

# 韩宝吉、曹光辉 房地产估价报告

鲁瑞得评(费县)字(2022)第436号

估价项目名称：韩宝吉、曹光辉位于费县城区凤凰诚小区20号楼

3单元3-201室及30号储藏室的房地产价值评估

估价委托人：费县人民法院

房地产估价机构：山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：尹相东(3720150072)、武浩(3720180153)

估价报告出具日期：2022年07月20日

估价报告编号：鲁瑞得评(费县)字(2022)第436号

## 致估价委托人函

费县人民法院：

受贵院委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，于2022年07月13日对位于费县城区凤凰诚小区20号楼3单元3-201室及30号储藏室的房地产进行了查勘，评估工作现已完成，现将报告的主要内容说明如下：

**一、估价对象：**位于费县城区凤凰诚小区20号楼3单元3-201室及30号储藏室的房地产，根据委托方提供的《费县不动产登记信息查询证明》复印件，权利人为韩宝吉、曹光辉，不动产权证/证明[鲁（2018）费县不动产证明第0001044号]，用途为住宅、储藏室，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数18+2层，估价对象所在层2、-1层，住宅建筑面积135.72平方米，储藏室建筑面积10.83平方米。

**二、估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**三、价值时点：**2022年07月13日。

**四、价值类型：**市场价值。

**五、估价结果：**经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料基础上，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，选用比较法及收益法对估价对象于价值时点的价值进行了分析、测算、判断，最终确定估价对象于价值时点2022年07月13日的房地产市场价格：

**房地产价值：1156401元**

**大写（人民币）：壹佰壹拾伍万陆仟肆佰零壹元整。**

（估价报告应用有效期：自估价报告出具之日起壹年内有效。）

特别提示：（1）估价结果不包括估价对象原有的担保物权和其他法定优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。（2）估价结果没有扣除法院处置过程发生的处置费用和税金。（4）本估价结果不应作为价格实现的保证。

山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年七月二十日

# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	6
六、价值类型 .....	6
七、估价原则 .....	7
八、估价依据 .....	7
九、估价方法 .....	8
十、估价结果 .....	8
十一、注册房地产估价师 .....	9
十二、实地查勘期 .....	9
十三、估价作业期 .....	9
十四、估价报告应用有效期 .....	9
附 件 .....	10

## 估价师声明

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，遵守独立、客观、公正、合法的原则，形成意见和结论并撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作了记录。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告所依据的建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、可靠性、合法性、完整性和陈述的准确性承担法律责任，因该资料提供和陈述的情况失实造成评估结果有误，我公司和估价人员不承担相应责任。

8、本报告所评估测算的价格是我们结合实地查勘及分析后提出的我们的专业价值意见，为相关当事人的决策提供参考依据，并不是价格的保证。

9、本估价结果是模拟公开市场条件下最可能实现的价格，是模拟市场定价，而不是替代市场定价。

10、使用本报告，请注意估价的假设和限制条件及报告说明。

估价师签章：

## 估价假设和限制条件

### 一、假设条件

#### (一)本次估价的一般假设

1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价委托方提供的估价对象权属、面积、用途等资料，估价人员未能查看产权资料原件，同时受档案查询资格的限制，本次估价是以假定估价委托方提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料合法、真实、准确和完整的。

3、估价对象在价值时点所处房地产市场为公正、公开、平等、自愿的均衡市场，其市场供应关系稳定，不考虑政策环境、经济环境及社会环境的重大变化或实质性改变，也为考虑消费者偏好的突然变化，估价对象价值稳定变化。

4、本估价报告有关资料由委托方提供和估价人员实地查勘，如因委托方提供资料不实而导致估价失实、失误、错误、估价机构和估价人员不承担相应的责任。

5、估价对象所在区位不会受到城市总体规划调整的实质性影响，也不会受重大基础设施及公共服务设施规划实施的影响，同时假设周边关联房地产不发生重大变化，不需要调整。

6、本次估价以未考虑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为假设前提。

7、本报告估价结果以税费正常负担为假设前提，并未考虑可能发生的办理登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响。

8、关注了估价对象的房屋安全等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。本次评估其建筑面积根据委托方提供的《费县不动产登记信息查询证明》确定，若建筑面积发生变化需重新评估。

#### (二)未定事项假设

1、我公司估价人员已对估价对象的外貌进行实地查勘，但未接受进行结构性测试和房地产任何附属设施检验，测试的要求，本报告假设

建筑结构、附属设施是安全、无缺损的，能满足估价对象合法、持续使用。

2、本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金，若至估价时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

