

目录

价格评估结论书	2
价格评估结果报告	4
一、 委托方	4
二、 价格评估方	4
三、 价格评估对象	4
四、 价格评估目的	4
五、 价格评估基准日	4
六、 价格定义	4
七、 价格评估依据	4
八、 价格评估原则	5
九、 价格评估方法	6
十、 价格评估过程及结果	6
十一、 价格评估结果	6
十二、 价格评估假设和限制条件	7
十三、 声明	7
十四、 价格评估作业日期	9
十五、 价格评估机构	9
十六、 价格评估人员	9

价格评估结论书

德价所评估字（2022）第 05 号

委托方名称：山东产权交易中心有限公司

价格评估项目：被执行人任善虎名下的、付聪共有的平原县城区共青团南路西侧铂金公馆一幢 2 单元 14 层 1404 室及储藏室(不动产权证：鲁(2021)平原县不动产权第 0004199 号)的市场评估价值

价格评估结论：接到委托方山东产权交易中心有限公司的委托，我所对被执行人任善虎名下的、付聪共有的平原县城区共青团南路西侧铂金公馆一幢 2 单元 14 层 1404 室及储藏室(不动产权证：鲁(2021)平原县不动产权第 0004199 号)的市场价值进行了评估。根据中等市场价格，按照规定的程序和方法，确定在价格评估基准日(2022 年 06 月 27 日)被执行人任善虎名下的、付聪共有的平原县城区共青团南路西侧铂金公馆一幢 2 单元 14 层 1404 室及储藏室(不动产权证：鲁(2021)平原县不动产权第 0004199 号)的市场评估价值为：¥766221.00 元(大写：人民币柒拾陆万陆仟贰佰贰拾壹元整)。

详见价格评估结果报告。

评估人员：

注册价格鉴证师 第 0009102 号

注册价格鉴证师 第 0007971 号

价格评估专业人员 鲁 JXDC0547

德州市价格事务所
二〇二二年七月二日

价格评估结果报告

一、委托方

山东产权交易中心有限公司

二、价格评估方

德州市价格事务所

联系人 杨峰 电话 13969269197

三、价格评估对象

被执行人任善虎名下的、付聪共有的平原县城区共青团南路西侧铂金公馆一幢2单元14层1404室及储藏室(不动产权证:鲁(2021)平原县不动产权第0004199号)的市场评估价值。

四、价格评估目的

为委托方提供拍卖底价参考依据而评估被执行人任善虎名下的、付聪共有的平原县城区共青团南路西侧铂金公馆一幢2单元14层1404室及储藏室(不动产权证:鲁(2021)平原县不动产权第0004199号)的市场价值。

五、价格评估基准日

2022年06月27日(即查勘日)

六、价格定义

价格评估结论所指价格是:评估标的在评估基准日,采用公开市场价值标准确定的市场中等参考价格。

七、价格评估依据

(一) 法律法规

1、《中华人民共和国价格法》;

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
GB/T50291-1999;

- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 4、《中华人民共和国土地管理法》;
- 5、《中华人民共和国担保法》;
- 6、《中华人民共和国城市房地产抵押管理办法》;
- 7、其它与价格评估相关的法律法规。

(二) 委托方提供的有关资料

- 1、平原县人民法院司法询价委托函(2022)鲁1426执377号复印件;
- 2、房产证不动产权复印等。

(三) 评估方收集的有关资料

- 1、《山东省价格鉴证操作规范》;
- 2、《价格鉴证评估职业规范》;
- 3、市场调查情况及照片。

八、价格评估原则

- 1、合法原则;
- 2、客观原则;
- 3、公平、公正原则;
- 4、替代原则;
- 5、估价时点原则;
- 6、价格评估基准日原则;
- 7、最高最佳使用原则。

九、价格评估方法

市场比较法。

十、价格评估过程及结果

接受委托后,我们组成了价格评估小组,根据委托方提供的资料,我所制定了评估作业方案,在进行广泛市场调查的基础上,进行了本次评估。

(1)、估价对象的权属状况及结果:

该房产坐落于平原县城区共青团南路西侧铂金公馆1幢2单元14层1404室,房屋总层数:19层,所在层数:14层,房屋结构:钢筋混凝土结构,房屋建筑面积为125.61平方米,专有建筑面积101.81平方米,分摊建筑面积:23.8平方米,房屋竣工时间:2018年,1幢负二层3-29号储藏室面积19.12平方米。

