

# 房地产估价报告

估价项目名称：邹平县经济开发区香槟广场 7 号楼 1-402  
室涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：邹平县人民法院

房地产估价机构：山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：巩家庆(注册号：3720130036)

苏 凯(注册号：3720210153)

估价报告编号：德昀评估[2022]第 0044 号

估价报告出具日期：2022 年 9 月 14 日

# 山东德昶土地房地产评估咨询有限公司文件

## 致估价委托方函

邹平县人民法院：

受贵单位委托，我公司本着“独立、客观、公正、科学”的原则，于2022年9月2日对委托评估的房地产进行了现场查勘，评估测算工作现已完成，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：估价对象为位于邹平县经济开发区香槟广场7号楼1-402室的房地产（包含阁楼），不动产权证号为鲁（2018）邹平县不动产权第0003020号，产权人姓名为赵光、高甜甜，共有情况为共同所有，房屋结构为混合结构，用途为住宅，所在建筑物总层数为5层，所在层数为第5层，建筑面积为90.07平方米，套内建筑面积为78.13平方米，分摊建筑面积为11.94平方米，性质为市场化商品房，房屋竣工时间为2012年；土地权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地，共有宗地面积73040.5平方米，土地使用期限2077年7月30日止。本次评估包含阁楼，不包含储藏室、车位、车库、家具家电、机器设备等财产。

价值时点：2022年9月2日，以估价对象实地查勘完成之日为本次估价的价值时点。

价值类型：公开市场价格，即本次估价结果是指对估价对象在现状用

途、实物状况不变，交易价款在价值时点一次性付清，交易税费正常负担，在价值时点的房地产市场状况条件下，本报告书所列明目的和假设限制条件下的公开市场价格。

估价方法：结合本次估价目的及估价人员调查的资料，本次房地产估价采用比较法进行评估。

估价结果：估价人员根据评估目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，科学确定估价对象在价值时点的评估结果为：

房产建筑面积：90.07 平方米；

评估单价：6019 元/平方米；

评估总值：54.21 万元(含土地使用权价值)

人民币大写：伍拾肆万贰仟壹佰元整。

以上内容摘自估价结果报告，详细内容见本报告估价结果报告部分。

#### **评估报告和评估结果使用的特别提示**

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人才可使用；

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状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后方可使用；

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。

山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年九月十四日

# 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价假设和限制条件 .....	2
(一) 一般假设 .....	2
(二) 背离事实假设 .....	3
(三) 不相一致假设 .....	3
(四) 依据不足假设 .....	3
(五) 估价报告使用限制 .....	3
三、估价结果报告 .....	5
(一) 估价委托人 .....	5
(二) 房地产估价机构 .....	5
(三) 估价目的 .....	5
(四) 估价对象 .....	5
(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 .....	11
(十三) 估价作业期 .....	11
(十四) 估价对象变现能力分析 .....	11
四、附 件 .....	13

## 一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、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、我们依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。
- 5、注册房地产估价师苏凯（注册号：3720210153）、估价人员魏松波于2022年9月2日对委托方指定的估价对象进行了实地查勘，并对委托方提供的相关权属资料进行了一般性核对，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况。我们不承担对被掩盖、未暴露及难以接触到的部分进行勘察的责任，也不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、在本次评估过程中没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

1、估价人员使用的估价对象的权属、面积、用途等资料根据委托方提供的《不动产权证书》进行确定，假设其合法、真实、准确和完整。估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规，建设规划、使用条件符合有关规定，建筑工程质量合格，不附带任何影响其价值的限制条件。

2、在本估价报告书有效期内估价对象状况及相关影响因素、评估所遵循的合法、最高最佳使用原则等不发生变化，价值时点房地产市场为公开公平的均衡市场。

3、本次估价委托函出具日期为 2022 年 8 月 24 日，我公司于 2022 年 9 月 1 日收到委托书和《不动产权证书》，委托方通知 2022 年 9 月 2 日进行现场勘查，委托方于委托函中未明确价值时点，本次估价以估价对象实地查勘完成之日确定价值时点为 2022 年 9 月 2 日。

