

致估价委托人函

莘县人民法院：

受贵院委托，我公司对张兆振、王婷拥有的位于山东省聊城市东昌府区长江路南、华山路西金柱大学城东苑 11 幢 2 单元 2051 室及储藏室涉执房地产进行了价格评估。

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：本次评估的估价对象为山东省聊城市东昌府区长江路南、华山路西金柱大学城东苑 11 幢 2 单元 2051 室及储藏室房屋所有权及其国有土地使用权。依据委托人提供的《预告登记信息》及估价人员现场查勘，估价对象不动产登记证明号为鲁（2017）聊城市不动产证明第 0014046 号，建成于 2016 年，钢筋混凝土结构，房屋总层数 28 层，所在层数 5 层，建筑面积 129.26 平方米，规划用途为住宅；储藏室面积为 13.08 平方米。

价值时点：依据现场查勘日 2022 年 11 月 02 日为价值时点。

价值类型：市场价值。

市场价值，是指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。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，并在综合分析现有资料的基础上，经过现场查勘、分析、测算、并结合该房地产的实际情况，确定委托估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的总价值为人民币 132.25 万元，总价人民币大写：壹佰叁拾贰万贰仟伍佰元整。

其中：住 宅：127.67 万元，单价 9877 元/平方米；

储藏室：4.58 万元，单价 3500 元/平方米。

特别提示：

1. 本次评估结果包含房屋所有权及其所分摊的国有土地使用权的价值；
2. 本次评估结果是待估对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的总价值，在此提醒报告使用方对报告中的假设和限制条件作充分了解。

法定代表人签名（盖章）：

山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年十一月八日

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	10
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.....	错误！未定义书签。
一、估价对象描述与分析.....	错误！未定义书签。
二、市场背景描述与分析.....	错误！未定义书签。
三、最高最佳利用分析.....	错误！未定义书签。
四、估价方法适用性分析.....	错误！未定义书签。
五、估价测算过程.....	错误！未定义书签。
六、估价结果确定.....	错误！未定义书签。
附件.....	错误！未定义书签。
一、《莘县人民法院委托书》复印件.....	错误！未定义书签。
二、估价对象位置图.....	错误！未定义书签。
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	错误！未定义书签。
四、《预告登记信息》、《查解封登记信息》复印件.....	错误！未定义书签。
五、可比实例位置图和外观照片.....	错误！未定义书签。
六、估价机构企业法人营业执照复印件.....	错误！未定义书签。
七、估价机构资格证书复印件.....	错误！未定义书签。
八、估价机构房地产估价师资格证书复印件.....	错误！未定义书签。

估价师声明

我们郑重声明:

一、我们在本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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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、我们与本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。

四、我们按照国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)进行估价工作,撰写本估价报告。

五、估价人员已于2022年11月02日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并拍照,查勘人员:王红梅、张朔;参与估价人员:王红梅、李玉凤。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

七、本报告所得出的估价结果,仅供参考。

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

(一) 一般假设

1. 本次估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定委托人提供的全部资料具备合法性、真实性、准确性和完整性。

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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。根据《房地产估价规范》有关规定，本次估价采用公开市场价值标准。估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1)任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律法规。
- (2)在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (3)在价值时点不受任何权力限制，在公开市场可以合法地进行转让。
- (4)存在自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价。
- (5)有一段合理洽谈时间，通盘考虑房地产性质和市场情形进行议价。

4. 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估价值的影响。

5. 估价委托人未提供相关拖欠税费、物业费、供暖费、水电气费等资料，本次评估不考虑其对价值的影响。

6. 评估委托人未明确评估对象存在租赁权及用益物权，价值时点注册房地产估价师实地查勘时也未掌握相关情况。截止至评估报告出具之日，评估委托人和评估利害关系人均未提供有效的租赁合同。经评估委托人同意，本次评估设定价值时点评估对象不存在租赁权。

7. 估价结果未考虑未来处置风险。

(二) 未定事项假设：无

(三) 背离事实假设：

依据委托人提供的资料，估价对象已抵押、查封。本次估价不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权下的影响，以估价对象无查封、无担保及无其他优先受偿权为假设前提进行评估。

