

涉 执 房 地 产 处 置

司 法 评 估 报 告

**估价报告编号：鲁金司估字（2022）第S021号**

**估价项目名称：诸城市和平北街150号龙府住宅小区16号楼2单元802号住宅房司法评估**

**估价委托人：诸城市人民法院技术室**

**房地产估价机构：山东金庆房地产土地评估测绘有限公司**

**注册房地产估价师：冯兴红 3720120074**

**马晓燕 3720060073**

**估价作业日期：2022年6月30日-2022年7月13日**

**估价报告出具日期：2022年7月13日**

**致估价委托人函**

**诸城市人民法院技术室：**

受贵院委托，我公司于2022年6月30日派出注册房地产估价师，对坐落于诸城市和平北街150号龙府住宅小区16号楼2单元802号住宅房进行了实地查勘、市场调查和测算，为贵院受理的中国银行股份有限公司诸城支行与韩玉良、诸城港龙置地有限公司、山东龙楷非融资性担保有限公司金融借款合同纠纷一案提供价值参考而评估其房地产市场价值。

**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：**为一套住宅房，坐落于诸城市和平北街150号龙府住宅小区16号楼2单元802号,建筑面积为185.56平方米，2013年建成，钢混结构，房屋总层数为22层，所在层数为8层，朝向为南北通透、西山带飘窗，用途为住宅,权利人为韩玉良，不动产权证号为鲁潍房预诸城市字第055566号。经调查估价对象所在小区为商品房住宅小区,占用的土地为出让城镇住宅用地。本次估价范围不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素,但包括装饰装修部分。

**价值时点：**二〇二二年六月三十日。

**价值类型：**本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

**估价方法：**本次评估选用比较法。

**估价结果：**诸城市和平北街150号龙府住宅小区16号楼2单元802号住宅房在价值时点的市场价值为1354959元,大写人民币壹佰叁拾伍万肆仟玖佰伍拾玖元整，建筑面积单价7302元/平方米。本价值包含所分摊的土地使用权价值。

**特别提示：**

1.根据相关文件要求，涉执房地产处置参考价司法评估的价值类型为房地产市场价值，通常不评估变现价值，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价格的影响，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

房地产市场价值是房地产经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

2.成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是评估对象处置成交价的保证。

3.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。

4.在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整。

5.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。

6.本次估价范围不包含相关的债权债务，处置估价对象时请注意是否有拖欠物业管理费、供暖费、水电气费等情况。

**此页无正文，仅为盖章使用。**

法定代表人签章：

山东金庆房地产土地评估测绘有限公司

二〇二二年七月十三日

**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc443570648)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc443570649)

[估价结果报告 6](#_Toc443570650)

[一、估价委托人 6](#_Toc443570651)

[二、房地产估价机构 6](#_Toc443570652)

[三、估价目的 6](#_Toc443570653)

[四、估价对象 6](#_Toc443570654)

[五、价值时点 8](#_Toc443570655)

[六、价值类型 8](#_Toc443570656)

[七、估价原则 8](#_Toc443570657)

[八、估价依据 9](#_Toc443570658)

[九、估价方法 10](#_Toc443570659)

[十、估价结果 11](#_Toc443570660)

[十一、注册房地产估价师 12](#_Toc443570661)

[十二、实地查勘期 12](#_Toc443570662)

[十三、估价作业期 12](#_Toc443570663)

[附 件 13](#_Toc443570673)

附件一 《山东省诸城市人民法院委托书》复印件

附件二 估价对象位置图

附件三 估价对象相关照片

附件四 《诸城市不动产登记信息查询结果证明》复印件

附件五 专业帮助情况和相关专业意见

附件六 估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件七 房地产估价师注册证书复印件

# 估价师声明

我们郑重声明：

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.注册房地产估价师是按照《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）等有关房地产估价标准、规定进行估价工作,撰写估价报告。

5.注册房地产估价师冯兴红、马晓燕于2022年6月30日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6.本估价报告由注册房地产估价师完成，没有人对估价报告提供重要专业帮助。

7.参与本次估价的注册房地产估价师如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 冯兴红 | 3720120074 |  | 年 月 日 |
| 马晓燕 | 3720060073 |  | 年 月 日 |

# 估价假设和限制条件

**一、估价假设条件**

1.一般假设

（1）注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实情况下，假设估价委托人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的。

（2）注册房地产估价师对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况。

（3）注册房地产估价师未对办理产权登记的房屋建筑面积进行专业测量，本次评估房屋建筑面积以《诸城市不动产登记信息查询结果证明》记载建筑面积为依据。

（4）对房地产市场的假设。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交易双方自愿地进行交易；②交易双方处于利己动机进行交易；③交易双方精明、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）估价对象为整个楼栋中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（6）假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

