

本报告依据中国资产评估准则编制

人民法院委托司法执行财产鉴定参考价目的资产评估报告

无棣县人民法院拟资产鉴定所涉及的烟台市
牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号
不动产一宗市场价值
资产评估报告

正衡（鲁）评报字[2022]第 087 号



正衡资产评估（山东）有限公司

二〇二二年九月五日

目 录

声 明.....	2
摘 要.....	4
正 文.....	7
一、委托人、相关当事人及委托中约定的其他资产评估报告使用人.....	7
二、评估目的.....	8
三、评估范围与对象.....	8
四、价值类型和定义.....	10
五、评估基准日.....	10
六、评估依据.....	10
七、评估方法.....	12
八、评估程序实施过程 and 情况.....	14
九、评估假设.....	15
十、评估结论.....	15
十一、特别事项说明.....	16
十二、评估报告使用限制说明.....	17
十三、评估报告日.....	18
十四、签字盖章.....	19
附 件.....	20

声 明

一、本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

二、委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估师不承担责任。

三、资产评估报告仅供委托人、委托书中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

四、资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制。

六、资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

七、资产评估师已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具资产评估报告的要求。根据《资产评估对象法律权属指导意见》对资产评估对象法律权属确认或者发表意见超出资产评估

专业人员的执业范围。资产评估专业人员不得对资产评估对象的法律权属提供保证。

当事人或其他利害关系人对评估意见有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内书面提出。

无棣县人民法院拟资产鉴定所涉及的烟台市
牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号
不动产一宗市场价值
资产评估报告

正衡（鲁）评报字[2022]第 087 号

摘 要

重要提示

本摘要内容摘自评估报告正文，欲了解本评估项目的详细情况和合理理解评估结论，应认真阅读评估报告正文。

正衡资产评估（山东）有限公司接受无棣县人民法院委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对滕滕、崔滕诗颖与崔延学婚姻家庭纠纷一案涉及的烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号不动产一宗（产权证号：鲁（2021）烟台市牟不动产权第 0018884 号）在 2022 年 8 月 31 日（现场勘查日）的市场价值进行了评估。现将评估报告摘要如下：

一、评估目的

对滕滕、崔滕诗颖与崔延学婚姻家庭纠纷一案涉及的烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号不动产一宗（产权证号：鲁（2021）烟台市牟不动产权第 0018884 号）在 2022 年 8 月 31 日（现场勘查日）的市场价值进行了评估，本次评估为上述经济行为提供价值参考。

二、评估对象：烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号不动产一宗（产权证号：鲁（2021）烟台市牟不动产权第 0018884 号）市场价值。

三、评估范围：烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号不动产一宗（产权证号：鲁（2021）烟台市牟不动产权第 0018884 号）。

四、评估基准日：2022 年 8 月 31 日（现场勘查日）。

五、价值类型：市场价值。

六、评估方法：根据评估目的及委估对象的特点，本次评估采用市场法。

七、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场法对滕滕、崔滕诗颖与崔延学婚姻家庭纠纷一案涉及的烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号不动产一宗（产权证号：鲁（2021）烟台市牟不动产权第 0018884 号）在 2022 年 8 月 31 日（现场勘查日）的市场价值进行了评估。本次评估采用市场法。

根据以上评估工作，在评估前提和假设充分实现的条件下，滕滕、崔滕诗颖与崔延学婚姻家庭纠纷一案涉及的烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号不动产一宗（产权证号：鲁（2021）烟台市牟不动产权第 0018884 号）在 2022 年 8 月 31 日（现场勘查日）的市场价值为 **61.14 万元，大写人民币：陆拾壹万壹仟肆佰元整。**

八、评估结论使用有效期

在宏观经济、行业环境、产权持有人、主要资产价格标准未发生重大变化情况下，评估结论的使用有效期通常为一年，自资产评估基准日 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日有效。但当宏观经济、行业环境、

产权持有人、主要资产价格标准发生重大变化，并对资产评估价值已产生了严重影响时，委托人应及时聘请评估机构重新确定评估价值。

九、特别事项

1. 委托人及申请人对被评估资产进行现场查勘。评估人员结合委托人提供的财产清单表对委估资产进行了现场查勘，以现场查看来确认建筑物的实物状况、区位状况等，关于建筑物产权证书信息以无棣县人民法院委托书、烟台市不动产登记信息查询结果为准。

2. 现场勘查日 2022 年 8 月 31 日，根据委托评估目的将现场勘查日定为评估基准日。

4. 经现场勘察，被评估房屋位于烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号，建筑面积：79.61 平方米，分摊面积：20.40 平方米，钢筋混凝土结构，入户门为防盗门，室内地面铺瓷砖，有吊顶，内墙刷大白，水电设施齐全，有燃气管道入户，室内暂无人居住。本次评估基准日以现场勘查日为评估基准日。

