

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：焦丙山、齐东英名下临邑县临南路东侧（临邑镇政府驻地北）北辰嘉苑2号楼1单元201室住宅及车库房地产市场价格评估

询价委托人：临邑县人民法院

房地产估价机构：山东尧舜土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张 沐（注册号：3720200206）

朱玉玲（注册号：3720170152）

估价报告出具日期：2022年07月11日

估价报告编号：鲁尧舜法评估字 202207A001 号

## 致估价委托人函

临邑县人民法院：

受贵单位委托，本公司委派注册房地产估价师对估价对象进行了估价。

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而评估房地产市场价格。

估价对象：位于临邑县临南路东侧（临邑镇政府驻地北）北辰嘉苑2号楼1单元201室及1单元7号车库，住宅建筑面积为137.84平方米，总层数5层，所在层2层；车库建筑面积26.61平方米，总层数5层，所在层为架空层；建筑结构均为混合结构，建成年代为2011年。

注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则，遵照国家有关房地产估价的法律法规、政策文件和估价标准，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法进行了分析、判断和测算，确定估价对象于价值时点2022年07月01日满足估价假设和限制条件的市场价格：住宅房地产市场价值¥72.12万元（大写：人民币柒拾贰万壹仟贰佰元整）；车库市场价值¥4.80万元（大写：人民币肆万捌仟元整），总价¥76.92万元（大写：人民币柒拾陆万玖仟贰佰元整）。（本估价结果包含分摊的土地使用权价值）（取整）。具体评估结果见下表：

价值类型	产权证号	权利人	坐落	所在层/总层数	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
市场价值	鲁(2017)临邑县不动产权第0000213号	焦丙山、齐东英	临邑县临南路东侧(临邑镇政府驻地北)北辰嘉苑2号楼1单元201室	2/5	住宅	137.84	5232	72.12
			临邑县临南路东侧(临邑镇政府驻地北)北辰嘉苑2号楼1单元7号车库	架空层	车库	26.61	万元/间	4.80
市场价值(合计)	小写人民币		76.92万元;					
	大写人民币		柒拾陆万玖仟贰佰元整					

### 特别提示:

1、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》第二十三条：当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等提出书面异议的，人民法院应当在三日内交评估机构予以书面说明；

2、因财产拍卖(或者变卖)日期与评估报告载明的价值时点不一致的，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；

3、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；

4、委托人或者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，我公司和注册房地产估价师依法不承担责任；

5、本次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，成交与否由双方协商确定。

6、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

山东尧舜土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人（签字或盖章）：

二〇二二年七月十一日





# 目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
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.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
附    件.....	16
一、《委托书》复印件	
二、估价对象照片及位置图	
三、估价对象产权相关资料复印件	
四、房地产估价机构营业执照复印件	
五、房地产估价机构资质证书复印件	
六、房地产估价师注册证书复印件	

## 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，与估价委托人及利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师已于2022年07月01日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
张沫	3720200206		2022年7月11日
朱玉玲	3720170152		2022年7月11日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供了《委托书》(2021)鲁1424执1342号和《不动产权证书》鲁(2017)临邑县不动产权第0000213号复印件；注册房地产估价师对估价对象产权相关资料所载的内容进行了审慎检查，在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价对象的相关信息合法、真实、准确、完整。

2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化和实质性改变。

3、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的重大因素给予了关注，在无合理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。

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、估价人员无法掌握估价对象是否存在欠缴税费，拖欠水费、电费、物业费等情况及金额，本次估价未考虑拖欠上述费用对评估价值的影响。

6、估价人员无法掌握估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响，本次估价未考虑上述因素对评



估价值的影响。

## （二）特殊类假设

1、未定事项假设。对估价所必需的尚未明确或不够明确的土地容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。本次估价无未定事项假设。

2、背离事实假设。因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格，因此假设估价对象未被查封，也不考虑估价对象房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权对估价对象价值的影响。

