

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鲁广泰评房（执）字 2022 第 750 号

估价项目名称：隋亚平名下烟台市蓬莱区登州街道金水街 3 号
水产小区 2 号楼 3 单元 201 号住宅房地产市场
价格评估

估价委托人：济南市市中区人民法院

房地产估价机构：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：刘雪伟 3720110054

付兴翠 3720120127

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十七日

特别提示：

估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后五日内通过济南市市中区人民法院向我公司书面提出。

致估价委托人函

济南市市中区人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的估价对象房地产市场价格进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价方法：比较法和收益法。

估价对象：烟台市蓬莱区登州街道金水街 3 号水产小区 2 号楼 3 单元 201 号住宅。

依据估价委托人提供的《蓬莱市不动产登记信息查询结果》、《房屋分户平面图》及估价师实地查勘，房屋坐落烟台市蓬莱区登州街道金水街 3 号水产小区 2 号楼 3 单元 201 号，不动产单元号 370684001010GB00303F00020308，权利人隋亚平，产权证号鲁（2018）蓬莱市不动产权第 0014543 号，占用份额单独所有，不动产类型房屋，不动产性质市场化商品房，用途住宅，建筑面积 118.15 m²，使用期限 2014 年 5 月 20 日起 2084 年 5 月 19 日止，总层数 11 层，所在层次 2 层，钢筋混凝土结构，建成年份 2017 年。

价值时点：2022 年 5 月 18 日，为完成实地查勘之日。

价值类型：本次评估估价对象价值为房地产市场价格；市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

估价结果：估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 5 月 18 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产单价：7801 元/平方米

房地产总价：92.17 万元

大写金额：玖拾贰万壹仟柒佰元整。

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才会使用；

(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才会使用；

(5) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估结果有异议，可通过人民法院向我公司书面提出。

(6) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即自 2022 年 5 月 27 日起至 2023 年 5 月 26 日止）。

致函日期：2022 年 5 月 27 日

以上内容摘自估价报告正文。

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：

李伟印

二〇二二年五月二十七日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
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.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
四、附件.....	15
1. 济南市市中区人民法院委托书（（2021）鲁 0103 执 6319 号）复印件；	
2. 估价对象位置示意图；	
3. 估价对象状况照片；	
4. 《蓬莱市不动产登记信息查询结果》复印件；	
5. 《房屋分户平面图》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. 注册房地产估价师注册证书复印件。	

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，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假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价报告中的估价对象、估价委托人及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】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。
6. 注册房地产估价师刘雪伟、付兴翠已于 2022 年 5 月 18 日对估价报告中的估价对象外围进行了实地查勘，未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
7. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告由山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后五日内通过济南市市中区人民法院向我公司书面提出。

二、估价假设和限制条件

1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。
- (4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、未来处置风险以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 估价对象的权属、结构、建筑面积、用途等以估价委托人提供的《蓬莱市不动产登记信息查询结果》、《房屋分户平面图》上载明的为依据；其他关键信息以注册房地产估价师实地查勘为准。
- (7) 本次估价是以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (8) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。
- (9) 人民法院未明确估价对象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，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。
- (10) 人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，未能进入估价对象室内查勘，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。
- (11) 税费负担：经向估价委托人确认，估价对象交易税费负担方式为按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(12) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

依据估价委托人提供《蓬莱市不动产登记信息查询结果》，估价对象存在抵押登记信息。结合估价目的，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权。

依据估价委托人提供《蓬莱市不动产登记信息查询结果》，估价对象存在查封登记信息。结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象查封因素。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

(1) 因估价委托人提供的相关资料未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为 2017 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准，如上述情况发生变化，建成年份差异 5 年以上，估价结果须做相应调整。

(2) 根据房地产估价师实地查勘了解，估价对象楼宇通暖气、通天燃气，因房屋占有人原因，未能进入估价对象室内查勘确认，本次评估按照估价对象通暖气、通天燃气为估价前提。

(3) 因房屋占有人原因，注册房地产估价师未能进入室内进行查勘，从室外状况观察及经向估价委托人了解，估价对象尚未装修，本次估价对象室内装修标准设定为毛坯。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考，不作其他估价目的之用，如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应

调整。

(2) 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

(3) 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而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

(8) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估结果有异议，可通过人民法院向我公司书面提出。

(9) 本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即自 2022 年 5 月 27 日起至 2023 年 5 月 26 日止）。