5. 根据烟台市不动产登记信息查询结果显示被评估资产存在一般抵押，抵押期限自 2017 年 11 月 18 日起至 2042 年 11 月 18 日止，本次资产评估对该抵押不予考虑。

6. 被评估资产存在欠缴物业费、水、电、燃气费等逾期费用情况，本次评估价值不予考虑。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读资产评估报告正文，并特别关注价值类型及其定义、评估假设与限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

无棣县人民法院拟资产鉴定所涉及的烟台市 牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号 不动产一宗市场价值 资产评估报告

正衡（鲁）评报字[2022]第 087 号

正文

正衡资产评估（山东）有限公司接受无棣县人民法院委托，根据有关法律、法规和资产评估准则，遵循独立、客观、公正的原则，按照必要的评估程序，对滕滕、崔滕诗颖与崔延学婚姻家庭纠纷一案涉及的烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号不动产一宗（产权证号：鲁（2021）烟台市牟不动产权第 0018884 号）在 2022 年 8 月 31 日（现场勘查日）的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、相关当事人及委托书约定的其他资产评估报告使用人

本次评估的委托人为无棣县人民法院，申请人为滕滕、崔滕诗颖，被申请人为崔延学。本报告仅供委托人及相关当事人为本次评估目的使用，委托书约定的其他资产评估报告使用人包括相关当事人、委托人上级主管单位和国家法律、法规规定的评估报告使用人。评估报告使用人应恰当使用本评估报告，因不当使用评估报告所造成的不良后果，评估机构不承担责任。

（一）委托人基本情况

1. 委托人：无棣县人民法院

（二）相关当事人基本情况

1. 申请人：滕滕, 崔滕诗颖
2. 被申请人：崔延学

（三）委托书约定的其他可能的评估报告使用人

本报告目的为对滕滕, 崔滕诗颖与崔延学婚姻家庭纠纷一案涉及的烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号不动产一宗（产权证号：鲁（2021）烟台市牟不动产权第 0018884 号）在 2022 年 8 月 31 日（现场勘查日）的市场价值进行了评估，本次评估为上述经济行为提供价值参考。除委托人及相关当事人外，委托书约定的其他资产评估报告使用人包括相关当事人、委托人上级主管单位和国家法律、法规规定的评估报告使用人。在此行为实现的过程中，不排除其他相关方会阅读到本评估报告，但我们对第三方基于自身立场对本报告的理解不负任何责任。

二、评估目的

对滕滕, 崔滕诗颖与崔延学婚姻家庭纠纷一案涉及的烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号不动产一宗（产权证号：鲁（2021）烟台市牟不动产权第 0018884 号）在 2022 年 8 月 31 日（现场勘查日）的市场价值进行了评估，本次评估为上述经济行为提供价值参考。

三、评估范围与对象

（一）评估对象及评估范围

1、评估对象：烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号不动产一宗（产权证号：鲁（2021）烟台市牟不动产权第 0018884 号）市场价值。

2、评估范围：烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号

不动产一宗（产权证号：鲁（2021）烟台市牟不动产权第 0018884 号）。

（二）评估对象基本情况

1、实物状况：

经现场勘查，被评估房屋位于烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号，建筑面积：79.61 平方米，分摊面积：20.40 平方米，钢筋混凝土结构，入户门为防盗门，室内地面铺瓷砖，有吊顶，内墙刷大白，水电设施齐全，有燃气管道入户，室内暂无人居住。本次评估基准日以现场勘查日为评估基准日。

2、周围环境与交通状况：

估价对象所在地位于烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号。周围市政基础设施完善，已达到“七通一平”。本次评估基准日以现场勘查日为评估基准日。

（三）评估范围内主要资产状况

1. 评估范围内主要资产状况

相关当事人主要资产为烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号不动产一宗（产权证号：鲁（2021）烟台市牟不动产权第 0018884 号）。规划用途为住宅，钢筋混凝土结构，总层 34 层，委估房屋所在层为 16 层，建筑面积 79.61 m²，分摊面积 20.40 m²，入户门为防盗门，室内地面铺瓷砖，有吊顶，内墙刷大白，水电设施齐全，有燃气管道入户，室内暂无人居住。

2. 评估范围内主要资产法律状况

所有纳入评估范围的资产均已进行实地勘察，本次评估不考虑资产抵押、查封等权属瑕疵事项。

（四）其他特别事项

1. 纳入评估范围的资产与委托人及相关当事人申报评估的资产范围一致。

四、价值类型和定义

本次评估所选用的价值类型是市场价值。

中国资产评估准则对市场价值的定义为：市场价值是自愿买方与自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。评估结果系指评估对象在评估基准日的经济环境与市场状况以及其他评估师所依据的评估前提和假设条件没有重大变化的情况下，为满足评估目的而提出的价值估算成果，不能理解为评估对象价值实现的保证或承诺。

