

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鲁仁房评字[2021]第1168号

估价项目名称：山东省济宁市亿丰时代广场一期商品城A座一层  
A1134号涉执商业房地产处置司法评估

估价委托人：济宁市任城区人民法院

房地产估价机构：山东仁诚土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：付强（注册号：3720100146）

冯时（注册号：3720180013）

估价作业日期：2021年11月19日-2021年12月30日

估价报告出具日期：2021年12月30日

致估价委托人函

济宁市任城区人民法院：

受贵院的委托，我们对盛光春所拥有的，位于山东省济宁市亿丰时代广场一期商品城A座一层A1134号的商业用途房地产的市场价值进行了评估，有关内容报告如下。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：盛光春所拥有的，位于山东省济宁市亿丰时代广场一期商品城A座一层A1134号的1套商业房地产，具体情况如下：

名称	盛光春拥有的商业用途房地产
坐落	山东省济宁市亿丰时代广场一期商品城A座一层A1134号
范围	山东省济宁市亿丰时代广场一期商品城A座一层A1134号的1套框架结构商业用房及其占用的商业服务使用权（不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，包含属于房地产的房屋配套设施设备、装饰装修物）
用途	房地产用途：商业
权属	房地产权属人为盛光春
规模	房地产建筑面积为 26.51 m²，为商业用房。上述商业用房为框架结构房屋、总层数为 4 层，估价对象所在层为 1 层、维护保养状况一般。

价值时点：2021年11月19日，以现场查勘之日为价值时点。

价值类型：本次估价的价值类型为市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

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》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，采用上述两种评估方法，结合估价师经验及对影响房地产价值因素的综合分析和判断，测算出估价对象于价值时点符合本次估价假设和限制条件下的市场价值。详见下表：

项目/结果		估价对象
		盛光春所拥有的位于济宁市亿丰时代广场一期商品城A座一层 A1134 号的商业用途房地产
市场价值	总价（万元）	人民币 27.79 万元，大写：贰拾柒万柒仟玖佰元整
	单价（元/m²）	10484 元/m²

**特别提示：**

（一）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；

（二）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；

（三）评估结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响，未考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响，评估结果为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担交易税费情况下的市场价值。

（四）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；

（五）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状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

（六）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。

山东仁诚土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年十二月三十日

## 目录

估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	3
一、估价报告结论成立的假设前提.....	3
二、估价报告使用的限制.....	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.....	7
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
十四、估价报告使用期限.....	10
附    件.....	11



## 估价师声明

我们郑重声明:

1、我们在本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。

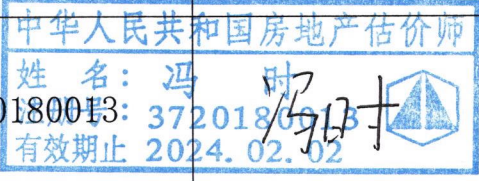
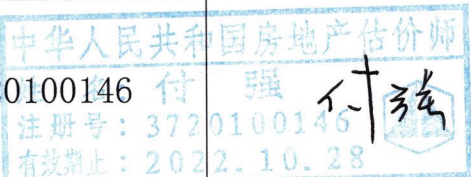
2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、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害关系,与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、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》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)等规定进行估价工作,撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已于2021年11月19日已对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘,但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观与目前维护管理状况,不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任,也不承担对被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

姓 名	注册号	签 名	签名日期
冯时	3720180013		2021年12月30日
付强	3720100146		2021年12月30日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价报告结论成立的假设前提：

#### （一）一般假设

（1）估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

（2）估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了核查，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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（3）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）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。

（5）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：自愿销售的卖方及自愿购买的买方；交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；交易双方了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；不存在特殊买者的附加出价。

（6）相关当事方向本公司提供的资料和陈述的情况应是真实、合法和完整的，因相关当事方提供的资料失真造成估价结果有误，评估机构和估价人员不承担相应责任。

（7）本次评估我们对估价对象的法律权属进行了适当关注，但因为条件限制我们无法进行核实；我们只对委估财产市场价值进行评估，不对财产的权属做任何保证，由此引起的争议与评估机构无关。

