

房地产估价报告

估价报告编号：德昀评估[2022]第 0040 号

估价项目名称：淄博市张店区人民法院确定张店区房镇镇
麻营新村 9 号楼 1 单元 1601 室、501 室涉
执房地产处置参考价司法评估

估价委托人：淄博市张店区人民法院

房地产估价机构：山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：巩家庆(注册号：3720130036)

苏 凯(注册号：3720210153)

估价报告出具日期：2022 年 8 月 26 日

山东德昶土地房地产评估咨询有限公司文件

致估价委托方函

淄博市张店区人民法院：

受贵单位委托，我公司本着“独立、客观、公正、科学”的原则，于2022年8月17日对委托评估的房地产进行了现场查勘，评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

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：估价对象为位于张店区房镇镇麻营新村9号楼1单元1601室、501室的房地产，未进行产权登记，根据委托方提供的《建设工程规划许可证》，产权人为张店区房镇镇麻营村村民委员会，房屋结构为钢筋混凝土结构，用途为住宅，房屋总层数为18层，所在层数分别为地上第16层、第5层，建筑面积均为132.59平方米；本报告估价对象含国有划拨土地使用权，所在宗地国有土地使用证号为淄国用(2016)第A21173号，土地使用权人为淄博市张店区房镇镇麻营村村民委员会，使用权类型为划拨，土地登记用途为城镇住宅用地，所在宗地总面积为19789平方米，土地使用期限无年期限限制。该宗地为村民还迁安置房用地。本次评估不包含家具家电、机器设备等非房地产类财产。

价值时点：2022年8月17日，以估价对象实地查勘完成之日为本次

估价的价值时点。

价值类型：公开市场价格，即本次估价结果是指对估价对象在现状用途、实物状况不变，交易价款在价值时点一次性付清，交易税费正常负担，在价值时点的房地产市场状况条件下，本报告书所列明目的和假设限制条件下的公开市场价格。

估价方法：结合本次估价目的及估价人员调查的资料，本次房地产估价采用比较法进行评估。

估价结果：估价人员根据评估目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，科学确定估价对象在价值时点的评估结果为：

1601室房产

建筑面积：132.59平方米；

评估单价：5053元/平方米；

评估价值：66.9977万元；

501室房产

建筑面积：132.59平方米；

评估单价：4902元/平方米；

评估价值：64.9956万元；

评估总价值：131.9933万元；（含划拨土地使用权价值）

评估总价值人民币大写：壹佰叁拾壹万玖仟玖佰叁拾叁元整。

以上内容摘自估价结果报告，详细内容见本报告估价结果报告部分。

评估报告和评估结果使用的特别提示

1、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可使用；

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方可使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月二十六日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	3
(三) 背离事实假设	3
(四) 不相一致假设	3
(五) 依据不足假设	3
(六) 估价报告使用限制	4
三、估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	12
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业期	12
四、附 件	13



一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论，是我们自己公正的专业分析、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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、注册房地产估价师苏凯（注册号：3720210153）、估价人员郭美琪于2022年8月17日对委托方指定的估价对象进行了实地查勘。
- 6、在本次评估过程中没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

二、估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价人员使用的估价对象的权属、面积、用途等资料根据委托方提供的相关材料进行确定，假设其合法、真实、准确和完整。估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规，建设规划、使用条件符合有关规定，建筑工程质量合格，不附带任何影响其价值的限制条件。

2、在本估价报告书有效期内估价对象状况及相关影响因素、评估所遵循的合法、最高最佳使用原则等不发生变化，价值时点房地产市场为公开公平的均衡市场。

3、本次估价委托函出具日期为 2022 年 7 月 21 日，委托方 2022 年 8 月 17 日进行入户现场勘查，并提供和完善相关评估资料，委托方于委托函中未明确价值时点，本次估价以估价对象实地查勘完成及相关评估资料完善之日确定价值时点为 2022 年 8 月 17 日。