五、评估基准日

(一) 评估基准日的确定

本项目资产评估基准日是 2022 年 8 月 31 日（现场勘查日）。

六、评估依据

我们在本次资产评估工作中所遵循的国家、地方政府和有关部门的法律法规，以及在评估中参考的文件资料主要有：

(一) 评估行为依据

1. 无棣县人民法院委托书及相关资料；
2. 烟台市不动产登记信息查询结果。

(二) 法律法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，于 2016 年 12 月 1 日起实施）；

2. 《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）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

4. 其他与评估工作相关的法律、法规和规章制度等。

（三）评估准则依据

1. 《资产评估基本准则》（财资[2017]43 号）；

2. 《资产评估职业道德准则》（中评协[2017]30 号）；

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》（中评协[2018]36 号）；

4. 《资产评估执业准则——资产评估报告》（中评协[2018]35 号）；

5. 《资产评估执业准则——资产评估委托合同》（中评协[2017]3313 号）；

6. 《资产评估执业准则——资产评估档案》（中评协[2018]37 号）；

7. 《资产评估执业准则——资产评估方法》（中评协[2019]35 号）；

8. 《资产评估执业准则——不动产》（中评协[2017]38 号）；

9. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46 号）；

10. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47 号）；

11. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48 号）；

12. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14 号）；

13. 《资产评估专家指引第 10 号——在新冠肺炎疫情期间合理履行资产评估程序》（中评协[2020]6 号）；

14. 《资产评估准则术语 2020》（中评协[2020]31 号）；
15. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。

（四）权属依据

1. 不动产登记资料查询结果证明复印件。

（五）取价依据

1. 评估人员市场询价记录等；
2. 委托人、相关当事人申报材料及其他资料。

（六）参考资料及其他

1. 《资产评估常数据与参数手册》；
2. 国家有关部门颁布的统计资料和技术标准资料以及评估机构收集的其他有关资料；
3. 价格信息资料。

七、评估方法

《中华人民共和国资产评估法》、《资产评估基本准则》、《资产评估执业准则—不动产》和有关评估准则规定的基本评估方法包括市场法、收益法和资产基础法。

市场法也称比较法、市场比较法，是指通过将评估对象与可比参照物进行比较，以可比参照物的市场价格为基础确定评估对象价值的评估方法的总称。市场法包括多种具体方法。例如，企业价值评估中的交易案例比较法和上市公司比较法，单项资产评估中的直接比较法和间接比较法等。

收益法是指通过将评估对象的预期收益资本化或者折现，来确定其价值的各种评估方法的总称。收益法包括多种具体方法。例如企业价值

评估中的现金流量折现法、股利折现法等；无形资产评估中的增量收益法、超额收益法、节省许可费法、收益分成法等。

资产基础法是指按照重建或者重置被评估对象的思路，将重建或者重置成本作为确定评估对象价值的基础，扣除相关贬值，以此确定评估对象价值的评估方法的总称。成本法包括多种具体方法。例如，复原重置成本法、更新重置成本法、成本加和法（也称资产基础法）等。

评估对象规划用途为住宅，与估价对象位于同一供求范围内，类似房地产交易实例较多，根据替代原则，可采用市场法进行评估，测算其比较价值。

评估对象市场出租交易案例较少，不具备采用收益法进行评估测算的条件，故不可采用收益法测算其收益价值。

成本法适用于无收益又无交易的房地产，成本法也适用于估价市场不完善或狭小市场上无法运用比较法估价的房地产。本次的估价对象为住宅，周边市场成交案例较易于获取，本次不采取成本法进行估价。

估价对象法定批准用途为住宅，已建成投入使用，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料，进行实地查看，结合评估对象的实际情况，并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查后，考虑方法的适宜性和可操作性，决定选取市场法作为本次估价方法。

1) 市场法

市场法计算公式为：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

八、评估程序实施过程和情况

正衡资产评估（山东）有限公司接受评估委托后，立即组成资产评估组制定评估计划，正式开展评估工作。我们根据国家有关部门关于资产评估准则和国家有关法规的规定，对评估范围内的资产进行了评估，具体步骤如下：

（一）前期准备

1、我们接受委托后，首先根据申请人提供的资料，了解房屋基本情况，收集评估所需基本资料；按照资产评估有关法规制度及评估工作的需要，帮助指导做好评估前期准备工作，要求根据清查情况正确填写各类资产清查评估明细表及准备与评估有关的各种产权、经济或技术资料等。

