

58

房地产估价报告

估价报告编号：鲁兴业房估字[2022]021号

估价项目名称：广饶县人民法院审理宋秀芳与王法堂民间借贷纠纷一案涉及的广饶县渤海明珠小区15号楼东二单元四层东户房产房地产估价报告

估价委托人：广饶县人民法院

房地产估价机构：山东兴业土地房地产资产评估测绘事务所
(普通合伙)

注册房地产估价师：徐冰（注册号：3720200032）

许真真（注册号：3720210021）

估价报告出具日期：二〇二二年六月二十二日

致估价委托人函

广饶县人民法院：

承蒙委托，我所对房屋所有权人隋秀云、王法堂共同共有的位于广饶县渤海明珠小区 15 号楼东二单元四层东户房产市场价值进行了评估。

估价目的：为广饶县人民法院审理宋秀芳与王法堂民间借贷纠纷一案涉及的广饶县渤海明珠小区 15 号楼东二单元四层东户房产市场价值提供参考依据而评估房产市场价值。

估价对象：估价对象为隋秀云、王法堂共同共有的广饶县渤海明珠小区 15 号楼东二单元四层东户房产及附属物车库，根据《不动产产权情况表》，估价对象情况如下：

| 序号 | 所有权人 | 房屋坐落 | 规划用途 | 总层数 | 所在层数 | 建筑面积(平方米) | 备注 |
|----|---------|------------------------|------|-----|------|-----------|--------|
| 1 | 隋秀云、王法堂 | 广饶县渤海明珠小区 15#楼东二单元四层东户 | 住宅 | 5 | 4 | 138.45 | 含附属物车库 |

估价对象范围为其房屋（含附属物车库）及分摊的国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：2022年6月17日（实地查勘完成之日）。

价值类型：本次估价的价值类型为市场价格，即某种房地产在市场上的平均交易价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员根据本次估价目的，遵循估价原则，对估价对象进行了实地查勘并广泛收集了市场信息和估价对象资料，经综合分析，运用比较法和收益法，全面分析了影响估价对象价值的各项因素，经过细致缜密的测算和分析、判断，确定估价对象在价值时点2022年6月17日的估价结果为：

总价：人民币997,532.00元

大写金额：人民币玖拾玖万柒仟伍佰叁拾贰元整

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；

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、计算方法或者评估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。

山东兴业土地房地产资产评估测绘事务所（普通合伙）

二〇二二年六月二十二日



目 录

| | |
|-------------------|----|
| 估价师声明 | 1 |
| 估价假设和限制条件 | 2 |
| 一、估价假设条件 | 2 |
| 二、估价报告使用限制 | 3 |
| 估价结果报告 | 5 |
| 一、估价委托人 | 5 |
| 二、房地产估价机构 | 5 |
| 三、估价目的 | 5 |
| 四、估价对象 | 5 |
| 五、价值时点 | 8 |
| 六、价值类型 | 8 |
| 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 | 13 |
| 十三、估价作业期 | 13 |
| 附 件 | 14 |

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

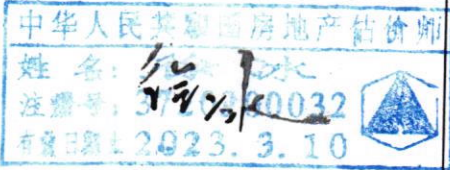

五、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

六、我所注册房地产估价师已于2022年6月17日对估价报告中估价对象进行实地查勘，实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，不承担对房屋质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

七、无其他专业人员对估价报告提供重要专业帮助。

八、使用本报告，请注意估价假设和限制说明及报告说明

注册房地产估价师

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|--|------------|
| 徐冰 | 3720200032 |  | 2022年6月22日 |
| 许真真 | 3720210021 |  | 2022年6月22日 |

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

（一）一般假设

1、假设估价对象具有完全产权，并且产权清晰无争议，可在公开市场自由转让。

2、注册房地产估价师对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给与了关注，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，本次估价设定估价对象房屋质量是安全的、不存在质量缺陷和环境污染情况。

3、估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用的情况，故假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

4、本报告评估的是隋秀云、王法堂共同共有的位于广饶县渤海明珠小区15号楼东二单元四层东户房产在设定条件下的市场价格，即在价值时点预期在市场上出售并按以下条件可取的合理价格：

