

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：柳宝全位于莱阳市汉水路 19 号金辉嘉园
0004-1-201 住宅房地产价值评估

估价委托人：莱阳市人民法院

房地产估价机构：山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：姜倩倩 注册号：3720210155

宋叶余 注册号：3720080130

报告出具日期：2022 年 6 月 15 日

编 号：天陆新烟 C 咨字[2022]027 号

致 估价委托人 函

莱阳市人民法院:

受贵院委托, 山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司对柳宝全位于莱阳市汉水路 19 号金辉嘉园 0004-1-201 住宅房地产进行估价。

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: 根据贵院提供的资料及现场勘查, 估价对象状况详见下表:

权利人	坐落	产权证号	建筑面积 (平方米)	房屋 用途	所在层数 /总层数	结构	备注
柳宝全	莱阳市汉水路 19 号金辉嘉园 0004-1-201	鲁(2019)莱阳市不动产权第 0014999 号	91.55	成套住宅	2/7	钢混	有抵押、有查封

价值时点: 依据现场勘查时间确定为 2022 年 5 月 31 日。

价值类型: 根据估价目的本次评估价值类型为房地产市场价格。

估价方法: 根据估价目的, 结合估价对象具体状况, 对估价对象采用比较法进行评估。

估价结果: 估价人员通过实地勘查, 查阅分析有关资料, 根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 选用适宜的估价方法, 在综合分析影响房地产价格因素的基础上, 估价结果为:

柳宝全位于莱阳市汉水路 19 号金辉嘉园 0004-1-201 住宅房地产在价值时点 2022 年 5 月 31 日的市场价格为人民币 35.53 万元, 大写人民币叁拾伍万伍仟叁佰元整, 单价 3881 元/平方米。

特别提示: 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文认真阅读, 以免使用不当, 造成损失。

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年六月十五日

目 录

致 估价委托人 函.....	2
一、注册房地产估价师声明.....	4
二、估价的假设和限制条件.....	5
三、房地产估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象概况.....	8
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价依据.....	9
(八) 估价原则.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	13
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
(十四) 估价报告使用期限.....	14
(十五) 估价结果使用特别提示.....	14
四、附件.....	16

一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（一）、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

（三）、注册房地产估价师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。

（四）、注册房地产估价师按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（五）、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象于 2022 年 5 月 31 日进行了实地查勘。

（六）、没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

（七）、本报告中所依据的有关估价对象资料由估价委托人提供，注册房地产估价师对估价委托人提供的资料进行了查验和核对。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姜倩倩	2720210155		2022 年 6 月 15 日
宋叶余	3720080130		2022 年 6 月 15 日

二、估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一)、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象《莱阳市不动产登记信息查询结果》、《不动产权证》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在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，假定估价对象能正常安全使用。

查勘时仅对房屋进行了一般性的察看，未进行结构测试，因此估价人员对建筑物内部缺损不能确定，本次估价根据现场查勘假设其完好。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《莱阳市不动产登记信息查询结果》、《不动产权证》记载建筑面积大体相当。

4、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。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价格造成的影响。

7、假设估价对象均为合法使用和按现行用途继续使用，与估价对象有关的国家产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

8、估价委托人未提供估价对象是否存在欠缴税费、物业费、供暖费、水电费、燃气费等佐证材料，此次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

9、本次评估未获取到估价对象是否存在租赁权、用益物权等资料，此次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权，未考虑其对评估结果的影响。

10、估价委托人未书面明确财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次评估根据以往同类资产处置惯例，假设财产处置费用从处置价款中扣除，评估结果中未扣除上述处置费用。

11、估价委托人未书面明确交易税费的具体承担方式，此次评估根据以往同类资产处置惯例，交易税费按照法律法规规定，假设由转让人和买受人各自负担。

(二)、未定事项假设

本次估价不存在尚未明确或不够明确的事项，无未定事项假设。

(三)、背离事实假设

根据本次估价目的，本次评估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对评估结果的影响。

(四)、不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

(五)、依据不足假设

本次估价不存在依据不足假设。

二、估价限制条件

1、本估价报告的估价结果仅为估价委托人在本估价目的使用，不得作其他用途。

2、本估价报告确定的估价结果有效期限为自报告出具之日起一年，即自 2022 年 6 月 15 日至 2023 年 6 月 14 日。在有效期内如房地产市场价格发生重大变动，该估价结果需做调整或重新评估。

