

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：周新力、周俞君、孙月玲位于莱阳市河洛镇赵家疃村四套住宅及莱阳市伟厚白土经销处位于莱阳市河洛镇政府驻地宿舍、办公楼房地产价值评估

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：2021年11月8日

编号：天陆新烟C咨字[2021]048号

致 估价委托人 函

莱阳市人民法院:

受贵院委托【案号：（2020）鲁 0682 执 1063 号】，山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司对周新力、周俞君、孙月玲位于莱阳市河洛镇赵家疃村四套住宅及莱阳市伟厚白土经销处位于莱阳市河洛镇政府驻地宿舍、办公楼房地产进行评估。

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，估价对象状况如下：

1、周新力、周俞君、孙月玲位于莱阳市河洛镇赵家疃村四套住宅

房屋坐落	所有权人	房屋所有权证编号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途	实际用途	备注
莱阳市河洛镇(处)赵家疃村	周新力	莱阳市房权证莱建字第201104675号	砖混	2层	1-2层	286.00	住宅	商业	3层加盖143.00平方米
莱阳市河洛镇赵家疃村	周俞君	莱阳市房权证莱建字第201205908号	砖混	2层	1-2层	286.00	住宅	商业	3层加盖143.00平方米
莱阳市河洛镇(处)赵家疃村	孙月玲	莱阳市房权证莱建字第201104679号	砖混	2层	1-2层	286.00	住宅	商业	3层加盖143.00平方米
莱阳市河洛镇(处)赵家疃村	周俞君	莱阳市房权证莱建字第201104674号	砖混	2层	1-2层	286.00	住宅	商业	3层加盖143.00平方米

2、莱阳市伟厚白土经销处位于莱阳市河洛镇政府驻地宿舍、办公楼

房屋坐落	所有权人	房屋所有权证编号	幢号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途	备注
莱阳市河洛镇政府驻地	莱阳市伟厚白土经销处	莱阳市房权证莱建字第201002625号	1	砖混	1层	1层	220.98	宿舍	
			2	砖混	2层	1-2层	608.14	办公楼	
			3	砖混	1层	1层	151.54	宿舍	
			4	砖混	2层	1-2层	432.09	办公楼	

价值时点：依据现场勘查时间确定为2021年10月28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，对估价对象采用收益法进行评估。

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：

周新力、周俞君、孙月玲位于莱阳市河洛镇赵家疃村四套住宅及莱阳市伟厚白土经销处位于莱阳市河洛镇政府驻地宿舍、办公楼房地产在价值时点 2021 年 10 月 28 日的市场价值为人民币 632.67 万元，大写人民币陆佰叁拾贰万陆仟柒佰元整。估价结果明细如下：

1、周新力、周俞君、孙月玲位于莱阳市河洛镇赵家疃村四套住宅估价结果明细表：

房屋坐落	所有权人	有证房建筑面积 (平方米)	无证房建筑面积 (平方米)	评估总价 (万元)
莱阳市河洛镇 (处) 赵家疃村	周新力	286.00	143.00	100.57
莱阳市河洛镇赵家疃村	周俞君	286.00	143.00	100.57
莱阳市河洛镇 (处) 赵家疃村	孙月玲	286.00	143.00	100.57
莱阳市河洛镇 (处) 赵家疃村	周俞君	286.00	143.00	100.57
合计		1144.00	572.00	402.28

2、莱阳市伟厚白土经销处位于莱阳市河洛镇政府驻地宿舍、办公楼房地产估价结果明细表：

房屋坐落	幢号	建筑面积 (平方米)	评估总价 (万元)
莱阳市河洛镇政府驻地	1	220.98	34.72
	2	608.14	106.79
	3	151.54	21.00
	4	432.09	67.88
合计		1412.75	230.39

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司
二〇二一年十一月八日

目 录

致 估价委托人 函.....	2
一、注册房地产估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	6
三、房地产估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 房地产估价机构.....	9
(三) 估价目的.....	9
(四) 估价对象概况.....	9
(五) 价值时点.....	12
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价依据.....	12
(八) 估价原则.....	13
(九) 估价方法.....	13
(十) 估价结果.....	14
(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2021年10月28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	3720210155		2021年11月8日
宋叶余	3720080130		2021年11月8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房屋所有权证、集体土地使用证等复印件，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有证房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象有证房屋建筑面积与房屋所有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，此次评估未考虑上述可能存在的欠缴费用对评估结果的影响。

9、本次评估未获取到估价对象租赁权、用益物权等的佐证资料，此次评估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及交易税费的具体承担方式，此次评估未考虑财产处置费用及特殊税费承担方式对评估结果的影响，财产处置费用及交易税费的具体承担方式以人民法院公告或相关法律文书为准。

(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

1、估价委托人未提供周新力、周俞君、孙月玲位于莱阳市河洛镇赵家疃村四套住宅房地产的土地权属资料，现场调查，该四套房屋或为小产权房，未办理土地出让手续。本次评估按照收益法进行评估，未考虑土地权属瑕疵、评估对象是否能够产权变动以及产权变动时是否需要补缴土地出让费用对评估结果的影响；

2、莱阳市伟厚白土经销处位于莱阳市河洛镇政府驻地宿舍、办公楼房地产其土地证载权利人为莱阳市河洛镇人民政府，土地权利类型为批准拨用企业用地，未显示终止日期，本次评估按照收益法进行评估，收益期限按照房屋剩余经济耐用年限确定，未考虑莱阳市伟厚白土经销处该宗地的流转费用以及实际的土地使用期限对评估结果的影响。

