

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：潘栌强位于莱阳市古柳街道办事处后泉水村
房屋一套市场价值评估

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9月19日

编号：天陆新烟C咨字[2022]047号

致 估价委托人 函

莱阳市人民法院:

受贵院委托【案号：（2022）鲁 0682 执恢 436 号】，山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司对潘栎强位于莱阳市古柳街道办事处后泉水村房屋一套进行市场价值评估。

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查勘，估价对象为钢混结构三层民房一栋，1、2层为平层，3层为阁楼层，建筑面积 334.28 平方米，详见下表：

坐落	楼层	建筑面积（平方米）	结构	备注
莱阳市古柳街道办事处后泉水村	1F	129.22	钢混	
	2F	129.22	钢混	
	3F	75.84	钢混	阁楼层，其中层高小于 2.2m 部分面积为 37.52 平方米
合计		334.28		

价值时点：依据现场勘查时间确定为 2022 年 8 月 29 日。

价值类型：根据估价目的本次评估价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

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

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值因素的基础上，估价结果为：

潘栎强位于莱阳市古柳街道办事处后泉水村房屋一套在价值时点 2022 年 8 月 29 日的市场价值为人民币 30.72 万元，大写人民币叁拾万柒仟贰佰元整，单价 919 元/平方米。

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司
二〇二二年九月十九日

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.....	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
(十四) 估价报告使用期限.....	12
(十五) 估价结果使用特别提示.....	13
四、附件.....	14

一、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。

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	3720210155		2022年9月19日
宋叶余	3720080130		2022年9月19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、估价委托人未提供估价对象权属资料，此次估价假设估价对象均为合法取得和使用。

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、估价对象建筑面积由估价人员现场测量取得，如与不动产登记部门确权登记数据有差异，估价结果需做相应调整后方可使用。

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，此次评估假设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估价结果的影响。

(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

1、估价对象未被人民法院认定为违法建筑，此次估价假设估价对象为合法取得和使用，按照未登记房屋进行评估，通常未登记房屋由于其成本构成不完整，评估价值会低于同类别已登记房屋；

2、估价委托人未提供估价对象土地登记信息，现场查勘，估价对象位于莱阳市古柳街道办事处后泉水村内，周边均为农村集体民房，此次假设估价对象所属土地为集体土地，根据国家相关法律规定，本估价对象进行财产处置时的买受人应为符合要求的本集体经济组织成员。

3、估价对象西侧与其他家房屋共用合山，此次估价假设估价对象西侧合山为两家共有。

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9月19日至2023年9月18日。在有效期内如房地产市场价值发生重大变动，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、电等配套设施的价值，不含估价对象所占用的土地价值，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值，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；本估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证，本估价结果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估价结果的影响。

7、本次评估未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

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估价结果的影响。

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

估价对象范围为潘栌强位于莱阳市古柳街道办事处后泉水村房屋一套，建筑面积 334.28 平方米，按照委托要求，评估范围不含其所占用的土地使用权。

2、权属及他项权利状况

估价委托人未提供估价对象权属登记资料，根据《莱阳市人民法院委托书》以及相关人员笔录，估价对象权利人为潘栌强，估价委托人提供的

资料未显示估价对象抵押、查封、租赁等他项权利信息。本报告对估价对象的描述不得作为对其权属确认的依据。

3、实物状况

估价对象为钢混结构三层民房一栋，建筑面积共 334.28 平方米，1、2 层为平层，3 层为阁楼层，阁楼层层高小于 2.2m 部分面积为 37.52 平方米。截止价值时点，估价对象主体结构和墙体已基本完工，门窗未安装，室内未装修，内外墙抹灰，水泥地面。

4、区位状况

估价对象位于莱阳市古柳街道办事处后泉水村，地处莱阳城南，东距莱阳站约 1.5 公里，北距丹崖西路约 1 公里，该区域交通便利，环境状况良好，基础配套设施较齐全。

(五) 价值时点

根据现场勘查之日确定为 2022 年 8 月 29 日。

(六) 价值类型

根据估价目的本次评估价值类型为市场价值，市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

(七) 估价依据

- 1、莱阳市人民法院委托书，编号：（2022）鲁 0682 执恢 436 号；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《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）；
- 6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 7、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364号）；
- 8、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
- 9、估价人员掌握的其他有关资料和现场勘查核实的资料；
- 10、编号为GB/T50291-2015国家标准《房地产估价规范》；
- 11、《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少，难以获取足够的可比实例，不宜采用比较法评估。

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。估价对象用途为农村民房，区域内类似房屋成本资料齐全，适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，本次估价采用成本法对估价对象进行评估。

运用成本法估价具体分为以下步骤：

- 1、 选择具体估价路径
- 2、 测算重置成本

- 3、 测算建筑物折旧
- 4、 计算成本价值

(十) 估价结果

潘栎强位于莱阳市古柳街道办事处后泉水村房屋一套在价值时点 2022 年 8 月 29 日的市场价值为人民币 30.72 万元，大写人民币叁拾万柒仟贰佰元整，单价 919 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 9 月 19 日
宋叶余	3720080130		2022 年 9 月 19 日

(十二) 实地查勘期

2022 年 8 月 29 日

(十三) 估价作业期

2022 年 8 月 29 日-2022 年 9 月 19 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会使用；

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会使用；

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。

6、根据国家相关法律规定，本估价对象进行财产处置时的买受人应为符合要求的本集体经济组织成员。

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年九月十九日

四、附件

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



山东天陆新
SHANDONGTIANLUXIN



莱阳市人民法院 委托书

(2022)鲁 0682 执恢 436 号

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司：

我院在执行唐秀龙与潘栎强、位向梅借款合同纠纷一案中，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：

莱阳市古柳街道办事处后泉水村房屋一套。











扫描二维码
即可查询最新
经营范围、
注册资本、
股东信息、
注册地址、
经营范围、
变更信息



统一社会信用代码
91370602765785970R

营业执照

1-1 (副本)

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
 法定代表人 胡广琴
 经营范围 一般项目：房地产评估；资产评估；房地产咨询；不动产登记代理服务；土地整治服务；土地调查；社会稳定风险评估；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）
 许可项目：测绘服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

注册资本 叁佰万元整
 成立日期 2004年 01 月 14 日
 住所 山东省烟台市芝罘区解放路166号



登记机关

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

机构名称：
法定代表人：
(执行事务合伙人)
住所：
统一社会信用代码：
备案等级：
证书编号：
有效期限：

胡广琴

山东省烟台市芝罘区解放路 166 号

91370602765785970R

贰级

鲁评 052018

2021 年 11 月 8 日至 2024 年 11 月 7 日



发证机关(公章)
二〇二二年十一月八日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