(四) 不相一致假设：无

(五) 依据不足假设：

注册房地产估价师实地查勘时，因当事人未到现场，且多次敲门无人应答，未能进入室内查勘。注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。依据委托人意见，本次评估假定评估对象内部装修为一般装修、水、电等设施齐全并能够正常使用。

二、估价报告使用限制条件

(一) 本报告只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其它用途。如果改变估价目的或用于其他用途对使用者造成的损失，我公司不承担任何责任。

(二) 本报告对估价对象市场价值的把握，仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，并未考虑未来市场价格波动、税费的变化、国家经济政策发生变化以及其他不可抗等因素对估价对象价值的影响，使用者在运用本报告的结果时应予充分考虑。

(三) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年内有效。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。

(四) 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。

（五）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；

（六）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。

（七）本报告和估价结果的使用权归委托人所有，本公司对估价结果有最终解释权。

（八）未经我公司允许，本估价报告全部或部分内容不得公开发表。

（九）本报告加盖红章有效。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：莘县人民法院

地 址：莘县政府街东首路北

二、房地产估价机构

机构名称：山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李文沧

机构地址：济南市莱芜区汶阳大街 10 号

统一社会信用代码：913712027392966980

备案等级：壹级

证书编号：鲁评 121001

有效期限：2022 年 5 月 5 日至 2025 年 5 月 4 日

联 系 人：刘元广

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）估价对象范围

根据提供《莘县人民法院委托书》及《预告登记信息》，确定本次评估的估价对象范围为张兆振、王婷拥有的位于山东省聊城市东昌府区长江路、华山路西金柱大学城东苑 11 幢 2 单元 2051 室及储藏室房屋所有权及其国有土地使用权。。

（二）估价对象概况

1. 土地基本状况

四至：东临华山路，南临珠江路，西临恒山路，北临长江路；

宗地形状：土地形状为规则长方形；

地形、地势：待估宗地地形平整、地势平坦；

开发程度：至价值时点，待估宗地红线外实际开发程度达到“七通”（通路、通电、供水、排水、通讯、供暖、供气），宗地内“场地平整”。

2、建筑物基本状况

（1）估价对象山东省聊城市东昌府区长江路南、华山路西金柱大学城东苑 11 幢 2 单元 2051 室；

不动产登记证明号：鲁（2017）聊城市不动产证明第 0014046 号；

用途：住宅；

建筑面积：129.26 平方米；

建成年限：2016 年；

建筑结构：钢筋混凝土结构；

层数：总层数 28 层，所在层数 5 层；

设备设施：水、电、暖气、天然气、通讯、电梯、步梯设施齐全；

装饰装修：外墙喷真石漆，入户防盗门。注册房地产估价师实地查勘时，因当事人未到现场，且多次敲门无人应答，未能进入室内查勘。注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于其外观及其周边环境，无法对被遮盖、未暴露及难以接触的部分进行查勘。依据委托人意见，本次评估假定评估对象内部装修为一般装修、水、电等设施齐全并能够正常使用。

层高：2.8 米；

空间布局：未进入室内查勘；

使用及维护状况：根据估价人员现场查勘，设施设备能正常使用，整体维护状况较好；

完损状态：根据估价人员现场查勘，待估对象表面和设备均完好，现状良好，属完好房；

新旧程度：成新度较高。

（2）估价对象山东省聊城市东昌府区长江路南华山路西金柱大学城东苑 11 幢 2 单元储藏室；

用途：储藏室；

建筑面积：13.08 平方米；

建成年限：2016 年；

建筑结构：钢筋混凝土结构；

层数：总层数 28 层，所在层数-1 层；

设备设施：水、电、通讯、电梯、步梯设施齐全；

装饰装修：入户防盗门，水泥地面，楼道间刷涂料。

层高：2.7 米；

空间布局：空间布局合理；

使用及维护状况：根据估价人员现场查勘，设施设备能正常使用，整体维护状况较好；

完损状态：根据估价人员现场查勘，待估对象表面和设备均完好，现状良好，属完好房；

新旧程度：成新度较高。

（三）交通状况

估价对象北临城区主要道路长江路，车流量大；市区主要线路 K235 路、K315 路公交车在附近经过，交通方便。

该小区附近有聊城市中心医院、聊城大学东校区、聊城九州洼月季公园等，配套设施较齐全，生活方便，适合居住。

五、价值时点

依据现场查勘日 2022 年 11 月 02 日为价值时点。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）第 5.4.2 “房地产司法拍卖估价应根据最高人民法院的有关规定和人民法院的委托要求，评估拍卖房地产的市场价值或市场价格。”