(10) 本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

单位名称：济南市市中区人民法院

地址：山东省济南市市中区万寿路 6 号市中法院执行局

承办人：胡法官

联系电话：0531-81677829

（二）房地产估价机构

房地产估价机构：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

地址：山东省济南市历下区羊头峪路 18-2 号

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]017 号

资质有效期：2021 年 12 月 23 日至 2024 年 12 月 22 日

联系人：李文伟

联系电话：0531-88706088

（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. 委托情况

根据济南市市中区人民法院委托书（（2021）鲁 0103 执 6319 号）：执行山东省农业发展信贷担保有限责任公司与闫志兰，隋礼告，崔玉建，崔满霞，隋亚平，王茹，蓬莱市腾达果蔬保鲜有限公司追偿权纠纷一案中，需确定山东省烟台市蓬莱区登州街道金水街 3 号水产小区 2 号楼 3 单元 201 号的处置参考价。本次估价对象为烟台市蓬莱区登州街道金水街 3 号水产小区 2 号楼 3 单元 201 号住宅。

2. 权益状况

（1）房地产登记状况

依据估价委托人提供的《蓬莱市不动产登记信息查询结果》、《房屋分户平面图》及估价师实地查勘，估价对象房地产登记状况信息如下：

房屋坐落	烟台市蓬莱区登州街道金水街 3 号 水产小区 2 号楼 3 单元 201 号		
不动产单元号	370684001010GB00303F00020308		
权利人	隋亚平	产权证号	鲁（2018）蓬莱市不动产权第 0014543 号
占用份额	单独所有	不动产类型	房屋
不动产性质	市场化商品房	用途	住宅
建筑面积（m ² ）	118.15	使用期限	2014 年 5 月 20 日起 2084 年 5 月 19 日止
总层数	11	所在层次	2
结构	钢筋混凝土	建成年份	2017

（2）他项权利状况

依据估价委托人提供《蓬莱市不动产登记信息查询结果》，估价对象存在抵押登记信息。结合估价目的，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权。

（3）查封状况

依据估价委托人提供《蓬莱市不动产登记信息查询结果》，估价对象存在查封登记信息。结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象查封因素。

（4）租赁状况

房地产估价师未能进入估价对象室内查勘，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

3. 实物状况

估价对象为钢筋混凝土结构，房屋总层数为 11 层，所在层数为第 2 层（商铺位于地下-1 层，实际位于地上第 1 层；估价对象证载位于地上第

2 层，实际位于地上第 3 层）。

公共部分：外墙真石漆，单元防盗门，楼道铝合金窗，楼道为大理石地面，配有电梯和步梯，步梯为大理石踏步，不锈钢扶手，建成年代为 2017 年。

室内：进户门为防盗门，因房屋占有人原因，注册房地产估价师未能进入室内进行查勘，本次室内装修标准设定为毛坯；配套设施水、电、暖气、天然气齐全，能满足日常生活需要。

4. 区位状况描述与分析

繁华程度	临金水街、登州路等道路，区域内公共配套设施齐全，估价对象周围出租经营状况较好，繁华度较高。
基础设施配套	估价对象所在区域基础设施完善，达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通天然气及场地平整）。
公共服务设施	周围有蓬莱人民医院，附近有蓬莱农商银行（金水街分理处）、中国农业银行等金融机构，第二实验小学、郝斌中学等教育设施，振华商厦、宝龙广场等购物场所，公共配套设施齐全，生活较便利。
交通便捷度	南临金水街，西临登州路，道路通达性较好，附近有蓬莱 6 路、8 路、10 路公交车通过，交通较便捷。
周边典型物业	附近住宅密集，住宅小区较多。
环境景观	周围有蓬莱阁景区、八仙过海景区，环境景观较好。

（五）价值时点

二〇二二年五月十八日（实地查勘完成日期）

（六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2022 年 5 月 18 日的房地产市场价格。

市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

本报告价格货币单位均为人民币。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

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的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价格。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比高”或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都

会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，这些遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

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

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

（3）《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 743 号，自 2021 年 9 月 1 日起施行，2021 年 7 月 2 日第三次修

订）；

(4) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令第 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

(5) 《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，2021 年 1 月 1 日施行）；

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

2、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) 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、估价委托人提供的有关资料