3、不相一致假设。在估价对象的实际用途、房屋登记用途、土地登记估价用途、规划用途等用途之间不一致，或房屋权属证明、土地权属证明等资料的权利人之间不一致，估价对象的名称不一致等情况下，对所依据的用途或权利人、名称等的合理假定。本次估价委托方提供的《不动产权证书》（鲁（2017）临邑县不动产权第 0000213 号）证载估价对象总层数 6 层，所在层 2 层；《房屋调查表》载明估价对象总层数 5 层，所在层 2 层。经估价人员实地勘查，实际估价对象总层数 5 层，所在层 2 层；车库所在层为架空层，本次估价以实际勘查结果为准。

4、依据不足假设。在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。①、因委托方未明确财产处置费用（评估费、律师费、拍卖费、诉讼费等）从财产处置价款中扣除或者由申请执行人或被执行人另行负担，本次评估结果未考虑该项费用，提请报告使用人注意。②、因委托方对该估价对象处置的交易税费负担方式没有明确意见，本次评估结果未考虑该项费用，提请报告使用人注意。③、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点可能存在不一致状况，本次



评估假定估价对象状况与财产拍卖（或者变卖）日期状况一致。

## 二、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

（二）本估价报告专为估价委托人所使用，未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他任何方式公开发表。

（三）估价报告使用期限自本估价报告出具之日起，在房地产市场状况无较大波动时为一年即2022年7月11日至2023年7月10日，若市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

（四）本估价报告必须经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效，估价机构仅对本报告的原件承担责任。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：临邑县人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：山东尧舜土地房地产评估测绘有限公司

住所：济南市天桥区堤口路南益名泉春晓商务楼C403号

统一社会信用代码：91370105773199138D

法定代表人：李湘峰

资质等级：贰级

资质证书编号：鲁评012036

### 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而评估房地产市场价格。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

估价对象范围为临邑县临南路东侧（临邑镇政府驻地北）北辰嘉苑2号楼1单元201室住宅房地产及1单元7号车库一间，包括分摊的土地使用权及公共配套设施。

#### （二）估价对象基本状况

估价对象 1	
坐落	临邑县临南路东侧（临邑镇政府驻地北）北辰嘉苑2号楼1单元201室
权利性质	商品房
用途	住宅
建筑规模	房屋建筑面积 137.84 m <sup>2</sup>
空间布局	三室二厅一卫一厨

建成年代	2011 年
建筑结构	混合结构
楼层	总层数 5 层，所在层 2 层
他项权利设立情况	未设他项权利
出租或占用情况	自用
设施设备	水、电、暖、天然气等设施齐全
维护状况	维护及保养状况较好
装饰装修	外墙涂料，入户防盗门，内墙刷乳胶漆，地面铺瓷砖，厨房卫生间瓷砖到顶，室内门木门，吊顶，塑钢窗简单装修。
<b>估价对象 2</b>	
坐落	临邑县临南路东侧（临邑镇政府驻地北）北辰嘉苑 2 号楼 1 单元 7 号车库
权利性质	商品房
用途	车库
建筑规模	房屋建筑面积 26.61 m <sup>2</sup>
建成年代	2011 年
建筑结构	混合结构
楼层	总层数 5 层，所在层为架空层
他项权利设立情况	未设他项权利
出租或占用情况	自用
维护状况	维护及保养状况较好
装饰装修	无装修



### （三）区位状况分析

估价对象位于临邑县临南路东侧（临邑镇政府驻地北）北辰嘉苑2号楼1单元201室，所在小区西临迎宾路、南临广德大街；附近有“北辰嘉苑”公交站，有临邑2路公交车经过，交通便捷；小区周边银行中国邮政储蓄银行；周边学校有山东省临邑实验中学；周边有多个小型家具商场等，所在小区所处省道旁边区位较偏远，公共配套设施和生活配套设施较不完善，居住氛围一般。

