

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鲁广和估鉴字（2022）第055号

估价项目名称：山东省德州市德城区连陈街扒鸡公司宿舍2号楼4单元3层50号及储藏室房地产市场价格价值评估

估价委托人：德州市德城区人民法院

房地产估价机构：山东广和土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王友娟（注册号：3720150165）

杨亚楠（注册号：3720210141）

估价报告出具日期：二〇二二年六月九日

重要提示：若当事人、利害关系人对评估报告有异议，请在收到评估报告之日起五日内通过德州市德城区人民法院向我公司书面提出。

致估价委托人函

德州市德城区人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对贵院（2022）鲁 1402 执恢 169 号委托书中所涉及的位于山东省德州市德城区连陈街扒鸡公司宿舍 2 号楼 4 单元 3 层 50 号及储藏室房地产进行了估价。

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：为山东省德州市德城区连陈街扒鸡公司宿舍 2 号楼 4 单元 3 层 50 号及储藏室房地产，财产范围包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据估价委托人提供的《德州市房屋所有权证存根》及《不动产登记资料查询结果证明》复印件等资料结合实地查勘，估价对象具体情况如下：房屋所有权人为邢朝华，共有人为时圣军，房权证号为鲁德字第 S142483 号，土地证号为 G69769，房屋坐落为连陈街扒鸡公司宿舍 2 号楼 4 单元 3 层 50 号，产权来源为 2000 年购买德州扒鸡总公司公房，产别为私产，设计用途为住宅，2 号楼 4 单元 3 层 50 号产权面积为 63.31 平方米，储藏室面积为 4.00 平方米，建筑结构为混合，总层数为 6 层，50 号住宅所在层数为第 3 层，储藏室所在层数为第 1 层，建成年代为 1997 年。至价值时点，估价对象存在查封情况。

价值时点：2022 年 5 月 26 日（实地查勘之日）。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适宜的估价方法评估得到估价对象于价值时点在价值类型和估价假设限制条件下的估价结果如下：

估价对象	建筑面积 (m ²)		评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
山东省德州市德城区连陈街扒鸡公司宿舍 2 号楼 4 单元 3 层 50 号及储藏室	2 号楼 4 单元 3 层 50 号住宅	63.31	5696	36.06
	储藏室	4.00		
房地产价值大写：人民币叁拾陆万零陆佰元整。				
备注：储藏室价值已包含在 2 号楼 4 单元 3 层 50 号住宅价值中，特提醒报告使用人注意。				

特别提示：

上述估价结果是在本报告中列明的估价假设和限制条件下得出的估价结果，本致函不可单独使用，详情请阅读报告全文。

山东广和土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：高圣贤

二〇二二年六月九日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	9
一、估价委托人	9
二、房地产估价机构	9
三、估价目的	9
四、估价对象	9
五、价值时点	12
六、价值类型	12
七、估价原则	13
八、估价依据	13
九、估价方法	15
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	18
十三、估价作业期	18
附 件	19

估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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、我们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《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），形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师王友娟于 2022 年 5 月 26 日对估价对象进行了实地查勘并作了记录。

6、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项估价假设

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《德州市房屋所有权证存根》及《不动产登记资料查询结果证明》等资料的复印件，因估价委托人为人民法院，其提供的资料具有证据性，我们未再向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的前提下，假定估价委托人提供的资料合法、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因素给予了充分关注，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，本次估价假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《德州市房屋所有权证存根》及《不动产登记资料查询结果证明》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）交易双方自愿的进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方理性、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、估价对象为整个房地产项目（扒鸡公司宿舍）的一部分，不仅

对专有部分享有所有权，而且还对应分摊的国有建设用地以及房地产的公共通行部位及水电、暖气、天然气等公用设施享有共有和共同使用、共同管理的权利。

6、由于估价委托人未提供估价对象是否欠缴税费、水电费、物业费、燃气使用费等证明材料，房地产估价师无法掌握估价对象是否存在欠缴税费、水电费、物业费、燃气使用费等情况及金额，本次估价未考虑拖欠上述费用对评估价值的影响。

