



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鲁广泰评房（执）字 2022 第 B4420 号

估价项目名称：滨州市阳信县温店镇中心花园 5 号楼 2 单元 502
室住宅及 5-1-1 号储藏室房地产处置司法评估

估价委托人：乐陵市人民法院

房地产估价机构：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：李 镇 3720070082

刘淑青 3720100040

估价报告出具日期：二〇二二年十一月二日

特别提示：

估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后五日内通过乐陵市人民法院向我公司书面提出。

致估价委托人函

乐陵市人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格进行了评估。

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：依据估价委托人提供的《乐陵市人民法院委托书》【（2022）鲁 1481 执恢 417 号】、《不动产权属登记查询证明》、《房屋分户平面图》：估价对象为坐落于滨州市阳信县温店镇中心花园 5 号楼 2 单元 502 室住宅及 5-1-1 号储藏室房地产。

估价对象财产范围包括房地产及相关附属物，以及附着在建筑物上的、与估价功能相匹配、不可移动的设施设备以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分；用途为住宅、储藏室，住宅建筑面积为 105.17 平方米，储藏室建筑面积 7.67 平方米，详见下表：

估价对象一览表

权利人	---					
不动产权证号	---					
坐落	滨州市阳信县温店镇中心花园 5 号楼 2 单元 502 室及 5-1-1 号储藏室					
用途	住宅、储藏室			权利性质	---	
房屋状况	房屋结构	房屋总层数	房屋所在层	房屋建筑面积（平方米）	建成年限	共有情况
	混合	住宅层 4 层，自然层 5 层，（其中 1 层为车库、储藏室，2-4 层为住宅）	住宅位于住宅层 4 层（自然层 5 层），储藏室位于自然层 1 层	住宅 105.17 平方米，储藏室 7.67 平方米	2017 年	---

价值时点：根据估价目的，将完成估价对象实地查勘之日确定为价值时点，即 2022 年 10 月 20 日。

价值类型：本次评估估价对象价值类型为市场价格；房地产市场价格

是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：注册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，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，结合估价经验并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，**确定估价对象在价值时点 2022 年 10 月 20 日的估价结果如下：**

房地产总价为 25.91 万元，大写金额：贰拾伍万玖仟壹佰元整。

其中住宅总价为 24.99 万元，大写金额：贰拾肆万玖仟玖佰元整；

住宅单价为 2376 元/平方米。

储藏室总价为 0.92 万元，大写金额：玖仟贰佰元整。

储藏室单价为 1200 元/平方米

特别提示：评估报告和评估结果使用特别提示如下：

（一）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；

（二）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；

（三）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会使用；

（四）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即自 2022 年 11 月 2 日起至 2023 年 11 月 1 日止）；

（五）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；

（六）当事人、利害关系人对估价结果有异议的可在接到本估价报告后五日内通过乐陵市人民法院向我公司书面提出异议。

致函日期：2022 年 11 月 2 日

以上内容摘自估价报告。

此函

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司（章）

法定代表人（签章）：

二〇二二年十一月二日

目录

目录	1
估价师声明	1
估价的假设和限制条件	1
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
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	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
附件	14
1、《乐陵市人民法院委托书》【（2022）鲁 1481 执恢 417 号】复印件；	
2、估价对象位置示意图；	
3、估价对象相关照片；	
4、《不动产权属登记查询证明》复印件；	
5、《房屋分户平面图》复印件	
6、《山东省乐陵市人民法院执行裁定书》【（2014）乐执字第 440 号之三】复印件	
7、房地产估价机构营业执照	
8、房地产估价机构资质证书复印件；	
9、注册房地产估价师注册证书复印件	

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：

1、注册房地产估价师在本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、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。

3、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。

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》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师刘淑青已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。

6、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

7、没有外部专家和单位对本估价报告提供显著专业性帮助。

8、本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 本次评估假设估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。
- (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) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、未来处置风险以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。
- (5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。
- (6) 估价对象房地产的权属、建筑面积等以估价委托人提供的《不动产权属登记查询证明》、《房屋分户平面图》上载明的为依据，其他关键信息以注册房地产估价师实地查勘为准。
- (7) 本次估价是以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (8) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观及室内装饰装修、设施设备，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。
- (9) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。
- (10) 人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经调查，亦未发现其存在相关情况，本次评估假定估

价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(11) 人民法院未明确估价对象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，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(12) 人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估对象交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。若与人民法院确定的交易税费负担方式不一致，估价结果须做相应调整。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据估价委托人提供《山东省乐陵市人民法院执行裁定书》【(2014)乐执字第 440 号之三】：估价对象已查封，根据估价目的，本次评估结果不考虑评估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。

