

房 地 产 评 估 报 告

Report for Real Estate Appraisal

报告编号：鲁大普房估（2022）字第 FY022 号

估价项目名称：李秀君与徐秉高合同纠纷一案涉案的位于郯城县
马头镇文明路 388 号 11 幢 3 单元 401 室房产及
11 幢 16 号市场价值评估

委 托 方：郯城县人民法院

估 价 方：山东大普土地房地产资产评估有限公司

估 价 人 员：李明星 沈清

估价作业时间：2022 年 4 月 15 日至 2022 年 4 月 22 日

致估价委托人函

郯城县人民法院:

受贵院委托, 我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则, 对李秀君与徐秉高合同纠纷一案涉案的位于郯城县马头镇文明路 388 号 11 幢 3 单元 401 室房产及 11 幢 16 号进行价值评估。估价目的为委托方确定该房地产在价值时点 2022 年 4 月 15 日的市场价值提供参考依据。

我公司根据估价目的, 依照国家相关法律法规及技术规范, 遵循房地产估价原则, 按照估价程序, 在认真分析现有资料的基础上, 选用市场法、收益法进行分析、测算和判断, 并结合估价经验和对影响房地产价值因素进行综合分析, 在此基础上形成了房地产估价报告, 本报告包含评估标的物所分摊的土地使用权价值。

李秀君与徐秉高合同纠纷一案, 涉案的位于郯城县马头镇文明路 388 号 11 幢 3 单元 401 室房产及 11 幢 16 号市场价值评估总金额为: 330674.00 元 (人民币大写: 叁拾叁万零陆佰柒拾肆元整)

山东大普土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年四月二十二日



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
	1、估价委托人及被估价单位.....	5
	2、房地产估价机构.....	5
	3、估价目的.....	5
	4、估价对象.....	5
	5、价值时点.....	6
	6、价值类型.....	6
	7、估价原则.....	6
	8、估价依据.....	7
	9、估价方法.....	7
	10、估价结果.....	8
	11、实地查勘日期.....	8
	12、估价作业日期.....	8
	13、估价报告应用有效期.....	8
	14、估价人员.....	8
四	附件.....	9

一 估价师声明

(一) 注册房地产估价师在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；

(二) 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申请人/被执行人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及利害关系人申请人/被执行人没有偏见；

(四) 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准进行估价工作，撰写估价报告；

(五) 注册房地产估价师已对估价对象的土地利用状况、建筑物使用状况进行了实地查勘，并对现场查勘的客观性、真实性、公正性负责，注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况。

(六) 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

(七) 本次评估报告参与评估人员：

中华人民共和国注册房地产评估师

李明星

3720040083

沈清

3720020081

山东大普土地房地产资产评估有限公司

二〇二〇年四月二十二日



二 估价假设和限制条件

(一) 本估价报告结论成立的假设前提

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) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(7) 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，估价结果需做相应调整。

(8) 本次估价对象的房屋权属情况均以委托人提供的资料为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(9) 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。

(10) 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现场查勘仅限于估价对象的外观情况，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。

2. 未定事项假设

(1) 本次估价结果未考虑价值时点后国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

(2) 估价对象相关资料未记载估价对象的建筑结构，经估价人员现场勘察，本次评估暂以现场勘察结果为准，如上述条件发生变化，估价结果做相应调整。

(3) 现场勘验时，因无法与被告方取得联系，估价人员无法进入室内进行实勘，故室内装修按照一般装修情况进行市场价值评估。

3. 背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，由于本次估价目的为司法鉴定评估，故本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

4. 不相一致假设

本次估价价值时点为 2022 年 4 月 15 日，实地勘查日期为 2022 年 4 月 15 日，价值时点与现场勘察日期一致，本次估价假定价值时点的估价对象房地产状况与完成现场勘察之日的状况一致。

5. 依据不足假设

估价委托人无法提供法定优先受偿款、租赁、设定居住权等反映估价对象状况的相关资料，注册房地产估价师虽进行了尽职调查仍然难以取得该资料。本次估价假设估价对象不存在法定优先受偿款、不存在租约、设定居住权等限制。

(二) 本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告有效期为一年。如超过有效期或市场变化较快、期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。
2. 本估价报告结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。
3. 未经本估价机构及估价委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因估价委托人及其报告使用人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构及估价人员不承担相应的责任。
4. 所有本估价报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为本次估价计算使用，不能作为测量成果以用作他用，不得把它们与此估价报告分开来单独使用。
5. 本估价报告中所使用的货币为人民币。
6. 本估价报告解释权为本估价机构所有。