（7）人民法院未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，我公司经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（8）人民法院未明确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。

2.未定事项假设

（1）委托方未提供估价对象所占用土地的《国有土地使用证》分割证书，经调查估价对象所在为商品房住宅小区,根据当地房地产行政管理部门规定，该类房屋买卖、租赁等交易方式不受影响，所以本次评估，假设其土地权属完备，使用权类型为出让用地，合法用途为城镇住宅用地。

（2）估价对象《诸城市不动产登记信息查询结果证明》复印件中未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2013年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

3.背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封（或存在担保物权、其他优先受偿款）因素的影响。

4.不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5.依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

**二、估价报告使用限制**

1.本次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。不作其他估价目的之用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新评估。

2.本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两种形式，《山东省诸城市人民法院委托书》未约定提供估价报告的形式,本次估价机构提供估价结果报告供委托人使用，估价技术报告作为估价机构存档备案使用。

3.本估价报告的使用期限为壹年，自二〇二二年七月十三日起生效。如超过有效期或价值时点之后以及有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，市场价格变化较快对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产估价机构对估价结果作出相应调整或重新估价。

4.本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律法规。

5.估价报告须经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方为有效，提供给估价委托人的估价结果报告为一整体，不可分割使用，因使用不当造成的损失，估价方不承担责任。

6.未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，估价报告的相关资料亦不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。本报告的最终解释权归本公司所有。

7.我公司出具的报告封面生成有加密防伪的二维码及公司的LOGO的水印底纹，报告使用方收到报告后，第一时间扫描报告首页二维码进行查询，如有任一异样，则为虚假报告，我公司对此不承担任何责任。

**三、其他需要说明的事项**

1.本估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2.鉴定活动遵循独立、客观、公正的原则，因此，鉴定意见可能对当事人有利，也可能不利。鉴定意见属于专家专业性意见，其是否被采信取决于办案机关的审查和判断，鉴定人和鉴定机构无权干涉。

3.由于委托方未出具书面的关于估价对象租赁权的处理意见，本次评估未考虑估价对象可能存在的租赁权对估价结果的影响。

4.本次评估所涉及房屋的坐落、用途、建筑面积、所有权人等以委托方提供的《诸城市不动产登记信息查询结果证明》复印件为依据并结合实地查勘确定。

5.山东金庆房地产土地评估测绘有限公司接到诸城市人民法院技术室委托后，于2022年6月30日派出冯兴红、马晓燕、林岩三名工作人员，在诸城市人民法院技术室工作人员和申请人代表祝鹏飞、被申请人代表张晓敏的陪同下对诸城市和平北街150号龙府住宅小区16号楼2单元802号住宅房进行了查勘，并核实了有关文件资料。完成查勘后形成实地查勘记录表，并经在场的人员签字确认，完成了在当时情况下必要的评估程序。

6.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规定》（法释〔2018〕15号）第二十二条、第二十三条的相关规定：当事人、利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委 托 人：诸城市人民法院技术室

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构：山东金庆房地产土地评估测绘有限公司

住 所：潍坊市奎文区东风东街8081号(虞河路以东、东风东街以北) 502-504

法定代表人：岳连红

统一社会信用代码：913707057526946071

资质等级：壹级

证书编号：鲁评071018

联系电话：0536-8668977 0536-8668978

## 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.估价对象财产范围：

估价对象为诸城市和平北街150号龙府住宅小区16号楼2单元802号住宅房，建筑面积为185.56平方米。估价范围为住宅房及其所分摊的国有出让土地使用权，无其他构筑物，本次估价范围不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素,但包括装饰装修部分。

2.估价对象基本状况：

（1）名称：诸城市和平北街150号龙府住宅小区16号楼2单元802号住宅房。

（2）坐落：诸城市和平北街150号龙府住宅小区。

（3）规模：185.56平方米。

（4）用途：住宅。

（5）权属：依据《诸城市不动产登记信息查询结果证明》，权利人为韩玉良，不动产权证号为鲁潍房预诸城市字第055566号。委托方未提供《国有土地使用证》分割证书，经调查估价对象所在小区为商品房住宅小区,根据当地房地产行政管理部门规定，该种情况买卖、租赁等交易方式不受影响，所以本次评估，假设其土地权属完备，使用权类型为出让用地，合法用途为城镇住宅用地。估价对象产权清晰。