四、不相一致假设

《不动产权属登记查询证明》坐落为阳信县温店镇中心花园 5-2-502 房产，经现场查勘实为 5-2-402 房产，两者实为同一坐落，本次评估统一表述为滨州市阳信县温店镇中心花园 5 号楼 2 单元 502 室。

五、依据不足假设

1、因房屋占有人未到现场，根据现有资料，不能确定储藏室 5-1-1 的具体位置，本次评估按储藏室的大概位置进行评估。

2、估价委托人提供资料未记载估价对象的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于 2017 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。如上述情况发生变化，建成年份差异 5 年以上，估价结果须做相应调整。

六、估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用，若改变估价目的及使用条件，估价报告需做相应

调整甚至重新估价；

2、本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即自 2022 年 11 月 2 日起至 2023 年 11 月 1 日止）；

3、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；

4、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；

5、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会使用；

6、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会使用；

7、当事人、利害关系人对估价结果有异议的可在接到本估价报告后五日内通过乐陵市人民法院向我公司书面提出异议。

8、未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

9、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

10、本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

估价结果报告

一、估价委托人：

名称：乐陵市人民法院

联系人：盖庭长

联系电话：13953419116

二、房地产估价机构：

名称：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：山东省济南市历下区羊头峪路 18-2 号三楼 301

法定代表人：李文伟

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]017 号

资质有效期：2021 年 12 月 23 日至 2024 年 12 月 22 日

联系人：李文伟

联系电话：0531-88706088

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）委托情况：

根据《乐陵市人民法院委托书》【（2022）鲁 1481 执恢 417 号】：执行谢殿军与乐陵市鑫海机械工程有限公司其他案由一案中，需确定山东省滨州市阳信县温店镇中心花园 5 号楼 2 单元 502 室房产及 5-1-1 号储藏室一套的处置参考价。

（二）估价对象情况

1、估价对象财产范围

依据估价委托人提供的《乐陵市人民法院委托书》【（2022）鲁 1481 执恢 417 号】、《不动产权属登记查询证明》、《房屋分户平面图》：估

价对象为于坐落于滨州市阳信县温店镇中心花园 5 号楼 2 单元 502 室住宅及 5-1-1 号储藏室房地产。

估价对象财产范围包括房地产及相关附属物，以及附着在建筑物上的、与估价功能相匹配、不可移动的设施设备以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分；用途为住宅、储藏室，住宅建筑面积为 105.17 平方米，储藏室建筑面积 7.67 平方米。

2、建筑物基本状况：

估价对象所在楼宇建筑物总层数为住宅层 4 层，自然层 5 层（其中 1 层为车库、储藏室，2-5 层为住宅），估价对象住宅位于住宅层 4 层（自然层 5 层），储藏室位于自然层 1 层，1 梯 2 户、1 处消防楼梯，混合结构，2017 年建成，房屋用途为住宅、储藏室，住宅建筑面积为 105.17 平方米，储藏室建筑面积 7.67 平方米，经现场查勘，估价对象外墙为真石漆，入户门为防盗门，室内铺木地板，墙面刷乳胶漆；厨房地面铺木地板、卫生间为瓷砖地面，墙面贴板材，顶棚为 PVC 扣板吊顶；阳台地面铺木地板，墙面贴板材，顶棚为 PVC 扣板吊顶；塑钢窗、成套木门，水、电、天然气设施齐全，房屋维护状况较好。

3、土地基本状况：

估价对象位于滨州市阳信县温店镇中心花园；土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，土地形状较规则，地形地势较平坦，地质条件满足类似建筑要求，宗地开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯，通气、通暖），红线内“场地平整”。

4、权益状况：

（1）房地产登记状况

根据《乐陵市人民法院委托书》【（2022）鲁 1481 执恢 417 号】、《不动产权属登记查询证明》及估价人员现场查勘，房地产状况如下：

估价对象房地产状况一览表

权利人	---
不动产权证号	---

坐落	滨州市阳信县温店镇中心花园 5 号楼 2 单元 502 室及 5-1-1 号储藏室					
用途	住宅、储藏室			权利性质	——	
房屋状况	房屋结构	房屋总层数	房屋所在层	房屋建筑面积（平方米）	建成年限	共有情况
	混合	住宅层 4 层，自然层 5 层，（其中 1 层为车库、储藏室，2-4 层为住宅）	住宅位于住宅层 4 层（自然层 5 层），储藏室位于自然层 1 层	住宅 105.17 平方米，储藏室 7.67 平方米	2017 年	——

