

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：山东永平房(估)字[2022]第 1275 号

估价项目名称：位于威海市乳山市蔚蓝海岸 7-1-401
的房地产市场价格价值评估

估价委托人：襄垣县人民法院

房地产估价机构：山东永平房地产评估有限公司

注册房地产估价师：焦传伟（3720170119）
李娟（3720150183）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 4 日

致估价委托人函

襄垣县人民法院：

接受贵方的委托，我公司委派专业人员对委托评估的房地产进行了实地查勘，遵照《房地产估价规范》等法律法规和技术标准的规定，本着客观、独立、公正的原则，遵循必要的评估程序，选用适宜的估价方法并结合估价师的经验，进行了认真细致的分析和测算，评估工作现已完成，报告主要内容如下：

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：本次估价的财产范围是威海市乳山市蔚蓝海岸 7-1-401 的房地产，详见下表：

| 权利人 | 坐落 | 不动产单元号 | 结构 | 总层数 | 所在层数 | 建筑面积 (平方米) | 用途 | 不动产权证 号(证明) |
|-----|--------------|----------------------------------|----|-----|------|---------------|----|----------------|
| 任慧斌 | 蔚蓝海岸 7-1-401 | 371083116005GB 00014F00270031 | 混合 | 5 | 4 | 99.34 | 住宅 | 200925789 |

价值时点：2022 年 8 月 3 日（实地查勘之日）。

价值类型：本次评估采用公开市场价值，即在价值时点公开市场上最可能形成的价格。

估价方法：比较法

估价结果：评估价值为 25.13 万元，人民币大写：贰拾伍万壹仟叁佰元整。

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“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

山东永平房地产评估有限公司

二〇二二年八月四日

目 录

| | |
|-------------------------|----|
| 估价师声明 | 4 |
| 估价假设和限制条件 | 5 |
| 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 | 8 |
| 五、价值时点 | 9 |
| 六、价值类型 | 9 |
| 七、估价原则 | 9 |
| 八、估价依据 | 10 |
| 九、估价方法 | 11 |
| 十、估价结果 | 12 |
| 十一、注册房地产估价师 | 12 |
| 十二、实地查勘期 | 12 |
| 十三、估价作业日期 | 12 |
| 估价技术报告（内部存档） | |
| 一、估价对象描述与分析 | |
| 二、市场背景描述与分析 | |
| 三、估价对象最高最佳利用分析 | |
| 四、估价方法适用性分析 | |
| 五、估价测算过程 | |
| 六、估价结果确定 | |
| 附 件 | 13 |
| 一、估价对象位置图和照片 | |
| 二、法院鉴定委托书复印件 | |
| 三、估价对象的《不动产登记信息》复印件 | |
| 四、专业帮助情况和相关专业意见 | |
| 五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 | |
| 六、注册房地产估价师估价资格证书复印件 | |

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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》及《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件：

（一）一般假设

1. 房地产市场稳定，国家宏观政策、经济形势未有重大变化，无不可抗力影响。

2. 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。

3. 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律法规。

4. 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。

（二）特殊类假设

1. 未定事项假设

估价委托方提供的资料中，未记载估价对象房屋的建成年份，本次估价房屋建成年份以房地产估价师实际调查为准。

2. 背离事实假设

涉执房地产处置司法评估的价值类型一般市场价格（价值），不应当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的影响。

3. 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

4. 依据不足假设

(1) 估价委托人未提供权属证明文件，本次评估以委托方提供的相关资料记载为依据，并以估价对象的房屋所有权及相关的国有建设用地使用权合法、完整为假设前提，因估价对象的合法性而产生的法律后果估价机构及估价人员不承担任何责任。

(2) 估价委托人未提供估价对象的权属登记证明，本次评估以委托方提供的资料记载为依据，估价人员未对其进行专业测量，如有异议，估价对象的最终面积以相关主管部门确认的面积为准，本报告及评估结果应作相应调整。

二、估价报告使用的限制条件：

1. 本估价报告按照既定目的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。

2. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（自 2022 年 8 月 4 日起至 2023 年 8 月 3 日止）。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。

3. 估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4. 本估价报告书必须完整使用方为有效，对仅使用其中部分内容或复印使用所导致的有关损失，估价机构不承担任何责任。

5. 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，亦不得以其他方式公开发表。

6. 本报告由山东永平房地产评估有限公司负责解释。

三、评估结果使用特别提示

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、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。

