

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称:	山东省德州市禹城市龙泽花园 31 号 1 单元 501 室涉执房地产处置司法评估项目
估价委托人:	德州市德城区人民法院
房地产估价机构:	山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司
注册房地产估价师:	李斐 (注册号: 3720030047) 杨震 (注册号: 3720180211)
估价报告出具日期:	2022 年 10 月 13 日
估价报告编号:	鲁三鑫(房估)字【2022】第 103 号



## 致估价委托人函

德州市德城区人民法院：

受贵方委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对估价对象进行了实地查勘和评估测算，本估价工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

**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：**本次估价对象为山东省德州市禹城市龙泽花园 31 号 1 单元 501 室，坐落于山东省德州市禹城市龙泽花园，总建筑面积 117.99 平方米，用途住宅，所有权人黄振振，共用土地面积 450.61 平方米，用途城镇住宅用地，使用权人黄振振。

**估价范围：**本次估价范围为山东省德州市禹城市龙泽花园 31 号 1 单元 501 室房屋及依法分摊的国有土地，包含依附于估价对象的装饰装修及设施设备，不包含动产、债权债务、特许经营权等财产或者权益。

**价值时点：**2022 年 9 月 29 日（实地查勘之日）。

**价值类型：**市场价格。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**经过分析测算，确定在满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下，估价对象房地产在价值时点的估价结果为 **¥477742 元**，人民币大写**肆拾柒万柒仟柒佰肆拾贰元整**。详见下列《估价结果一览表》。

### 估价结果一览表



估价对象	权利人	用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估总价(元)	平均单价(元/m <sup>2</sup> )
山东省德州市禹城市龙泽花园31号1单元501室	黄振振	住宅	117.99	477742	4049

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。估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的估价报告。本估价报告使用期限至2023年10月12日止。

若当事人及其他利害关系人对本报告有异议，应当自收到本报告之日起五日内通过人民法院向我们提出书面异议，逾期不提视为无异议。其他事项根据《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决定》《人民法院委托评估工作规范》中的相关规定办理。

特奉此函，详情见本报告全文。

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

法定代表人：张哲

2022年10月13日





# 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	9
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	9
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 .....	13
十三、估价作业期 .....	13
估价技术报告（留存档案） .....	13
附 件 .....	13
一、《评估委托书》复印件 .....	13
二、估价对象位置图 .....	13
三、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	13
四、委托方提供资料复印件 .....	13
五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 .....	13
六、房地产估价师注册证书复印件 .....	13

## 估价师声明

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. 注册房地产估价师及估价专职人员于 2022 年 9 月 29 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，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；
5. 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；
6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓 名	注 册 号	签 名
李斐	3720030047	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：李斐 注册号：3720030047 有效期至 2025. 2. 15
杨震	3720180211	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：杨震 注册号：3720180211 有效期至 2024. 8. 30

## 估价假设和限制条件

### 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、用途等相关资料进行了审慎的检查，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，没有保留及隐瞒，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必要的专业关注，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所处房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5. 假定有关估价对象的运作方式及程序符合国家及地方的有关法律、法规。

6. 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。

9. 假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

#### (二) 未定事项假设

无。



### (三) 背离事实假设

1. 假定不考虑查封、担保物权及其他优先受偿款等因素对估价对象价值的影响。
2. 假设拍卖或变卖之日房地产状况与价值时点时的状况一致。

### (四) 不相一致假设

估价对象权属资料及委托书中所载名称分别为龙泽花园 31 号和龙泽国际花园 31 号楼，本次描述估价对象名称以委托书为准。

### (五) 依据不足假设

1. 假定估价对象权属证明材料复印件与原件相同。
2. 受条件所限，未能进入估价对象内部进行实地查勘，假定估价对象状况满足按其规划用途正常使用的基本要求，并且假定其室内装修为简单装修、户型布局未做改造。

## 二、限制条件

1. 本估价报告使用有效期自正式估价报告出具之日起壹年内有效。若报告使用有效期内，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. 该估价结果包含房屋所有权价值、室内装饰装修价值、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、相关设施设备权益价值；不包含房屋内动产器具、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益价值。
3. 该估价结果是在交易税费按照相关法律法规规定负担或处理的条件下作出的。

4. 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及其他产权纠纷问题的影响。

5. 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。

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

7. 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、假设限制及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

8. 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该资料真实性证明责任及因估价委托人提供的资料失实所导致的相应责任。

9. 本报告不得用于估价目的之外的其他用途，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

10. 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”仅供估价机构存档和有关管理部门查阅时使用。

11. 估价结果报告必须完整使用方为有效，对仅使用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。

12. 未经估价机构书面同意，报告书不得向估价委托人以外的单位和



个人提供；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。

### 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；

(本页以下空白)

