涉执房地产处置

司法评估报告

**估价报告编号：山东信德房估字[2022]3105号**

**估价项目名称：高密市经济开发区葛家庄村交桥五项12号院3号1、2住房的回迁房3号楼3单元201室及45号储藏室，401室及52号储藏室涉执房地产处置司法评估**

**估价委托人：高密市人民法院**

**估价机构：山东信德房地产土地资产评估测绘有限公司**

**注册房地产估价师：刘世芹 注册号：3719970036**

**衣 鑫 注册号：3720150177**

**估价作业日期：2022年9月20日至2022年10月13日**

**估价报告出具日期：2022年10月13日**

**致估价委托人函**

**高密市人民法院：**

受贵院委托，我公司于2022年9月27日派出评估人员,对坐落于高密市经济开发区葛家庄村交桥五项12号院3号1、2住房的回迁房3号楼3单元201室及45号储藏室，401室及52号储藏室进行了实地查勘、市场调查和测算，为贵院受理的于秀芹与单连坤、王爱梅借款合同纠纷一案提供财产处置参考价而评估其房地产市场价值。

**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**：估价对象为住宅房及分摊的土地使用权，坐落于高密市经济开发区葛家庄村交桥五项12号院1、2住房的回迁房3号楼，权利人为单连坤,估价对象201室主房建筑面积为95.33平方米，45号储藏室建筑面积为12.12平方米，401室主房建筑面积为95.33平方米，52号储藏室建筑面积为13.12平方米。实际用途为住宅，钢混结构，房屋总层数为地上17层，所在层数分别为第2、4层，朝向为南向。本次估价范围不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素,但包括装饰装修部分。

**价值时点:** 二〇二二年九月二十七日。

**价值类型**：估价采用市场价值，指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**估价方法**：本次评估选用比较法。

**估价结果**：高密市经济开发区葛家庄村交桥五项12号院3号1、2住房的回迁房3号楼3单元201室及45号储藏室，401室及52号储藏室在价值时点的价值为人民币小写：974272.00元，大写：人民币玖拾柒万肆仟贰佰柒拾贰元整，评估单价详见估价结果报告。本价值包含房屋占用范围内的土地使用权价值。

**特别提示**：

1、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、评估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，可能导致评估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，评估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评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5、根据《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）第二十二条、第二十三条的相关规定：当事人、利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

山东信德房地产土地资产评估测绘有限公司

二〇二二年十月十三日

**目 录**

[**估价师声明 5**](#_Toc443570596)

[**估价假设和限制条件 7**](#_Toc443570597)

[**估价结果报告 9**](#_Toc443570598)

[一、估价委托人 9](#_Toc443570599)

[二、房地产估价机构 9](#_Toc443570600)

[三、估价目的 9](#_Toc443570601)

[四、估价对象 9](#_Toc443570602)

[五、价值时点 1](#_Toc443570603)1

[六、价值类型](#_Toc443570604) 11

[七、估价原则](#_Toc443570605) 11

[八、估价依据 1](#_Toc443570606)1

[九、估价方法 1](#_Toc443570607)3

[十、估价结果 1](#_Toc443570608)4

[十一、注册房地产估价师 1](#_Toc443570609)4

[十二、实地查勘期 1](#_Toc443570610)4

[十三、估价作业期 1](#_Toc443570611)4

[**附 件 1**](#_Toc443570621)**5**

附件一 《高密市人民法院委托书》复印件

附件二 《山东省高密市人民法院协助执行通知书》复印件

附件三 估价对象位置图

附件四 估价对象相关照片

附件五 估价机构营业执照复印件

附件六 估价机构资质证书复印件

附件七 注册房地产估价师资格证书复印件

**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《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准、规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师衣鑫及估价人员已于2022年9月27日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象的查勘仅限于估价对象外观和使用情况。估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查确认的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、其他需要声明的事项：

（1）本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（2）本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

（3）未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，估价报告的相关资料亦不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。本报告的最终解释权归本公司所有。

（4）本次评估价值遵循高密市房地产市场中二手房买卖价值规律为主房含地下储藏室价值，提请报告使用者注意。

参与本次估价的注册房地产估价师签名：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 刘世芹 | 3719970036 |  | 2022年10月13日 |
| 衣 鑫 | 3720150177 |  | 2022年10月13日 |

