

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鲁信房评报字（2021）第 809 号

项 目 名 称：广饶县华泰东方威尼斯小区一期 A 区 19/2-101 室
住宅房地产价值司法处置评估

委托估价人：广饶县人民法院

估价机构：山东信立土地房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王 波 （注册号 3719960019）

李国林 （注册号 3720040200）

估价作业日期： 2021 年 9 月 29 日至 2021 年 11 月 2 日

致估价委托人函

广饶县人民法院：

受贵院委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的位于广饶县华泰东方威尼斯小区一期A区19/2-101室（即本报告所述估价对象）于2021年9月29日进行了现场勘察并进行了评估测算，评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：估价对象位于广饶县华泰东方威尼斯小区一期A区19/2-101室，根据委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：东方威尼斯0617），房产建筑面积为202.73平方米，储藏室建筑面积为13.30平方米，所有权人为赵力。

估价范围：本次估价范围为广饶县华泰东方威尼斯小区一期A区19/2-101室（含储藏室）所有权及依法分摊的国有土地使用权，该估价结果包含房屋所有权价值、应分摊的土地使用权价值以及应享有的公共通行权、水电等基础配套设施权益价值；不包含房屋内动产器具、债权债务、特许经营权、因交易产生的买卖双方应缴纳的有关税费、补缴的土地出让金及物业管理费、水电费等其他财产或者权益价值；涉执房地产处置司法评估一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021年9月29日（现场查勘之日）

估价结果：估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

房地产评估总价：147.38万元

评估总价大写：壹佰肆拾柒万叁仟捌佰元整

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。委托方、当事人及利害关系人在收到本报告后，如对本报告有异议，可根据相关规定提出。

此函

山东信立土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二一年十一月二日

目 录

一、估价师声明·····	(04)
二、估价假设和限制条件·····	(05)
三、估价结果报告·····	(08)
(一) 估价委托人·····	(08)
(二) 估价机构·····	(08)
(三) 估价对象·····	(08)
(四) 估价目的·····	(09)
(五) 价值时点·····	(09)
(六) 价值类型·····	(09)
(七) 估价原则·····	(09)
(八) 估价依据·····	(10)
(九) 估价方法·····	(11)
(十) 估价结果·····	(11)
(十一) 注册房地产估价师·····	(11)
(十二) 估价作业期·····	(11)
(十三) 估价报告使用期限·····	(11)
四、附件·····	(13)

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

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

2、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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作、撰写估价报告。

5、我们于2021年9月29日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘人员为王波、李国林，并有法院相关人员及产权人陪同；注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、我们没有接受进行结构测试和检验设施的要求，不能确定估价对象有无内部缺损。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、委托方对其所提供资料的真实性、准确性负责。

9、使用本报告，请注意估价的假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：王 波 （注册号 3719960019）

注册房地产估价师：李国林 （注册号 3720040200）

估价的假设和限制条件

一、估价假设

（一）一般假设

1. 我们对估价委托人提供的涉及权属、面积、用途等相关资料复印件进行了检查，受条件所限，估价人员无法对资料的内容进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，并在报告中采用相应数据。

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。

3. 假定该报告有效期内的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4. 假定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. 假定估价对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 评估对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日状况一致，提请评估报告使用人注意。

（二）未定事项假设

（三）背离事实假设

因涉执的需要，不考虑拍卖财产上原有的担保物权，其他优先受偿权及查封、抵押等因素。

（四）不相一致假设

（五）依据不足假设

1. 委托方未能提供估价对象的房产证及土地证，本次评估根据委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：东方威尼斯 0617）。

二、限制条件

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 本次估价范围为广饶县华泰东方威尼斯小区一期A区19/2-101室(含储藏室)所有权及依法分摊的国有土地使用权，该估价结果包含房屋所有权价值、应分摊的土地使用权价值以及应享有的公共通行权、水电等基础配套设施权益价值；不包含房屋内动产器具、债权债务、特许经营权、因交易产生的买卖双方应缴纳的有关税费、补缴的土地出让金及物业管理费、水电费等其他财产或者权益价值；涉执房地产处置司法评估一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

3. 估价结果不考虑同一门牌或同一房产证中产权人、共有人的价值分享问题。

4. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响，亦未考虑快速变现等因素对估价对象价值的影响。

5. 估价结果考虑了估价时点之前国家政策、市场供应关系等对估价对象的影响，但未考虑估价时点之后国家政策、市场变化及可能发生的不可抗力影响。

6. 该估价结果限于本报告估价目的及已说明的假设和限制条件下提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

7. 估价委托人应对其提供资料的真实性负责，估价机构及估价人员不承担因估价委托人提供的资料失真所导致的相应责任。

8. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，其中“估价结果报告”供估价委托人使用，“估价技术报告”由估价机构存档以备有关管理部门查阅。

9. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能的损失，估价机构不承担责任。

10. 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

11. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

三、评估结果使用特别提示

1. 财产拍卖（或变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

2. 在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

3. 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4. 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

房地产估价结果报告

一、委托估价人：广饶县人民法院

二、估价机构

单位名称：山东信立土地房地产资产评估咨询有限公司

注册地址：山东省东营市东营区黄河路 430-3 号山东梦立方 709 室

房地产资质证书号：鲁评 082021 号

资格等级：贰级

法定代表人：王波

联系电话：13355468555

邮政编码：257000

三、估价对象

（一）、权益状况分析

估价对象位于广饶县华泰东方威尼斯小区一期 A 区 19/2-101 室，根据委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：东方威尼斯 0617），房产建筑面积为 202.73 平方米，储藏室建筑面积为 13.30 平方米，所有权人为赵力。

（二）、估价范围

本次估价范围为广饶县华泰东方威尼斯小区一期 A 区 19/2-101 室（含储藏室）所有权及依法分摊的国有土地使用权，该估价结果包含房屋所有权价值、应分摊的土地使用权价值以及应享有的公共通行权、水电等基础配套设施权益价值；不包含房屋内动产器具、债权债务、特许经营权、因交易产生的买卖双方应缴纳的有关税费、补缴的土地出让金及物业管理费、水电费等其他财产或者权益价值；涉执房地产处置司法评估一般不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

（三）、区位状况分析

估价对象位于广饶县华泰东方威尼斯小区一期 A 区 19/2-101 室，区域周围有金岭水岸华庭、凯泽翡翠城、锦湖家园等小区，紧邻孙子文化旅游区，南临潍高路，各

项城市配套设施比较齐全，生活便捷程度较高，区域内道路通畅，出入相对比较便捷，整体住宅区位条件良好。

（四）个别状况分析

估价对象建筑结构为混合，估价对象所在住宅楼总层数为5层，位于1-2层；经现场勘查，整体外观良好，外墙装饰为部分防水涂料及部分条形砖，对讲楼宇门，内置电梯和楼梯，分户防盗门窗；入户门为防盗门，内门为木质套装门，地面铺设地板砖，内墙刷乳胶漆及壁纸、石膏板吊顶，室内为四室二厅一厨二卫，厨房卫生间较设施齐全，内置楼梯扶手为木质，经现场勘查室内水、电、气、暖通及讯设施齐全。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2021年9月29日（现场查勘之日）

六、价值类型

本次估价确定的价值为估价对象房地产公开市场价值。

所谓公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

七、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章；

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号）；
3. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号）；
4. 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第23号）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；
6. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）；

7. 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 55 号);

(二) 本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015;
2. 《城镇土地估价规程》GB/T18508-2014;
3. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013;
4. 《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决定》;
5. 《人民法院委托评估工作规范》;

(三) 委托方及当事人提供的有关资料

- 1、评估委托书;
- 2、《商品房买卖合同》;
- 3、《家庭住房合同备案查询表》

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

(一) 独立、客观、公正原则

要求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,不受外部干扰因素影响,从实际出发,公平合理地进行估价。

(二) 合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法,是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定,其权益才能受法律保护,并体现其权益价值。

(三) 最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下,房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行,经过充分合理的论证,能使估价对象产生最高价值的使用方式。

(四) 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

九、估价方法

根据估价目的，结合估价对象房地产自身的特点、实际状况以及估价人员掌握的资料情况，后经估价人员走访调查发现近期广饶县该路段附近类似房产的市场价格及租赁市场价格，通过对建筑规模、建筑结构和楼层等因素的修正可以求取估价对象市场价值，故本次选择市场法做为主要评估方法进行评估，另外估价对象均有产生持续收益的潜力，收益水平可通过市场数据获取，具备收益法使用条件，故本次采用收益法做为辅助评估方法，综上所述，故本报告采用市场比较法和收益法进行测算，综合确定最终评估结果。

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，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

房地产评估总价：147.38 万元

评估总价大写：壹佰肆拾柒万叁仟捌佰元整

十一、注册房地产估价师

王 波（注册房地产估价师 注册号：3719960019）

李国林（注册房地产估价师 注册号：3720040200）

十二、估价作业日期

2021 年 9 月 29 日至 2021 年 11 月 2 日。

十三、估价报告应用有效期

自估价作业截止日期之日起壹年内有效。

山东信立土地房地产资产评估咨询有限公司

二〇二一年十一月二日

附 件

- 1、估价对象现场照片；
- 2、鉴定委托书(复印件)；
- 3、产权查档相关资料（复印件）；
- 4、房地产估价机构营业执照（复印件）；
- 5、房地产估价机构资格证书（复印件）；
- 6、房地产估价人员资格证书（复印件）；