本次评估根据相关规定及委托人要求评估待估对象的市场价值。

市场价值，是指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。

七、估价原则

（一）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。

所谓“独立”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、实践经验和职业道德进行估价。

所谓“客观”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”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。

（二）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）。

（三）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。

房地产估价之所以要遵循价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不

断变化的。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

（四）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。

房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。一般地说，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。

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，是它们的价格相互接近。

（五）最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值或价格。

最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳的利用方式充分发挥其房地产潜力，以取得最大的经济利益。这一原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此，房地产估价不仅要遵循合法原则，还要遵循最高最佳利用原则。

八、估价依据

（一）房地产法律体系

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，自2021年1月1日起施行）；
2. 《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日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
3. 《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日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十二次会议于2016年7月2日通过，现予公布，自2016年12月1日起施行）。

（二）房地产部门规章

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）；

（三）委托人提供的相关材料

1. 《莘县人民法院委托书》；
2. 《预告登记信息》、《查解封登记信息》。

（四）估价机构和估价人员掌握、搜集的相关资料

1. 现场查勘资料；
2. 本公司估价师掌握和搜集其他有关资料。

九、估价方法

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、成本法、假设开发法等，有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要方法，有收益的房地产应采用收益法作为其中一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法估价的情况下，可采用成本法进行估价。

（一）方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据房地产估价规范，遵照国家有关法律、法规、指导意见，经过反复研究甄别，最终选取比较法与收益法对估价对象进行评估，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	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的估价对象的价值或价格的方法。	该估价对象周边交易市场较活跃，周边与估价对象类似的房地产交易案例较多，故采用比较法进行评估。	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。	估价对象类似物业出租案例较多，经过估价人员深入细致的分析，并研究了本公司所掌握的资料，故采用收益法进行评估。	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。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成的房地产，成新率较高，无装修重建的必要，短期内无再开发的可能性，故本次评估不宜选取此方法。	不选取
成本法	是求取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。	成本法适用于在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的估价，估价对象为住宅用房，类似房地产的价格大部分取决于效用，而非成本，采用成本法测算的结果无法客观反应估价对象的市场价值，故本次评估不选取此方法。	不选取

（二）本次选用估价方法定义

1. 比较法

比较法是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

收益法是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。

通过市场调查分析，估价对象所在区域近几年类似房地产出租收益呈上涨趋势，故本次选取净收益按一定比率递增的公式进行测算，其公式为：

$$V=A/(r-g) \times \{1-[(1+g)/(1+r)]^n\}$$

其中：V-表示房地产的收益价格

A-表示房地产的年净收益

r-表示房地产的报酬率

g-表示房地产的净收益增长率

n-表示房地产的收益期（年）

3. 估价测算的简要内容

(1) 运用比较法求取估价对象市场价值。

(2) 运用收益法求取估价对象市场价值。

(3) 根据上述两种方法求取的房地产价值结果综合确定估价对象房地产市场价值。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，并在综合分析现有资料的基础上，经过现场查勘、分析、测算、并结合该房地产的实际情况，确定委托估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的总价值为人民币 132.25 万元，总价人民币大写：壹佰叁拾贰万贰仟伍佰元整。

其中：住宅：127.67 万元，单价 9877 元/平方米；

储藏室：4.58 万元，单价 3500 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王红梅	3720220028		年 月 日
李玉凤	3720170058		年 月 日

十二、实地查勘期

二〇二二年十一月二日

十三、估价作业期

二〇二二年十一月二日至二〇二二年十一月八日。

山东誉楷土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年十一月八日