三 估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人名称：郯城县人民法院

委托人地址：郯城县人民路一号

联系电话：0539-7156060

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：山东大普土地房地产资产评估有限公司

资质级别：贰级 法定代表人：王燕燕

房地产估价机构资格证书编号：鲁评 142036

估价机构地址：山东省临沂市兰山 1 柳青街道北京路与沭河路交汇处红日大厦 1 号楼 808 室

联系电话：0539-3216788

(三) 估价目的

为郯城县人民法院审理李秀君与徐秉高合同纠纷一案涉案的位于郯城县马头镇文明路 388 号 11 幢 3 单元 401 室房产及 11 幢 16 号市场价值提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象位于郯城县马头镇文明路 388 号，东临文家酱菜园，西临马头镇中心小学，南临马头醉兴隆酒店，北临郯城县马头中心卫生院。

2、估价对象实物状况

估价对象郯城县马头镇文明路 388 号 11 幢 3 单元 401 室，用途为住宅，11 幢 16 号用途为其它，401 室所在层 4 层，11 幢 16 号所在层为 1 层，外墙涂料，进户门为板式防盗门。

3、估价对象权益状况

房屋所有权人	徐秉高		
产权证号	郯房预马头镇字第 012369 号		
房屋座落	郯城县马头镇文明路 388 号 11 幢 3 单元 401 室, 11 幢 16 号		
总层数	/	所在层数	4 层 (401 室) / 1 层 (16 号)
建筑总面积(m ²)	143.30	房屋用途	住宅 (401 室)、其它 (16 号)
主房建筑面积 (m ²)	120.32	配房建筑面积 (m ²)	22.98
备注			

(五) 价值时点

2022 年 4 月 15 日。

(六) 价值类型

根据估价委托人的要求及估价目的, 本报告估价对象在目前使用状况下于价值时点的市场价值, 价值类型为市场价值。

市场价值: 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

- 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。
- 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、最高最佳使用原则: 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。
- 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、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。

6、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

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国土地管理法》
3. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》
4. 《中华人民共和国资产评估法》
5. 《中华人民共和国房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
6. 《中华人民共和国房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）
7. 《中华人民共和国城镇土地估价规程》（GB/T 18508--2014）
8. 《中华人民共和国民法典》
9. 《司法鉴定程序通则》（中华人民共和国司法部令第132号）
10. 《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》法释2011-21
11. 《建设工程司法鉴定程序规范》（SF/Z JD0500001-2014）
12. 《关于执行设定抵押房屋的规定》（法释2005第14号）
13. 《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）
14. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）
15. 委托人提供的房地产（房屋/土地）产权证明及其他有关资料
16. 估价人员现场查勘及调查房地产市场了解的有关资料
17. 郯城县人民法院司法鉴定委托书（2022）鲁1322法鉴字252号

（九）估价方法

估价人员根据《中华人民共和国房地产估价规范》和估价对象的特点以及此次评估的目的选择估价方法。综上所述，本报告采用市场法和收益法对估价对象进行估价。

市场法是将估价对象房地产价格与在估价时点近期已发生了交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的

修正，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

收益法是运用适当的报酬率，将预期的估价对象未来各期（通常为年）的正常净收益折算到估价时点上的现值，求其之和得出估价对象价值的方法。

(十) 估价结果

李秀君与徐秉高合同纠纷一案，涉案的位于郯城县马头镇文明路 388 号 11 幢 3 单元 401 室房产及 11 幢 16 号市场价值评估总金额为：330674.00 元（人民币大写：叁拾叁万零陆佰柒拾肆元整）

(十一) 实地查勘日期 2022 年 4 月 15 日

(十二) 估价作业日期 2022 年 4 月 15 日至 2022 年 4 月 22 日

(十三) 估价报告应用有效期

本估价报告有效期自 2022 年 4 月 22 日起至 2023 年 4 月 21 日止，由于国家政策、经济环境及估价对象本身的状况发生变化，且这些变动会对估价结果产生重大影响，须委托本公司重新估价。

(十四) 估价人员

执业资格

姓名

编号

中华人民共和国注册房地产评估师

李



中华人民共和国注册房地产评估师

沈



山东大普土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年四月二十二日



四 附件

- 1、评估价值明细表
- 2、产权资料复印件
- 3、估价对象现场照片
- 4、估价对象位置示意图
- 5、司法鉴定委托书复印件
- 6、估价机构资格证书及营业执照复印件
- 7、房地产估价师注册证书复印件