3、估价委托人提供的有关资料真实性、合法性、完整性由估价委托人

负责，本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，估价结果包含了与估价对象不可分割的水、电、室内固定装修等配套设施的价值，且包含了估价对象应合理分摊的土地使用权价值，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

5、本报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的以及满足全部假设与限制条件下形成的市场价格，但不是必须的成交价，其结果仅为估价委托人确定财产处置价提供参考依据，不对其他用途和目的负责；本估价结论不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证，本估价结论并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格；本评估机构及评估人员不承担有关各方决策的责任。

6、本次评估未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对评估结果的影响。

7、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结果的影响。

8、本次评估对评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素给予了必要关注，因评估报告出具于财产处置之前，对于上述风险因素我们无法准确合理量化，本次评估未考虑该不利因素对评估结果的影响。

9、本估价报告一式四份，须经本估价机构加盖公章后方可使用，复印件无效，报告解释权为本估价机构所有。本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，“估价结果报告”提供给委托人使用，“估价技术报告”由本估价机构存档。

三、房地产估价结果报告

（一）估价委托人

莱阳市人民法院

（二）房地产估价机构

估价单位：山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：胡广琴

住所：烟台市芝罘区解放路 166 号

估价资格证书编号：鲁评 052018 号

估价机构资质等级：贰级

（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）估价对象概况

1、估价对象范围

估价对象范围为柳宝全位于莱阳市汉水路 19 号金辉嘉园 0004-1-201 住宅房地产，建筑面积 91.55 平方米，包含其应合理分摊的土地使用权。

2、权属及他项权利状况

根据估价委托人提供的《莱阳市不动产登记信息查询结果》、《不动产权证》，估价对象住宅产权证号为鲁（2019）莱阳市不动产权第 0014999 号，权利人为柳宝全，有抵押、有查封，抵押权人为中国邮政储蓄银行股

份有限公司莱阳市支行，查封机关为莱阳市人民法院，未显示租赁信息。
本估价报告对估价对象的描述不作为对其权属确认的依据。

3、实物状况

估价对象所在楼宇金辉嘉园 0004 号楼房屋总层数 7 层，估价对象所在 2 层，建筑面积 91.55 平方米。估价对象住宅所在单元为一梯两户，所在东户，户型为二室二厅一卫一厨，入户防盗门，双层中空玻璃塑钢外窗，室内地面铺地砖，石膏板吊顶，暖气、天然气入户，厨卫设施齐全，建筑物基本状况良好。

共有宗地面积：16877 平方米，权利性质：出让，用途：城镇住宅用地，使用期限：2013 年 5 月 15 日至 2083 年 5 月 14 日。

4、区位状况

估价对象位于莱阳市金辉嘉园小区，地处莱阳经济开发区，所处区域北临 204 国道，西临汉水路，该区域交通便利，自然环境状况一般，配套设施齐全。

（五）价值时点

根据现场勘查之日确定为 2022 年 5 月 31 日。

（六）价值类型

根据估价目的本次评估价值类型为房地产市场价格，是指房地产在市场上的平均交易价格。

（七）估价依据

1、莱阳市人民法院委托书，编号：（2022）鲁 0682 执恢 301 号；

- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；
- 6、《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》（法释〔2018〕15号）；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 8、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364号）；
- 9、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
- 10、估价人员掌握的其他有关资料和现场勘查核实的资料；
- 11、编号为GB/T50291-2015 国家标准《房地产估价规范》；
- 12、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013。

（八）估价原则

根据估价目的及本次估价价值类型，本次估价遵循下列原则：

- 1、独立、客观、公正原则：指评估价值为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。
- 2、合法原则：指评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。
- 3、价值时点原则：指评估价值为根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。
- 4、替代原则：指评估价值与估价对象的类似房产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：指评估价值为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。