房地产的市场价格应是以一些类似房地产的成交价格为基础测算的，但不能对这些成交价格直接采用平均的方法进行计算，而是在平均之前要剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异。

5、假设估价对象可以保持价值时点合法权证载明的法定用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳利用用途为估价前提。

6、假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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。

（二）未定事项假设

本估价项目不存未定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的估价对象相关资料复印件，在价值时点，估价对象已被人民法院查封、已被抵押。依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）“房地产拍卖、变卖估价”原文中记载，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。因此，本次评估不考虑查封及原有的担保物权和其他优先受偿权对房地产市场价格的

影响，故假设估价对象未设定查封及原有的担保物权和其他优先受偿权等他项权利，且未发生任何产权转移行为。

（四）不相一致假设

据估价委托人提供的《不动产产权情况表》载，广饶县渤海明珠小区15#楼东二单元四层东户未含车库，经注册房地产估价师实地查勘实际含车库，与证载不一致，根据实际情况，本次估价按实际勘查情况含车库进行估价。

（五）依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告应用于为估价委托人解决法律纠纷，估价对象进入执行程序提供价值参考依据，若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

（二）本报告依据《广饶县人民法院司法鉴定委托书》（(2022)鲁0523法鉴字272号）的委托内容进行评估，评估范围根据《广饶县人民法院司法鉴定委托书》（(2022)鲁0523法鉴字272号）确认。估价对象的建筑面积、权利类型、权利人等依据估价委托人所提供的《不动产产权情况表》确认。

（三）估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年。报告有效期内若国家政策、经济环境及估价对象本身状况等因素和本报告的假设前提条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本报告无效，应重新评估其价值，同时本次评估的估价结果未考虑未来处置风险。

（四）本估价结果包括相应的土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，该土地使用权或被包括的配套设施等若与房屋分割处置时，本估价结果无效。

（五）本次估价结果涉及的交易过程中产生的税费按照法律法规规定缴纳方式评估，即转让人和买受人各自负担。

（六）本报告的编写及其中的数据处理基于估价委托人提交的估价对象相关法律文件、图表及数字、文字说明等证明性材料，其真实性由估价委托人负责。估价人员已充分关注估价委托人提交的本次估价相关资料，未发现明显异常，若因上述资料失实致使估价结果产生差异，本所不承担法律责任。

（七）本报告书由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制

条件”、“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本报告全部完整地使用，我们不对任何割离和复印使用的应用行为负责。本报告经注册房地产估价师签字，评估机构盖章作为一个整体时有效。

（八）对未在估价的前提条件及假设、限制条件下使用本估价报告或将本估价运用本次估价目的以外的任何经济行为及由此带来的结果，均由违规使用方承担相应的法律责任，本所不承担任何法律责任。

（九）本估价报告有效期为自报告出具之日起一年内有效（自2022年6月22日至2023年6月21日）。

（十）本报告最终解释权归本所所有，任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式将本报告发表于公开媒体。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：广饶县人民法院
住 所：广饶县迎宾路399号
电 话：0546-6458656

二、房地产估价机构

估价机构：山东兴业土地房地产资产评估测绘事务所（普通合伙）
住 所：山东省东营市东营区运河路663号融创公馆6-606室
房产资质级别：壹级
资质证书号：鲁评081010
联系人：徐冰
联系电话：0546-6441644

三、估价目的

估价目的：为广饶县人民法院审理宋秀芳与王法堂民间借贷纠纷一案涉及的广饶县渤海明珠小区15号楼东二单元四层东户房产市场价值提供参考依据而评估房产市场价值。

四、估价对象

估价对象为隋秀云、王法堂共同共有的广饶县渤海明珠小区 15 号楼东二单元四层东户房产，根据《不动产产权情况表》，估价对象情况如下：

| 序号 | 所有权人 | 房屋坐落 | 规划用途 | 总层数 | 所在层数 | 建筑面积(平方米) | 备注 |
|----|---------|-------------------------|------|-----|------|-----------|--------|
| 1 | 隋秀云、王法堂 | 广饶县渤海明珠小区 15#楼东二单元 四层东户 | 住宅 | 5 | 4 | 138.45 | 含附属物车库 |