### (三)背离事实假设

根据委托方提供相关证明材料，至价值时点估价对象已设定抵押权，本次估价不考虑估价对象抵押因素的影响，对于估价对象是否出租，因被告原因我们未能核实该情况，本次估价是以估价对象不存在租赁权为前提，特别提醒本报告使用人注意。

### (四)不相一致假设

本次评估完成估价对象实地查勘之日为2022年07月13日，与费县人民法院移送日期2022年07月08日不一致，两者时间间隔较短，本次估价假定价值时点房地产状况与实地查勘日期的状况一致。

### (五)依据不足假设

由于被告未到达现场，无法进入评估对象内部进行查勘，本次对评估对象内部布局、室内装饰装修物等情况进行合理假定。

可比实例的规划条件、室内装修等资料，因调查难度极大，其有关描述和调整只能根据注册房地产估价师实地查勘的经验判断。

## 二、本报告应用的限制条件

1、本报告估价结果是以估价对象现有用途和周边环境维持不变，并且考虑到价值时点的各种房地产价格影响因素的作用为估价目的而提供的客观合理价格。

2、本次估价报告书未经本估价机构同意，不得向委托方及本次估价目的条件下的报告使用者以外的任何单位或个人提供，报告的部分或全部内容不得发表于任何公开媒体之上。委托方必须完整使用本报告，对仅使用报告中的部分内容和片面使用导致的有关损失，估价机构不承担责任。

3、估价方仅对评估程序和方法的合规、合理和科学性负责，根据估价结果做出的任何经济行为和决策都由委托方自行决定。

4、本估价报告受到估价目的的限制，估价结果仅为委托方提供估价对象在本次估价目的下的价格参考依据，不得用作其他用途，若估价目的改变，估计结果须向本公司咨询后作必要的修正甚至重新估价。

5、估价报告需要加盖评估公司公章、注册房地产估价签章后方可有效，我公司仅对估价报告的原件承担责任，对任何形式的复印件、电子扫描件均不认可并不承担责任。

6、估价结果未考虑未来市场状况变化带来的处置风险。

7、本评估报告估价结果为估价对象市场价值。

8、委托方若对估价结果有异议，请在报告出具之日起5日内书面提出，如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司一并进行更正。

9、本报告应用有效期为壹年，即在报告出具之日起壹年之内使用有效。

10、本报告解释权最终归山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人及相关当事人

1、估价委托方：费县人民法院

联系电话：0539-5790060

2、原告：杨传志

联系电话：18605490179

3、被告：韩宝吉

联系电话：19953983131

### 二、房地产估价机构

单位名称：山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司

法人代表：尹相东

资质等级：贰级

联系人：乔慧

联系电话：13869999619 15092920355

### 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

#### (一)估价对象界定

估价对象位于费县城区凤凰诚小区20号楼3单元3-201室及30号储藏室，用途为住宅、储藏室，房屋结构为钢筋混凝土结构，住宅建筑面积135.72平方米，储藏室建筑面积10.83平方米，所在区域对外交通条件较优，环境状况较优。

#### (二)权益状况描述与分析

委托方未提供房屋权属证书，仅提供《费县不动产登记信息查询证明》、《房地产权登记信息》、《预告登记信息》、《查封登记信息》，根据委托方提供的资料，首次登记房屋所有权人临沂裕原置业有限公司，权利人为韩宝吉、曹光辉，房屋已进行抵押权预告登记，费县人民法院与2020年3月25日对该房屋进行预查封，查封期限3年，2022年5月



18日费县人民法院对该房屋进行了续查封，查封期限3年。

### （三）实物状况描述与分析

根据委托方提供的《费县不动产登记信息查询证明》权利人为韩宝吉、曹光辉，房屋坐落于费县城区凤凰诚小区20号楼3单元3-201室及30号储藏室，规划及实际用途为住宅、储藏室，房屋结构为钢筋混凝土结构，住宅建筑面积135.72平方米，储藏室建筑面积10.83平方米。