（2）他项权利设立情况

根据估价委托人提供《山东省乐陵市人民法院执行裁定书》【（2014）乐执字第 440 号之三】：估价对象已查封，根据估价目的，本次评估结果不考虑评估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。

（三）估价对象区位状况：

繁华程度	委估对象位于阳信县温店镇中心花园，繁华程度一般。
基础设施配套	估价对象所在区域基础设施基本完善，达到宗地外“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通天燃气）。
公共服务设施	周围有温店镇中心小学、阳信县温店镇中心学校、阳信县温店镇卫生院、温店镇政府、温店汇百购物广场、温店镇苏宁易购、阳信农商银行、超市等公用设施配套较齐全
交通便捷度	估价对象所在小区紧临青四路，北近温南二路，道路通达性较好，C921 路；C922 路公交线路在周围设有停车点，交通较便捷。
周边典型物业	周围主要为住宅、配套公建
环境景观	估价对象位于温店镇，环境景观一般。

五、价值时点：根据估价目的，将完成估价对象实地查勘之日确定为价值时点，即 2022 年 10 月 20 日

六、价值类型：

本次评估价值类型为房地产市场价格。

房地产市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则：

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

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。

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

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登记簿（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。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

3、价值时点原则

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

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

运用收益法时，租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定；这些遵循了价值时点原则。

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产

会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则；收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产进行确定，这些遵循了替代原则。

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：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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

八、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）（2016-12-1施行）

2、《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，2021 年 1 月 1 日施行）；

3、《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三十二号，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）（自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，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）（自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）（2019-4-23 施行）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第 743 号）（自 2021 年 9 月 1 日起施行）

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 第 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

8、《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）（自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

（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）》（自 2021 年 9 月 1 日施行）

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《乐陵市人民法院委托书》【（2022）鲁 1481 执恢 417 号】；

2、《不动产权属登记查询证明》复印件；

3、《房屋分户平面图》复印件

4、《山东省乐陵市人民法院执行裁定书》【（2014）乐执字第 440

号之三】复印件

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

1、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类土地及房地产的市场交易及租赁实例，同类建筑物的建设成本等数据资料。

九、估价方法：

（一）估价方法的确定

根据《房地产估价规范》，结合估价目的，考虑估价对象房地产自身的特点、实际状况以及估价人员掌握的资料情况，本次评估采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

可 选 估 价 方 法	估价方法定义	估价方法适用性分析	是否 选取
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。	比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。估价对象用途为住宅，周围类似交易实例较多，故本次评估可选用比较法测算估价对象的市场价值。	选取
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。	收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象为住宅，类似房地产租赁实例较多，容易获得租金、费用等数据，故本次评估可选用收益法测算估价对象的收益价值。	选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产。估价对象建成于 2017 年，属存量房，本次评估房地产价值，不符合假设开发法的估价特点，故本次评估不适用假设开发法进行评估。	不选取
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。估价对象为整体房地产中的一套房产，其整体房地产数据资料无法获得，房地产开发必要支出及应得利润的测算及分摊缺乏依据，因此本次评估不适用成本法进行估价。	不选取

（二）估价方法定义及基本公式

1、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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2、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。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

净收益按一定比率递增，收益期限为有限年的公式如下：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left(1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right)$$

V—房地产在估价时点的收益价格；

A—房地产未来第 1 年净运营收益；

g—净收益逐年递增的比例；

Y—房地产的报酬率；

n—房地产收益期限为有限年；

（三）估价技术路线

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及本次估价目的，制定如下估价技术路线：

1、运用比较法求取估价对象价值。

2、运用收益法求取估价对象价值。

3、根据上述两种方法求取的房地产价值结果综合分析后确定估价对象房地产价值

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，按照估价程序，采用比较法、收益法，在对估价对象进行详细查勘并认真分析现有资料的基础

上，经过周密准确地测算，并结合对影响房地产价值因素的综合分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 10 月 20 日的估价结果如下：

房地产总价为 25.91 万元，大写金额：贰拾伍万玖仟壹佰元整。

其中住宅总价为 24.99 万元，大写金额：贰拾肆万玖仟玖佰元整；

住宅单价为 2376 元/平方米。

储藏室总价为 0.92 万元，大写金额：玖仟贰佰元整。

储藏室单价为 1200 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 镇	3720070082		
刘淑青	3720100040		