3.土地基本状况：估价对象位于诸城市和平北街150号龙府住宅小区。

（1）四至：东临潍河公园，西临和平街，南临潍河公园，北临北环路。

（2）形状：形状较规则。

（3）地势：地势平坦。

（4）开发程度：七通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）。

（5）土地使用期限: 委托方未提供估价对象所占用土地的《国有土地使用证》分割证书，但可享有分摊内的土地使用权，不影响住宅房的上市交易，根据《民法典》第三百五十九条住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。

（6）规划限制条件：估价对象所属项目规划在建筑设计、容积率等方面有一定的限制。

4.建筑物基本状况：依据《诸城市不动产登记信息查询结果证明》并结合实地查勘，房屋建成于2013年,估价对象规划用途为住宅，实际用途为住宅，房屋总层数为22层，估价对象位于第8层，朝向为南北通透、西山带飘窗，其他状况如下：

（1）建筑结构：钢混结构。

（2）设施设备：水、电、暖、卫、通讯、天然气、电梯、楼宇对讲系统。

（3）装饰装修：外墙防水涂料，内墙乳胶漆，木包门窗套，瓷砖地面、部分木地板，塑钢窗，高级防火防盗门。

（4）维护保养状况：经注册房地产估价师实地查勘，估价对象建筑物地基和基础未发现不均匀沉降，房屋承重构件和围护墙较好，地面平整，门窗正常启闭，墙面无脱落现象，管道畅通，维护状况较好，新旧程度较好。

5.区位状况：估价对象临和平街、北环路，附近有诸城11路、诸城7路、诸城k2路等公交车经过，出入方便。区域内有潍坊银行、明德托育园、诸城市明德学校、红星超市、诸城市中西医结合医院、潍河公园等，公共配套设施齐全。

## 五、价值时点

2022年6月30日，此价值时点是对估价对象实地查勘之日。

## 六、价值类型

本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

## 七、估价原则

在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列5项：

1.独立、客观、公正原则：

要求注册房地产估价师站在中立的立场上，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的原则。

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。房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

3.价值时点原则：

要求估价结果是在估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价之所以要遵守价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。

4.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的价值或价格的原则。最高最佳利用是指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。

5.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。即在评估一宗房地产价格时，如在相似区域内有若干与估价对象效用相近的房地产价格存在，则可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

## 八、估价依据

1.估价依据的有关法律、法规和政策

（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72号，2019年8月26日修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日修正）；

（3）《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议，2020年5月28日）；

（4）《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,2016年7月2日）；

（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）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日）。

2.估价的技术标准

（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）《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）。

3.委托方提供的有关资料

（1）《山东省诸城市人民法院委托书》（（2022）鲁0782技委字第0794号）；

（2）《诸城市不动产登记信息查询结果证明》复印件。

4.其他资料

（1）注册房地产估价师实地查勘的资料和数据；

（2）注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等几种。从理论上讲,估价对象的同类房地产在价值时点的近期有较多交易的应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的选用成本法;当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少,且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时选用成本法。估价对象具有开发潜力或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的应选用假设开发法。

我们对估价对象进行了详细的实地查勘，依据《房地产估价规范》估价方法选用的相关规定，经充分研究和论证，市场上类似估价对象交易实例比较多，可比实例极易获取，且比较法修正、调整体系完善，求取的比较价值最能反映市场形成的真实价格，故适用比较法。估价对象为一般成套住宅，非出租收益性房地产，而且同一区域内成套住宅的租售比失衡，租金水平较难反映估价对象的客观市场价格，故不适宜采用收益法；估价对象已建成并投入使用，不具有再开发潜力，不符合假设开发法的使用条件，故不适宜用假设开发法；估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能反映出房地产的现时的市场价格，故不适宜用成本法。故本次评估仅采用比较法。

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。

## 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，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料及影响估价对象价值诸因素的基础上进行了判断、测算，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为1354959元,大写人民币壹佰叁拾伍万肆仟玖佰伍拾玖元整，建筑面积单价7302元/平方米。本价值包含所分摊的土地使用权价值。

## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 冯兴红 | 3720120074 |  | 年 月 日 |
| 马晓燕 | 3720060073 |  | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期 2022年6月30日

## 十三、估价作业期　 2022年6月30日-2022年7月13日

山东金庆房地产土地评估测绘有限公司

二〇二二年七月十三日

# 附 件

附件一 《山东省诸城市人民法院委托书》复印件

附件二 估价对象位置图

附件三 估价对象相关照片

附件四 《诸城市不动产登记信息查询结果证明》复印件

附件五 专业帮助情况和相关专业意见

附件六 估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件七 房地产估价师注册证书复印件