估价对象范围为房屋（含附属物车库）及分摊的国有建设用地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益，估价对象产权明晰。根据山东省广饶县人民法院出具的《广饶县人民法院司法鉴定委托书》（（2022）鲁0523法鉴字272号）、《不动产产权情况表》等资料记载，估价对象存在查封冻结限制。根据估价假设与限制条件，本次评估假设估价对象未设定查封及原有的担保物权和其他优先受偿权等他项权利，且未发生任何产权转移。

（一）区位状况

1. 区位介绍

东营市

东营市位于山东省北部黄河三角洲地区,黄河在东营市境流入渤海。东营市地理位置为北纬 $36^{\circ}55'$ ~ $38^{\circ}10'$,东经 $118^{\circ}07'$ ~ $119^{\circ}10'$ 。东、北临渤海,西与滨州市毗邻,南与淄博市、潍坊市接壤。南北最大纵距123公里,东西最大横距74公里,土地总面积8243平方公里。

广饶县

广饶县总面积1138平方公里,辖9个乡镇(街道),2个省级经济开发区,553个村(居),人口50万人(2012年)。广饶自秦设县,古称乐安、千乘、琅槐,是兵圣孙武故里、吕剧发祥地和齐笔原产地,被联合国地名组织评定为千年古县。

地理环境

广饶县位于山东省中部偏北,东营市南部。地理坐标为东经 $118^{\circ}17'04''$ ~ $118^{\circ}57'11''$ 、北纬 $36^{\circ}56'09''$ ~ $37^{\circ}21'23''$ 。北连东营区,南靠淄博市临淄区,东与潍坊市寿光市接壤,东南与潍坊市青州市相接,西与滨州市博兴县毗邻,东北部濒临渤海莱州湾,海岸线长12.35公里。县境东西最大距离60.1公里,南北最大距离46.2公里,总面积1137.87平方公里。

水文

广饶县有小清河和支脉河两大水系的12条河流。小清河,境内流长34公里,流域面积585平方公里,防洪流量360立方米/秒,流向自西向东。

淄河,境内流长37.8公里,最大行洪能力768立方米/秒,为南北流向。阳河,境内流长14.6公里,流域面积26平方公里,属季节性河流,南北流向。裙带河,境内流长17公里,流域面积174.1平方公里,行洪能力50立方米/秒,南北流向。预备河,境内流长26.5公里,行洪能力81立方米/秒,流向自西向东。支脉河,境内流长48.2公里,流域面积1388平方公里,行洪能力649立方米/秒,流向自西向东。广北新河,系人工河,全长12.4公里,流域面积80平方公里。澠水河,境内流长3.8公里,行洪能力15立方米/秒,除汛期外平时无水。

气候

广饶县地处暖温带,属季风型气候,境内气候无明显差异。气候特征是雨、热同季,大陆性强(大陆度66.4),寒暑交替,四季分明。春季为3~5月,气温回暖快,降水少,风速大,气候干燥。夏季为6~8月,气温高,湿度大,降水集中,气

候湿热。秋季为9~11月,气温急降,雨量骤减,天高气爽。冬季为12~2月,雨雪稀少,寒冷干燥。境内历年平均日照时数为2234.0小时,年日照极值2881.4小时。历年平均气温12.3℃,年平均最高气温18.8℃,年平均最低气温6.8℃。极端最高气温41.9℃,极端最低气温-23.3℃。降水量历年平均587.4毫米,多集中在6~9月。全年主导风向为东南风。风向随季节有明显变化。冬季多吹西北风,春、夏季多吹东南风,初秋多吹东南风,晚秋多吹西北风。常年始霜期为10月21日前后,常年终霜日在4月6日前后,年平均无霜期为198天。