7、根据估价委托人提供的相关资料复印件以及实地查勘，未发现、掌握估价对象存在担保物权及租赁、占有使用情况，本次估价假定估价对象不存在担保物权及租赁、占有使用情况。

（二）未定事项假设

本报告无未定事项假设。

（三）背离事项假设

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》，至价值时点，估价对象存在查封情况。结合本次估价目的，本次估价未考虑查封情况对价值的影响。

（四）不相一致假设

本报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

实地查勘时，由于当事人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象内部进行查勘。经过调查了解及与估价委托人沟通，本次估价设定估价对象2号楼4单元3层50号内部装修情况为一般装修，储藏室设定为毛坯。

二、估价报告使用限制

（一）本报告的估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供

参考依据。估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不宜作其他用途。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

（二）未经本评估机构和注册房地产估价师的书面同意，估价报告不得向估价委托人、相关当事人及报告审查部门以外的单位及个人提供。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

（三）本估价报告须完整使用，任何肢解或部分使用本报告所造成的损失由报告使用人承担。

（四）未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（五）本次估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力以及特殊交易方式等因素对房地产价值的影响。

（六）本报告估价结果只是客观地反映估价对象在本报告估价目的下的房地产价值，属于专业意见，但是并不能对实际成交提供保证。

（七）本次估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包括房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（八）在无明显市场波动的前提下本报告的使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2022 年 6 月 9 日至 2023 年 6 月 8 日。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市

场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

三、特殊事项说明

（一）由于当事人原因，房地产估价师未能进入估价对象内部实地查勘，本次估价对象内部装修设定如与事实发生出入，非因房地产估价师的主观过错造成，当事人不得对鉴定估价工作的固有瑕疵提出质疑，也不得因此对估价机构及其房地产估价师提出估价不当的指控。

（二）本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

（三）如发现本报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：德州市德城区人民法院

地 址：德州市德城区湖滨北大道 235 号

联 系 人：谢法官

联系电话：0534-2311933

二、房地产估价机构

机构名称：山东广和土地房地产资产评估有限公司

公司住所：济南市历下区经一路南侧明湖天地 A 座 401 室

统一社会信用代码：91370102729264932Y

法定代表人：高圣贤

备案等级：壹级

备案证书编号：鲁评 011004

备案证书有效期：2022 年 5 月 5 日至 2025 年 5 月 4 日

联系电话：0531-86100518

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）估价对象基本状况

估价对象为山东省德州市德城区连陈街扒鸡公司宿舍 2 号楼 4 单元 3 层 50 号及储藏室房地产，财产范围包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据估价委托人提供的《德州市房屋

所有权证存根》及《不动产登记资料查询结果证明》复印件等资料结合实地查勘，房屋所有权人为邢朝华，共有人为时圣军。房权证号为鲁德字第 S142483 号，土地证号为 G69769，房屋坐落为连陈街扒鸡公司宿舍 2 号楼 4 单元 3 层 50 号，产权来源为 2000 年购买德州扒鸡总公司公房，产别为私产，设计用途为住宅，2 号楼 4 单元 3 层 50 号产权面积为 63.31 平方米，储藏室面积为 4.00 平方米，建筑结构为混合，总层数为 6 层，50 号住宅所在层数为 3 层，储藏室所在层数为 1 层，建成年代为 1997 年。

根据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》，至价值时点，估价对象存在查封情况。结合本次估价目的，本次估价未考虑查封情况对价值的影响。

（二）土地基本状况

- 1、四至：所在项目东至凤凰雅苑，西至商贸大道，南至道路，北至道路；
- 2、形状：估价对象所在项目土地形状近似矩形；
- 3、开发程度：估价对象宗地内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气、通暖气）及建筑物已建成；
4. 土地使用权：土地使用权人为邢朝华、时圣军。

