

编号：〔2019 年度〕114 号

# 涉执房地产处置司法评估报告

（淄博市淄川区紫都学苑）

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称:	淄博市淄川区紫都学苑涉执房地产处置司法评估项目
估价委托人:	淄博市淄川区人民法院
房地产估价机构:	山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司
注册房地产估价师:	姓名: 张 栋 注册号: 3720160180 姓名: 杨 震 注册号: 3720180211
估价报告出具日期:	2019年11月2日
估价报告编号:	鲁三鑫房估字〔2019年度〕114号



## 致估价委托人函

淄博市淄川区人民法院：

受贵方委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对估价对象进行了实地查勘和评估测算，本估价工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

**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：**本次估价对象为淄博市淄川区紫都学苑3号楼东单元11层东户，3号楼东单元5层东户，1号楼东单元9层东户。

**估价范围：**本次估价范围为估价对象房屋及依法分摊的国有土地，包含依附于估价对象的装饰装修及设施设备，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

**价值时点：**2019年9月25日（现场查勘之日）。

**价值类型：**市场价值。

**估价方法：**比较法，收益法。

**估价结果：**经过分析测算，确定估价对象在满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下，于价值时点的估价结果见下表：

**估价结果一览表**

估价对象	用途	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）
淄博市淄川区紫都学苑3号楼东单元11层东户	住宅	5163
淄博市淄川区紫都学苑3号楼东单元5层东户	住宅	5766
淄博市淄川区紫都学苑1号楼东单元9层东户	住宅	5603



**特别提示：**报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2020 年 11 月 1 日止。

委托方、当事人及利害关系人在收到本报告后，如对本报告有异议，可根据《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决定》《人民法院委托评估工作规范》中的相关规定办理。

特奉此函，详情见本报告全文。

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

2019 年 11 月 2 日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
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.....	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.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
估价技术报告（留存档案）.....	12
附    件.....	12

## 估价师声明

1. 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；
2. 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；
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；
4. 注册房地产估价师及估价专职人员于 2019 年 9 月 25 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任；
5. 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估价工作，撰写估价报告；
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### （一）一般假设

1. 我们对估价委托人提供的涉及权属、面积、用途等相关资料进行了审慎的检查，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，本次假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，没有保留及隐瞒，并在报告中采用相应数据。

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必要的专业关注，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。

3. 假定该报告有效期内的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4. 假定估价对象在价值时点所处房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5. 假定有关估价对象的运作方式及程序符合国家及地方的有关法律、法规。

#### （二）未定事项假设

1. 假定委托方指定的房屋与实际处置房屋相符。

2. 至价值时点之日，估价对象尚未完成竣工验收，假定估价对象在完成竣工验收后可以正常使用。

#### （三）背离事实假设

1. 假定不考虑查封、担保物权及其他优先受偿款等因素对估价对象价值的影响。

2. 假定拍卖或变卖之日房地产状况与价值时点时的状况一致。

3. 假定价值时点时房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。

4. 假定不考虑周边环境、实物状况受到破坏对估价对象价值的影响。

#### (四) 不相一致假设

无

#### (五) 依据不足假设

1. 假定估价对象不存在租赁、产权纠纷等影响因素。

2. 假定估价对象不存在欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额。

3. 委托方未提供估价对象的相关房屋及土地权属信息，根据估价人员走访及调查并结合估价对象实际情况，假定估价对象所占建设用地为国有出让住宅用地。

4. 假定估价对象规划手续齐全。

## 二、限制条件

1. 本估价报告使用有效期自正式估价报告出具之日起壹年内有效。若报告使用有效期内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 该估价结果包含房屋所有权价值、室内装饰装修价值、应分摊的土地使用权价值以及应享有的公共通行权、水电等基础配套设施权益价值；不包含房屋内动产器具、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益



价值；涉执房地产处置司法评估一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

3. 估价结果不考虑同一门牌或同一房产证中产权人、共有人的价值分享问题。

4. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响，亦未考虑快速变现等因素对估价对象价值的影响。

5. 估价结果考虑了估价时点之前国家政策、市场供应关系等对估价对象的影响，但未考虑估价时点之后国家政策、市场变化及可能发生的不可抗力影响。

6. 该估价结果限于本报告估价目的及已说明的假设和限制条件下提供给估价委托人使用，若改变估价目的、假设限制及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

7. 估价委托人应对其提供资料的真实性负责，估价机构及估价人员不承担产权证明责任和因估价委托人提供的资料失实所导致的相应责任。

8. 本报告不得用于估价目的之外的其他用途，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能的损失，估价机构不承担责任。

10. 未经估价机构书面同意，报告书不得向估价委托人以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。

11. 由于估价对象未进行产权登记,且委托方未提供具有法律效力的相关房屋测绘报告,故本次评估只评估房屋的市场单价。

### 三、评估结果使用特别提示

1. 财产拍卖(或变卖)日期与评估报告载明的价值时点不一致的,评估对象状况(包括实体状况和权属状况)或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响;

2. 在评估结果有效期内,评估对象状况(包括实体状况和权属状况)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;

3. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告,违反该规定使用评估报告的,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价,不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

(本页以下空白)

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：淄博市淄川区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

