

致估价委托人函

淄博高新区人民法院：

受贵方的委托, 我对位于淄博高新区华瑞园小区 14 号楼 4 单元 6 层西户住宅房地产进行了实地查勘、市场调查和测算, 为淄博高新区人民法院执行的申请执行人张保峰与被执行人宋海鸥的民间借贷纠纷一案提供价值参考而评估其房地产市场价值。

估价目的: 为淄博高新区人民法院执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

估价对象: 该估价对象为坐落于淄博高新区华瑞园小区 14 号楼 4 单元 6 层西户住宅房地产具体情况如下:

序号	座落	产权证号	产权人	面积 (m ²)	用途	备注
1	淄博高新区华瑞园小区 14 号楼 4 单元 6 层西户	03-1020391	宋海鸥	37.68	住宅用房	带阁楼、储藏室一间

价值时点: 2018 年 9 月 10 日。

价值类型: 本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

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, 按照估价工作程序, 采用科学的估价方法, 在认真分析所掌握资料及影响估价对象价值诸因素的基础上进行了判断、测算, 最终确定估价对象于价值时点的市场价值为: 252,300.00 元, 人民币大写: 贰拾伍万贰仟叁佰元整 (取整), 本价值包含所分摊的土地使用权及阁楼、储藏室的价值。

金额单位: 人民币元

序号	座落	产权人	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	用途
1	淄博高新区华瑞园小区 14 号楼 4 单元 6 层西户	宋海鸥	37.68	6,695.00	252,300.00	住宅用房

特别提示:

1、估价报告应用的有效期: 评估报告自出具之日起一年内有效。

2、根据房地产司法鉴定评估指导意见的有关要求，房地产拍卖（变卖）鉴定评估，价值定义为房地产市场价格评估，通常不评估变现价值，不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

3、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

4、上述估价结果中不包含估价对象使用及处置时的水电暖气费、物业管理费、司法诉讼费用、拍卖佣金、交易税费及其他应付费用等。

5、如对报告有异议，请自签收报告之日起 10 日内，通过淄博高新区人民法院向我公司书面提出。

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。

山东三一资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人签章：

二〇一八年九月三十日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	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.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、估价人员.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附 件.....	11
一、淄博高新区人民法院（2018）淄高新法技第 222 号评估委托函	
二、淄博高新区人民法院（2018）淄高新法技第 222 号评估委托书	
三、《产权、产籍档案证明》复印件	
四、估价对象位置图	
五、估价对象相关照片	
六、估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件	
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在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、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《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

(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

5、我们已于2018年9月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，查勘人员有法院人员，申请方人员，评估公司人员。

估价假设和限制条件

一、估价假设

1. 一般假设

(1) 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，由于受不动产管理部门对档案查询资格的限制，我们无法到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。在无理由怀疑估价委托人提供资料合法性、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、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，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 本报告以估价对象在价值时点的实物状况为依据，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(4) 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，既能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(5) 本次评估估价对象的房屋权属登记等情况以委托方提供的产权、产籍档案证明为依据。如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

(6) 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2. 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3. 背离事实假设

根据委托方提供的材料，在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象原有的租赁权、担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响。

4. 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5. 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、限制条件

1、本估价报告自报告出具之日 2018 年 09 月 30 日起一年内有效。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期，估价机构对此结果造成的损失不承担责任。

2、本次估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据，不作其他估价目的使用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后做必要调整甚至重新估价。

3、本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律法规。

4、本估价报告须经估价机构加盖公章并由估价师签字后方为有效，提供给估价委托人的估价结果报告为一整体，不可分割使用，因使用不当造成的损失，估价机构不承担责任。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分内容及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

6、本估价报告的最终解释权归本公司所有。

三、其他需要说明的事项

1、本估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两种形式，本次仅提供估价结果报告供委托人使用，估价技术报告供估价机构存档和有关管理部门查阅。

估价结果报告

一、估价委托人

淄博高新区人民法院

二、房地产估价机构

山东三一资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：王爱君

住 所：潍坊市奎文区健康东街 14526 号新龙湾 3 号楼 1126 室

统一社会信用代码：9137070556142652XR

备案等级：贰级

证书编号：鲁评 072036

有效期限：2015 年 11 月 18 日至 2018 年 11 月 17 日

三、估价目的

为淄博高新区人民法院执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象概况：

估价对象为坐落于淄博高新区华瑞园小区 14 号楼 4 单元 6 层西户住宅房地产，房屋建筑面积 37.68 平方米，带阁楼和储藏室。包括房屋建筑物产权和合理分摊的土地使用权及阁楼、储藏室的价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产权益。

（二）估价对象区位状况：

1. 位置现状：

- ①坐落：淄博高新区华瑞园小区 14 号楼 4 单元 6 层西户。
- ②方位：淄博市高新区金晶大道西侧、联通路北侧。
- ③临街状况：东临双向六车道金晶大道，南临双向六车道联通路。
- ④朝向：楼宇主朝向为南向。
- ⑤楼层：房屋总层数 6 层，估价对象位于第 6 层。

2. 交通现状：

①道路状况：区域内有金晶大道主干道、联通路等主次干道。

②公交线路：附近有 35、58、102、123 路等公交线路。

3. 外部配套设施状况：

①基础设施：估价对象所在区域供水、排水、供电、通信、供暖、燃气等与市政管网连接，基础设施完备。

②公共服务设施：估价对象附近有淄博高新区实验小学、淄博世纪英才外语学校幼儿园、中国农业银行、交通银行、中国工商银行、淄博市第七人民医院、银座商城等生活服务配套设施。