十二、实地查勘期：2022 年 10 月 20 日至 2022 年 10 月 20 日。

十三、估价作业期：2022 年 10 月 20 日至 2022 年 11 月 2 日。

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年十一月二日

附 件

- 1、《乐陵市人民法院委托书》【（2022）鲁 1481 执恢 417 号】复印件；
- 2、估价对象位置示意图；
- 3、估价对象相关照片；
- 4、《不动产权属登记查询证明》复印件
- 5、《房屋分户平面图》复印件
- 6、《山东省乐陵市人民法院执行裁定书》【（2014）乐执字第 440 号之三】
复印件
- 7、房地产估价机构营业执照
- 8、房地产估价机构资质证书复印件；
- 9、注册房地产估价师注册证书复印件

委托书

乐陵市人民法院 委托书

(2022)鲁 1481 执恢 417 号

山东广泰土地房地产评估测绘有限公司：

我院在执行谢殿军与乐陵市鑫海机械工程有限公司 其他案由一案中，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：

山东省滨州市阳信县温店镇中心花园 5 号楼 2 单元 502 室房产及 5-1-1 号储藏室一套。

2022 年 10 月 10 日



估价对象照片图

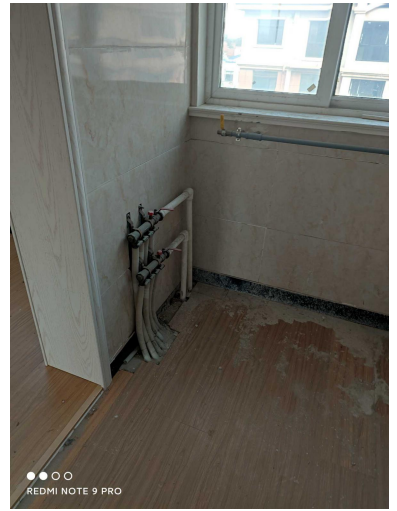
		
外观	外观	外观
		
单元门	楼梯间	入户门
		
室内	室内	室内



室内



室内



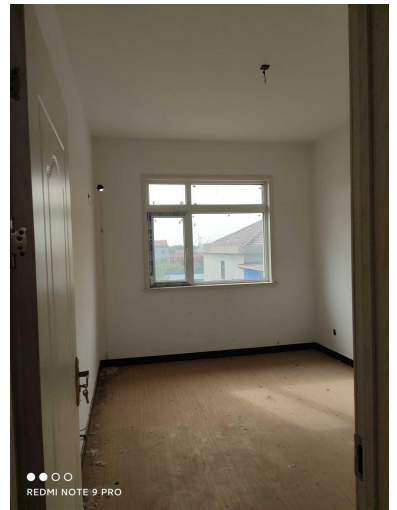
室内



室内



室内



室内



室内



储藏室



储藏室

不动产权属登记查询证明

不动产权属登记查询证明

编号：202210200009

申请人：乐陵市人民法院来我不动产登记中心查询：

阳信县温店镇中心花园 5-2-502 房产及其储藏室 5-1-1 抵押查封信息，按照申请人的《申请书》内容，经不动产登记系统查询：

温店镇中心花园 5-2-502 房产面积：105.17 平方米 房屋类型：住宅 已查封

无抵押 无权属信息

储藏室 5-1-1 面积：7.67 平方米 已查封 无抵押

土地用途：城镇住宅用地 权利性质：出让

特此证明

凡出现与本单位查询不相符的，由造成不动产信息不相符的相关部门负责，我单位不承担任何法律责任。以上动产信息仅显示不动产登记信息。涉及的个人隐私（本查询结果仅反映不动产的权属登记状况，查询人对查询中涉及的个人隐私及商业机密负有保密义务，不得泄露给他人，也不得不正当使用）