4、基于本次价值时点条件下的估价目的，估价对象能够按合理的方式和时间可就物业的性质、权益推出市场，且有足够多的卖方和买方自由议价转让。

5、不考虑特殊买家或关联方交易，也不考虑估价对象合并、分割等特殊交易；交易双方所获信息是平等或对称的，并谨慎对待出售估价对象及相关权益。

6、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，不能确定估价对象有无内部缺损。本估价结果是在假定估价对象无工程质量问题的情况下得出的，若实际情况与本假设不一致，可能导致本估价结果应做出相应调整或者进行重新测算。

7、委托方提供的资料和陈述的情况直接影响我们的分析和结论，本次估价中运用的法律权属及其证明资料(复印件)均由委托方提供，委托方和相关当事方对其所提供全部资料和陈述情况的合法性、真实性、完整性负责。

8、于价值时点，委托方未提供租赁合同等相关证明材料。经与委托方沟通，本次估价委托评估不包含租赁权的价格，不考虑租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响。

9、经与委托方沟通，根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学〔2021〕37号)，委托方未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

10、根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学〔2021〕37号)，房地产估价机构应当及时要求人民法院组织对评估对象进行实地查勘，并要求人民法院通知当事人到场。当事人不到场的，不影响实地查勘进行，但应当有见证人见证。委托方通知现场勘查、看现场时和现场勘察表签字时，我公司提醒和要求委托方如当事人不到场的，应当有见证人见证。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

因本报告为涉执房地产处置司法评估，本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

(四) 不相一致假设

估价对象规划及建设阶段楼座号为3号楼，根据淄博市张店区人民法院委托书、测绘报告及现场勘查，现状楼座号为9号楼。本次评估以现状楼座编号为准。

(五) 依据不足假设

根据相关规范，我们需委托方提供估价对象权属证明(《国有土地使用

证》、《房屋所有权证》等)、合法来源证明(房地产买卖合同、测绘成果等)。本次估价,因委托方未能提供《房屋所有权证》等必需材料,经与委托方淄博市张店区人民法院沟通,本次估价按可正常权属登记为前提进行评估,房屋建筑面积根据《测绘报告》中记载的面积进行确定。若后期实际建筑面积发生变化,估价结果需相应调整,因材料不齐全可能会对估价结果产生一定影响,特此说明。

(六) 估价报告使用限制

1、本估价报告的估价结果所体现的是估价对象在价值时点房地产市场状况条件下的市场价格,为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,仅适用于本次估价特定的估价目的。

2、提醒报告使用者使用本报告时应当关注和考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付等不利影响因素。

3、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效,本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

4、在市场无明显价格波动条件下,估价结果自估价报告完成之日起壹年内有效。估价结果是以估价对象在价值时点的状况和估价报告对估价对象的假设和限制条件为依据进行,在报告期内如估价对象状况或估价报告中对估价对象的假设和限制条件发生变化,估价结果应作相应调整或重新评估。

5、估价结果的有效性有赖于本次估价的前提、假设限制以及遵循的经济原则,由本公司估价人员根据国家法律法规、技术规程和委托方提供的政府机构对本项目的处理意见综合提出的,以上条件若不成立,本估价结果无效。

6、本估价报告及相关部分的解释权属山东德昀土地房地产评估咨询有限公司,未经本公司书面同意,有关本估价报告的全部或部分内容不得传阅给除使用人以及估价行业管理部门以外的第三者,亦不可公布于任何公开媒体,我们将遵守保密原则,除法律、法规另有规定外,未经许可,拒绝对外提供执业过程中获知的商业秘密和业务资料。

7、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、



计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

8、本估价报告书一式伍份，其中本公司存档壹份，肆份交于委托方为确定财产处置参考价提供参考依据，他用无效；本估价报告书涂改、换页、复印均无效。



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

委托单位：淄博市张店区人民法院

联系人：赵玉新

联系电话：2864669

(二) 房地产估价机构

机构名称：山东德昀土地房地产评估咨询有限公司

机构地址：张店区共青团西路 136 号金石丽城沿街公建 4 层 417 号

法定代表人：张纯涛

资质等级：贰级

资质证号：鲁评 032036

联系人：苏凯

联系电话：0533-6120218 0533-2776249(传真)