### 五、价值时点

2022年07月01日。（完成实地查勘之日）

### 六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价格。

市场价格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。

### 七、估价原则

估价原则是估价活动所依据的法则或标准，本次估价遵循以下原则。

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。

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。

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。

5、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。

## 八、估价依据

### （一）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》（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通过修订，自2020年1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通过修订，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国民法典》；

4、《中华人民共和国城乡规划法》；

5、《拍卖管理办法》（2004年11月15日商务部第14次部务会议审议通过，自2005年1月1日起施行）；

6、最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定（2004年10月26日通过，2005年1月1日起执行）；

7、最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定（2004年10月26日，法释（2004）16号）；

8、最高人民法院关于人民法院委托评估，拍卖和变卖工作的若干规定（2009年8月24日，法释（2009）16号）；

9、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》

（法释（2016）18号，自2017年1月1日起执行）；

10、《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，自2018年11月15日起执行）；

11、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

12、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起实施）；

13、其他法律规定、政策性文件等。

## （二）技术标准、规程、规范

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

## （三）估价委托人提供的相关资料

1、委托方提供的《临邑县人民法院委托书》（2021）鲁 1424 执 1342 号；

2、委托方提供的估价对象《不动产权证书》、《房屋调查表》等复印件；

## （四）估价人员搜集的相关资料

1、估价对象照片；

2、实地查勘记录；

3、当地市场调查和搜集的有关资料等。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法。

注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况以及估价目的，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法。这主要是出于以下考



虑：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法，估价对象所处位置的同一供求圈内有较多类似估价对象的房地产交易实例，故可采用比较法；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，估价对象为可出租产生收益的房地产，且所在区域类似房地产租赁市场较活跃、租金水平合理，故可采用收益法。

基本思路如下：

### 1、首先利用比较法求取估价对象价格：

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。

运用比较法进行房地产估价时，应按以下步骤进行：搜集交易实例，选取可比实例，建立比较基础，进行交易情况修正，进行市场状况调整，进行房地产状况调整，计算比较价值。

### 2、利用收益法求取估价对象价格：

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。

运用收益法进行房地产估价时，应按以下步骤进行：选择具体方法，测算收益期或持有期，测算未来收益，确定报酬率或资本化率、收益乘数，计算收益价值。

3、将利用比较法和收益法得出的估价对象价格分别赋予一定的权重，采用加权平均的方法求取估价对象房地价值。

### 十、估价结果

注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则，根据估价目的，遵守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，选用比较法和收益法，在认真分析现有资料和准确测算的基础上，得出估价对象于价值时点2022年07月01日的符合估价假设和限制条件的市场价格为：**住宅房地产市场价值¥72.12万元（大写：人民币柒拾贰万壹仟贰佰元整）；车库市场价值¥4.80万元（大写：人民币肆万捌仟元整），总价¥76.92万元（大写：人民币柒拾陆万玖仟贰佰元整）。**（本估价结果包含分摊的土地使用权价值）（取整）。

### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张沫	3720200206	 姓名：张沫 注册号：3720200206 有效期止：2023.6.4	2022年7月11日
朱玉玲	3720170152	 姓名：朱玉玲 注册号：3720170152 有效期止：2023.5.20	2022年7月11日

### 十二、实地查勘期

2022年07月01日。

### 十三、估价作业期

2022年07月01日至2022年07月11日。


  
 山东尧舜土地房地产评估测绘有限公司  
 二〇二二年七月十一日

## 附 件

- 一、《委托书》复印件
- 二、估价对象照片及位置图
- 三、估价对象产权相关资料复印件
- 四、房地产估价机构营业执照复印件
- 五、房地产估价机构资质证书复印件
- 六、房地产估价师注册证书复印件