李秀君与徐秉高合同纠纷一案涉案的位于郯城县马头镇文明路388号11幢3单元401室房产及11幢16号号市场价值评估明细表

序号	房屋所有权人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	金额 (元)	备注
1	徐秉高	郯城县马头镇文明路388号11幢3单元401室, 11幢16号	住宅	120.32	2500	300800.00	
2			其它	22.98	1300	29874.00	
合计		—	—	143.30	—	330674.00	



山东大普土地房产资产评估有限公司制

郟城县不动产登记信息查询证明



查询单位:

查询人:

查询编号: 2022009746

2022年2月11日, 您提出不动产登记档案查询申请, 查询结果如下:

被查询人姓名	不动产权证/证明	不动产单元坐落	用途	面积	状态 (房屋 土地)
徐秉高	郟房预马头镇字第012369号	郟城县马头镇文明路388号11幢16号	其它	22.98	已查封 ---- 已抵押 ---- 无异议 ---- 无限制 ----
徐秉高	郟房预马头镇字第012369号	郟城县马头镇文明路388号11幢3单元401室	住宅	120.32	已查封 ---- 已抵押 ---- 无异议 ---- 无限制 ----
----	----	----	----	----	----
----	----	----	----	----	----
----	----	----	----	----	----
被查询人身份证明: 徐秉高:37282219700708071X					
其他查询内容: 无					

此查询结果依据不动产登记信息系统及郟城县房产和住房保障局移交的历史房屋登记信息出具, 仅证明查询时刻的不动产登记状态。可关注“郟城县不动产登记交易中心”官方微信公众号, 在查询之日起三个月内通过‘便民服务—查询证明验证’功能对此证明进行验证。