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。同一供需圈内，与估价对象结构、用途均相同的市场交易案例较多，交易价格客观合理，可以采用比较法求取估价对象的价值。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。估价对象区域内类似房地产租金普遍较低，租售比处于不合理水平，难以客观合理地反映估价对象价格，不宜采用收益法进行评估。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。估价对象用途为住宅，该类用途房地产其价值已非各项要素资产的简单估价加总，故不宜采用成本法进行估价。

假设开发法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。估价对象为已建成正常使用的房地产，非拟建、在建工程，不宜采用假设开发法进行估价。

综上所述，本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

运用比较法估价一般分为以下步骤:

1. 收集交易实例

交易实例是真实成交的房地产等财产或相关权益及有关信息。收益的交易实例信息应能满足比较法运用的需要,并尽可能收集较多的信息。收集的交易实例信息一般包括以下内容:①交易对象基本状况,如名称、坐落、范围、规模(如面积)、用途、权属以及土地形状、土地使用期限、建筑物竣工日期(或建成年月、建成年份、建成年代)、建筑结构、周围环境等。②交易双方基本情况,如卖方和买方的名称及之间的关系等。③交易方式,如买卖、互换、租赁,买卖中又如协议、招标、拍卖、挂牌等。④成交日期。⑤成交价格,包括总价、单价及计价方式(是按建筑面积计价还是按套内建筑面积、使用面积计价)。⑥付款方式,例如是一次性付款还是分期付款(包括付款期限、每期付款额或付款比例)。⑦融资条件,如首付款比例、贷款利率、贷款期限等。⑧交易税费负担,如买卖双方是依照规定或按照当地习惯各自缴纳自己应缴纳的税费,还是全部税费由买方负担或卖方负担等。⑨交易目的,如卖方为何而卖,买方为何而买,以及是否有急卖或急买等特殊交易情况。

2. 选取可比实例

首先把待估对象按性质及结构进行分类,然后收集同一供需圈内、相似用途、类似结构的相似的房产交易实例,包括交易房屋的位置、面积、用途、周围环境、交通条件、交易日期、交易情况、交易价格等,从中筛选出三个参照物作为可比实例。

3. 建立比较基础

选取可比实例之后,对可比实例的交易价格进行换算处理,建立价格可比基础,统一其表达方式和内涵(统一付款方式、统一采用单价、统一币种和货币单位、统一面积内涵和面积单位)。

4. 进行交易情况修正

主要考虑排除交易行为中的特殊因素所造成的可比实例交易价格偏差，将可比实例的交易价格调整为正常价格。

5. 进行市场状况调整

若可比实例的交易时间与待估对象不一致，会对房价造成影响，所以应将其成交日期时的价格调整为价值时点的价格。

6. 进行房地产状况调整

房地产状况调整是使可比实例在自身状况下的价格成为在估价对象状况下的价格的处理，可分解为区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

7. 计算比较价值。

三个可比实例经过上述各种修正后，得出三个价格，最后计算出一个综合结果(一般取其平均值)，作为比准价格，即为待估对象的评估单价或价格。

比较法具体计算公式为：

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

(十) 估价结果

采用比较法评估，柳宝全位于莱阳市汉水路 19 号金辉嘉园 0004-1-201 住宅房地产在价值时点 2022 年 5 月 31 日的市场价格为人民币 35.53 万元，大写人民币叁拾伍万伍仟叁佰元整，单价 3881 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
姜倩倩	3720210155		2022 年 6 月 15 日
宋叶余	3720080130		2022 年 6 月 15 日

(十二) 实地查勘期

2022 年 5 月 31 日

(十三) 估价作业期

2022 年 5 月 31 日-2022 年 6 月 15 日。

(十四) 估价报告使用期限

自报告出具之日起一年内有效。

(十五) 估价结果使用特别提示

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、估价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，可能导致估价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，估价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估价结果有效期内，评估报告或者估价结
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，
估价结果应当进行相应调整后才可使用；

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、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议。

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年六月十五日

四、附件

- (一) 莱阳市人民法院委托书复印件
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象权属资料复印件
- (四) 估价对象房屋照片复印件
- (五) 估价机构营业执照复印件
- (六) 估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件

