

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：张召宗与张吉忠房屋买卖纠纷一案涉案房地
产市场价值评估

委托方：东营经济技术开发区人民法院

估价方：山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司

估价人员：王卫江 李芳 宫平

估价报告出具日期：二〇二二年一月十七日

估价报告编号：（东）天诺房估（2022）字第FA02号

目 录

一. 致委托方函.....	3
二. 估价师声明.....	5
三. 估价的假设和限制条件.....	6
四. 估价结果报告.....	9
1 委托方.....	9
2 估价方.....	9
3 估价对象.....	9
4 估价目的.....	12
5 估价时点.....	12
6 价值定义.....	12
7 估价依据.....	13
8 估价原则.....	13
9 估价方法.....	14
10 估价结果	15
13 估价人员.....	15
14 估价作业日期.....	15
15 估价报告有效期.....	15
五. 附件.....	15

致估价委托方函

东营经济技术开发区人民法院:

受贵单位委托,山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司秉着客观、公正、科学、独立的原则,对张召宗与张吉忠房屋买卖纠纷所涉及的位于-东营市东营区德达金色家园 7 幢 1 单元 1003 室的房地产价值进行了估价,估价时点为二〇二二年一月十一日,截至估价时点,房屋总层数为 12 层,所在层数为 10 层,正房建筑面积 108.1 平方米(根据商品房预售合同),用途为住宅,钢混结构,财产范围包括建筑物、分摊的国有建设用地使用权及配套设施,不包括动产、债权债务等其他财产或权益。

估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

经过实地查勘和市场调查,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等法律法规和技术标准,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用适宜的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,估价人员进行了分析和测算,选定估价方法:比较法及收益法,最终确定估价对象于价值时点的市场价值为:

建筑面积: 108.1 平方米

平均单价: 7493 元/平方米

总价取整: 810,000.00 元

大 写: 人民币捌拾壹万元整

特别提示:

1. 本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他法定优先受偿权及租赁权对评估价值的影响。

2. 本估价结果不应作为价格实现的保证。

3. 以上摘自本估价报告，本估价报告须完整使用，详细情况请阅读报告全文。
4. 估价报告应用的有效期：自估价报告出具之日起有效期为一年。
5. 如对报告有异议，请自签收报告之日起 10 日内，通过东营经济技术开发区人民法院向我公司书面提出。

山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年一月十七日

估价师声明

我们郑重声明:

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中以说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与估价报告中的估价对象没有利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到部分进行检视的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业的帮助。
7. 本估价报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用。不得挪作他用。
8. 报告的全部或部分内容不得复制、涂改或伪造。不得向委托方和报告评审部门以外的单位和个人提供。
9. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料,委托方应对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的,估价机构和人员不承担任何责任。
10. 本估价报告未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房产价值产生的影响。

注册估价师: 王卫江 注册证号: 签章

注册估价师: 李芳 注册证号: 签章

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了关于估价对象的《东营经济技术开发区人民法院委托书》、《商品房预售合同》复印件等资料，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

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，经实地查勘，依常规经验判断，假定估价对象能正常使用。

3、本报告价值是在现有市场状况下分析所得出的结论，假设房地产状况稳定，未考虑国家宏观政策发生的重大变化、政策优惠及遇到不可抗力时可能对房地产价值产生的影响。

4、评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但不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偿权。

5、假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估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

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

在价值时点，估价对象为涉案房地产，本次估价不考虑估价对象已被查封或已抵押、存在担保物权和其他优先受偿权的情况，不考虑委估对象债权债务等因素的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1. 因估价委托人不能提供反映估价对象租赁、法定优先受偿权等状况的相关证明材料，估价人员虽进行了尽职调查仍然难以取得该材料。本次估价假设估价对象不存在优先受偿权及租约等限制。如果估价对象存在优先受偿权或设立租赁权，则对估价对象的变现价值有一定影响，特提醒报告使用人注意。

2. 房地产估价师无法掌握估价对象是否存在拖欠税费、物业费、水电费、暖气费、燃气费等情况及金额，本次估价未考虑拖欠上述费用金额对评估价值的影响。

3. 因未提供产权证书，该报告中的房屋面积为商品房预售合同中的预测面积。

二、评估结果使用特别提示

（1）因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

（2）在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

（3）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（4）评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

三、估价报告使用限制

（1）本估价报告和估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作为他用。

(2) 未经估价单位书面同意，本估价报告和估价结果的全部或任何部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者和其他目的、用途不承担责任。

