



## 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 B4201 号

估价项目名称：尹顺成、王艳名下山东省德州市禹城市汽车一队  
小区 1 号楼 4 单元 302 室（商住楼）住宅房地产  
市场价值评估

估价委托人：禹城市人民法院

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：刘雪伟 3720110054

李 镇 3720070082

估价报告出具日期：二〇二二年十月二十日

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禹城市人民法院向我公司书面提出。



## 致估价委托人函

禹城市人民法院：

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房地产市场价值进行了评估。

**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《禹城市人民法院委托书》【（2022）鲁 1482 执恢 765 号】、《不动产权证书》，估价对象为山东省德州市禹城市汽车一队小区 1 号楼 4 单元 302 室（商住楼）住宅房地产，权利人为尹顺成、王艳，详细状况明细如下：

不动产权证书	
不动产权证号	鲁（2016）禹城市不动产权第 0000119 号
权利人	尹顺成、王艳
共有情况	共同共有
坐落	汽车一队小区 1 号楼 4 单元 302 室（商住楼）
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用途	城镇住宅用地/住宅
面积（平方米）	29.61（分摊）/126.01
使用期限	2076 年 8 月 04 日止
房屋结构	混合
房屋总层数	6 层
所在层数	3 层
建成年份	2009
备注	房屋朝向为东西向

**价值时点：**2022 年 10 月 13 日，为完成实地查勘之日。

**价值类型：**本次评估估价对象价值为房地产市场价值；市场价值是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。

\_\_\_\_\_



**估价结果：**估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 10 月 13 日的估价结果如下：（币种：人民币）

单位住宅建筑面积价值为 4908 元/平方米；

房地产总价：61.85 万元；

大写金额：陆拾壹万捌仟伍佰元整

**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使用；

（5）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估结果有异议，



111

可通过人民法院向我公司书面提出。

（6）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 10 月 20 日起至 2023 年 10 月 19 日止）。

致函日期：2022 年 10 月 20 日

以上内容摘自估价报告正文

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二二年十月二十日