4、基于本次价值时点条件下的估价目的，估价对象能够按合理的方式和时间可就物业的性质、权益推出市场，且有足够多的卖方和买方自由议价转让。

5、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待出售估价对象及相关权益。

6、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，不能确定估价对象有无内部缺损。本估价结果是在假定估价对象无工程质量问题的情况下得出的，若实际情况与本假设不一致，可能导致本估价结果应做出相应调整或者进行重新测算。

7、委托方提供的资料和陈述的情况直接影响我们的分析和结论，本次估价中运用的法律权属及其证明资料(复印件)均由委托方提供，委托方和相关当事方对其所提供全部资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性负责。

8、于价值时点，委托方未提供租赁合同等相关证明材料。经与委托方沟通，本次估价委托评估不包含租赁权的价格，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。

9、经与委托方沟通，根据《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)，委托方未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

10、根据《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)，房地产估价机构应当及时要求人民法院组织对评估对象进行实地查勘，并要求人民法院通知当事人到场。当事人不到场的，不影响实地查勘进行，但应当有见证人见证。现场勘查时，赵光、乔东平当事人到场，高甜甜当事人未到场。根据尽职原则，委托方通知现场勘查、看现场时和现场勘察表签字时，我公司提醒和要求委托方当事人不到场的，应当有见证人见证。

## **(二)背离事实假设**

因本报告为涉执房地产处置司法评估，本次估价不考虑估价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。

## **(三)不相一致假设**

无不相一致假设。

## **(四)依据不足假设**

无依据不足假设。

## **(五)估价报告使用限制**

1、本估价报告的估价结果所体现的是估价对象在价值时点房地产市场状况条件下的市场价格，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，仅适用于本次估价特定的估价目的。

2、提醒报告使用者使用本报告时应当关注和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等不利影响因素。

3、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

4、在市场无明显价格波动条件下，估价结果自估价报告完成之日起壹年内有效。估价结果是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行，在报告期内如估价对象状况或估价报告中对估价对象的假设和限制条件发生变化，估价结果应作相应调整或重新评估。

5、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则，由本公司估价人员根据国家法律法规、技术规程和委托方提供的政府机构对本项目的处理意见综合提出的，以上条件若不成立，本估价结果无效。

6、本估价报告及相关部分的解释权属山东德昀土地房地产评估咨询有限公司，未经本公司书面同意，有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者，亦不可公布于任何公开媒体，我们将遵守保密原则，除法律、法规另有规定外，未经许可，拒绝对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。

7、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。

8、本估价报告书一式伍份，其中本公司存档壹份，肆份交于委托方为确定财产处置参考价提供参考依据，他用无效；本估价报告书涂改、换页、复印均无效。



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

委托单位：邹平县人民法院

联系人：蔡小娜

联系电话：0543-4262658

#### (二) 房地产估价机构

机构名称：山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：张店区共青团西路 136 号金石丽城沿街公建 4 层 417 号

法定代表人：张纯涛

资质等级：贰级

资质证号：鲁评 032036

联系人：徐鹏旭

联系电话：0533-6120218 0533-2776249(传真)

#### (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

##### 1、估价对象范围

估价对象为位于邹平县经济开发区香槟广场 7 号楼 1-402 室的房地产(包含阁楼)，不动产权证号为鲁(2018)邹平县不动产权第 0003020 号，产权人姓名为赵光、高甜甜，共有情况为共同所有，房屋结构为混合结构，用途为住宅，所在建筑物总层数为 5 层，所在层数为第 5 层，建筑面积为 90.07 平方米，套内建筑面积为 78.13 平方米，分摊建筑面积为 11.94 平方米，性质为市场化商品房；土地权利性质为出让，权利类型为国有建设用地使用权，用途为城镇住宅用地，共有宗地面积 73040.5 平方米，土地使用期限 2077 年

7月30日止。本次评估包含阁楼，不包含储藏室、车位、车库、家具家电、机器设备等财产。

## 2、估价对象权属状况

根据本次评估目的，假设估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规，建设规划、使用条件符合有关规定，建筑工程质量合格，不附带任何影响其价值的限制条件。于价值时点，根据委托方提供的资料，经估价人员实地查勘，估价对象处于查封状态，不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