(1) 济南市市中区人民法院委托书（（2021）鲁 0103 执 6319 号）；

(2) 《蓬莱市不动产登记信息查询结果》复印件；

(3) 《房屋分户平面图》复印件；

(4) 估价委托人提供的其他资料。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1) 实地查勘、摄影和记录；

(2) 烟台市房地产市场信息；

(3) 估价对象附近房地产投资回报状况；

(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。

1、方法选用分析

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，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法和收益法对估价对象烟台市蓬莱区登州街道金水街 3 号水产小区 2 号楼 3 单元 201 号房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
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。	估价对象规划用途为住宅，所在区域与估价对象相似的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象市场价格及市场租金进行估价。	选取
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。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅用途物业，周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取采用收益法进行估价。	选取
假设开发法	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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	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。	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。虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡	不选取

化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，加之成本法所需的规划、设计、土地等基础资料无法获取，故不适合选成本法。

2、本次选用估价方法定义及基本公式

(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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

(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。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

净收益按一定比率递增，收益期限为有限年的公式如下：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left(1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right)$$

V—房地产在估价时点的收益价格；

A—房地产未来第 1 年净运营收益；

g—净收益逐年递增的比例；

Y—房地产的报酬率；

n—房地产收益期限为有限年；

3、估价技术路线

(1) . 运用比较法求取估价对象市场价格。

(2) . 运用收益法求取估价对象市场价格。

(3) . 根据上述两种方法求取的房地产价值结果综合分析后确定估价

对象房地产市场价格。

(十) 估价结果

1、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 5 月 18 日的估价结果如下：（币种：人民币）

- 房地产单价：7801 元/平方米
- 房地产总价：92.17 万元
- 大写金额：玖拾贰万壹仟柒佰元整。

2、估价结果内涵

- (1) 估价对象土地使用权性质为出让，本报告评估价格包含了估价对象相应用途的国有土地使用权出让金。
- (2) 未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
刘雪伟	3720110054		2022.5.27
付兴翠	3720120127		2022.5.27

(十二) 实地查勘期

二〇二二年五月十八日

(十三) 估价作业期

二〇二二年五月十八日至二〇二二年五月二十七日

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年五月二十七日

四、附件

1. 济南市市中区人民法院委托书（（2021）鲁 0103 执 6319 号）复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象状况照片；
4. 《蓬莱市不动产登记信息查询结果》复印件；
5. 《房屋分户平面图》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. 注册房地产估价师注册证书复印件。

济南市市中区人民法院

委托书

(2021)鲁 0103 执 6319 号

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司：

我院在执行山东省农业发展信贷担保有限责任公司与闫志兰,隋礼告,崔玉建,崔满霞,隋亚平,王茹,蓬莱市腾达果蔬保鲜有限公司追偿权纠纷一案中,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：

山东省烟台市蓬莱区登州街道金水街3号水产小区2号楼3单元201号。



承办人：胡法官 联系电话：81677829

本院地址：济南市市中区万寿路6号市中法院执行局

估价对象位置示意图

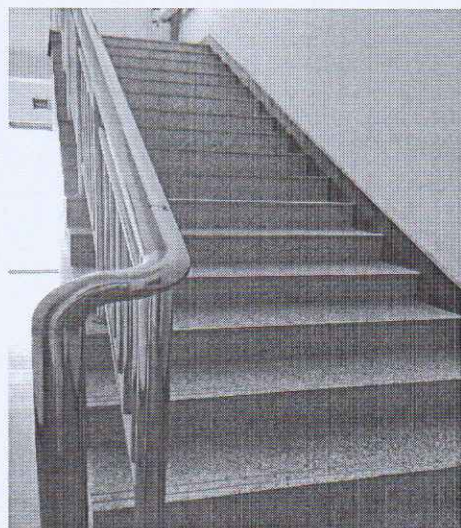
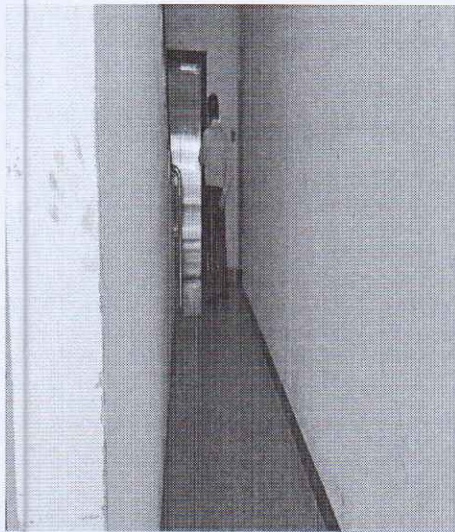


