

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：山东信德房估字【2021】2145号

估价项目名称：李玉梅位于诸城市密州街办利群村涉执房地产处置司法评估

估价委托人：诸城市人民法院

估价机构：山东信德房地产土地资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张在杰 注册号：3720020140

张金玲 注册号：3720020104

估价作业日期：2021年9月6日至2021年9月17日

估价报告出具日期：2021年9月17日

致估价委托人函

诸城市人民法院：

受贵院委托，我公司于2021年9月6日派出估价人员，对李玉梅位于诸城市密州街办利群村的房地产进行了实地查勘、市场调查和测算，为贵院受理的中国建设银行股份有限公司诸城支行与诸城市龙胜铸管有限公司、诸城市康盛源农业科技有限公司、王世生、潘炳兰、王平、闫丽、王方华、王彩荣、李玉梅、王仕林金融借款合同纠纷一案提供财产处置参考价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：估价对象坐落于诸城市密州街办利群村，权利人李玉梅，不动产权证号为诸城市房权证城区私字第24076号，房屋1建筑面积为81.25平方米，用途为居住，砖木结构，房屋总层数为1层，所在层数为第1层，朝向为南北通透；房屋2建筑面积为73.86平方米，用途为其他，砖木结构，房屋总层数为1层，所在层数为第1层，朝向为南北通透。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：二〇二一年九月六日。

价值类型：估价采用市场价值，指评估对象经适当营销后，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。

估价方法：本次评估选用比较法。

估价结果：李玉梅位于诸城市密州街办利群村房地产在价值时点的价值为人民币小写：606423.00元，大写：人民币陆拾万零陆仟肆佰贰拾叁元整。

特别提示：

1、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、当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过诸城市人民法院向我公司书面提出。

山东信德房地产土地资产评估测绘有限公司

二〇二一年九月十七日

目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	7
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.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附 件.....	14
附件一 《山东省诸城市人民法院委托书》复印件	
附件二 《诸城市不动产登记信息查询结果证明》复印件	
附件三 《鉴定人承诺书》	
附件四 估价对象位置图	
附件五 估价对象相关照片	
附件六 估价机构营业执照复印件	
附件七 估价机构资质证书复印件	
附件八 注册房地产估价师资格证书复印件	

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. 我公司注册房地产估价师张在杰、张金玲及估价人员已于2021年9月6日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象的查勘仅限于估价对象外观和使用情况。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查确认的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 其他需要声明的事项：

（1）本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（2）本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

（3）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。

参与本次估价的注册房地产估价师签名：

姓名	注册号	签名	签名日期
张在杰	3720020140		2021年9月17日
张金玲	3720020104		2021年9月17日

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1. 一般假设

(1) 估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积及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) 估价人员对估价对象安全、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房屋建筑面积进行专业测量，以委托人提供的《诸城市不动产登记信息查询结果证明》中记载的面积为准。

(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) 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。

2. 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3. 背离事实假设

本次评估未考虑评估对象被查封以及担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的情况，提请报告使用者注意。

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、限制条件

1、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。

2、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。如改变估价目的或用于其他用途，须另行评估。

3、本估价报告有效期为自报告出具之日起一年内有效。

4、根据《房地产估价规范》的要求，在报告有效期内，如遇国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，导致房地产市场严重波动，或估价对象本身发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果做出相应调整直至重新评估。

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。

三、其他事项

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

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，估价结果报告供估价委托人使用，估价技术报告只供评估报告审核单位使用及估价机构存档备案。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：诸城市人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构：山东信德房地产土地资产评估测绘有限公司

资质等级：贰级

统一社会信用代码：913707056792159479

资质证书号码：房地产评估许准[2014]83号

证书编号：鲁评072032

法定代表人：尹文全

地址：潍坊市奎文区东风东街东盛广场8081号

联系电话：0536-8795338

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：

估价对象为诸城市密州街办利群村房地产，房屋1建筑面积为81.25平方米，房屋2建筑面积为73.86平方米，估价范围为房屋及其占用范围内的土地使用权，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：李玉梅位于诸城市密州街办利群村房地产。

(2) 坐落：诸城市密州街办利群村。

(3) 规模：房屋1建筑面积为81.25平方米，房屋2建筑面积为73.86平方米。

(4) 用途：居住、其他。

(5) 权属：据《诸城市不动产登记信息查询结果证明》，权利人为李玉梅，不动产权证号为：诸城市房权证城区私字第24076号。估价对象产权清晰。

3. 土地基本状况：估价对象位于诸城市密州街办利群村。

(1) 四至：北临兴华西路，西临扶淇河，东临市场街。

(2) 形状：形状规则。

(3) 地势：地势平坦。

(4) 开发程度：七通（供水、排水、供电、通讯、通路、供热、供气）。

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》结合实地调查，估价对象房屋1实际用途为住宅，房屋总层数为1层，估价对象位于第1层，朝向为南北通透；房屋2总层数为1层，估价对象位于第1层，朝向为南北通透；带院落一处，其他状况如下：

(1) 建筑结构：均为砖木结构。

(2) 设施设备：水、电、通讯。

(3) 装饰装修：房屋1外墙粉刷涂料，局部水刷石，木门窗，内墙粉刷涂料，水泥地面；房屋2外墙水泥抹面，内墙粉刷涂料，局部贴墙砖，水泥地面，木门窗。

(4) 维护保养状况：经估价人员实地查勘，估价对象建筑物地基和基础未发现不均匀沉降，维护状况一般，新旧程度一般。

5. 区位状况：估价对象位于诸城市密州街办利群村，北临兴华西路，东临市场街，附近购物场所有中百超市(诸城店)、春天购物城(广场路店)等；教学资源有诸城市府前街小学、诸城市实验小学、诸城市实验初级中学；1路、6路、16路公交车从此经过，交通较便捷，生活服务配套设施一般。

五、价值时点

2021年9月6日，本次估价的价值时点是估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

估价采用市场价值，指评估对象经适当营销后，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、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。

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12月1日）；

(5) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2016年5月1日）；

(6) 《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）；

(7) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作规定》（2007年8月23日，法办[2007]5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委托评估、拍卖工作的若干规定》（2010年8月16日，法释[2011]21号）；

(10) 《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》（2017

年1月1日，法释[2016]18号)；

(11) 《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》(2018年6月4日，法释[2018]15号)；

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

2. 估价的技术标准

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

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

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》[(2021)鲁0782技委字第01041号]复印件；

(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》，房地产评估的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价系数修正法以及这些估价方法的综合运用。评估人员严格遵循房地产估价原则，在认真分析研究所掌握的资料，进行实地勘察和对邻近地区的调查之后，针对估价对象的实际情况，确定运用比较法求取估价对象的市场价值。

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。

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人民币小写：606423.00元，大写：人民币陆拾万零陆仟肆佰贰拾叁元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张在杰	3720020140		2021年9月17日
张金玲	3720020104		2021年9月17日

协助估价人员：张在东 刘美芝

十二、实地查勘期 2021年9月6日-2021年9月6日

十三、估价作业期 2021年9月6日-2021年9月17日

山东信德房地产土地资产评估测绘有限公司

2021年9月17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 《诸城市不动产登记信息查询结果证明》复印件
- 附件三 《鉴定人承诺书》
- 附件四 估价对象位置图
- 附件五 估价对象相关照片
- 附件六 估价机构营业执照复印件
- 附件七 估价机构资质证书复印件
- 附件八 注册房地产估价师资格证书复印件