估价对象权益状况详见表1至表2：

**表1 房产权属状况一览表**

产权人姓名	不动产权证号	坐落	用途	建筑结构	竣工时间	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	共有情况
赵光/高甜甜	鲁(2018)邹平县不动产权第0003020号	滨州市邹平县经济开发区香槟广场7号楼1-402室	住宅	混合结构	2012年	5	5	90.07	赵光、高甜甜共同所有

**表2 土地权属状况一览表**

土地使用权人	不动产权证号	权利性质	权利类型	共有宗地面积(平方米)	终止日期
赵光/高甜甜	鲁(2018)邹平县不动产权第0003020号	出让	国有建设用地使用权	73040.5	2077年7月30日止

## 3、估价对象实物状况

依据本机构估价人员的实地查勘记录和委托方提供的资料，估价对象实物状况如下：

### (1) 建筑物部分

估价对象位于邹平县经济开发区香槟广场7号楼1-402室，根据估价人员现场查勘，地上建筑物为一幢5层混合结构住宅楼，估价对象所在层数为地上第5层，建筑面积90.07平方米（此面积不含附带的阁楼面积），于价值时点的实际用途为住宅。具体实物状况如下：



表 3 估价对象实物状况一览表

坐落位置	滨州市邹平县经济开发区香槟广场 7 号楼 1-402 室		
用途	成套住宅	房屋结构	混合结构
建筑面积	90.07 平方米	所在层数/总层数	5/5 层
装修状况	外墙涂料, 无防盗门、外门木包门, 塑钢窗, 内墙乳胶漆; 客厅地砖地面, 天花板涂料、木吊顶; 卧室地砖地面, 天花板涂料; 厨房地砖地面, 瓷砖墙面, 普通吊顶; 卫生间地砖地面, 瓷砖墙面, 普通吊顶; 阁楼由室内简易楼梯进入, 毛坯。		

#### 4、估价对象区位状况:

估价对象坐落于邹平县经济开发区香槟广场 7 号楼 1-402 室, 地处邹平县城南部, 周边商服设施数量较多, 人流量较大; 距邹平县会仙桥医院约 200 米, 距邹平经开区实验学校约 2000 米, 距魏桥创业文化广场约 1500 米, 距淄博商厦约 1800 米, 公共配套设施齐全; 周围环境较优, 区位状况条件较优。

#### (五) 价值时点

本项目的价值时点确定为 2022 年 9 月 2 日, 以估价对象实地查勘完成之日为本次估价的价值时点。

#### (六) 价值类型

根据估价目的, 本次评估价值类型为市场价格。

#### (七) 估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定, 遵循估价行业公认的估价工作原则, 对估价对象进行独立、客观、科学的评价, 并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则:

##### 1、独立、客观、公正原则

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利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价机构有完全独立性, 估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系, 估价时不受外部干扰因素影响, 从实际出发进行估价, 评估价值为公平合理的价值。

##### 2、合法原则

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

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。

本次估价价值时点的确定遵循了价值时点原则。

### 4、替代原则

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的范围内的原则。

本次估价方法中部分参数的确定遵循了替代原则。

### 5、最高最佳利用原则

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。

本次估价遵循了最高最佳利用原则。

### 6、谨慎原则

谨慎原则要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

## (八) 估价依据

本次估价的主要依据有：

### 1、法律、法规、技术规范：

#### (1) 《中华人民共和国资产评估法》

(2016年12月1日，中华人民共和国主席令12届第46号)；

#### (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》

(2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正)；

#### (3) 《中华人民共和国土地管理法》

(2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正)；

#### (4) 《中华人民共和国民法典》



(2020年5月28日，第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》

(2019年4月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员第十次会议第二次修正)；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》

(2021年7月2日，中华人民共和国国务院令 第743号)；

(7) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》

(2015年4月8日，中华人民共和国住房和城乡建设部批准)；

(8) 《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》

(2018年6月4日，法释〔2018〕15号)；

(9) 最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰首饰行业协会《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》