**估价假设和限制条件**

**一、估价假设**

1、一般假设

（1）估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实情况下，假设估价委托人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的，估价对象应缴纳的各种税费，已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和法律保护。

（2）估价人员对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况。

（3）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，以委托人提供的《山东省高密市人民法院协助执行通知书》中记载的建筑面积为准。

（4）对房地产市场的假设。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，即能满足以下条件：①交易双方自愿地进行交易；②交易双方处于利己动机进行交易；③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；④交易双方有较充裕的时间进行交易；⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（5）假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

2、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

估价对象状态为：已查封。本次估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本次评估未考虑评估对象被查封以及担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的情况，提请报告使用者注意。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次评估对估价对象进行实地查勘时，由于被执行人未到场，未能进入估价对象室内进行查勘，无法详细掌握估价对象内部状况，本次评估设定该房屋室内已达到安置入住装修条件。若因未进入室内导致的与实际有不相一致状况，应由被执行人承担未配合现场勘查所应承担的责任。

**二、限制条件**

１、本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律法规。

２、本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。如改变估价目的或用于其他用途，须另行评估。

３、本估价报告有效期为自报告出具之日起一年内有效。

４、根据《房地产估价规范》的要求，在报告有效期内，如遇国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，导致房地产市场严重波动，或估价对象本身发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果做出相应调整直至重新评估。

５、估价报告须经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方为有效，提供给估价委托人的估价结果报告为一整体，不可分割使用，因使用不当造成的损失，估价方不承担责任。

**三、其他事项**

１、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

２、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两种形式，估价结果报告供估价委托人使用，估价技术报告只供评估报告审核单位使用及估价机构存档备案。

**估价结果报告**

一、估价委托人**:**

委托人：高密市人民法院

二、房地产估价机构**：**

房地产估价机构：山东信德房地产土地资产评估测绘有限公司

资质等级：二级

统一社会信用代码：913707056792159479

资质证书号码：房地产评估许准[2014]83号

证书编号：鲁评072032

法定代表人：尹文全

地 址：潍坊市奎文区东风东街东盛广场8081号

联系电话：0536-3212744

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：

1、估价对象财产范围：

估价对象为高密市经济开发区葛家庄村交桥五项12号院3号1、2住房的回迁房3号楼3单元201室及45号储藏室，401室及52号储藏室，201室主房建筑面积为95.33平方米，45号储藏室建筑面积为12.12平方米，401室主房建筑面积为95.33平方米，52号储藏室建筑面积为13.12平方米。估价范围为住宅房及其所分摊的土地使用权，不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素,但包括装饰装修部分。

2、估价对象基本状况：

（1）名称：高密市经济开发区葛家庄村交桥五项12号院3号1、2住房的回迁房3号楼3单元201室及45号储藏室，401室及52号储藏室。

（2）坐落：高密市经济开发区葛家庄村交桥五项12号院3号1、2住房的回迁房3号楼。

（3）规模：201室主房建筑面积为95.33平方米，45号储藏室建筑面积为12.12平方米，401室主房建筑面积为95.33平方米，52号储藏室建筑面积为13.12平方米。

（4）用途：住宅。

（5）权属：根据《山东省高密市人民法院协助执行通知书》，权利人为单连坤，估价对象产权清晰。

3、土地基本状况：估价对象位于高密市经济开发区葛家庄村交桥五项12号院3号1、2住房的回迁房3号楼。

（1）四至：东临华达立交桥，南临站南街。

（2）形状：形状规则。

（3）地势：地势平坦。

（4）开发程度：七通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、供热、供气）。

（5）规划限制条件：估价对象所属项目规划在建筑设计、容积率等方面有一定的限制。

4、建筑物基本状况：依据《山东省高密市人民法院协助执行通知书》结合实地调查,估价对象2022年建成，用途为住宅，房屋总层数为地上17层，估价对象分别位于第2、4层，朝向为南向，其他状况如下：

（1）建筑结构：钢混结构。

（2）设施设备：水、电、通讯、供热、供气。

（3）装饰装修：高密市经济开发区葛家庄村交桥五项12号院3号1、2住房的回迁房3号楼3单元201室、401室，外墙真石漆，普通防盗门，钢制窗，楼梯间台阶踏步水泥地面、不锈钢扶手、内墙涂料，带电梯一部，室内未进入。