莱阳市人民法院 委托书

(2022)鲁 0682 执恢 301 号

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司：

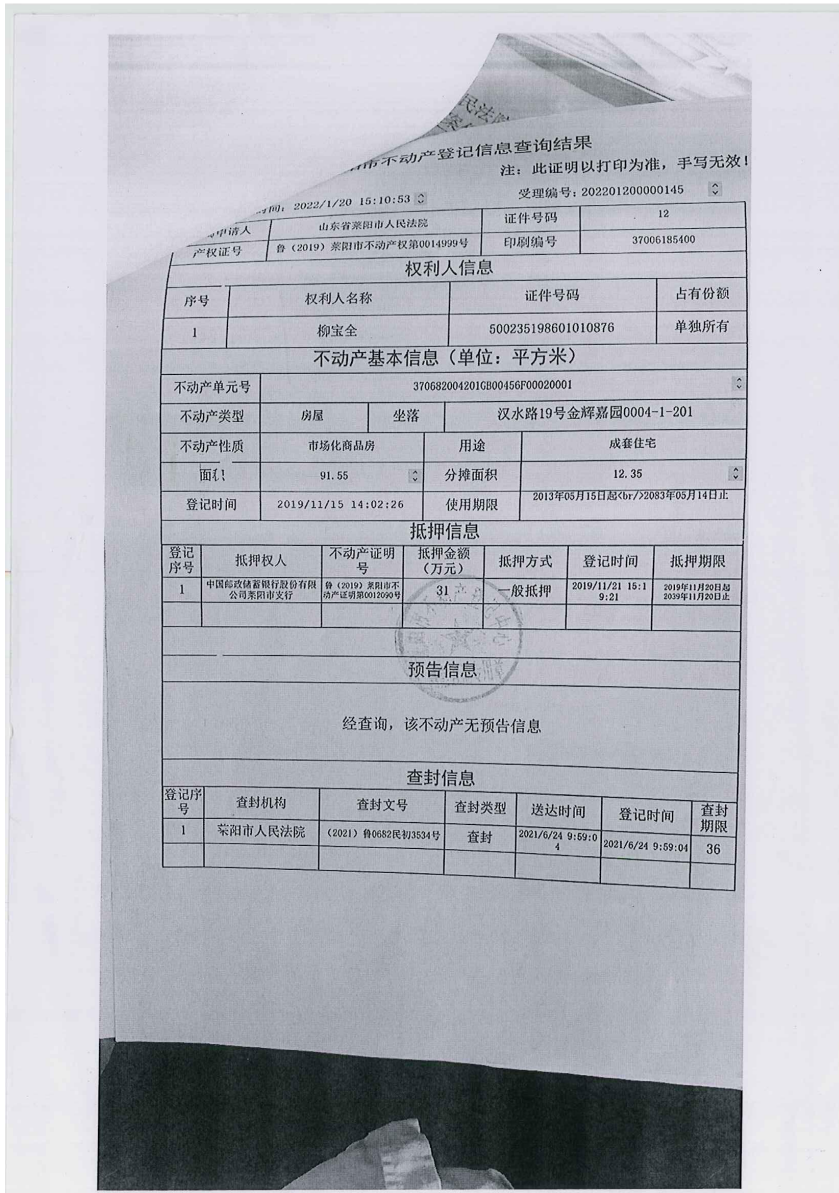
我院在执行王玉龙,张哲德,张学秋,王雪洁与柳宝全机动车交通事故责任纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