(2018年12月10日，法办〔2018〕273号)；

(10) 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》

(2021年8月18日，中房学〔2021〕37号)；

(11) 国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

## 2、委托方提供的相关资料

(1) 邹平县人民法院委托书（〔2022〕鲁1681执1884号）；

(2) 估价对象《不动产权证书》复印件。

## 3、估价人员掌握的有关资料及现场勘察、核实所获取资料

(1) 委托方提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘、调查所获取的资料；

(2) 本公司收集的其它调查资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料。

## (九) 估价方法

根据估价规范要求 and 估价目的，结合估价人员现场查勘，估价对象房产

登记用途为成套住宅，实际用途为住宅，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易实例较多，根据替代原则可采用比较法进行评估；住宅用途的房地产作为一种能直接获取一定长期收益的房地产，其价值已并非各项要素资产的简单估价加总，故不宜采用成本法进行评估；估价对象为已建成正常使用的房地产，已达到最高最佳使用，非拟建、在建工程，不宜采用假设开发法进行评估。根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行评估的应优先选用比较法进行评估，故本次估价选用比较法。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验对影响估价对象价值的相关因素进行分析，科学确定估价对象在价值时点的价值如下：

房产建筑面积：90.07 平方米；

评估单价：6019 元/平方米；

评估总值：54.21 万元(含土地使用权价值)

人民币大写：伍拾肆万贰仟壹佰元整。

### (十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
巩家庆	3720130036		年 月 日
苏 凯	3720210153		年 月 日

## (十二) 实地查勘期

本估价报告的实地查勘期：2022年9月2日。

## (十三) 估价作业期

本估价报告的估价作业期：2022年9月2日至2022年9月14日。

## (十四) 估价对象变现能力分析

1、快速变现风险提示：法院拍卖作为一种短期强制交易行为，在其交易过程中容易受到交易信息、交易时间、付款方式、潜在竞买者数量，甚至交易场所气氛等诸多因素影响，不可预见情况较多，最可能实现的价格一般比公开市场价格偏低。根据《关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18号），人民法院确定的保留价，第一次拍卖时，不得低于评估价或者市价的百分之七十；如果出现流拍，再行拍卖时，可以酌情降低保留价，但每次降低的数额不得超过前次保留价的百分之二十。故抵押品快速变现能力需综合考虑拍卖品市场交易风险的差异性及其他因素的影响幅度。

### 2、估价对象变现的费用、税金的种类、数额和清偿顺序

(1) 变现费用分析：估价对象通过法院拍卖方式变现资产可能涉及的费用主要有：A、评估费（分段累加，最高为评估额的0.5%）；B、诉讼费、执行费（约为标的额4%-5%）；C、拍卖佣金（约为成交价的1%-5%）；D、增值税及过户手续的相关费用（约为成交价的2%-10%），根据2021年8月18日《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），涉执房地产处置司法评估应当关注评估费、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，人民法院书面明确前款财产处置费用从财产处置价款中扣除的，评估结果不应当扣除上述费用，否则评估结果应当扣除预估的上述费用。在使用本评估结果时，应根据实际情况确定是否扣除上述相关费用。

(2) 清偿顺序：房地产拍卖、变卖所得的价款，除了法律规定优于本次追偿权纠纷受偿的款额外，一般应按下列顺序清偿：①支付处分房地产的费用





(包括案件诉讼及执行费用、拍卖佣金、律师费、评估费等专业费用); ②扣除房地产应缴纳的税款; ③法定优先受偿款(如发包人拖欠承包人的建筑工程价款、押担权人债权及其他法定优先受偿款); ④赔偿由债务人违反合同而对追偿权人造成的损失; ⑤剩余金额交还被执行人。



## 四、附件

- 1、邹平县人民法院委托书复印件；
- 2、估价对象位置图；
- 3、估价对象现状照片；
- 4、估价对象现场勘察表复印件；
- 5、估价对象《不动产权证书》复印件；
- 6、房地产估价机构营业执照复印件；
- 7、房地产估价机构资质证书复印件；
- 8、注册房地产估价师资格证书复印件。