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：德州市德城区人民法院

### 二、房地产估价机构

名称：山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

住所：山东省济南市中区泺源大街 229 号金龙大厦主楼 18E

统一社会信用代码：91370103267181728X

法定代表人：张哲

估价资格等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2012]114 号

### 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

#### （一）估价对象名称

山东省德州市禹城市龙泽花园 31 号 1 单元 501 室涉执房地产处置司法评估项目。

#### （二）估价对象范围

本次估价范围为山东省德州市禹城市龙泽花园 31 号 1 单元 501 室房屋及依法分摊的国有土地，包含依附于估价对象的装饰装修及设施设备，不包含动产、债权债务、特许经营权等财产或者权益。

#### （三）估价对象基本状况

1. 估价对象坐落：坐落于山东省德州市禹城市龙泽花园 31 号 1 单元

501室，估价对象所在的龙泽花园小区位于省道S101西侧、国道G514北侧。

2. 估价对象规模：本次评估的估价对象包含住宅房屋一套，总建筑面积117.99平方米；估价对象共用土地使用权面积450.61平方米。

3. 估价对象实际使用：住宅。

4. 估价对象权属：所有权人黄振振。

#### (四) 估价对象实物状况

##### 1. 建筑物实物状况描述

估价对象所在楼幢名称			山东省德州市禹城市龙泽花园31号楼			
建筑结构	建成时间	朝向	建筑规模	整体装饰装修	整体设施设备	维护状况
混合	2015	南北	估价对象所在的楼房房屋总层数为7层，第一层为车库或储藏室。	外墙瓷砖，楼梯间瓷砖地面，不锈钢扶手	上下水、电、暖气、燃气、通讯、步行梯等	良好
估价对象所处位置			山东省德州市禹城市龙泽花园31号1单元501室			
建筑面积	所在层	层高	朝向	室内装饰装修	室内设施设备	维护状况
117.99 m <sup>2</sup>	6	3m	南北	未进入室内查勘，假定其为简单装修。	上下水、电、暖气、燃气、通讯等，且能正常使用	良好

##### 2. 土地实物状况描述

项 目	土地实物状况描述
宗地位置	山东省德州市禹城市龙泽花园31号楼
四 至	东至S101、西至建设工地、南至G514、北至河流
形 状	多边形、较规则。
地形地势	平坦。
地 质	稳定性高，承载力较强。



土地面积	共有宗地面积 450.61 m <sup>2</sup>
开发程度	七通一平：通路、通电、通信、通气、通暖、供水、排水，宗地内平整。
实际利用状况	已建成龙泽花园。

### (五) 估价对象权益状况

#### 1. 建筑物权益状况描述

项 目	建筑物权益状况描述
房屋坐落	山东省德州市禹城市龙泽花园 31 号 1 单元 501 室
权属证明	鲁（2019）禹城市不动产权第 0005678 号
权利人	黄振振
权利类型	房屋所有权
共有情况	单独所有
建筑面积	总建筑面积 117.99 m <sup>2</sup>
规划用途	住宅
实际用途	住宅
租赁及使用情况	未出租

#### 2. 土地权益状况描述

项 目	土地权益状况描述
土地坐落	山东省德州市禹城市龙泽花园
权属证明	鲁（2019）禹城市不动产权第 0005678 号
权利人	黄振振
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
土地面积	共有宗地 450.61 m <sup>2</sup>
规划用途	城镇住宅用地
使用期限	2080 年 9 月 14 日止，至价值时点剩余 58 年

### 五、价值时点

因拟定或预定的财产拍卖或变卖之日不确定，以实地查勘之日作为价

值时点，为 2022 年 9 月 29 日。

## 六、价值类型

1. 价值类型：市场价格。
2. 价值定义：估价对象于价值时点在市面上的平均交易价格。

## 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。
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。
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。
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价值或价格偏差在合理范围内。
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（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）状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

### （一）本次估价所依据的有关法律法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

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）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；

6. 《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）；

7. 《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）；

8. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273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. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；

3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

#### （三）估价委托人提供的有关资料

1. 《估价委托书》；

2. 《不动产权证》照片。

#### （四）估价机构和估价人员掌握和搜集的估价所需资料

1. 现场勘查资料；

2. 房地产市场调查资料；



3. 估价所需的其他资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等，应根据估价对象的具体特点及其所在地的房地产市场状况并结合估价目的等条件，选择适当的估价方法。

1. 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

受资料限制，运用成本法所需要的分摊土地面积、容积率等关键数据无法取得，故此不宜采用成本法进行估价。

根据最高最佳使用分析，估价对象为已建成并可正常投入持续利用的物业，属于无需更新改造、拆除重建或改变用途的房地产，故不宜采用假设开发法进行估价。

估价对象所在区域的类似住宅房地产市场交易相对活跃，市场依据充

分，宜采用比较法进行测算；类似房地产出租状况较普遍，该类房地产具有客观的租金收益，亦可采用收益法进行测算

根据《房地产估价规范》的要求，估价对象适宜采用比较法和收益法进行估价。

## （二）估价方法的定义


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。

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。

## 十、估价结果

房地产估价师根据估价目的，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，结合估价经验，对影响房地产价值因素进行了分析测算，最终确定估价对象在满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下，于价值时点的估价结果为**¥477742元**，**肆拾柒万柒仟柒佰肆拾贰元整**，平均单价为**4049元/平方米**。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李斐	3720030047	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：李斐 注册号：3720030047 有效期至：2025.2.15	2022年10月13日