（8）本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

（9）人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后发现估价对象已出租但无法获取详细出租信息，本次评估不考虑租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响。

## （二）未定事项假设

该假设是对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项做出合理的、最可能的假定。

本次估价对象的土地用途、容积率等事项明确，无未定事项假设。

## （三）背离事实假设

背离事实假设是指因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

涉执房地产已查封，涉执房地产处置司法评估结果不应当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的影响，本次估价假设估价对象不存在被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权。

## （四）不相一致假设

该假设是说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途、权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价无不相一致假设。

## （五）依据不足假设

依据不足假设是指在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明以及对相应的估价对象状况的合理假定。

涉执房地产已出租，因承租方（爱客多超市）改造打通，无法确定涉执房地产具体位置，本次估价假设估价对象装修及维护状态与承租方的整体装修及维护状态相同。

## 二、估价报告使用的限制：

1、本报告估价结果是为司法鉴定的需要提供的委估房地产的市场价值，仅为法院办案提供价值参考依据，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年的需重新估价。

3、未经房地产估价机构书面同意，不得向估价委托人、当事人、利害关系人及报告审查部门之外的单位和个人提供；本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由山东仁诚土地房地产资产评估有限公司负责解释。

5、本报告必须经房地产估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

单位名称：济宁市任城区人民法院

住所：济宁市任城区洸河路 124 号

联系人：陈涛

联系电话：0537-6772309

### 二、房地产估价机构

估价机构：山东仁诚土地房地产资产评估有限公司

住所：济宁市金宇路 30 号百丰大厦 17 层

统一社会信用代码：91370800672239049A

资质证书编号：鲁评 091015

资质等级：壹级资质

资质证书有效期：2021 年 11 月 2 日至 2024 年 7 月 1 日

法定代表人：兰勇

联系电话：（0537）2163967

### 三、估价目的

本次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）估价对象范围

估价对象范围为盛光春所拥有的，位于山东省济宁市亿丰时代广场一期商品城A座一层A1134号的1套框架结构商业用房及其占用的商业服务使用权（不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，包含属于房地产的房屋配套设施设备、装饰装修物）。

#### （二）估价对象基本状况

名称	盛光春拥有的商业用途房地产
座落	山东省济宁市亿丰时代广场一期商品城A座一层A1134号

不动产权基本情况	规模	房地产面积26.51m <sup>2</sup>
	用途	商业服务
	权属	权利人为盛光春, 权利性质为出让
	开发程度	红线外“七通”(即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气)
	形状	形状规则, 为矩形
	建筑结构	框架结构
	楼层	总层数4层, 估价对象所在楼层为1层
	设施设备	配备给水、排水、电气、消防等设施设备
	装饰装修	铺设地砖、吊顶。
	维护状况	维护情况一般

## 五、价值时点

二〇二一年十一月十九日, 以现场查勘之日为价值时点。

## 六、价值类型

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点的市场价值。

市场价值内涵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: 房地产估价机构和房地产估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

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。房地产估价遵循合法原则, 应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

3、价值时点原则: 要求估价结果是在估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价之所以要遵守价值时点原则, 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也是不断变化的。

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。即在评估一宗房地产价格时, 如在相



似区域内有若干与估价对象效用相近的房地产价格存在，则可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### 1、估价依据的有关法律、法规和政策

(1) 《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72号，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）；

(3) 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日施行）；

(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）。

### 2、估价的技术标准、规程、规范

(1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

(2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

(3) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）

(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）

### 3、委托人提供的资料

(1) 不动产登记信息复印件

(2) 不动产登记资料查询结果

(3) 委托人提供的委托书及其他材料

#### 4、估价方搜集的有关资料

(1) 现场勘查资料及照片

(2) 估价机构掌握的市场资料

### 九、估价方法

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地查勘后, 根据估价对象的特点, 遵照国家有关法律、法规、估价技术标准, 经过反复研究, 确定本次评估采用比较法和收益法。