查询员(签章): 郟城人民法院

查询单位(盖章): 郟城县不动产登记交易中心

查询时间: 2022年02月11日 16时24分45秒

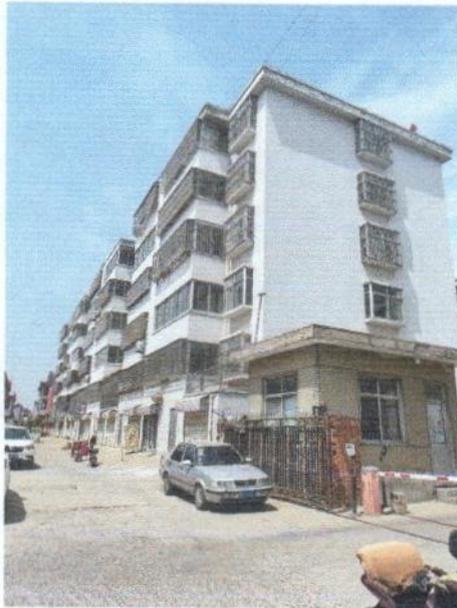
预告登记信息

不动产单元号: 371322002002GB00001F00110036

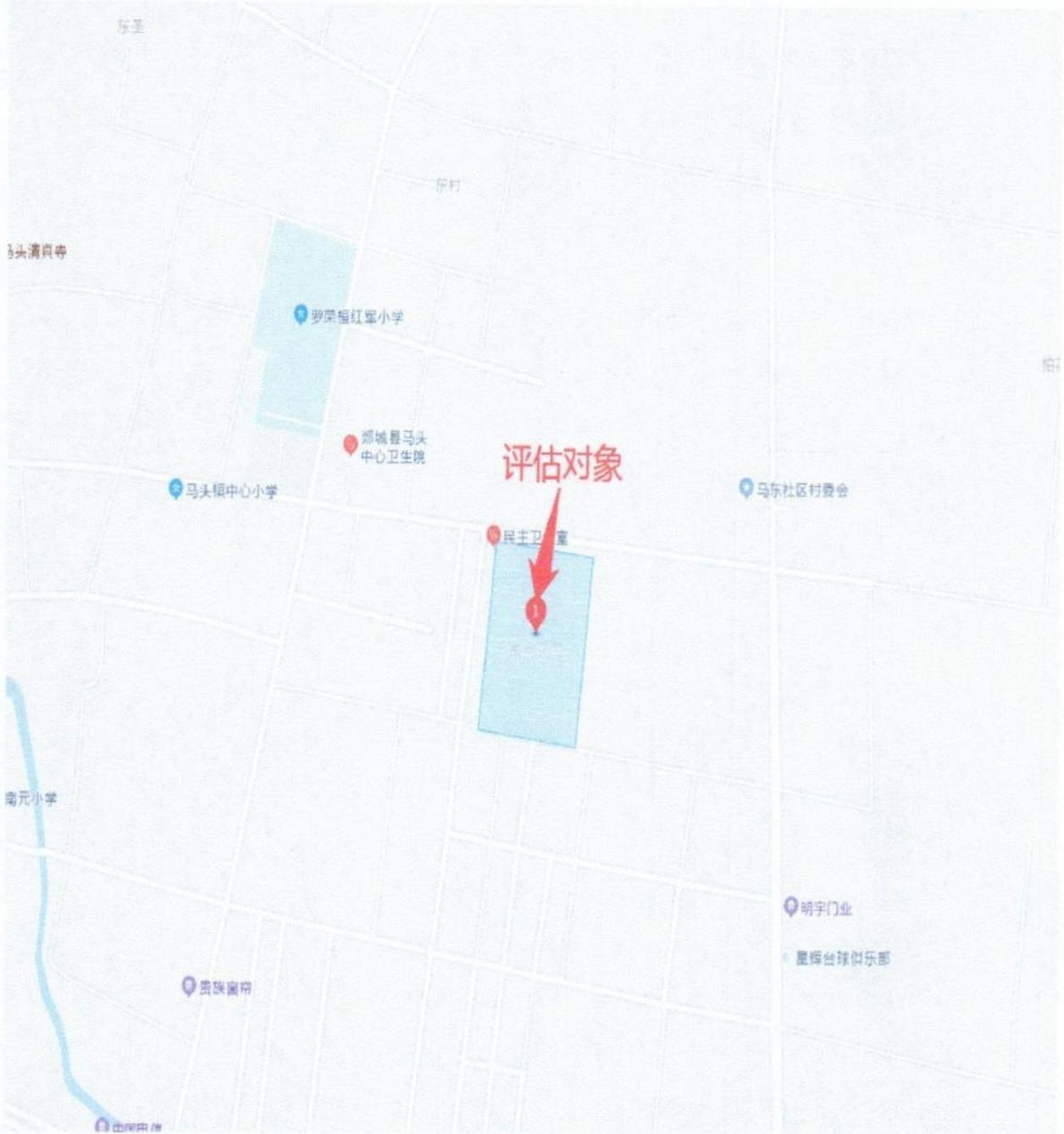
不动产坐落: 鄄城县马头镇文明路388号11幢3单元101室

内容	业务号	62961	63219		
权利人		徐秉高	中国农业银行鄄城支行		
证件种类		身份证	组织机构代码		
证件号		37282219700708071x	86841453-1		
义务人		鄄城县环宇置业有限公	徐秉高		
证件种类					
证件号					
预告登记种类		预售商品房买卖合同预告登记	预售商品房抵押权预告登记		
登记类型		预告登记	预告登记		
登记原因					
土地使用权人					
规划用途		住宅	住宅		
房屋性质					
所在层/总层数		4	4		
建筑面积 (m ²)		120.32	120.32		
取得价格/被担保主债权数额 (万元)			15.7		
担保范围					
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定					
不动产登记证明号		鄄房预马头镇字第012369号	鄄房预马头镇字第012440号		
登记时间		2012年05月15日	2012年05月21日		
登簿人					
附记			180月		

估价对象照片



位置示意图



郯城县人民法院

司法鉴定委托书

司法技术编号：(2022)鲁1322法鉴字252号

山东大普土地房地产资产评估有限公司：

我院受理的李秀君与徐秉高合同纠纷纠纷一案，需对郯城县马头镇金文明路388号11幢3单元401室房产及11幢16号车库进行司法鉴定（详见移送表），根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位进行鉴定。请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，请将书面鉴定意见6份寄送本院。本院送去的有关资料，请一并退还。

此致

注：1. 鉴定期限：请于7个工作日内决定是否受理，并于受理后的15个工作日内出具报告书。

2. 本案鉴定费用交费人为徐秉高，交费的比例为100%。

附：1. 司法鉴定委托移送表一份；

2. 鉴定笔录一份。



联系人： 刘国政 联系电话：0539-7156060

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: 山东大普土地房地产资产评估有限公司

法定代表人: 王燕燕
(执行事务合伙人)

住所: 山东省临沂市兰山区柳青街道北京路与沭河路交汇处红日大厦 1 号楼

统一社会信用代码: 91371302077960798N

备案等级: 贰级

证书编号: 鲁评 142036

有效期限: 2021 年 4 月 20 日至 2024 年 4 月 20 日

再次复印无效



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. 00199836

姓名 / Full name

李明星

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

372801197902146410

注册号 / Registration No.

3720040083

执业机构 / Employer

山东大普土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-11

持证人签名 / Bearer's signature



再次复印无效

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. 00250077

姓名 / Full name

沈清

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

320404197009140215

注册号 / Registration No.

3220020081

执业机构 / Employer

山东大普土地房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-22

持证人签名 / Bearer's signature