区域位置示意图



详细位置示意图

估价对象状况照片



蓬莱市不动产登记信息查询结果

注：此证明以打印为准，手写无效！

查询时间：2021/12/22 10:08:42

受理编号：202112220000086

查询申请人	隋亚平		身份证号	370684198612262213		
产权证号	鲁(2018)蓬莱市不动产权第0014543号		印刷编号	3700027458		
权利人信息						
序号	权利人名称	证件号码		占有份额		
1	隋亚平	370684198612262213		单独所有		
不动产基本信息 (单位：平方米)						
不动产单元号	3706840010106800303F00020308					
不动产类型	房屋	坐落	烟台市蓬莱区登州街瑞鑫水街3号永产小区2号楼3单元201号			
不动产性质	市场化商品房	用途	住宅			
面积	118.15	分摊面积	17.9550			
使用期限	2014年05月20日起 2084年05月19日止					
抵押信息						
登记序号	抵押权人	不动产证明号	抵押金额(万元)	抵押方式	登记时间	抵押期限
1	山东省农丰发展信贷担保有限责任公司	鲁(2019)蓬莱市不动证明第0007949号	240	最高额抵押	2019/11/28 8:19:51	2019年11月22日起 2022年11月22日止
预告信息						
登记序号	预告权利人	预告权利人证件号码	预告登记类型	登记时间		
查封信息						
登记序号	查封机构	查封文号	查封类型	送达时间	登记时间	查封期限
1	蓬莱法院	2021鲁0614财保76号	查封	2021/2/10 9:16:16	2021/2/10 9:16:16	36
2	济南市中区法院	2021鲁0103财保966号	查封	2021/6/29 14:16:21	2021/6/29 14:16:21	36

房屋分户平面图

单元号	27089401190301	结构	钢筋混凝土	室内建筑面积, m ²	100.198	房屋号	1512001
层号	2	层数	11	共有分摊面积, m ²	17.976	总建筑面积, m ²	118.15
户号	8A0201						
地址	成都市金牛区2号183单元201号						



1:200

设计人: [Name]



统一社会信用代码
913701027337284882

营业执照

(副本) 6-1



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。

名称 山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

注册资本 肆佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年12月18日

法定代表人 李文伟

营业期限 2001年12月18日至 年 月 日

经营范围

一般项目：不动产测绘；土地房屋权属登记代理；土地房屋评估；土地房屋拆迁服务；土地房屋收购服务；土地房屋开发服务；土地房屋销售服务；土地房屋租赁服务；土地房屋经纪服务；土地房屋信息咨询；土地房屋中介服务；土地房屋法律服务；土地房屋资产管理；土地房屋投资服务；土地房屋运营服务；土地房屋维护服务；土地房屋修缮服务；土地房屋改造服务；土地房屋拆除服务；土地房屋搬迁服务；土地房屋迁移服务；土地房屋规划服务；土地房屋设计服务；土地房屋施工服务；土地房屋监理服务；土地房屋验收服务；土地房屋交付服务；土地房屋入住服务；土地房屋售后服务；土地房屋其他服务。

住所 济南市历下区辛头路18-2号三楼301室

登记机关



2021年04月22日

企业变更情况

打印时间: 2021/03/10 11:12:21

企业名称: 山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司
统一社会信用代码: 913701027337284882
注册号: 370000228015161

变更次:	5	变更事项(编码):	章程
变更前内容:	::		
变更后内容:	::		
核准日期:	2021-03-09		

变更次:	5	变更事项(编码):	名称
变更前内容:	山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司::		
变更后内容:	山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司::		
核准日期:	2021-03-09		



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟
(执行事务合伙人)

住所：济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

统一社会信用代码：913701027337284882

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]017号

有效期限：2021年12月23日至2024年12月22日



发证机关(公章)
二〇二一年十二月二十三日

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.



No. 00246754

姓名 / Full name

刘雪伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370105196706114113

注册号 / Registration No.

3720110054

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-23

持证人签名 / Bearer's signature



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.



No. 00248078

姓名 / Full name

付兴翠

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

330882198606103520

注册号 / Registration No.

3720120127

执业机构 / Employer

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-5-26

持证人签名 / Bearer's signature