(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、估价对象范围

估价对象为位于张店区房镇镇麻营新村 9 号楼 1 单元 1601 室、501 室的房地产，未进行产权登记，根据委托方提供的《建设工程规划许可证》，确定产权人为张店区房镇镇麻营村村民委员会，房屋结构为钢筋混凝土结构，用途为住宅，房屋总层数为 18，所在层数分别为地上第 16 层、第 5 层，建筑面积均为 132.59 平方米；本报告估价对象含国有划拨土地使用权，所在宗地国有土地使用证号为淄国用（2016）第 A21173 号，土地使用权人为淄博市张店区房镇镇麻营村村民委员会，使用权类型为划拨，土地登记用途为城镇住

宅用地，所在宗地总面积为 19789 平方米，土地使用期限无年期限限制。本次评估不包含家具家电、机器设备等非房地产类财产。

2、估价对象权属状况

根据本次评估目的，假设估价对象无产权纠纷和他项权利限制，任何有关估价对象的运作方式、程序完全符合国家和地方的有关法律法规，建设规划、使用条件符合有关规定，建筑工程质量合格，不附带任何影响其价值的限制条件。于价值时点，根据委托方提供的资料，经估价人员实地查勘，估价对象处于抵押状态，不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

估价对象权益状况详见表 1:

表 1 权属状况一览表

产权人姓名	不动产权证号	坐落	用途	建筑结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	土地使用期限	土地面积(平方米)
张店区房镇镇麻营村村民委员会	淄国用(2016)第 A21173 号 (房产未登记)	张店区中润大道以北、天津路以西	住宅	钢筋混凝土结构	18	5 层、16 层	132.59	无年期限限制	/

3、估价对象实物状况

依据本机构估价人员的实地查勘记录和委托方提供的资料，估价对象实物状况如下:

(1) 建筑物部分

估价对象位于张店区房镇镇麻营新村 9 号楼 1 单元 1601 室、501 室，根据估价人员现场查勘，估价对象所在房屋为一幢 18 层钢筋混凝土结构住宅楼，估价对象所在层数分别为地上第 16 层、第 5 层，建筑面积均为 132.59 平方米，于价值时点的实际用途为住宅。具体实物状况如下:

表 2 估价对象实物状况一览表

坐落位置	张店区房镇镇麻营新村 9 号楼 1 单元 1601 室、501 室			
用途	住宅	房屋结构	钢筋混凝土结构	户型
建筑面积	132.59 平方米	所在层数/总层数	16/18 层、5/18 层	二梯二户，三室二厅
装修状况	外门防盗门，瓷砖地面，内墙乳胶漆，塑钢窗，外墙涂料。			

(2) 估价对象土地状况

估价对象坐落于张店区中润大道以北、天津路以西，国有土地使用证号为淄国用（2016）第 A21173 号，土地使用权人为淄博市张店区房镇镇麻营村村民委员会，使用权类型为划拨，土地登记用途为城镇住宅用地，估价对象所在宗地总面积为 19789 平方米，土地使用期限无年期限限制。宗地开发程度：宗地外为“七通”（通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯），宗地内为“七通一平”（通路、通电、通水、排水、通暖、通气、通讯及场地平整）。

4、估价对象区位状况：

估价对象坐落于张店区中润大道以北、天津路以西，地处张店城区西部，周边商服设施数量较少，人流量较少；距张店区齐盛学校约 500 米，距淄博修文外国语学校约 600 米，距齐盛湖公园约 1500 米，公共配套设施齐全；周围环境较优，区位状况条件较优。

（五）价值时点

本项目的价值时点确定为 2022 年 8 月 17 日，以估价对象实地查勘完成及完善相关评估资料之日为本次估价的时点。

（六）价值类型

根据估价目的，本次评估价值类型为市场价格。

（七）估价原则

我们按照《房地产估价规范》的规定，遵循估价行业公认的估价工作原则，对估价对象进行独立、客观、科学的评价，并遵守国家保密规定。本次估价中我们还特别遵循以下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

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。

本次估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，估价时不受外部干扰因素影响，从实际出发进行估价，