（三）建筑物基本状况

- 1、名称：山东省德州市德城区连陈街扒鸡公司宿舍 2 号楼 4 单元 3 层 50 号及储藏室；
- 2、规模：住宅建筑面积 63.31 平方米，储藏室建筑面积 4.00 平方米；
- 3、建筑结构：混合；

4、用途：住宅、储藏室；

5、设施设备：估价对象所在楼栋管道通畅，水卫、电照、暖气、天然气等设施设备运转正常；

6、装饰装修：

(1) 外部装饰：

扒鸡公司宿舍 2 号楼外墙面水刷石，防盗单元门，铝合金外窗。楼梯为水泥踏步、木扶手及铁栏杆。

(2) 2 号楼 4 单元 3 层 50 号及储藏室内部：

2 号楼共计 4 个单元，估价对象位于 4 单元 3 层 50 号，一梯三户楼层布局，入户简易防盗门。实地查勘时，由于当事人原因，注册房地产估价师未能进入估价对象内部进行查勘。经过调查了解及与估价委托人沟通，本次估价设定估价对象 2 号楼 4 单元 3 层 50 号内部装修情况为一般装修，储藏室设定为毛坯。

7、层高：估价对象住宅层高约为 2.67m，储藏室层高约为 2.38m；

8、建成年代：1997 年；

9、新旧程度：估价对象无物质折损和功能折旧，成新度较新；

10、使用及维护状况：维护状况良好，对估价对象的价值无不利的影响。经实地查勘，估价对象房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体基本完好，设备管道运行正常，未见有明显影响质量安全的问题。

(四) 估价对象区位状况

区位状况主要包括位置状况、交通状况、环境状况、公共配套状况等，根据注册房地产估价师实地查勘情况，区位状况如下：

位置 状况	坐落	山东省德州市德城区连陈街扒鸡公司宿舍 2 号楼 4 单元 3 层 50 号及储藏室。
	方位	位于德州市德城区商贸大道与连陈街交叉口东南侧。

	临路状况	西临商贸大道，北临连陈街。
	距重要场所的距离	估价对象距离德州市德城区人民政府约 2.6 公里。
	朝向	南北。
	楼层	住宅位于第 3 层（共 6 层），储藏室位于第 1 层（共 1 层）。
交通状况	道路	估价对象所在区域有商贸大道、连陈街、健康路、富源大街等混合型主次道路，道路较通畅、状况良好。
	公共交通	有 3、15、39、71 路等公交车交经过并在附近设有站点。
	交通管制	无特殊交通管制。
	停车便利度	设有地上停车位。
环境状况	自然环境	区域无大气、噪音、水体污染，小区周边及内部有一定程度绿化。
	人文环境	周边多为住宅小区，区域治安状况较好。
	景观环境	估价对象距九龙湾公园较近。
公共配套状况	基础设施	区域已达市政“七通”配套（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通天然气、通暖气）。
	公共服务设施	商业配套：区域内有德百运河广场、华联商厦、花园口商场等商业配套；金融：有德州农商银行、中国建设银行、中国邮政储蓄银行、中国农业银行等金融设施；教育配套：有陈庄小学、德州市新影街小学、新机床幼儿园、新世纪幼儿园、北京银座连锁幼儿园等教育配套；医疗配套：有德州东方中医院、德州机床医院等医疗配套。

五、价值时点

价值时点为 2022 年 5 月 26 日（实地查勘之日）。

六、价值类型

依据估价目的，确定此次估价的价值类型为市场价值。

市场价值，是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。

本次估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格，包括房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

七、估价原则

本次估价遵循估价原则：独立、客观、公正原则和合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，事实求是、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。

（二）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。

（三）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似的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。

（四）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。

（五）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价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及政策文件

1、《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）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈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，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于 2016 年 7 月 2 日发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过，中华人民共和国主席令第七十四号公布，自 2008 年 1 月 1 日起施行。根据 2015 年 4 月 24 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修订）；

6、《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，于 2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