(1) 比较法: 在搜集近期类似房地产的交易实例及交易价格的基础上, 通过对交易日期、交易情况、区位状况、实物状况及权益状况的调整, 求取估价对象比准价格的一种估价方法, 其公式如下:

房地产价格=可比实例价格×交易日期修正×交易情况修正×区位状况调整×实物状况调整×权益状况调整

(2) 收益法: 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, 其公式如下:

$$V=A/(Y-g) \times \{1-[ (1+g) / (1+Y) ]^t\} + B / (1+Y)^t$$

其中: V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的资本化率

g——净收益逐年递增的比例

t——房地产的持有年限

B——t年后房地产的转售价格

### 十、估价结果

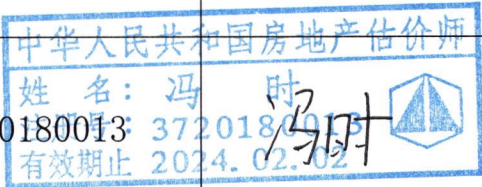
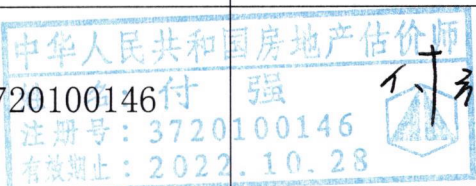
经过实地查勘和市场调查, 遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准, 遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则, 采用比较法、收益法两种评估方法, 结合估价师经

验及对影响房地产价值因素的综合分析和判断,测算出估价对象于价值时点符合本次估价假设和限制条件下的市场价值,

结果如下表:

项目及结果	估价对象	盛光春所拥有的位于济宁市亿丰时代广场一期商品城A座一层A1134号的商业用途房地产
	总价(万元)	人民币 27.79 万元, 大写: 贰拾柒万柒仟玖佰元整
市场价值	单价(元/m <sup>2</sup> )	10484 元/m <sup>2</sup>

### 十一、注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
冯时	3720180013		2021年12月30日
付强	3720100146		2021年12月30日

### 十二、实地查勘期

2021年11月19日

### 十三、估价作业期

2021年11月19日至2021年12月30日

### 十四、估价报告使用期限

本估价报告的有效期为一年(2021年12月30日至2022年12月29日)

## 附 件

附件一 估价机构营业执照附件

附件二 估价资质证书复印件

附件三 房地产估价师注册证书复印件

附件四 估价对象位置图

附件五 估价对象相关照片

附件六 评估委托书复印件

附件七 估价对象不动产查询证明复印件

估价机构营业执照复印件

		 <p>扫描二维码登录 “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</p>	
统一社会信用代码 91370800672239049A		<h1>营业执照</h1> <p>(副本) 1-1</p>	
名称	山东仁诚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	2008年 03 月 04 日
法定代表人	兰勇	营业期限	2008年 03 月 04 日至2058年02 月28 日
经营范围	基准地价评估、宗地地价评估、地价咨询、房地产价格评估、 投资分析、评估咨询服务、工程测量服务、不动产测绘服务、 各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需的其他资 产评估或者项目评估业务。(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	济宁市金宇路30号百丰大厦17层
		登记机关	 2020 年 01 月 19 日