估价对象楼盘介绍

渤海明珠位于傅家路530号。附近有广饶汽车站。周边有学校、超市、银行,配套设施完善,交通十分便利。

自然条件和周边环境

估价对象坐落于傅家路530号,无首要污染物,不临近铁路高架桥,无噪音污染。

商业繁华程度和周边房地产状况

周边状况:周边多为住宅、购物中心。

住宅:乐民小区、领秀城、东方丽景等。

购物中心:新天地生活广场、银座商城。

教育资源、银行、医疗及运动休闲

教育资源:广饶县第二实验小学、广饶县英才中学。

银行:农业银行、齐鲁银行、邮储银行。

医疗:广饶县人民医院。

运动休闲:乐安公园、广饶县体育中心。

交通条件

紧邻道路:东临民安路,西临孙武路,南临广胜路,北临傅家路。

(二) 实物状况

1. 土地基本状况

四至:东临民安路,西临孙武路,南临广胜路,北临傅家路;土地性状:较规则多边形;土地使用权取得方式:出让;周围环境:周边有乐民小区、领秀城、东方丽景、广饶县第二实验小学、渤海大地幼儿园等;土地开发程度:宗地红线外基础设施达到“七通一平”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热、通燃气及

土地平整), 红线内“七通一平”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热、通燃气及土地平整)。

2. 建筑物基本状况

据估价委托人提供的《不动产产权情况表》, 估价对象坐落于广饶县渤海明珠小区15#楼东二单元四层东户; 实地勘查坐落于广饶县渤海明珠小区15#楼东二单元四层东户; 建筑面积: 建筑面积共138.45平方米; 建筑物总楼层数: 5层; 建筑物楼层: 4层; 房屋用途: 住宅; 房屋结构: 混合; 公共配套设施: 完善, 其余信息见下表:

| 项目 | 描述 |
|-----------|---|
| 房地产名称 | 广饶县渤海明珠小区 15#楼东二单元四层东户 |
| 层数 | 住宅: 总楼层 5 层, 所在层数 4 层 |
| 建筑结构 | 混合结构 |
| 层高 | 层高约为 3 米 |
| 建成时间 | 2005 年 2 月 |
| 阁楼及储藏室、车库 | 含附属物车库 |
| 设施设备 | 水、电、暖、天然气、通讯等设施设备较齐全 |
| 使用及维护情况 | 使用正常, 维护状况较好。经实地查勘, 房屋有足够承载力, 无超过允许范围的不均匀沉降, 承重机构部件及非承重墙体完好, 门窗等配套齐全完整, 为完好房 |
| 新旧程度 | 现场勘查房屋结构完整、坚固、无变形、使用良好, 属完好房 |
| 使用现状 | 在用 |
| 建筑功能 | 防水、保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等符合标准 |
| 工程质量 | 工程质量良好 |
| 外观 | 外观良好 |
| 建筑物状况分析 | 根据实地查勘, 估价对象耐久性好、墙体不承重可改造性高; 临街主干道, 交通通达度高; 使用正常, 维护状况较好, 属完好房。综合分析建筑物实物状况较好。 |

五、价值时点

本次估价的实地查勘期为2022年6月17日, 根据《房地产估价规范》相关规定, 确定本次估价的时点为实地查勘期2022年6月17日。

六、价值类型

(一) 价值类型

本估价报告采用的价值类型为市场价值。

(二) 价值定义

市场价值是指估价对象经过适当营销后, 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。本次评估的价值是估价对象在价值时点2022年6月17日在假设及限制条件下的房地产市场价格。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价机构和注册房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人都是公平合理的价值或价格。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（二）合法原则

房地产估价遵循合法原则，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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产权利及其他事项登记信息（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

（三）最高最佳利用原则

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。最高最佳利用是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。

经估价人员现场勘查，估价对象周边有较多同类用途物业，租赁和交易市场较活跃。我们认为估价对象维持现状、继续利用最为有利，以维持现状为前提进行估价。

（四）替代原则

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。替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

本次估价中采用比较法，就是遵循替代原则，参照公开市场上一定数量的类似房地产的近期成交价格来确定估价对象的客观合理价值的。

（五）价值时点原则

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。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，不能将估价结果作为估价对象在其他时点的价值。

八、估价依据

（一）有关的法律、法规

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《城市房地产转让管理规定》；
4. 《中华人民共和国民法典》；
5. 《城市房地产抵押管理办法》；
6. 《中华人民共和国城乡规划法》；
7. 《中华人民共和国资产评估法》；
8. 国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》的通知；
9. 《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》；
10. 《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》；
11. 《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》；
12. 《人民法院委托评估工作规范》；
13. 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号）。