45号储藏室，走廊水泥地面、涂料墙面，普通铁门，室内未进入。

52号储藏室，走廊水泥地面、涂料墙面，防火门，室内水泥地面、涂料墙面。

（4）维护保养状况：经估价人员实地查勘，估价对象建筑物地基和基础未发现不均匀沉降，房屋承重构件和围护墙较好，地面平整，维护状况较好，新旧程度较好。

5、区位状况：估价对象位于高密市经济开发区葛家庄村交桥五项12号院3号1、2住房的回迁房3号楼，附近有学校、医院、超市、酒店、银行、住宅小区等，住宅氛围较好，估价对象东临华达立交桥、南临站南街，交通便捷，生活服务配套设施较好。

五、价值时点：2022年9月27日，本次估价的价值时点是估价对象实地查勘之日。

六、价值类型：估价采用市场价值，指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据：

1、估价依据的有关法律、法规和政策

（1）《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32号，2020年1月1日）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2020年1月1日）；

（3）《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议，2021年1月1日）；

（4）《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,2016年12月1日）；

（5）《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2016年5月1日）；

（6）《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号，2005年1月1日）；

（7）《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作规定》（法办[2007]5号，2007年9月1日）；

（8）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号，2009年11月20日）；

（9）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21号，2012年1月1日）；

（10）《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18号，2017年1月1日）；

（11）《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，2018年9月1日）；

（12）《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号，2018年12月10日）。

2、估价的技术标准

（1）《房地产估价规范》（中华人民共和国国标GB/T 50291-2015）；

（2）《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国标GB/T 50899-2013）。

3、委托方提供的有关资料

（1）《高密市人民法院委托书》[（2022）鲁0785执恢251号]复印件；

（2）《山东省高密市人民法院协助执行通知书》复印件。

4、其他资料

（1）注册房地产估价师实地查勘的资料和数据；

（2）注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。从理论上讲,估价对象的同类房地产有较多交易的应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的宜选用成本法，当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的应选用假设开发法。

我们对估价对象进行了详细的实地查勘，依据《房地产估价规范》中估价方法选用的相关规定，经充分研究和论证，选用比较法。

市场上类似估价对象交易实例比较多，可比实例极易获取，且比较法修正、调整体系完善，求取的比较价值最能反映市场形成的真实价格，故适用比较法。

估价对象为住宅房，虽可出租经营，具有潜在收益性，原则上适合收益法评估，但其稳定收益及该类房屋报酬率等不易量化，且同一区域内住宅房的租售比失衡，租金水平较难反映估价对象的客观市场价格，故不采用收益法。

估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅房价格主要受市场供求关系影响，成本法均衡原理已被淡化，在这种背景下，住宅房地产价格与开发成本的关联性较弱，房地产的开发成本不能反映出房地产的现时的市场价格，故不适宜用成本法。

估价对象已建成并投入使用，无重新开发的必要，亦无重新开发的规划，不符合假设开发法的使用条件，故不适宜用假设开发法。

综上所述，本次估价对象适宜选用比较法进行估价。

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。

十、估价结果：

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料及影响估价对象价值诸因素的基础上进行了判断、测算，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币小写：974272.00元，大写：人民币玖拾柒万肆仟贰佰柒拾贰元整，评估单价详见评估价值明细表。本价值包含房屋占用范围内的土地使用权价值。

**评估价值明细表**

单位：㎡；元/㎡；元 币种：人民币

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **估价对象** | **建筑面积** | **单价** | **评估价值** |
| 3号楼3单元201室 | 95.33 | 5028 | 479319 |
| 3号楼3单元401室 | 95.33 | 5192 | 494953 |
| 合计 | 190.66 |  | 974272 |

备注：以上房屋价值包含对应的储藏室价值。

十一、注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 刘世芹 | 3719970036 |  | 2022年10月13日 |
| 衣 鑫 | 3720150177 |  | 2022年10月13日 |

协助估价人员：马娜娜

十二、实地查勘期：2022年9月27日—2022年9月27日

十三、估价作业期：2022年9月20日—2022年10月13日

山东信德房地产土地资产评估测绘有限公司

二〇二二年十月十三日

**附 件**

附件一 《高密市人民法院委托书》复印件

附件二 《山东省高密市人民法院协助执行通知书》复印件

附件三 估价对象位置图

附件四 估价对象相关照片

附件五 估价机构营业执照复印件

附件六 估价机构资质证书复印件

附件七 注册房地产估价师资格证书复印件