示估价对象土地登记信息。

张店区昌国西路 29 号 B7-13 号，房屋总层数 3 层，估价对象位于第 1-3 层，建筑面积 93.12 平方米，钢混结构，用途为商业，现出租经营茶叶店。房屋一层地面铺瓷砖，玻璃门，二层地面铺木地板，木门，塑钢窗，墙面及吊顶刷涂料，建筑物基本情况良好，委托方提供的资料未显示估价对象土地登记信息。

张店区昌国西路 29 号 B7-15 号，房屋总层数 3 层，估价对象位于第 1-3 层，建筑面积 93.12 平方米，钢混结构，用途为商业，现出租经营茶叶店。房屋一层地面铺瓷砖，玻璃门，二层地面铺瓷砖，木门，塑钢窗，墙面及吊顶刷涂料，建筑物基本情况良好，委托方提供的资料未显示估价对象土地登记信息。

张店区昌国西路 29 号 B7-19 号，房屋总层数 3 层，估价对象位于第 1-3 层，建筑面积 85.67 平方米，钢混结构，用途为商业，现出租经营茶叶店。房屋一层地面铺瓷砖，玻璃门，二层地面铺瓷砖，塑钢门窗，墙面及吊顶刷涂料，建筑物基本情况良好，委托方提供的资料未显示估价对象土地登记信息。

（四）区位状况

估价对象所处区域东临红星美凯龙家居商场，南临复兴路，北临昌国路，西临世纪路，公交线路有 35、45、167 路等，交通较为便利；区域内毗邻红星美凯龙家居商场、淄博汽配城、淄博市植物园等处，环境状况良好，配套设施齐全，商业氛围良好。估价对象位置见下图：



四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

根据现场勘查之日确定为2019年7月4日。

六、价值类型

根据估价目的本次评估为房地产公开市场价值。

七、估价依据

- 1、淄博高新技术产业开发区人民法院委托书，编号：（2019）鲁0391执恢20号；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；

- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《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）；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）
- 7、估价人员掌握的其他有关资料和现场勘查核实的资料；
- 8、编号为 GB/T50291-2015 国家标准《房地产估价规范》；
- 9、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013。

八、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的原则。

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的原则。

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的原则。

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。

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或价格的原则。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。

估价对象用途为商业，该类用途房地产其价值已非各项要素资产的简

单估价加总，故不宜采用成本法进行估价；估价对象为已建成正常使用的房地产，非拟建、在建工程，不宜采用假设开发法进行估价；区域内房地产租金普遍较低，租售比处于不合理水平，不宜采用收益法进行评估。

在同一供需圈内，收集与估价对象结构、用途均相同的市场交易案例较容易，交易价格客观合理，可以采用比较法求取估价对象的价值。

故本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

十、估价结果

淄博高新技术产业开发区人民法院委托评估的由维礼位于淄博市张店区昌国西路 29 号 B7-07 号、B7-13 号、B7-15 号、B7-19 号（建筑面积合计 357.58 平方米）房地产在价值时点 2019 年 7 月 4 日的市场价值为：评估总价：人民币 292.22 万元，大写人民币贰佰玖拾贰万贰仟贰佰元整，详见估价结果明细表。


估价结果明细表

产权证号	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
01-1176677	张店区昌国西路 29 号 B7-07 号	85.67	8172	70.01
01-1176679	张店区昌国西路 29 号 B7-13 号	93.12	8172	76.10
01-1176680	张店区昌国西路 29 号 B7-15 号	93.12	8172	76.10
01-1176678	张店区昌国西路 29 号 B7-19 号	85.67	8172	70.01

注：评估结果中包含估价对象应合理分摊的土地使用权价值。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
王艳红	3720080130	王艳红	2019 年 7 月 9 日

宋叶余	3720080130		2019 年 7 月 9 日
-----	------------	---	----------------

十二、实地查勘期

2019 年 7 月 4 日

十三、估价作业日期

2019 年 7 月 4 日-2019 年 7 月 9 日。

十四、估价报告应用的有效期

自报告出具之日起一年内有效。

十五、估价结果使用特别提示

(一) 财产拍卖(或者变卖)日期与估价报告载明的价值时点不一致的,估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响;

(二) 在估价结果有效期内,估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的,估价结果应当进行相应调整;

(三) 委托方或估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告,违反该规定使用估价报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

(四) 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价,不应被认为是
对估价对象处置成交价的保证。

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇一九年七月九日

四、附件

- (一) 淄博高新技术产业开发区人民法院委托书复印件
- (二) 估价对象权属资料复印件
- (三) 估价机构营业执照复印件
- (四) 估价机构资质证书复印件
- (五) 房地产估价师注册证书复印件