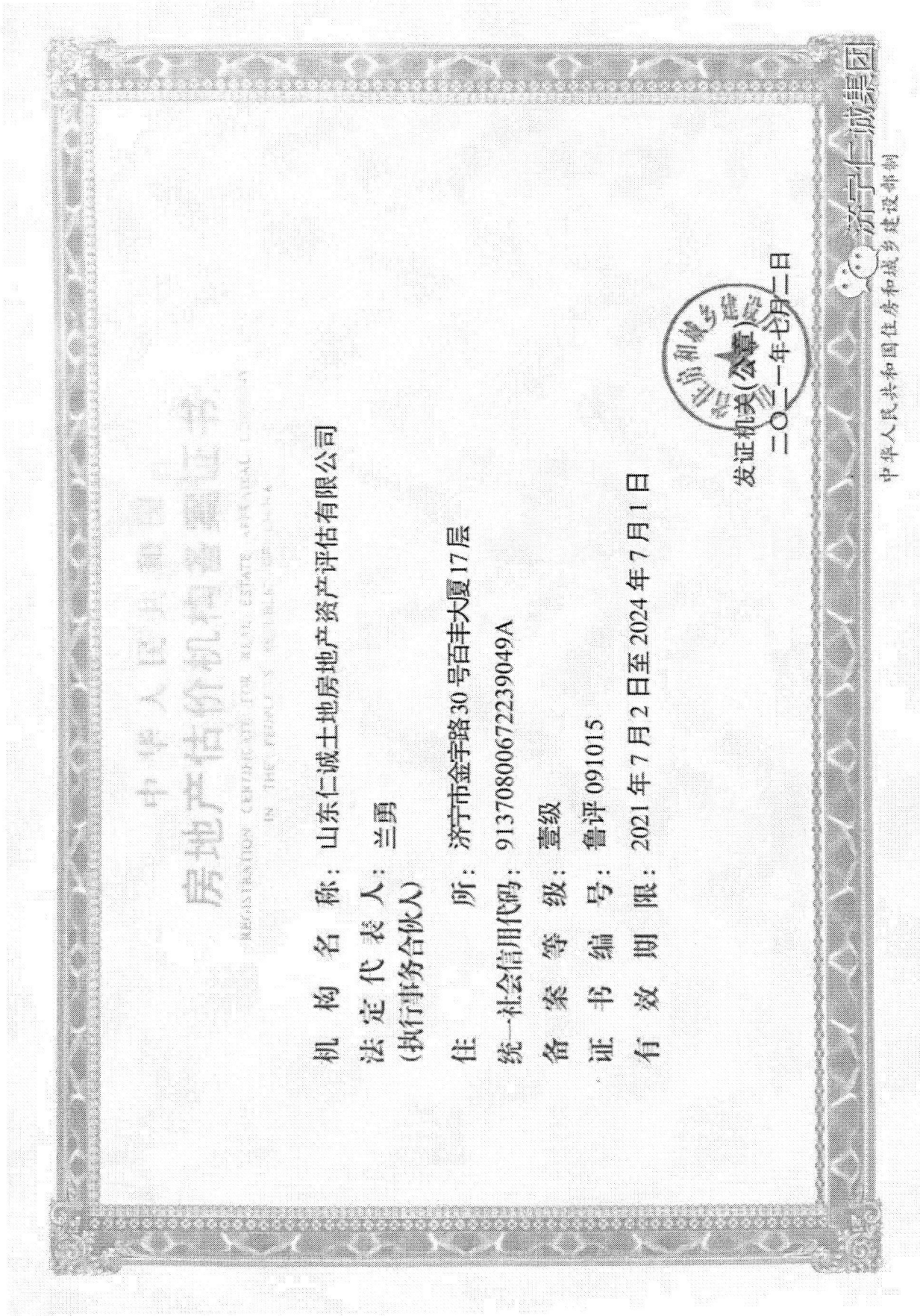
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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




估价资质证书复印件





## 房地产估价师注册证书复印件

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. 00198268

姓名 / Full name  
付强

性别 / Sex  
男


身份证件号码 / ID No.  
370822197202092810

注册号 / Registration No.  
3720100146

执业机构 / Employer  
山东仁诚土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2022-10-28

持证人签名 / Bearer's signature  
付强



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. 00241874

姓名 / Full name  
冯时

性别 / Sex  
男


身份证件号码 / ID No.  
152123198910090692

注册号 / Registration No.  
3720180013

执业机构 / Employer  
山东仁诚土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry  
2024-2-2