住所：山东省济南市中区泺源大街 229 号金龙大厦主楼 18E

统一社会信用代码：91370103267181728X

法定代表人：张哲

估价资格等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2012]114 号

### 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）估价对象名称

淄博市淄川区紫都学苑 3 号楼东单元 11 层东户，3 号楼东单元 5 层东户，1 号楼东单元 9 层东户

#### （二）估价对象范围

本次估价范围为估价对象房屋及依法分摊的国有土地，包含依附于估价对象的装饰装修及设施设备，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

#### （三）估价对象基本状况

1. 估价对象坐落：坐落于淄川区城里大街以北，实验中学东南侧，

东苑小区以西。

2. 估价对象规模：列入本次评估的估价对象包含房产 3 处。
3. 估价对象实际用途：住宅。
4. 估价对象权属：委托方未提供相关权属信息。

(四) 估价对象实物及权益状况

1. 建筑物实物状况描述

序号	名称 (房号)	建筑物实物状况描述					
		层高(m)	建筑 结构	建成 年代	所在 层/总 层数	内外部状况	维护 状况
1	淄博市淄川区紫都学苑3号楼东单元11层东户	2.73	钢混	2016	11/11	内外墙刷涂料，三层及以下为大理石瓷砖踏步，以上为水泥楼梯踏步，室内全封闭防盗门，水泥地面，塑钢窗，地暖设备供暖，闲置状态。	一般
2	淄博市淄川区紫都学苑3号楼东单元5层东户	2.73	钢混	2016	5/11	内外墙刷涂料，三层及以下为大理石瓷砖踏步，以上为水泥楼梯踏步，室内全封闭防盗门，水泥地面，塑钢窗，地暖设备供暖，闲置状态。	一般
3	淄博市淄川区紫都学苑1号楼东单元9层东户	2.73	钢混	2016	9/11	内外墙刷涂料，三层及以下为大理石瓷砖踏步，以上为水泥楼梯踏步，室内全封闭防盗门，水泥地面，塑钢窗，地暖设备供暖，闲置状态。	一般

估价对象所在单元为每层双户，但至估价时点之日，电梯还无法正常使用，且燃气、暖气也未入户，水电也为临时用水用电，房屋无法正常入住使用。

2. 土地实物状况描述

项 目	土地实物状况描述
宗地位置	淄博市淄川区紫都学苑

四 至	坐落于淄川区城里大街以北，实验中学东南侧，东苑小区以西
地形地势	平坦方正
土地面积	——
开发程度	地上已建成单元住宅楼
实际利用状况	住宅

#### （五）估价对象权益状况

委托方未提供相关权属资料，本次评估按正常国有出让住宅用地考虑。

### 五、价值时点

因拟定或预定的财产拍卖或变卖之日不确定，以实地查勘之日作为价值时点，为2019年10月25日。

### 六、价值类型

1. 价值类型：市场价值。

2. 价值定义：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：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。

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。

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。

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价值或价格偏差在合理范围内。

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（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）状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

### （一）本次估价所依据的有关法律法规和政策文件

1. 《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）；

2. 《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）；

3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）；

4. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第 23 号）；

5. 《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第 50 号）；

6. 《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）；

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号）；

8. 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 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. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013;

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《估价委托书》;

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的估价所需资料

1. 现场勘查资料;
2. 房地产市场调查资料;
3. 估价所需的其他资料;

## 九、估价方法

### (一) 估价方法的选择

通过估价人员对估价对象进行分析,根据《房地产估价规范》的要求,估价对象适宜采用比较法和收益法进行估价。

1 估价对象为住宅用途,在同一供需圈,近期内类似房地产交易活动较为频繁,交易实例较多,市场依据充分,则宜选用比较法。

2 类似房地产的租赁活动频繁,明显具有实际或者潜在的收益,且有关租金收入、运营费用等易掌握,则应选用收益法。

3 鉴于委托方未提供估价对象的不动产登记信息,无法获知土地用途、使用年限及权属类型等信息,土地价值难以测算,不能准确地得出估价对象的市场价值,故不采用成本法。

4 估价对象系建成房屋,尚在使用,不宜进行再开发,故不选用假设开发法。

综上所述,我们决定在本报告中采用比较法和收益法进行评估。

### (二) 估价方法的定义

比较法 — 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。

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。

## 十、估价结果

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，对影响房地产价值因素进行了分析测算，最终确定估价对象在满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下，于价值时点的估价结果见下表：

估价结果一览表

估价对象	用途	评估单价（元/m <sup>2</sup> ）
淄博市淄川区紫都学苑3号楼东单元11层东户	住宅	5163
淄博市淄川区紫都学苑3号楼东单元5层东户	住宅	5766
淄博市淄川区紫都学苑1号楼东单元9层东户	住宅	5603

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 栋	3720160180		年 月 日



杨 震	3720180211		年 月 日
-----	------------	--	-------

## 十二、实地查勘期

2019 年 9 月 25 日

## 十三、估价作业期

2019 年 9 月 25 日至 2019 年 11 月 2 日

# 估价技术报告（留存档案）

## 附 件

- 一、《评估委托书》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、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 五、房地产估价师注册证书复印件