

# 房地产估价报告

估价项目名称：东营市东营区黄河路 660 号仁恒名邸 1 幢 1

单元 1-1601 涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：宋义武（注册号：3720180241）

陈晓波（注册号：3720140102）

估价报告编号：鲁青青岛（房评）字（2020）第 53 号

估价报告出具日期：2020 年 11 月 11 日

## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

我公司受贵院的委托，对东营市东营区黄河路 660 号仁恒名邸 1 幢 1 单元 1-1601 涉执房地产的市场价值进行了评估，现将评估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：**权利人张曦，不动产坐落东营市东营区黄河路 660 号仁恒名邸 1 幢 1 单元 1-1601，建筑面积 154.72 平方米，房屋规划用途住宅，房间权利性质市场化商品房，所在层数 16-17 层；不动产单元号 370502007003GB00090F00240015，宗地面积 8649.50 平方米，土地权利类型国有建设用地使用权，土地权利性质出让，土地用途城镇住宅用地，使用期限 70 年，终止日期 2073-10-22。

**价值时点：**将评估对象实地查勘完成之日 2020 年 10 月 26 日定为价值时点。

**价值类型：**本次估价的价值类型为市场价值。即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。

**估价方法：**根据估价目的并结合估价对象于价值时点的具体情况，本次房地产价值评估采用比较法和收益法。

**估价结果：**

单价：6119 元/平方米，大写：陆仟壹佰壹拾玖元/平方米；

总价：94.67 万元，大写：玖拾肆万陆仟柒佰元整；

货币种类：人民币。

估价的过程及有关说明，请见附后的鲁青青岛（房评）字（2020）第 53 号《房地产估价报告》。

此致。

法定代表人：

青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司

2020 年 11 月 11 日

# 目 录

一、估价师声明-----	3
二、估价假设和限制条件-----	4-5
三、估价结果报告-----	6-10
(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-----	10
(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
四、附件	
(一)《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》(复印件);	
(二)《东营市不动产登记信息查询》(复印件);	
(三)估价对象位置图;	
(四)估价对象现场勘查照片;	
(五)房地产估价机构营业执照(复印件);	
(六)房地产估价机构备案证书(复印件);	
(七)房地产估价人员资格证书(复印件)。	

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、注册房地产估价师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。

二、本估价报告中的分析、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，但受到本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本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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。实地查勘日期 2020 年 10 月 26 日，实地查勘人员宋义武、陈晓波。估价人员对估价对象的勘验仅限于估价对象的外观和使用状况，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，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行勘验的责任。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

声明人：

宋义武（注册房地产估价师，注册号：3720180241）

陈晓波（注册房地产估价师，注册号：3720140102）

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 本报告中估价对象的权属、面积、用途等状况依据东营市不动产登记中心东营分中心出具的不动产登记信息查询资料确定, 估价人员已对其进行了检查和核实, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下, 假定东营市不动产登记中心东营分中心出具的不动产登记信息查询资料合法、真实、准确和完整。

(二) 本次估价对房屋安全、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, 假定估价对象能正常安全使用、无重大的环境污染。

(三) 本次估价的结果是公允的市场价值(交易税费由买卖双方按规定各自负担), 即在价值时点预期能够成交的可能价格, 已包括房产所占用范围内的土地使用权价格。它依据了以下假设:

- 1、市场上存在自愿出售的出售方和自愿购买的购买方;
- 2、该房产可以在公开市场上自由转让;
- 3、在价值时点前, 相对于房地产的特性和房地产市场状况而言, 有一段合理的谈判周期;
- 4、在此合理谈判周期内, 市场状态和价值水平是静止不变的;
- 5、不考虑特殊购买方的附加出价;
- 6、不考虑不可抗力或未来市场变化风险和短期强制处分等因素。

### 二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

本次是涉执房地产处置司法评估。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015) 关于房地产司法拍卖估价的规定, 评估价值的影响因素包括评估房地产的瑕疵, 但未包括评估房地产被查封及评估房地产原有的担保物权和其他优先受偿权。本次估价假设估价对象未被查封、无原有的担保物权和其他优先受偿权。

### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### 五、估价依据不足假设

（一）因被执行人未到现场，估价人员未能进入估价对象房屋室内进行勘查。本次估价假设估价对象房屋室内简单装修、平面布局规则、可保证正常使用。

（二）因估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权及用益物权，且估价人员也无法核实并掌握相关情况，故本次评估假设估价对象不存在租赁权及用益物权；

（三）因估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税费，且估价人员也无法核实并掌握相关情况，故本次评估假设估价对象不存在欠缴税费。

## 六、估价报告使用限制

（一）本报告的估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，按照既定目的提供给估价委托人使用；

（二）本报告的使用期限为自估价报告出具之日起一年内有效。

（三）本报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档和有关管理部门查阅；

（四）本报告必需合法使用，未经估价机构书面同意，本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，亦不得以其他方式公开发表；