# 临邑县人民法院 委托书

(2021)鲁 1424 执 1342 号

山东尧舜土地房地产评估测绘有限公司：

我院在执行青岛银行股份有限公司德州临邑支行与焦丙山、齐东英 借款合同纠纷一案中，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。

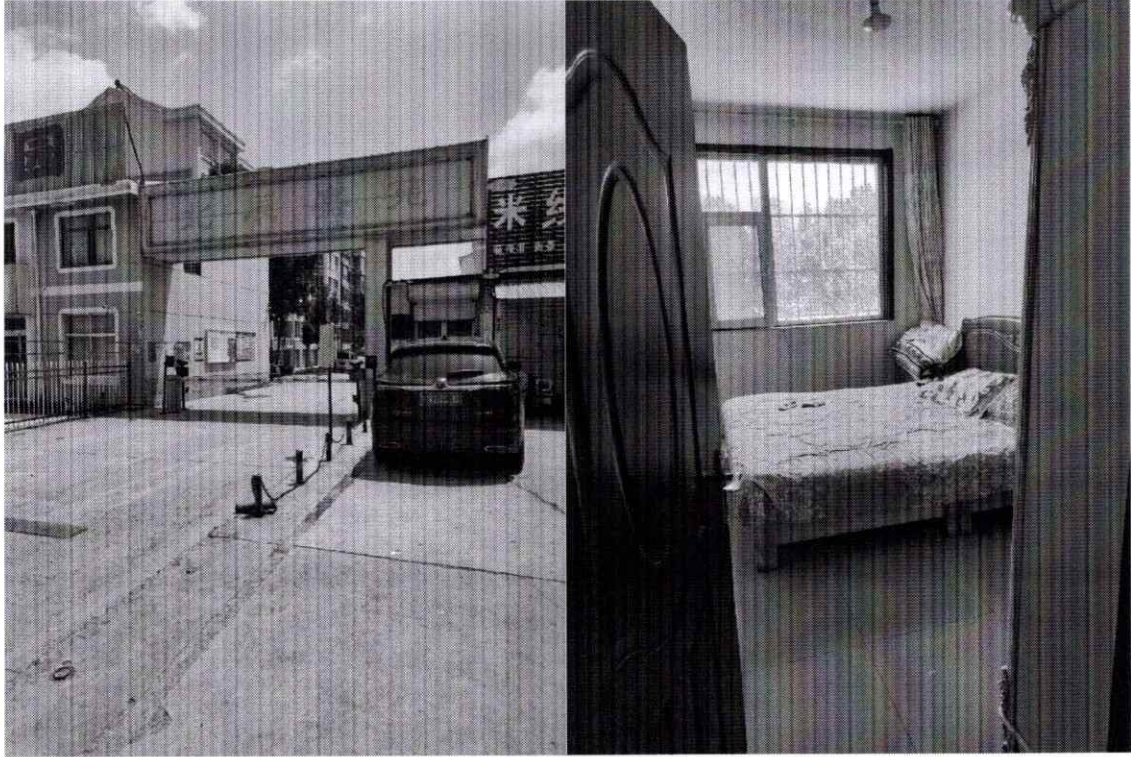
需评估的财产如下：

临邑县临南路东侧（临邑镇政府驻地北）北辰嘉苑2号楼1单元201室，*(房产与车库分别评估)*。

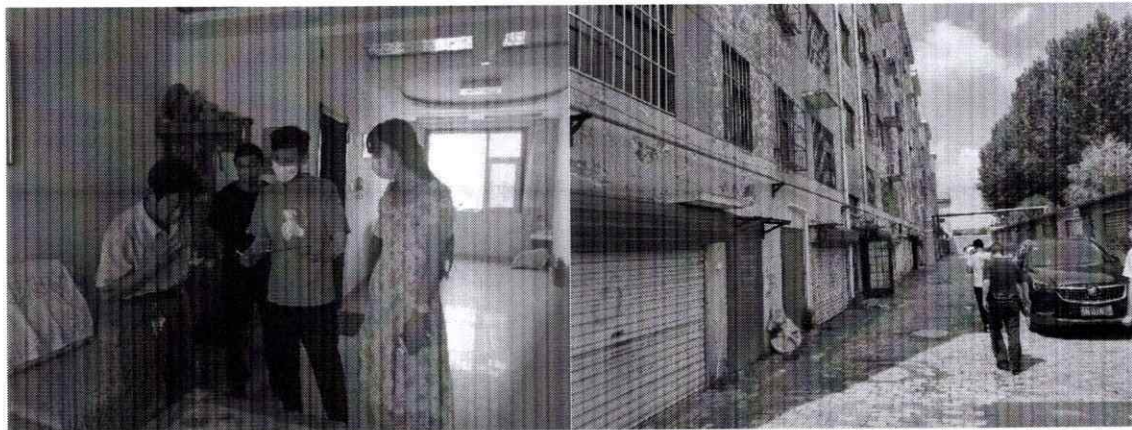
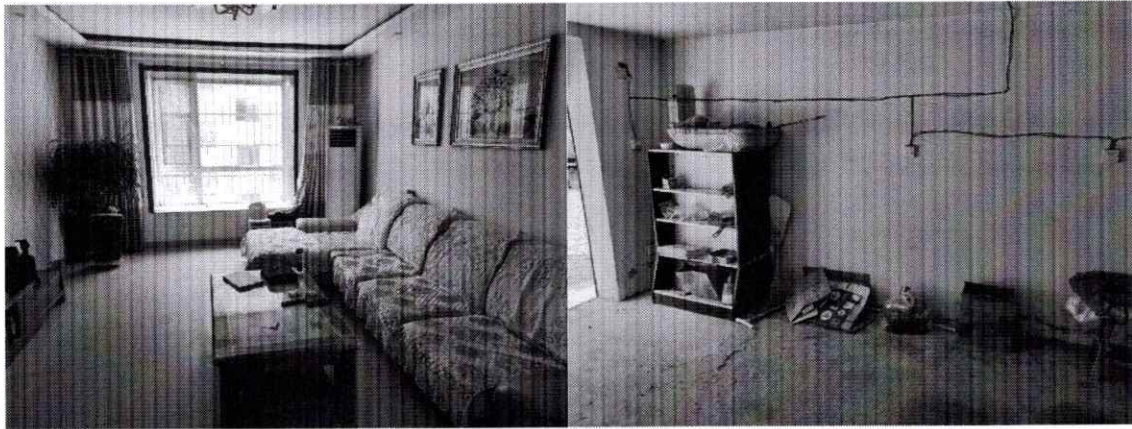