(3) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期或在有效期内房地产市场、国家经济形势、宏观经济政策、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，或发生自然灾害及其他不可抗力对估价对象价格产生影响，估价结果应相应进行调整或重新估价。

(4) 本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

(5) 本估价报告须经我估价机构加盖公章及在该公司注册的两名房地产估价师盖章后方能生效。

(6) 本估价报告由本估价机构负责解释。

房地产估价结果报告

一. 委托方

1. 单位名称: 东营经济技术开发区人民法院
2. 联系电话: 略

二. 估价方

1. 单位名称: 山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司
2. 单位地址: 东营市府前大街 51 号
3. 证书编号: 鲁评 082007
4. 资格等级: 二级资质
5. 联系电话: 0546-7177751

三. 估价对象

1. 房产概况:

本次估价对象位于东营市东营区运河路 392 号德达金色家园 7 幢 1 单元 1003 室的房地产。截至估价时点, 委估房地产未办理产权证, 已办理商品房预售合同, 合同编号: YS0027478, 房屋代码: 179010, 买受人为张吉忠, 委估房产为钢混结构, 房屋总层数为 12 层, 所在层数为 10 层, 正房建筑面积 108.1 平方米, 用途为住宅, 因未提供产权证书, 该房屋面积为商品房预售合同预测面积。

装修标准及设备配置情况如下: 委估房产外墙: 外墙: 部分水泥面、部分外墙漆; 楼道防盗门; 窗: 塑钢窗; 分室门: 入室防盗门; 分户门: 实木门, 门窗口套; 地面: 瓷砖地面; 内墙面、顶棚: 部分乳胶漆; 部分壁纸; 厨房、卫生间: 瓷砖地面; 室外有楼梯一处; 公共电梯一部; 电: 分户配电箱, 开关、插座面板和灯座均能正常使用; 水、电、气、暖齐全。

2. 市政基础设施条件

市政基础设施配套基本齐全，已达到“七通”（供水、排水、通电、通路、通讯、通气、通暖）。

3. 周边环境

估价对象所在东营区运河路 392 号，北临运河路，南临清风湖约 500 米，距市府新世纪广场 1500 米。附近有开发区管委会、万达国际大厦、银行、金水农贸市场等；该区域沿沂州路两边商业集中，交通方便，环境清新，生活服务设施齐备，通行多路公交车，是东城较为理想的住宅小区。

4. 一般因素及市场背景分析

（1）、城市资源状况

东营市是山东省省辖地级市，总面积 8053 平方公里，根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，东营市常住人口为 2193518 人。下辖河口、东营、垦利三区，广饶、利津两县，是全国第二大油田——胜利油田所在地。东营市属北温带湿润大陆性气候，光照充足，四季分明。年平均气温 12.2 摄氏度，年平均降水量 537.3 毫米，具有冬季干冷，秋季暖温，春季多风沙、干旱的气候特征。

（2）、经济概况

2020 年东营市生产总值为 2981.19 亿元，同比增长 3.8%。其中，第一产业增加值为 156.56 亿元，同比增长 4.2%；第二产业增加值为 1678.53 亿元，同比增长 4.6%；第三产业增加值为 1146.10 亿元，同比增长 2.2%。

2021 年 1-11 月份全市一般公共预算收入完成 251.42 亿元，同比增长 10.25%，较 1-10 月份回落 2.26 个百分点，财政收入增长趋势逐步放缓。主要原因油田土地使用税月改季征收减收、制造业中小企业税费缓缴等政策性因素造成。全市一般公共预算支出完成 262.9 亿元，增长 7.46%。主要是科技支出、城乡社区支出、交通运输支出、资源勘探信息等支出增长较快，分别增长 31.12%、14.64%、51.71%、45.62%。

(3)、城市规划与发展目标

东营市中心城布局结构采用东、西城“双组团式”集中布局形态，组团之间由河流、绿带、交通走廊及农田自然分隔。双组团中东城的功能为市级行政办公、金融、商贸、教育文化、高新技术工业和居住。西城的功能为油田行政办公、综合服务、商业、贸易、教育科研文化和生活居住。

(4)、交通条件

公路和铁路状况。高速公路已与至青岛、济南、上海、福州的高速公路主干线相连接。东营铁路通过淄东铁路与胶济铁路相连接。

港口状况。东营港是国家批准的国家一类开放口岸。已建成 1 个 5000 吨和 5 个 3000 吨泊位。现正在建设万吨级泊位，将与天津、青岛港一起，构筑成环渤海湾的海上通道。