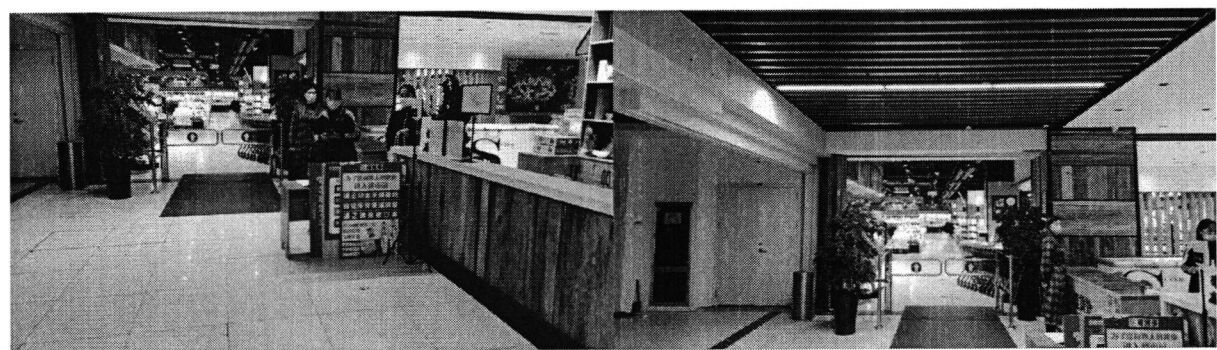
持证人签名 / Bearer's signature



估价对象位置图



估价对象相关照片



# 济宁市任城区人民法院

## 委托书

(2021)鲁 0811 执 2203 号

山东仁诚土地房地产资产评估有限公司：

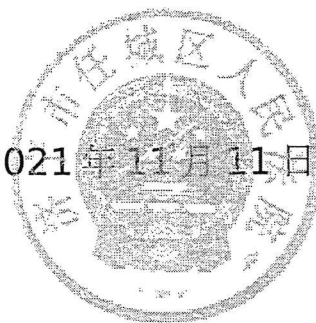
我院在执行济宁市任城区人民法院刑事审判庭与盛光春，郑作旺，刘洋，刘文涛，张来文，侯宇浩，梁川，孔垂彬，韦新，侯俊猛，杨继东，刘源，宋尚，闫呈昌，陈鹏，孟刚，于永康，盛光猛，王念伟，程黎黎，李深涛，刘志洁，邵佣政，侯厂厂，李桂芹，杜欢，陈可，张厚申，周广勇，田希磊，郝敬斌，刘晗，李新凤，魏笑笑 罚金一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不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：

亿丰时代广场一期商品城 A 座一层 A1134 号房。



2021年11月11日



承 办 人：陈涛      联系电话：

联 系 人：陈涛      联系电话：6772309

本院地址：

# 不动产登记信息

受理号	20130602009_232252	权利人	盛光春
权利人证件号码	370811197703062514	义务人	
义务人证件号码		不动产权证号(证明)	济2013007817
不动产单元号	370811004044GB00012R00050019	权属来源	
坐落	亿丰时代广场一期商业裙楼A座一层A101B4号房	用途	商业服务
面积	26.51平方米	房屋结构	钢筋混凝土结构
不动产价格/被担保债权数额(万元)	29.78	是否抵押	无抵押
是否查封	已查封	是否预告	无预告
是否异议	无异议	是否预抵	未预抵
办理状态	(预办)	备注类型	
总层数	4	所在层数	1
竣工时间	2009-07-01	附记	维修基金已交完
权利性质	出让	登记时间	2013-09-26 15:10:08
房屋性质	市场化商品房	查封文号	2019-326
查封期限	2019年05月30日~2022年05月29日	查封登记时间	2019年05月30日 16:38:32
土地是否查封	未查封	土地是否抵押	土地无抵押
抵押机构		查封机关	济宁市不动产登记中心
抵押方式			

查询人(签字):  
 查询单位(盖章):  
 查询日期: 2021年8月9日

不动产登记信息查询专用章

该查询记录指依法已登记的不动产登记信息。本次查询范围仅限本单位所辖范围。本次查询范围仅限本单位现用不动产统一登记信息管理平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定,不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的;未经权利人同意,不得泄露查询获得的不动产登记资料。