承办人：周建民      联系电话：  
联系人：周建民      联系电话：05344234630  
本院地址：临邑县永兴大街65号













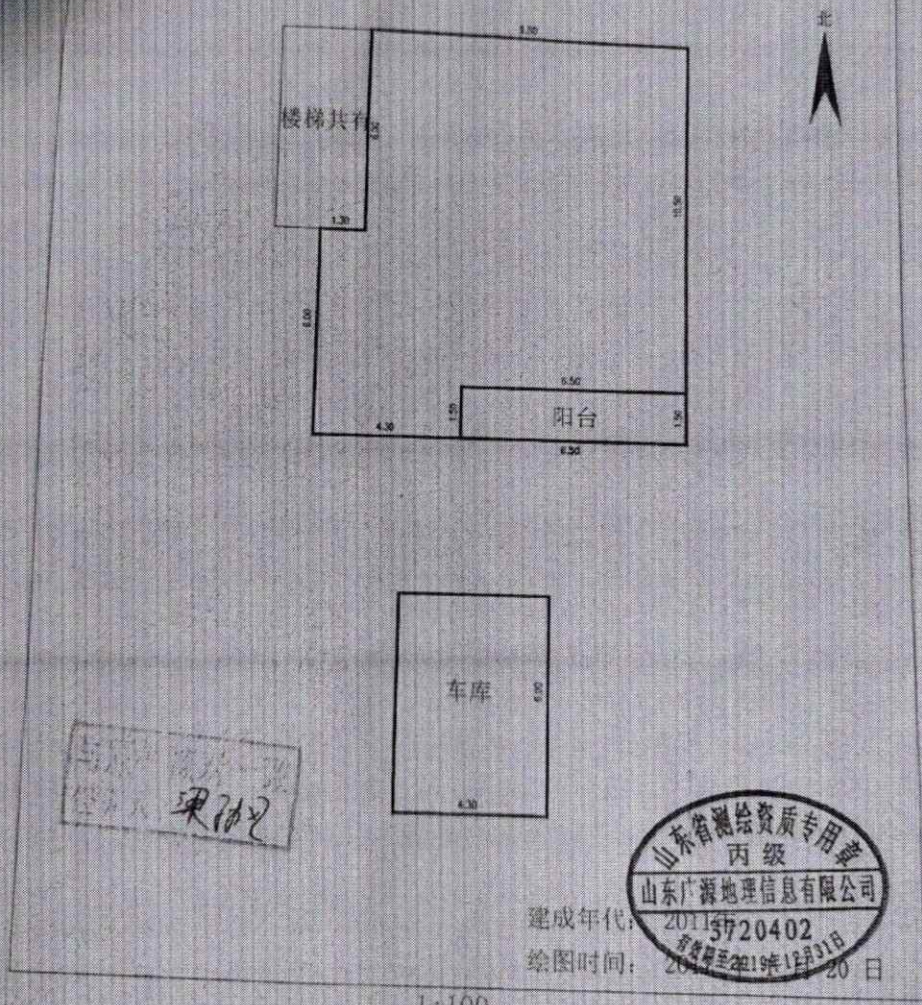




### 房产分户图

		单位: m, m <sup>2</sup>	
房屋坐落	结构	混合	专有建筑面积
1021	总层数	5	121.80
	所在层次	2	分摊建筑面积
			16.04
			建筑面积
			137.84