经市场调查该房产每平方米价格6100.00元(含储藏室),确定该房产的市场评估价值为:¥766221.00元(大写:人民币柒拾陆万陆仟贰佰贰拾壹元整)。

(2)、估价对象位置与环境:

估价对象位于平原县城区共青团南路西侧,交通便利,设施齐全。

十一、价格评估结果

确定在价格评估基准日(2022年06月27日)被执行人任善虎名下的、付聪共有的平原县城区共青团南路西侧铂金公馆一幢2单元14层1404室及储藏室(不动产权证:鲁(2021)平原县不动产权第0004199号)的市场评估价值为:¥766221.00元(大写:人民币柒拾陆万陆仟贰佰贰拾壹元整)。

十二、价格评估假设和限制条件

1、委托方提供的资料必须客观、真实；

2、本次估价基于委托人所提供的全部资料具备真实性和合法性，并以此作为估价的重要依据之一。若因委托人提供的资料有误而产生的责任由委托人全部承担；

3、本次估价报告以估价对象房地产能够按照规划批准的用途持续有效地使用为假设前提；

4、本次估价以估价对象不存在任何他项权利及共有权人为假设前提；

5、本次评估结果包含了与房地产不可分割的满足其实用功能的水、电、暖、气等配套设施的价值；

6、最高最佳使用假设，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象产生最大效应的使用；

7、估价时点假设，是要求估价结果是估价对象当前状态于估价时点当时市场状况下形成的可观合理价格；估价时点后，估价报告有效期内，估价对象质量、使用功能布局、基础设施配套以及房地产市场状况等发生变化，均会对估价结果产生一定的影响。如果对估价对象评估价值产生明显影响时，应对本估价结论进行必要的调整；

8、本估价报告不作为估价对象权属确认的依据；

9、本报告是依据该房地产在现有使用状态下，用途不变以及特定环境不变的前提下，提出的公允价值的参考意见，随着时间和有关情况的变化，该价值需作相应调整。

十三、声明

1、本次价格评估结论书中陈述的事实真实准确。委托方提供资料的真实性由委托方负责；

2、价格评估结论书中的分析、意见和结论是我们自己公证的专业分析、意见和结论，但受到本次价格评估结论书已说明的假设和限定条件的限制；

3、我们与本次价格评估报告中的价格评估对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系和偏见；

4、价格评估结论书仅对本次委托有效，不作他用。有效期为报告出具之日起一年，当市场变化较大时，报告的有效期限不超过半年。未经我所同意，不得向委托方和有关当事人之外的任何单位和个人提供，结论书的全部或部分内容，不得发表于任何公开媒体上；

5、我们已对本次价格评估结论书中的价格评估对象进行了实地查勘；

6、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；

7、本次评估结果仅为委托方拍卖底价提供参考依据，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。委托方及有关当事人如对本次评估结论有异议，可在接到价格评估报告之日起10日内向原价格评估机构提供合法材料，对本次评估进行重新或补充评估；

8、我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接住到的部分，依据委托方提供的资料以及当前建筑物行业一般标准或相关规范进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

十四、价格评估作业日期

2022年06月27日-2022年07月02日

十五、价格评估机构

机构名称：德州市价格事务所

十六、价格评估人员

姓名	执业资格名称	资格证号
杨峰	注册价格鉴证师	0009102
李其平	注册价格鉴证师	0007971
杨志君	价格评估专业人员	鲁 JXDC0547

德州市价格事务所

二〇二二年七月二日

关于对《被执行人任善虎名下的、付聪共有的平原县城区共青团南路西侧铂金公馆一幢2单元14层1404室及储藏室（不动产权证：鲁(2021)平原县不动产权第0004199号）的市场评估价值》报告中储藏室门牌号的更正说明

平原县人民法院：

2022年08月23日下午接到贵院工作人员反馈：《被执行人任善虎名下的、付聪共有的平原县城区共青团南路西侧铂金公馆一幢2单元14层1404室及储藏室（不动产权证：鲁(2021)平原县不动产权第0004199号）的市场评估价值》报告中储藏室门牌号有误。

接到反馈后，我公司高度重视，调取该报告档案，发现该项描述存在问题，由于工作人员笔误错把标的储藏室的门牌号描述为1幢负二层3-29号，正确储藏室的门牌号为1幢负二层2-29号，现对该报告中该项更正。

德州市价格事务所

二〇二三年八月二十三日