阳信县不动产登记中心
2022年10月20日

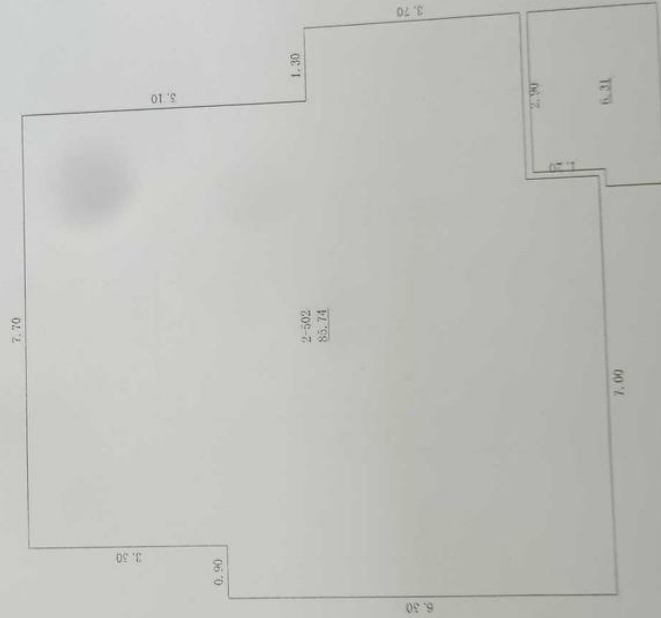


《房屋分户平面图》复印件

房屋分户平面图

宗地代码	5#	结构	混合	专有建筑面积, m ²	92.05
幢号	2-502	总层数	5层	分摊建筑面积, m ²	13.12
户号		所在层次	5层	建筑面积, m ²	105.17
座落	阳信县温店镇中心路以南, 青四路以西				

北



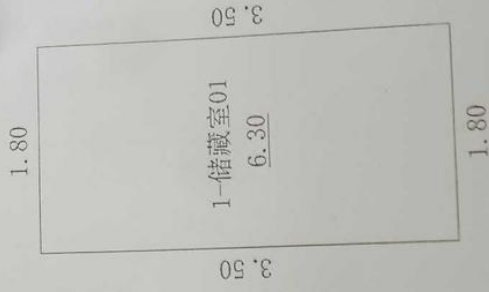
2022年04月19日

1:100

房屋分户平面图

宗地代码		结构	混合	专有建筑面积, m ²	6.30
幢号	5#	总层数	5	分摊建筑面积, m ²	1.37
户号	1-储藏室01	所在层数	1层	建筑面积, m ²	7.67
座落	阳信县温店镇中心路以南, 青四路以西				

北



2022年04月19日

1:50

《山东省乐陵市人民法院执行裁定书》复印件

山东省乐陵市人民法院

执行裁定书

(2014)乐执字第440号之三

申请执行人:谢殿军,男,1963年8月11日出生,住山东省宁津县宁津镇谢东村272号,身份证号:372431196308110433。

被执行人:乐陵市鑫海机械有限公司,住所地:山东省乐陵市渤海路东侧。

法定代表人:郑玉金,经理。

第三人:阳信华泰房地产开发有限公司,住所地:山东省阳信县温店镇中心花园。

法定代表人:刘国峰,经理。

本院在执行申请执行人谢殿军与被执行人乐陵市鑫海机械有限公司为承揽合同纠纷一案中,宁津县人民法院作出的(2013)宁商初字第390号民事判决书和德州市中级人民法院作出的(2014)德中民终字第172号民事裁定书均已发生法律效力,被执行人乐陵市鑫海机械有限公司未履行生效法律文书



确定的义务。在执行过程中，第三人阳信华泰房地产开发有限公司自愿提出依该公司所有的位于山东省阳信县温店镇中心花园的5号楼2单元502室偿付申请执行人的债权。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条规定，裁定如下：

查封第三人阳信华泰房地产开发有限公司名下所有的位于山东省阳信县温店镇中心花园的5号楼2单元502室房产一处及5-1-储藏室01一间，查封期限为三年。自2022年7月18日至2025年7月17日止。查封期间，不得办理买卖、过户、抵押等手续或实施有碍执行的行为。

需要继续查封的，应当在查封期限届满前15日内向本院提出续行查封的书面申请；履行义务后可以申请解除查封。

本裁定立即执行。

审 判 员 王 勇

本件与原本核对无异



书 记 员 盖晓东

估价机构资质证书复印件

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟
(执行事务合伙人)

住所：济南市历下区羊头峪路18-2号三楼301室

统一社会信用代码：913701027337284882

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]017号

有效期限：2021年12月23日至2024年12月22日



发证机关(公章)
二〇二一年十二月二十三日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

注册估价师资质证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.


发证机关
No. 00259826

姓名 / Full name
李镇

性别 / Sex
男


身份证件号码 / ID No.
370102198202242111

注册号 / Registration No.
3720070082

执业机构 / Employer
山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2025-03-15

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。
This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.
The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.


发证机关
No. 00259554

姓名 / Full name
刘淑青

性别 / Sex
女

身份证件号码 / ID No.
131181198202111068

注册号 / Registration No.
3720100040

执业机构 / Employer
山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

有效期至 / Date of expiry
2025-02-28

持证人签名 / Bearer's signature