房屋坐落: 临邑县临南镇东侧(临邑镇政府驻地北侧)北辰嘉苑2#楼1单元201室



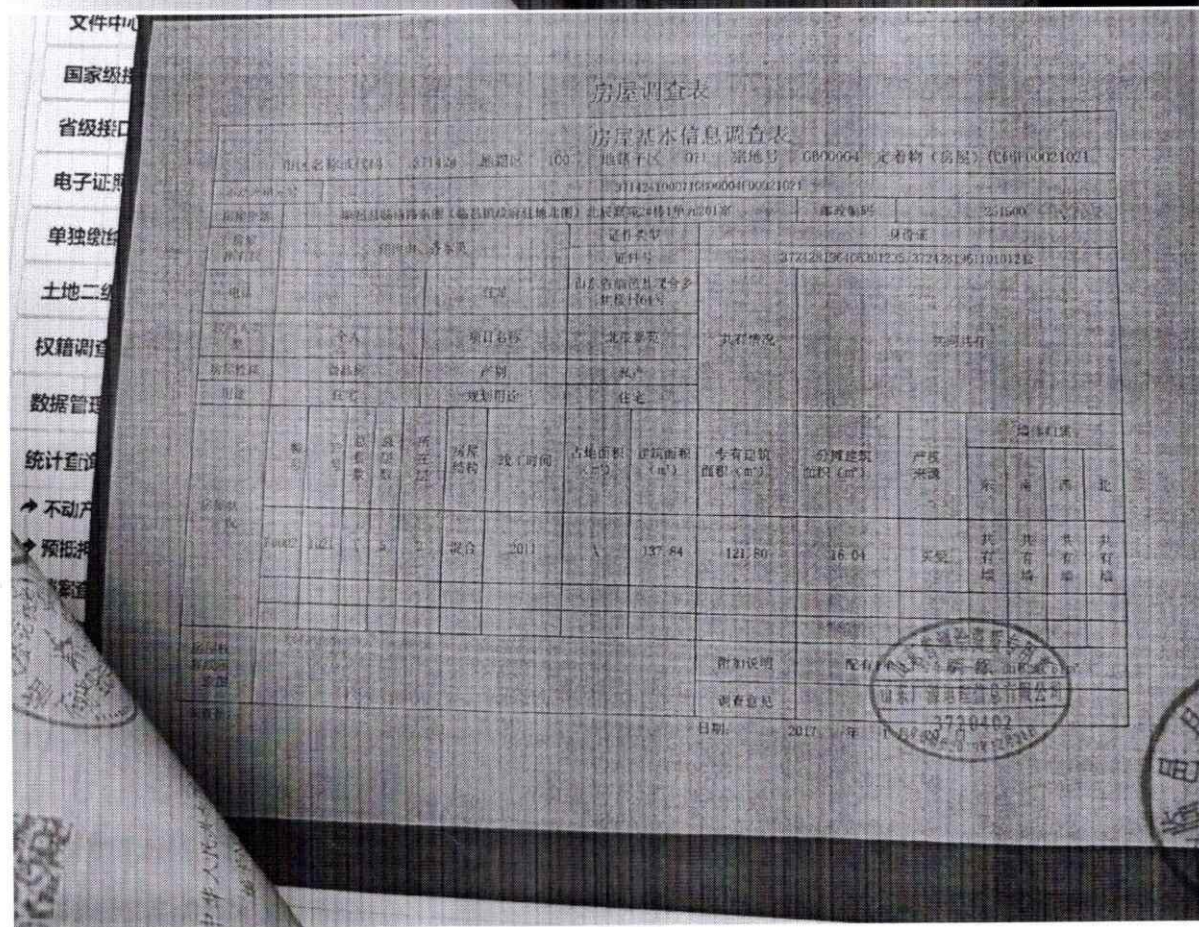