根据估价人员实地查勘，估价对象位于费县城区凤凰诚小区20号楼3单元3-201室及30号储藏室，建成于2019年。小区南临南外环路，西侧临烟墩路，东侧紧靠光明路，其所在整幢建筑位于小区的西北部，建筑物朝向坐北朝南，外观较新，两部电梯，一处楼梯，入户门为防火防盗门。根据现场勘察及分析鉴定，估价对象建筑物为完好房。根据搜集的资料，宗地位于南外环路北侧，土地总面积34753.5平方米，土地使用权期限2014年07月18日起2084年07月17日止，土地使用权类型为国有建设用地使用权，土地用途为城镇住宅用地，宗地形状较规则，地势平坦。

### （三）区位状况

估价对象所在小区位于费县南外环路北侧，估价对象朝向为南北向，所在区域有南外环路、烟墩路、光明路等主次干道，区域内道路四通八达，附近有公交站点，其所在位置交通便利。估价对象位于居住区，距费县东关小学约620米，距费县东关中学约570米，生活公共配套设施完善，估价对象所在区域基础设施开发程度已达到七通（通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、供气），且各项基础设施有保证。估价对象所在区域地理位置优，自然环境和人文环境较好，生活条件较便利。

## 五、价值时点

以实地查勘之日为本次估价价值时点，即：2022年07月13日。

## 六、价值类型

本次报告书提供的房地产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值，市场价值是指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

本次评估遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、估价时点原则。

公正、公平、公开原则：指估价人员以公正、公平的态度和道德，在公开市场条件下进行房地产价格评估。

合法原则：指估价人员和估价机构在评估过程中，应遵循相关法律、法规和规定，应以委估对象合法使用，合法处分为前提估价。

最高最佳使用原则：是指应以委估对象的最高最佳使用为前提估价。

替代原则：是指估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

估价时点原则：是指估价结果应是委估对象在估价时点的客观合理价格或价值。

## 八、估价依据

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《不动产登记暂行条例》；
- 7、《不动产登记暂行条例实施细则》；
- 8、《人民法院委托评估工作规范的通知》；
- 9、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》；
- 10、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 11、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 12、《司法鉴定委托书》〔（2022）鲁1325法鉴字360号〕；
- 13、《费县人民法院司法鉴定委托移送表》；
- 14、《费县不动产登记信息查询证明》；
- 15、《不动产权利及其他事项登记信息》；

- 16、估价对象现状照片；
- 17、估价对象位置图；
- 18、估价人员实地查勘、核实及搜集的有关资料。

## 九、估价方法

### (一)估价方法选择：

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要方法，有收益房地产应采用收益法作为其中的一种方法进行估价。具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。

根据本次估价目的、估价对象的具体条件，估价人员在认真分析研究了所掌握的资料，进行了实地勘查和对该区域市场调查，估价对象为住宅，其所在区域类似房地产交易活动较为频繁、发达，该区域类似房地产市场租赁案例较多，属于有经济收益或潜在经济收益的房地产，因此，本次估价确定选择比较法及收益法进行评估。

### (二)估价方法定义：

比较法是指在一定条件下，选择与估价对象属于同一供需圈，条件类似或使用价值相同的若干房地产交易案例作为比较实例，就交易情况、交易日期、区域因素、个别因素等条件与估价对象进行对照比较，并对比较实例进行修正，从而确定估价对象价格的方法。

收益法是求取委估对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算委估对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》，国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，采用比较法、收益法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与影响房地产市场价格因素的分析，在满足本次估价假设和限制条件的前提下，最终确定估

价对象于价值时点2022年07月13日的房地产市场价值为1156401元，人民币大写：壹佰壹拾伍万陆仟肆佰零壹元整。

评估价值结果一览表

序号	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (元)
1	住宅	135.72	8289	1124983
2	储藏室	10.83	2901	31418
合计				1156401

### 十一、注册房地产估价师

姓名                      注册号                      签章

尹相东                      3720150072

武 浩                      3720180153

### 十二、实地查勘期

2022年07月13日—2022年07月13日

### 十三、估价作业期

2022年07月08日—2022年07月20日

### 十四、估价报告应用有效期

2022年07月20日—2022年07月19日

山东瑞得土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年七月二十日

## 附 件

- 1、《司法鉴定委托书》[(2022)鲁1325法鉴字360号]复印件；
- 2、《费县人民法院司法鉴定委托移送表》复印件；
- 3、《费县不动产登记信息查询证明》复印件；
- 4、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件；
- 5、估价对象现状照片
- 6、估价对象位置示意图
- 7、估价机构营业执照复印件
- 8、估价机构资质证书复印件
- 9、房地产估价师资格证书复印件