莱阳市汉水路 19 号金辉嘉园 0004-1-201 号房地产



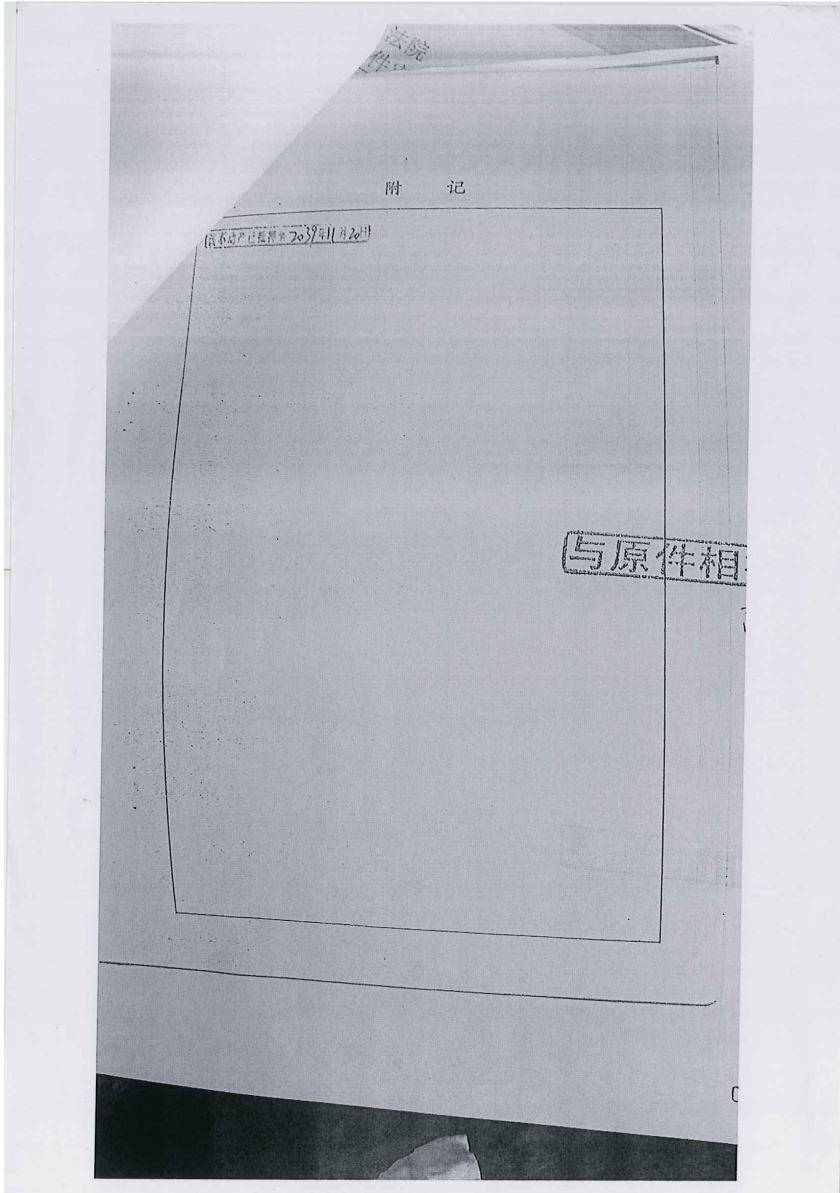




鲁 (2019) 莱阳市 不动产权第 0014999 号	
权利人	柳宝全
共有情况	单独所有
坐落	汉水路19号金辉嘉园0004-1-201
不动产单元号	370682004201GB00456F00020001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/成套住宅
面积	共有宗地面积: 16877平方米/房屋建筑面积: 91.55平方米
使用期限	2013年05月16日起2083年05月14日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 79.2平方米 分摊建筑面积: 12.35平方米 房屋总层数: 7层 所在层数: 2层 房屋类型: 住宅 原不动产权证书号: 鲁 (2019) 莱阳市不动产权第 0003392号

与原件相符
高修

00013









营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91370602765785970R 1-1

名称 山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司
类型 有限责任公司
住所 山东省烟台市芝罘区解放路166号
法定代表人 胡广琴
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2004年01月14日
营业期限 2004年01月14日至2034年01月14日
经营范围 房地产评估；从事各类单项资产评估、企业整体资产评估、市场所需的其他资产评估或项目评估；土地价格评估、房地产信息、工程造价投资咨询；地籍测绘、房产测绘；土地登记代理；房产中介服务（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。



登记机关



提示 根据《企业信息公示暂行条例》第八条和第十条之规定，办照后每年1-6月须登陆企业信用信息公示系统公示年度报告。企业须自行公示即时信息。
<http://sdxy.gov.cn>

企业信用信息公示系统网址：

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