（五）本报告由青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司负责解释。

## 七、评估结果使用特别提示

（一）因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

（二）评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行调整；

（三）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；

（四）评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对评估对象处置成交价的保证。

# 房地产估价结果报告

鲁青青岛（房评）字（2020）第53号

一、估价委托人：北京市朝阳区人民法院

住所：北京市朝阳区小红门乡龙爪树南里

二、房地产估价机构：青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：张亚林

住所：山东省青岛市市南区巫峡路23号7楼703、704室

统一社会信用代码：91370202718072169B

备案等级：二级

证书编号：鲁评022031

有效期限：叁年（2019年8月11日至2022年8月11日）

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）房地产坐落及周围环境

估价对象坐落于东营市东营区黄河路660号“仁恒名邸”住宅小区内，其北临黄河路，南临“一品花园”住宅小区，西临燕山路，东临宝龙广场和南王屋社区。该区域位于东营区城区西部，邻近体育公园和陶然公园，周边多为新建的住宅小区，居民集中，商业较繁华，基础配套设施及公共服务设施较齐全，道路通畅，对内对外交通便利，有多条公交线路经过，适合于居住生活。

（二）房地产权利状况

根据估价委托人移送的相关资料，房地产权利状况登记如下：

1、产权信息

不动产权证号东房权证东营区第217854号，不动产坐落黄河路660号仁恒名邸1幢1单元1-1601，权利人张曦。

2、房屋状况

不动产单元号370502007003GB00090F00240015，幢号0024，单元号1，所在层16-17，户号0015，房间号1601，建筑面积154.72平方米，规划用途住宅，权利性质市场化商品房。

3、土地状况

宗地面积8649.50平方米，土地权利类型国有建设用地使用权，

土地权利性质出让，土地用途城镇住宅用地，使用期限 70 年，终止日期 2073-10-22。

#### 4、他项权利

已抵押，抵押权人中国农业银行股份有限公司东营区支行，抵押方式一般抵押；已查封，查封单位北京市朝阳区人民法院。

### （三）房地产实体状况

#### 1、房屋状况

根据估价人员现场勘查及估价委托人提供的相关资料，估价对象所在的楼座为建成于 2009 年的钢混结构高层住宅楼，地上总层数 18 层，所在层数为地上 16-17 层，共两梯二户，房屋平面布局和室内装修情况不详。配套设施含电梯（2 部）、上下水、电照、管道燃气、集中供热、数字电视、网络通讯等。

#### 2、土地状况

估价对象土地北临黄河路，南临“一品花园”住宅小区用地，西临燕山路，东临宝龙广场和南王屋社区用地。土地形状较规则，地势较平坦，地面已硬化，环境绿化一般，宗地内外开发程度达到“七通”（包括供水、排水、通电、通讯、通路、煤气、暖气），宗地内“土地平整”。

**五、价值时点：**将估价对象实地查勘完成之日 2020 年 10 月 26 日定为价值时点。

#### 六、价值类型

估价对象具有完全产权已办理权属登记，可上市交易，本次估价的价值类型为市场价值。即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

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

**独立、客观、公正原则：**评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

**合法原则：**评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或

价格。

价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

替代原则：评估价值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应在合理范围内。

最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

(一) 国家、国务院相关部门及地方政府颁布的法律、法规、通知文件

1、《中华人民共和国物权法》(第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过,自2007年10月1日起施行);

2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正,2020年1月1日起实施);

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正,2020年1月1日起实施);

4、《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过,自2016年12月1日起施行);

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);

6、其他相关法律、法规、通知文件等。

(二) 评估依据的其他国家标准及技术规范

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);

3、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)。

(三) 估价委托人提供的资料

1、《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》;

2、《东营市不动产登记信息查询》。

(四) 估价人员搜集及现场勘估的资料

- 1、估价对象实地查勘资料；
- 2、估价人员调查搜集的房地产市场行情信息；
- 3、估价对象周围环境资料。

## 九、估价方法

(一) 估价方法的选取

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产项目评估, 评估方法主要包括比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据估价委托人提出的估价目的, 结合估价对象的利用现状, 以及周边房地产市场的发育情况, 本次评估选用比较法和收益法进行评估计算。

(二) 已选用评估方法的适用性分析

1、比较法

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。房地产市场不够活跃或类似房地产交易较少的地区, 难以采用比较法估价。估价对象房屋类型为成套住宅, 其所在区域类似房地产的交易市场比较活跃, 类似房地产交易实例较多, 可采用比较法。

2、收益法

收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象房屋类型为成套住宅, 其所在区域类似房地产的租赁市场比较活跃, 可比实例比较多, 故可采用收益法。

(三) 未选用评估方法的适用性分析

1、成本法

新近开发完成的房地产(简称新开发的房地产)、可以假设重新开发的现有房地产(简称旧的房地产), 正在开发的房地产(即在建工程)、计划开发的房地产(如期房), 都可以采用成本法进行估价。对很少发生交易而限制了比较法运用, 又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产, 特别适用成本法估价。因估价对象房屋类型为成套住宅, 其价格更多的是通过充分的市场竞争而形成, 而并非简单的成本累加, 故本次评估不适宜采用成本法。

2、假设开发法

假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。估价对象已建成并投入使用，不具有开发或再开发潜力，故也无法采用假设开发法估价。

#### (四) 估价方法定义

1、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。

2、收益法: 是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

房地产估价结果汇总表

(币种: 人民币)

估价方法		比较法、收益法
相关结果		
评估价值	总价 (万元)	94.67
	单价 (元/平方米)	6119

### 十一、参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
宋义武	3720180241		年 月 日
陈晓波	3720140102		年 月 日

### 十二、实地查勘期

2020年10月26日。

### 十三、估价作业期

2020年9月22日至2020年11月11日。

青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司

2020年11月11日