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2021年11月8日至2022年11月7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格，评估结果包含了与估价对象不可分割的水、电、室内固定装修附属等配套设施的价值，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评估结果的影响。

5、本报告的评估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；本评估结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证，本评估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。

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

估价对象范围为周新力、周俞君、孙月玲位于莱阳市河洛镇赵家疃村四套住宅及莱阳市伟厚白土经销处位于莱阳市河洛镇政府驻地宿舍、办公楼房地产，有证房屋建筑面积 2556.75 平方米，无证房屋建筑面积 572.00 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

（1）周新力、周俞君、孙月玲位于莱阳市河洛镇赵家疃村四套住宅权

属状况详见下表:

房屋坐落	所有权人	房屋所有权证编号
莱阳市河洛镇(处)赵家疃村	周新力	莱阳市房权证莱建字第201104675号
莱阳市河洛镇赵家疃村	周俞君	莱阳市房权证莱建字第201205908号
莱阳市河洛镇(处)赵家疃村	孙月玲	莱阳市房权证莱建字第201104679号
莱阳市河洛镇(处)赵家疃村	周俞君	莱阳市房权证莱建字第201104674号

(2) 莱阳市伟厚白土经销处位于莱阳市河洛镇政府驻地宿舍、办公楼

房地产权属状况详见下表:

房屋坐落	房屋所有权人	房屋所有权证编号	集体土地使用证编号	土地使用权人
莱阳市河洛镇政府驻地	莱阳市伟厚白土经销处	莱阳市房权证莱建字第201002625号	莱集用(2008)第121号	莱阳市河洛镇人民政府

估价委托人提供的资料未显示估价对象抵押、查封信息,现场查勘,估价对象存在租赁。

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

(1) 周新力、周俞君、孙月玲位于莱阳市河洛镇赵家疃村四套住宅实物状况:

房屋坐落	所有权人	房屋所有权证编号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途	实际用途	备注
莱阳市河洛镇(处)赵家疃村	周新力	莱阳市房权证莱建字第201104675号	砖混	2层	1-2层	286.00	住宅	商业	3层加盖 143.00平方米
莱阳市河洛镇赵家疃村	周俞君	莱阳市房权证莱建字第201205908号	砖混	2层	1-2层	286.00	住宅	商业	3层加盖 143.00平方米
莱阳市河洛镇(处)赵家疃村	孙月玲	莱阳市房权证莱建字第201104679号	砖混	2层	1-2层	286.00	住宅	商业	3层加盖 143.00平方米
莱阳市河洛镇(处)赵家疃村	周俞君	莱阳市房权证莱建字第201104674号	砖混	2层	1-2层	286.00	住宅	商业	3层加盖 143.00平方米

(2) 莱阳市伟厚白土经销处位于莱阳市河洛镇政府驻地宿舍、办公楼

实物状况

房屋坐落	所有权人	房屋所有权证编号	幢号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途	备注
莱阳市河洛镇政府驻地	莱阳市伟厚白土经销处	莱阳市房权证莱建字第201002625号	1	砖混	1层	1层	220.98	宿舍	
			2	砖混	2层	1-2层	608.14	办公楼	
			3	砖混	1层	1层	151.54	宿舍	
			4	砖混	2层	1-2层	432.09	办公楼	

集体土地使用权面积：1572 平方米，使用权类型：批准拨用企业用地，地类（用途）：工业。

4、区位状况

(1) 估价对象周新力、周俞君、孙月玲位于莱阳市河洛镇赵家疃村四套住宅，所在区域西临共建路，南临昌荣食品，估价对象对外交通较为便利，环境状况良好，配套设施较齐全。

(2) 莱阳市伟厚白土经销处位于莱阳市河洛镇政府驻地宿舍、办公楼房地产，所在区域东临共建路，西距河洛镇中心约 300 米，南距学前街约 100 米，估价对象对外交通较为便利，环境状况良好，配套设施较齐全。

估价对象位置如下：



（五）价值时点

根据现场勘查之日确定为2021年10月28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：（2020）鲁0682执1063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。

估价对象两处房地产证载用途分别为住宅、宿舍、办公楼，现状用做商业对外出租，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；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；同一供需圈内，与估价对象结构、用途、规模均相同或类似的市场交易案例较少，难以获取足够的可比案例，不宜采用比较法评估；同一供需圈内，与估价对象类似的房屋出租情况较多，租金标准客观合理，可以采用收益法对估价对象进行评估。

故本次估价采用收益法对估价对象进行评估。

（十）估价结果

周新力、周俞君、孙月玲位于莱阳市河洛镇赵家疃村四套住宅及莱阳市伟厚白土经销处位于莱阳市河洛镇政府驻地宿舍、办公楼房地产在价值时点 2021 年 10 月 28 日的市场价值为人民币 632.67 万元，大写人民币陆佰叁拾贰万陆仟柒佰元整。详见 P3 页估价结果明细表。

（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		2021 年 11 月 8 日
宋叶余	3720080130		2021 年 11 月 8 日

（十二）实地查勘期

2021 年 10 月 28 日

（十三）估价作业期

2021 年 10 月 28 日-2021 年 11 月 8 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人才可使用；

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人才可使用；

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；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。

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二一年十一月八日

四、附件

- (一) 莱阳市人民法院委托书复印件
- (二) 估价对象权属资料及照片复印件
- (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