杨震	3720180211		2022年10月13日
----	------------	--	-------------

## 十二、实地查勘期

2022年9月29日

## 十三、估价作业期

2022年9月29日至2022年10月13日

# 估价技术报告（留存档案）

## 附 件

- 一、《评估委托书》原件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、委托方提供资料复印件
- 五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 六、房地产估价师注册证书复印件



# 德州市德城区人民法院

## 委托书

(2022)鲁 1402 执 1485 号

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司：

我院在执行德州市恒融典当有限公司与黄振振 公证债权文书一案中，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。

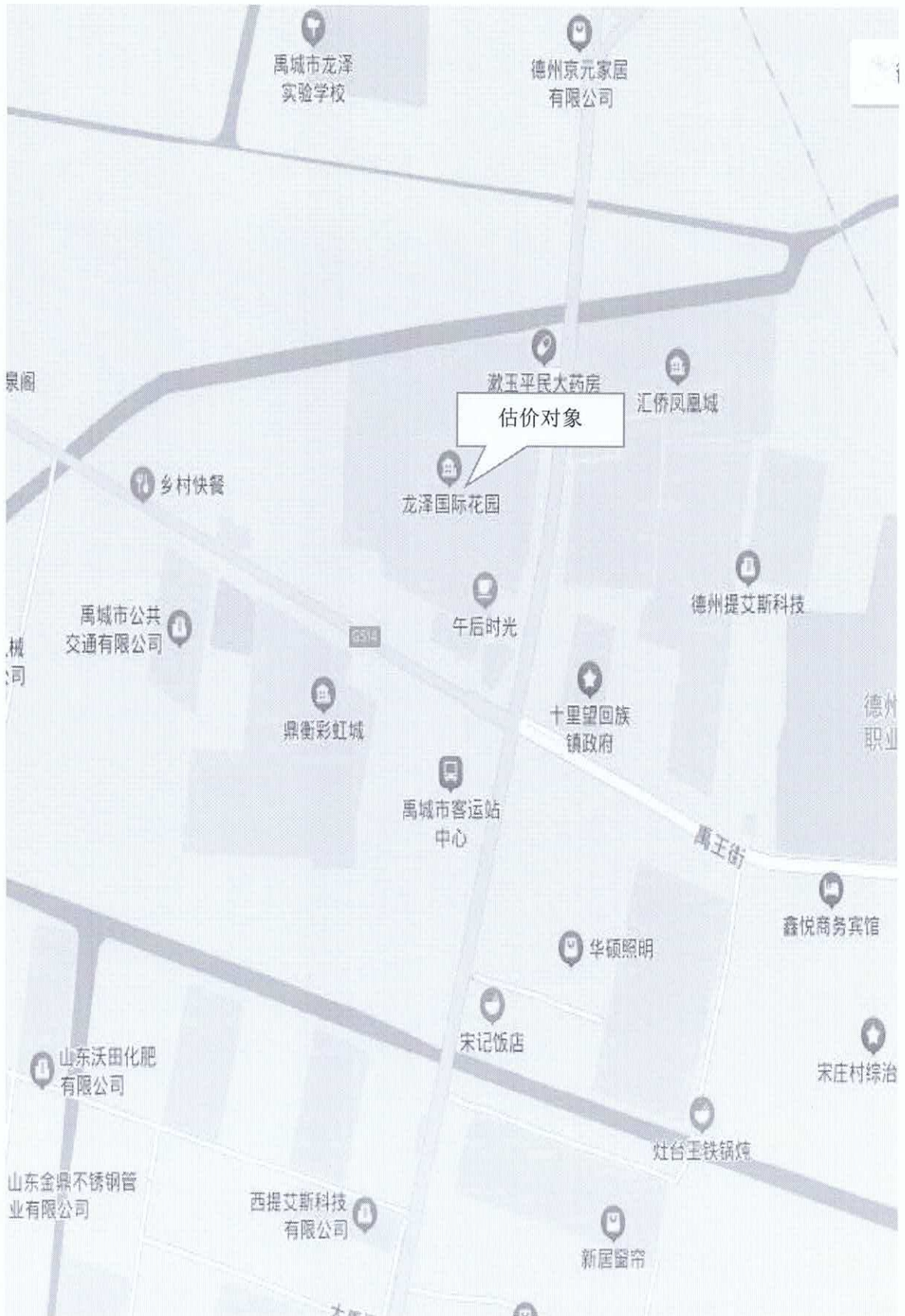
需评估的财产如下：

山东省德州市禹城市龙泽花园 31 号 1 单元 501 室房屋。

2022 年 09 月 28 日



# 估价对象位置图





估价对象现场勘察照片