评估价值为公平合理的价值。

2、合法原则

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

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。

本次估价价值时点的确定遵循了价值时点原则。

4、替代原则

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的范围内的原则。

本次估价方法中部分参数的确定遵循了替代原则。

5、最高最佳利用原则

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。

本次估价遵循了最高最佳利用原则。

6、谨慎原则

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

本次估价的主要依据有：

1、法律、法规、技术规范：

(1) 《中华人民共和国资产评估法》

(2016年12月1日，中华人民共和国主席令12届第46号)；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》



(2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》

(2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正)；

(4) 《中华人民共和国民法典》

(2020年5月28日，第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》

(2019年4月23日，第十三届全国人民代表大会常务委员第十次会议第二次修正)；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》

(2021年7月2日，中华人民共和国国务院令 第743号)；

(7) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》

(2015年4月8日，中华人民共和国住房和城乡建设部批准)；

(8) 《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)；

(9) 最高人民法院办公厅 中国资产评估协会 中国土地估价师与土地登记代理人协会 中国房地产估价师与房地产经纪人学会 中国矿业权评估师协会 中国珠宝首饰首饰行业协会《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》

(2018年12月10日，法办〔2018〕273号)；

(10) 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》

(2021年8月18日，中房学〔2021〕37号)；

(11) 国家及地方有关房地产估价的其它法律法规资料。

2、委托方提供的相关资料

(1) 淄博市张店区人民法院委托书（〔2022〕鲁0303执2421号）；

(2) 《权利人名下不动产信息查询结果》复印件；

(3) 《国有土地使用证》复印件；

(4) 《建设用地规划许可证》复印件；



- (5) 《建设工程规划许可证》复印件；
- (6) 《建筑工程施工许可证》复印件；
- (7) 估价对象《淄博市房屋建筑面积测绘报告》复印件；
- (8) 委托方提供的其他资料。

3、估价人员掌握的有关资料及现场勘察、核实所获取资料

(1) 委托方提供的其它辅助资料和本公司估价人员现场查勘、调查所获取的资料；

(2) 本公司收集的其它调查资料、参数资料和国家有关部门发布的统计资料。

(九) 估价方法

根据估价规范要求 and 估价目的，结合估价人员现场查勘，估价对象房产登记用途为住宅，实际用途为住宅，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易实例较多，根据替代原则可采用比较法进行评估；住宅用途的房地产作为一种能直接获取一定长期收益的房地产，其价值已并非各项要素资产的简单估价加总，故不宜采用成本法进行评估；估价对象为已建成正常使用的房地产，已达到最高最佳使用，非拟建、在建工程，不宜采用假设开发法进行评估。根据《房地产估价规范》，有条件选用比较法进行评估的应优先选用比较法进行评估，故本次估价选用比较法。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验对影响估价对象价值的相关因素进行分析，科学确定估价对象在价值时点的价值如下：



1601 室房产

建筑面积：132.59 平方米；
评估单价：5053 元/平方米；
评估价值：66.9977 万元；

501 室房产

建筑面积：132.59 平方米；
评估单价：4902 元/平方米；
评估价值：64.9956 万元；
评估总价值：131.9933 万元；（含划拨土地使用权价值）
评估总价值人民币大写：壹佰叁拾壹万玖仟玖佰叁拾叁元整。

以上内容摘自估价结果报告，详细内容见本报告估价结果报告部分。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
巩家庆	3720130036		年 月 日
苏 凯	3720210153		年 月 日

(十二) 实地查勘期

本估价报告的实地查勘期：2022 年 8 月 17 日。

(十三) 估价作业期

本估价报告的估价作业期：2022 年 8 月 17 日至 2022 年 8 月 26 日。



四、附件

- 1、淄博市张店区人民法院委托书((2022)鲁0303执2421号)复印件;
- 2、估价对象位置图;
- 3、估价对象现状照片及估价师现场照片;
- 4、估价对象现场勘察表复印件;
- 5、《权利人名下不动产信息查询结果》复印件;
- 6、《国有土地使用证》复印件;
- 7、《建设用地规划许可证》复印件;
- 8、《建设工程规划许可证》复印件;
- 9、《建筑工程施工许可证》复印件;
- 10、估价对象《淄博市房屋建筑面积测绘报告》复印件;
- 11、房地产估价机构营业执照复印件;
- 12、房地产估价机构资质证书复印件;
- 13、注册房地产估价师资格证书复印件。