（三）估价对象实物状况：

1. 土地实物状况：

①形状：形状较规则。

②地形地势：所处土地地形平坦，地势平缓，地质条件好。

③开发程度：宗地红线外七通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）。

④宗地红线内场地平整，已完成开发建设，建有多栋住宅楼。

2. 建筑物实物状况

①建成年代：1998 年。

②建筑结构：混合结构。

③建筑用途：住宅用途。

④装饰装修：外墙水刷石墙面。入户门为防盗门，户型为一室一厅一卫，塑钢窗，地面铺瓷砖，客厅、卧室墙面刮瓷，卫生间墙面贴瓷。

⑤使用及维护状况、完损状况：维护保养情况较好，现场勘查房屋结构完整，属完好房。

（四）估价对象权益状况：

1. 产权人：宋海鸥。

2. 产权证号：03-1020391。

3. 性质：住宅用房。

4. 土地状况：委托方未提供估价对象所占用土地的《国有土地使用证》

分割证书，但可享有分摊内的土地使用权，根据当地房地产行政管理部门规定，该种情况买卖、抵押、租赁等交易方式不受影响，所以本次评估，假设土地权益完整。

五、价值时点

2018年09月10日，即完成估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为市场价值，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。

七、估价原则

本评估报告遵循以下五项操作原则，结合评估目的对受托房产进行评估。

1、独立、客观、公正原则：要求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均是公平合理的价值或价格的原则。

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。遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提进行。

3、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的原则。

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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或者相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

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。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

分割证书，但可享有分摊内的土地使用权，根据当地房地产行政管理部门规定，该种情况买卖、抵押、租赁等交易方式不受影响，所以本次评估，假设土地权益完整。

五、价值时点

2018年09月10日，即完成估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为市场价值，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。

七、估价原则

本评估报告遵循以下五项操作原则，结合评估目的对受托房产进行评估。

1、独立、客观、公正原则：要求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均是公平合理的价值或价格的原则。

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。遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分为前提进行。

3、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的原则。

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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或者相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

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。它是指法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

1、主要法律法规

- (1) 《中华人民共和国物权法》（第 62 号主席令）；
- (2) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令 12 届第 46 号）；
- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令 8 届第 29 号）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 8 号）；
- (5) 《不动产登记暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第 656 号）；
- (6) 《不动产登记暂行条例实施细则》（中华人民共和国国土资源部令 第 63 号）；
- (7) 《中华人民共和国拍卖法》（主席令 8 届第 70 号）及其实施细则；
- (8) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16 号）；
- (9) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释[2011]21 号）；
- (10) 《司法鉴定通则》（司法部令第 132 号）；
- (11) 《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范（试行）》（2011 年 2 月 12 日）；
- (12) 《山东省建筑工程消耗量定额》、《山东省安装工程消耗量定额》（2016 年）；
- (13) 《营业税改增值税试点实施办法》（财税<2016>36 号）。

2、本次估价采用的技术规范：

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

3、委托方提供的有关资料

- (1) 淄博高新区人民法院（2018）淄高新法技第 222 号评估委托函；
- (2) 淄博高新区人民法院（2018）淄高新法技第 222 号评估委托书
- (2) 《产权、产籍档案证明》复印件。

4、其他资料

- (1) 注册房地产估价师实地查勘的资料和数据；
- (2) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关市场成交实例的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选用适当的评估方法。本次评估中，估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后采用比较法、收益法进行评估。

1、本次估价所选取方法的理由

(1) 选取比较法的理由

估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产成交案例较多，且比较法修正、调整体系完善，故适用比较法。

(2) 选取收益法的理由

估价对象属于住宅房地产，通过出租经营可获得较高经营收益，属于收益性物业，且估价对象所在区域的类似物业出租成交较活跃，可以获取市场出租交易实例，且相关收益参数均可确定，宜采用收益法进行评估。

2、本次估价未选取方法的理由

由于估价对象为已建成在用的房地产，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行评估。

现时用途房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

3、估价方法的定义

(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。

(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。

十、估价结果

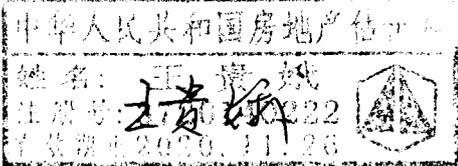
估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料及影响估价对象价值诸因素的基础上进行了判断、测算，最终确定估价对象于价值时点的市场价值为：252,300.00 元，人民币大写：贰拾伍万贰仟叁佰元整（取整），本价值包含所分摊的土地使用权及阁楼、储藏室的价值。

金额单位：人民币元

序号	坐落	产权人	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	用途
1	淄博高新区华瑞园小区 14 号楼 4 单元 6 层西户	宋海鸥	37.68	6,695.00	252,300.00	住宅 用房
合计					252,300.00	

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师：

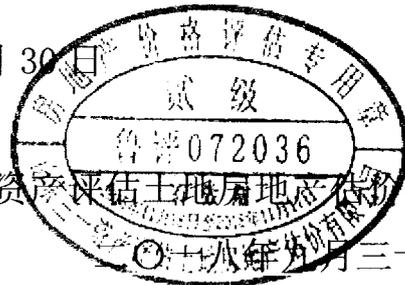
姓名	注册号	签名	签名日期
高其林	3720070001		2018.9.30
王贵娥	3720140222		2018.9.30

十二、实地查勘期

2018 年 9 月 10 日

十三、估价作业期

2018 年 09 月 10 日至 2018 年 09 月 30 日



山东三一资产评估土地房地产估价有限公司

2018年9月30日

附 件

- 一、淄博高新区人民法院（2018）淄高新法技第 222 号评估委托函
- 二、淄博高新区人民法院（2018）淄高新法技第 222 号评估委托书
- 三、《产权、产籍档案证明》复印件
- 四、估价对象位置图
- 五、估价对象相关照片
- 六、房地产估价机构营业执照和资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师估价资格证书复印件