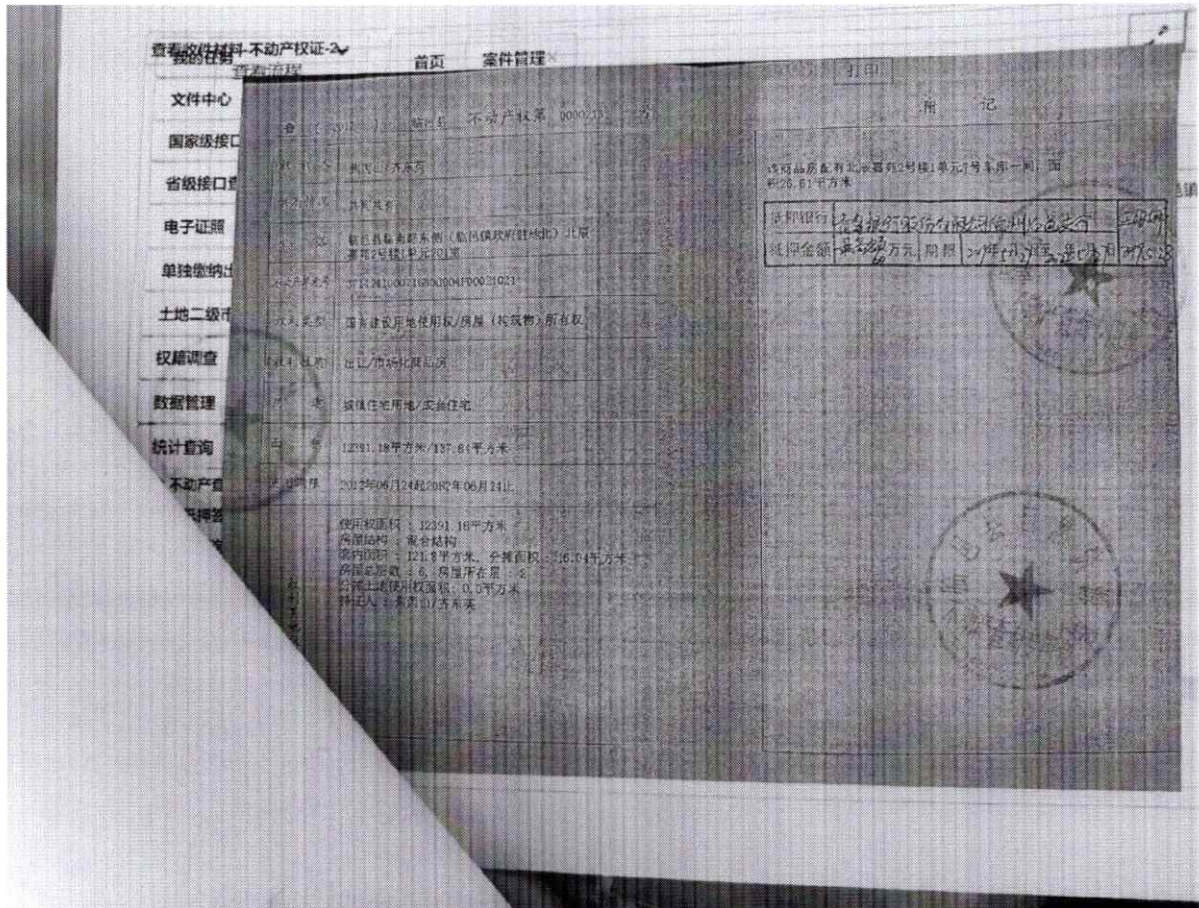
梁少军