估价结果报告

一、估价委托人：襄垣县人民法院

二、房地产估价机构：山东永平房地产评估有限公司

法定代表人：孙明

地址：荣成市东山街道东山南路 982 号

资质等级：壹级

资质证书号：鲁评 061015

联系电话：0631-7560512

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. 估价对象的财产范围：威海市乳山市蔚蓝海岸 7-1-401 的房地产。

财产状况详见下表：

| 权利人 | 坐落 | 不动产单元号 | 结构 | 总层数 | 所在层数 | 建筑面积 (平方米) | 用途 | 不动产权证号 (证明) | 备注 |
|-----|--------------|----------------------------------|----|-----|------|---------------|----|----------------|----|
| 任慧斌 | 蔚蓝海岸 7-1-401 | 371083116005GB 00014F00270003 | 混合 | 5 | 4 | 99.34 | 住宅 | 200925789 | |

2. 估价对象基本状况：

估价对象位于乳山市中房·蔚蓝海岸小区，距离银滩集贸市场约 0.6 公里，位于淮河路以南、洞庭湖路以西，交通便捷；周围环境优美、整洁，无空气、噪声等污染，环境卫生状况良好；区域基础设施较为完善，达到“六通”（通路、供电、通讯、供水、排水、燃气）条件；附近有银滩滨海旅游度假区、家家悦超市等，服务设施较完备。

建筑物基本状况：

乳山市蔚蓝海岸 7 号楼为一栋五层混合结构的住宅楼，估价对象成套

住宅位于1单元第四层东户，建筑面积为99.34平方米；建筑物外墙刷涂料，楼宇对讲门，塑钢外窗；入户防盗门，内墙刷乳胶漆，地面铺地砖，厨房、卫生间墙面贴瓷砖，地面铺地砖，厨卫设施齐全，水、电、燃气、有线电视等设施配套；根据现场勘查，房屋基础、结构构件完好，无损坏、变形、不均匀沉降，表面装修及设备均完好，无明显的损毁状况，房屋使用正常，整体维护状况良好，属于完好房。室内有家具家电如下：

| 序号 | 名称 | 数量 |
|----|-------|----|
| 1 | 木床 | 1 |
| 2 | 床头柜 | 1 |
| 3 | 床垫 | 3 |
| 4 | 沙发 | 1 |
| 5 | 茶几 | 1 |
| 6 | 电视 | 1 |
| 7 | 风扇 | 1 |
| 8 | 小凳子 | 2 |
| 9 | 橱柜 | 1 |
| 10 | 电热水器 | 1 |
| 11 | 家用燃气灶 | 1 |
| 12 | 电水壶 | 1 |

五、价值时点：

根据估价目的，在征得估价委托人同意后，确定以完成估价对象实地查勘之日为价值时点。具体时点为：二〇二二年八月三日。

六、价值类型：

本次评估采用公开市场价值，即在价值时点公开市场上最可能形成的价格。

市场价值是指估价对象经适当营销后，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：

本次估价遵循以下原则：

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。遵循合法原则，应以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提估价。

3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，在不同的时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。遵循价值时点原则，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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据：

1. 《中华人民共和国民法典》
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
3. 《中华人民共和国资产评估法》
4. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
5. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

6. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》
7. 《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》
8. 《房屋完损等级评定标准（试行）》和《经租房屋清产估价原则》
9. 其他与本次评估有关的法律、法规和政策文件
10. 估价委托人提供的有关资料
11. 估价机构和估价人员现场勘测、掌握和搜集的有关资料

九、估价方法：

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，结合估价对象的具体特点及估价目的，我们认为估价对象适合采用比较法进行估算。

1. 比较法

比较法，是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。

比较法估价应按下列步骤进行：

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立比较基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行市场状况调整；
- ⑥进行房地产状况调整；
- ⑦计算比较价值。

2. 综合分析确定最终估价结果

根据比较法的测算结果，结合当前市场状况和估价师经验，最终得出

估价对象的价值。

十、估价结果：

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过仔细测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，确定本次估价对象在价值时点 2022 年 8 月 3 日的评估价值为 25.13 万元，人民币大写：贰拾伍万壹仟叁佰元整。

十一、注册房地产估价师：

| 参加估价的注册房地产估价师 | | | |
|---------------|------------|--|-----------|
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 焦传伟 | 3720170119 |  | 2022年8月4日 |
| 李娟 | 3720150183 |  | 2022年8月4日 |

十二、实地查勘期：

2022年8月3日

十三、估价作业日期：

2022年8月3日至2022年8月4日

附 件

1. 估价对象位置图和照片
2. 法院鉴定委托书复印件
3. 估价对象的《不动产登记信息》复印件
4. 专业帮助情况和相关专业意见
5. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
6. 注册房地产估价师估价资格证书复印件