2019 年公路旅客运输量 436 万人次，比上年下降 31.9%。公路旅客运输周转量 92763 万人公里，下降 3.5%；公路货物运输量 6926 万吨，增长 3.6%，公路货物运输周转量 1471299 万吨公里，增长 2.1%。完成水路货运量 56.47 万吨，货运周转量 18956.76 万吨公里，分别增长 5080.7%、5741.5%。胜利机场完成旅客吞吐量 88.05 万人，增长 27.4%；综合货邮行吞吐量 3319.8 吨，增长 21.3%。东营港共完成货物吞吐量 5835.82 万吨。

2019 年末等级公路通车里程 9279.81 公里，干线公路里程 902.88 公里，国道 432.19 公里，省道 470.70 公里，县道 620.27 公里，乡道 1631.48 公里，专用公路 1254.87 公里，村道 4870.31 公里。

(5)、基础设施

东营市城镇化率 66.67%，比 2015 年提高 1.15 个百分点；实施南一路快速路、德州路、西一路等道路建设以及府前大街、南二路、东二路等道路改造工程，实施了东城供水管网完善、东一路供热站管网完善、水质提升工程、市政供热环保项目等市政公用设施项目；实施森林湿地公园、秋月湖公园、锦华

公园、荟萃湖公园景观提升等工程；实施广利河绿化、东青高速两侧绿化、城市绿道建设及完善等绿化工程。全市供水综合生产能力 113 万立方米/日，年供水总量 15540 万立方米；天然气供气总量 33100 万立方米；集中供热能力(热水) 8181 兆瓦；污水处理厂处理能力 45.5 万立方米/日，污水处理厂集中处理率 96.5%；生活垃圾无害化处理率 100%。

2020 年 4 月 27 日，国务院同意在东营市设立跨境电子商务综合试验区。

2020 年 11 月，被数字山东建设专项领导小组办公室公布为 2020 年创建四星级新型智慧城市建设试点城市。

四. 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五. 估价时点：二〇二二年一月十一日

六. 价值定义

本次估价采用的公开市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。估价结果为估价对象在住宅用途下的房地产价格。

七. 估价依据

(一) 有关法律、法规及文件依据

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国土地管理法》；
4. 《中华人民共和国担保法》
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 住房和城乡建设部、自然资源部等部门规章；
7. 省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文件。

(二) 估价标准依据

1. 《房地产估价规范》(国标 GB/T 50291-2015)；

2. 《房地产估价基本术语标准》(国标 GB/T 50899-2013);
3. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)。

(三) 估价委托人提供的资料依据

1. 《东营经济技术开发区人民法院委托书》;
2. 《商品房预售合同》

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1. 估价对象照片;
2. 实地查勘记录;
3. 估价人员调查和搜集的东营区房地产有关资料;
4. 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

八、 估价原则

1. **合法原则:** 估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求, 即应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

2. **估价时点原则:** 估价结果应是估价对象在估价时点客观合理价格和价值。由于房地产市场是不断变化的, 因此在不同估价时点, 同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定, 均以其在估价时点的状况为准。

3. **替代原则:** 要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。根据经济学原理, 在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致, 这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用市场比较法进行价格测算时, 即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例, 以近期内成交的价格作为客观价格, 确定估价对象在评估时点的价格取值依据。

4. **最高最佳使用原则:** 以估价对象最高最佳使用为原则, 在合法前提下

的最高最佳使用原则是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均匀时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。估价对象现在的用途为住宅，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

九. 估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

本项目的估价思路与方法为：根据估价对象的实际情况和委托方提供的有关资料及估价人员的市场调查资料，在遵守有关法规、政策、和符合估价技术标准的基础上经过评估人员的实地勘察和认真分析，决定此次估价采用市场比较法、收益法对估价对象进行评估，经过综合分析后，最终决定估价对象的房地产现时市场价格。

十. 估价结果

本机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验对影响房地产市场价格因素的分析于价值时点的市场价值为：

建筑面积：108.1 平方米

平均单价：7493 元/平方米

总价取整：810,000.00 元

大 写：人民币捌拾壹万元整

十一. 估价人员

项目负责人： 王卫江 注册房地产估价师

其他估价人员： 李芳 注册房地产估价师

十二. 估价作业日期: 二〇二二年一月十一日至二〇二二年一月十七日

十三. 估价报告的有效期: 估价报告自二〇二二年一月十七日起一年有效

山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年一月十七日

附 件

1. 《东营经济技术开发区人民法院委托书》复印件
2. 《商品房预售合同》复印件
3. 现场勘查照片复印件
4. 估价机构证明材料复印件
5. 估价师证明材料复印件