7、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号，自 2018 年 12 月 10 日起执行）；

8、《中房学关于印发〈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，自 2021 年 9 月 1 日起执行）；

9、住房和城乡建设部、自然资源部等部门规章；

10、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件。

（二）技术标准

- 1、《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）。

（三）估价委托人提供的资料

- 1、《德州市德城区人民法院委托书》[（2022）鲁 1402 执恢 169 号]；
- 2、《德州市房屋所有权证存根》；
- 3、《不动产登记资料查询结果证明》；
- 4、估价委托人提供的其他资料；

（四）估价机构及注册房地产估价师搜集的资料

- 1、估价对象照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、估价人员调查和搜集的当地房地产市场有关资料等；
- 4、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。本次估价中，估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，最终选用比较法、收益法进行估价。

（一）本次选用的估价方法定义

1、比较法

比较法是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

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。本次估价采用报酬资本化法的持有加转售模式。

（二）选用估价方法的理由

1、选用比较法的理由

比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的房地产交易实例的地区。估价对象位于德州市德城区连陈街扒鸡公司宿舍，用途为住宅、储藏室，能够搜集到近期同类或类似房地产交易案例，另有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法。因此本次评估可采用比较法进行评估。

2、选用收益法的理由

收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象用途为住宅、储藏室，周边同类项目出租比较活跃。采用收益法能够反映估价对象未来收益的折现价值，且收益性房地产的估价应选用收益法作为其中的一种估价方法。因此，本次评估可采用收益法进行评估。

（三）不选用的估价方法及理由

1、不选用成本法的理由

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。本次评估为扒鸡公司宿舍的其中一套住宅，不能准确分摊土地面积，

难以作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不适合选用成本法。

2、不选用假设开发法的理由

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。由于估价对象为非待开发的不动产，理论上不适用假设开发法，故不适合选用假设开发法。

（四）估价技术路线

1、运用比较法求取估价对象比较价值。具体步骤如下：

- （1）选用直接比较法；
- （2）搜集交易实例；
- （3）选取多个可比实例；
- （4）对可比实例的实际成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整；
- （5）求取比较价值。

2、运用收益法求取估价对象收益价值。具体步骤如下：

- （1）选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式；
- （2）有效毛收入按出租型求取；
- （3）采用市场租金求取有效毛收入，进而求取净收益；
- （4）选用适当的报酬率或资本化率；
- （5）利用持有加转售的收益法公式求得估价对象的收益价值。

3、估价对象价值确定

- (1) 运用比较法求取估价对象比较价值；
- (2) 运用收益法求取估价对象收益价值；
- (3) 综合确定估价对象市场价值。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适宜的估价方法评估得到估价对象于价值时点在价值类型和估价假设限制条件下的估价结果如下：

估价对象	建筑面积 (m ²)		评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
山东省德州市德城区连陈街 扒鸡公司宿舍 2 号楼 4 单元 3 层 50 号及储藏室	2 号楼 4 单元 3 层 50 号住宅	63.31	5696	36.06
	储藏室	4.00		
房地产价值大写：人民币叁拾陆万零陆佰元整。				
备注：储藏室价值已包含在 2 号楼 4 单元 3 层 50 号住宅价值中，特提醒报告使用人注意。				

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王友娟	3720150165		年 月 日
杨亚楠	3720210141		年 月 日

十二、实地查勘期

2022 年 5 月 26 日。

十三、估价作业期

2022 年 5 月 26 日至 2022 年 6 月 9 日。

山东广和土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年六月九日

附 件

一、《德州市德城区人民法院委托书》[(2022)鲁1402执恢169号]复印件

二、《德州市房屋所有权证存根》及《不动产登记资料查询结果证明》复印件

三、估价对象位置示意图

四、估价对象外部及周边环境照片

五、房地产估价机构的企业法人营业执照复印件

六、企业变更情况复印件

七、房地产估价机构备案证书复印件

八、注册房地产估价师注册证书复印件