山东省测绘资质专用章  
丙级  
山东广源地理信息有限公司  
20115720402  
有效期至2019年12月31日

建成年代: 2011  
绘图时间: 2011年12月20日

1:100













# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码  
91370105773199138D



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 山东尧舜土地房地产评估测绘有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

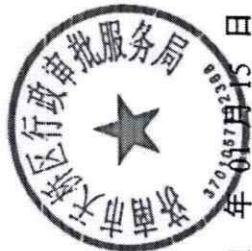
成立日期 2005年04月08日

法定代表人 李湘峰

营业期限 2005年04月08日至 年 月 日

经营范围 房地产、土地价格评估；资产评估；旧机动车鉴定、评估；房地交  
地产咨询；测绘服务；工程测量服务；土地登记代理；土地交  
易代理；三级地质次害危险性评估；土地整理；土地利用规划  
设计、咨询；测绘航空摄影服务；摄影测量与遥感服务、地理  
信息系统工程服务；河流治理工程；环境污染防治工程；生态  
工程；节能工程的施工、土壤修复；招投标代理。（依法须经  
批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所 山东省济南市天桥区堤口路68号南益名泉春晓二期工程C地块公建1单元4楼403室



登记机关

2021年01月13日

国家企业信用信息公示系统网址：  
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

机构名称：山东尧舜土地房地产评估测绘有限公司  
 法定代表人：李湘峰  
 (执行事务合伙人)  
 住所：济南市天桥区堤口路68号南益名泉春晓二期工程C地块公建1单元4楼403室  
 统一社会信用代码：91370105773199138D  
 备案等级：贰级  
 证书编号：鲁评012036  
 有效期限：2019年6月3日至2022年6月2日



中华人民共和国住房和城乡建设部制



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.



姓名 / Full name

朱玉玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370323198109051428

注册号 / Registration No.

3720170152

执业机构 / Employer

山东尧舜土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

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.



姓名 / Full name

张沐

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370105198802140812

注册号 / Registration No.

3720200206

执业机构 / Employer

山东尧舜土地房地产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-4

持证人签名 / Bearer's signature