2、依据委托评估资产的特点，制定了本公司具体评估工作计划和操作技术方案，包括采用的评估方法、人员配备及时间进度安排等。

（二）现场查勘

根据本次评估目的及委托人提供的资料进行实地现场勘察。并以现场勘查日定为评估基准日。

（三）评估估算

评估人员收集与查阅和委托评估资产相关的各种价格信息资料，根据评估目的及了解的现场勘察情况和收集到的资料，结合各类核实的结果，区别不同的评估对象，选择适当的评估方法，进行评估估算。

（四）评估汇总，出具评估报告

项目负责人对评估结果进行汇总、分析、调整修改；编制各项资产评估明细表，撰写评估报告；按内部复核程序，逐级复核后，正式出具评估报告提交委托人。

九、评估假设

1. 本评估没有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等对评估结果的影响。
2. 由委托人提供的与评估相关的产权证明文件及其他有关资料是形成本报告的基础。委托人和相关当事人应对所提供的以上评估原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。
3. 本评估报告没有考虑将来可能出现的因拍卖、变卖抵（质）押物对评估价值的影响，也未考虑发生产权变动时特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响。
4. 在执行本次评估程序过程中，对资产的法律权属，评估师进行了必要的、独立的核实工作，但并不表示评估师对评估对象法律权属进行了确认或发表了意见。评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见。
5. 本评估报告仅供本评估报告中明确的报告使用人使用，不得被任何第三方使用或依赖。本公司对任何个人或单位违反此条款的不当使用不承担任何责任。

十、评估结论

我们根据国家有关资产评估的法律、法规、规章和评估准则，本着独立、公正、客观的原则，履行了资产评估法定的和必要的程序，采用市场法、收益法对滕滕,崔滕诗颖与崔延学婚姻家庭纠纷一案涉及的烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号不动产一宗（产权证号：鲁（2021）烟台市牟不动产权第 0018884 号）在 2022 年 8 月 31 日（现场勘查日）的市场价值进行了评估。本次评估采用市场法。

根据以上评估工作，在评估前提和假设充分实现的前提下，滕滕,崔

滕诗颖与崔延学婚姻家庭纠纷一案涉及的烟台市牟平区滨海东路 600 号 5 号楼一单元 1603 号不动产一宗（产权证号：鲁（2021）烟台市牟不动产权第 0018884 号）在 2022 年 8 月 31 日（现场勘查日）的市场价值为 **61.14 万元**，大写人民币：**陆拾壹万壹仟肆佰元整**。

十一、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

1. 本评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行价格，没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方可能追加付出的价格等对评估价值的影响，也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时，评估结果一般会失效。

2. 对评估对象存在的可能影响资产评估值的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明而评估人员已履行评估程序仍无法获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

3. 由委托人提供的与评估相关的经济行为资料及其他有关资料是编制本报告的基础。委托人和相关当事人应对所提供的以上原始资料的真实性、合法性和完整性承担责任。资产评估师执行资产评估业务的目的是对评估对象价值进行估算并发表专业意见，对评估对象法律权属的确认或发表意见超出资产评估师执业范围。

4. 根据烟台市不动产登记信息查询结果显示被评估资产存在一般抵押，抵押期限自 2017 年 11 月 18 日起至 2042 年 11 月 18 日止，本次资产评估对该抵押不予考虑。

5. 被评估资产存在欠缴物业费、水、电、燃气费等逾期费用情况，本次评估价值不予考虑。

6. 评估结论是正衡资产评估（山东）有限公司出具的，受本机构评估人员的执业水平和能力的影响。

评估报告使用人应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十二、评估报告使用限制说明

（一）本资产评估报告只能用于资产评估报告载明的评估目的和用途、只能由资产评估报告载明的资产评估报告使用人使用。本资产评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者被披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外；

（二）委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估专业人员不承担责任；

（三）除委托人、委托书中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人；

（四）资产评估报告使用人应当正确理解评估结论。评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证；

（五）本资产评估报告所揭示的评估结论仅对资产评估报告中描述的经济行为有效，评估结论使用有效期为自评估基准日起一年，自 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日。

十三、评估报告日

本项目的资产评估报告日为 2022 年 9 月 5 日，为资产评估师及评估专业人员形成最终专业意见的日期。

十四、签字盖章

正衡资产评估（山东）有限公司

资产评估师：

资产评估师：

地址：山东省济南市历下区解放东路 3 号金宇大厦 6 层

电话：0531-67810327

附 件

- 一、无棣县人民法院委托书复印件；
- 二、现场照片；
- 三、不动产登记资料查询结果证明复印件；
- 四、正衡资产评估（山东）有限公司营业执照复印件；
- 五、资产评估师职业资格证书复印件。