

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：张店区淄博世纪花园居住区五星园2号楼1单元3层东户一套住宅房地产市场价格评估



估价委托人：淄博高新技术产业开发区人民法院

房地产估价机构：淄博齐正土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：颜 州（注册号：3720090032）

李晓伟（注册号：3720180037）

估价报告出具日期：2019年07月30日

估价报告编号：淄齐房估字（2019）081416712 号

目 录

致 估 价 委 托 人 函	1
注册房地产估价师声明	2
估价的假设和限制条件	3
房地产司法鉴定估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	8
七、估价依据	8
八、估价原则	9
九、估价思路及方法	9
十、估价结果	10
十一、估价人员	10
十二、实地勘查期	11
十三、估价作业期	11
十四、特别提示	11
十五、附 件	12



致 估 价 委 托 人 函

淄齐房估字（2019）081416712 号

淄博高新技术产业开发区人民法院：

受贵院委托，我公司组织估价人员，于2019年07月16日至2019年07月30日，根据委估目的，遵循《房地产估价规范》，经现场勘察和科学测算，对贵院委估的位于张店区淄博世纪花园居住区五星园2号楼一套住宅房地产及其储藏室进行了评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估估价对象的市场价值。现将估价情况及结果报告给贵院。

经采用比较法进行评估，估价对象房屋坐落于张店区淄博世纪花园居住区五星园2号楼1单元3层东户，为一套住宅房地产，根据《产权、产籍档案证明》显示，估价对象产权人为翟慧华，共有情况：单独所有，产权证号：01-1161857，建筑面积为155.36 m²，用途：住宅，委托方未提供土地相关材料。在价值时点2019年07月16日估价对象房地产（含储藏室）的市场价值评估总值为153.33万元，人民币大写：壹佰伍拾叁万叁仟叁佰元整。折合每建筑平方米9869.35元。

注：本估价报告使用有效期限自2019年07月30日起至2020年07月29日止。

附：估价结果报告。

淄博齐正土地房地产评估有限公司

法人代表：

二〇一九年七月三十日



注册房地产估价师声明

我们根据自己的良好知识和职业道德,在此郑重声明:

一、我们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。

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、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益,也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。

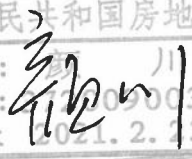
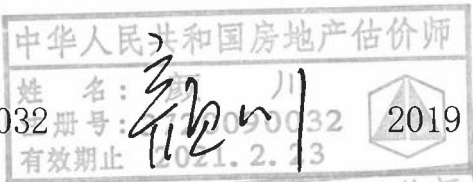
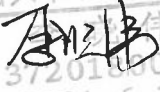
四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等有关标准的规定进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

五、我们参加本次估价的注册房地产估价师李晓伟于2019年07月16日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、对估价委托人提供的有关材料,其真实性应由估价委托人负责,估价师不对其真实性负责。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师盖章:

姓名	注册号	签章	签名日期
颜 川	3720090032	 	2019年07月30日
李晓伟	3720180037	 	2019年07月30日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

1、本次估价以估价对象现状、现用途可以正常使用为估价的假设前提。

2、估价对象已在房地产登记部门进行了产权登记，且委托方也提供了估价对象的《产权、产籍档案证明》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整有效的。

3、本次估价假设在价值时点（2019年07月16日）的房地产市场为公开、公平的均衡市场，且在估价报告有效使用期内房地产市场价格处于平稳状态，市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为前提进行评估。

假设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) 交易双方是自愿地进行交易的；
- 2) 交易双方无任何利害关系，是出于利己动机进行交易的；
- 3) 交易双方是理性和谨慎的，并且了解交易对象、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。

4、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，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，无理由怀疑估价对象存在隐患且。本次估价假设估价对象能正常安全使用，不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况。

5、本次估价计算中假设以买卖双方按照相关法律、法规规定各

自承担各自应负担的交易税费为假设前提进行估价。

6、假定人民法院拍卖（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

估价委托方未提供土地相关材料，本次估价中土地用途、容积率、使用年期等以估价对象相关条件符合国土部门相关规定的合理范围为假设前提。

（三）背离事实假设

根据估价目的，本次估价是以估价对象为合法房地产，已在不动产登记部门进行登记；除非另有说明，本次涉执房地产处置司法评估假定估价对象房地产不存在任何债权、债务，且无查封等限制条件为前提进行评估。

（四）依据不足假设

1、本报告出具的价格为房地合一的价格，委托方未提供土地相关材料，本次估价不对其有无及合法性作界定，估价结果中包含了土地使用权价值，本次估价以上述因素不影响估价对象估价结果为假设前提。

2、经有关当事人了解到，估价对象除登记的房地产外还有储藏室。根据委托方要求本次估价以估价范围包括储藏室为假设前提。

二、本估价报告使用的限制条件

（一）本估价报告仅用于为估价委托人为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。如确需用于其他用途，须另行委托估价机构重新评估。

（二）本估价报告有效期为壹年，即自 2019 年 07 月 30 日起至 2020 年 07 月 29 日止，超过估价报告使用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

（三）本估价结果是在正常市场条件下形成的，若国家政策、经济环境，以及遇到自然力和不可抗力等的影响时，本估价结果需要适当调整或重新估价。

（四）本报告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，提供给委托人的估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容等因使用不当造成的相关损失，受托估价机构不承担责任。

（五）未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，估价报告的相关资料亦不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。本报告的最终解释权归本公司所有。

（六）本次估价估价范围包括储藏室，为若与事实不符，应提供相应的证据后，由估价机构调整评估结果。特请报告使用方注意。

（七）按照最高人民法院法释[2004]16号《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》中第六条的规定，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。在重新提供合法资料和证据，并在当事人配合的前提下，向估价委托人提出书面申请，由我公司重新评估或补充。

房地产司法鉴定估价结果报告

一、估价委托人

名称：淄博高新技术产业开发区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：淄博齐正土地房地产评估有限公司

法定代表人：颜川

房产备案登记：贰级

房产备案证书编号：房产鲁评 032041

统一社会信用代码：91370303728628087B

地址：山东省淄博市张店区北京路西荣二路南华侨大厦 1411 室

联系电话：0533-2778070

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）估价范围

估价对象位于张店区淄博世纪花园居住区五星园 2 号楼 1 单元 3 层东户，为一套住宅房地产，建筑面积为 155.33 m²，本次估价范围系上述房地产及其储藏室。

（二）权益状况

根据委托方提供的《产权、产籍档案证明》，估价对象所有权人为翟慧华，共有情况：单独所有，坐落：张店区淄博世纪花园居住区五星园 2 号楼 1 单元 3 层东户，产权证号：01-1161857，用途：住宅；委托方未提供土地相关材料，本次估价中土地用途、容积率、使用年期等以估价对象相关条件符合国土部门相关规定的合理范围为假设前提。产权清晰。

（三）实物状况

估价对象所在建筑物建成于 2010 年 5 月，共 14 层，钢混结构，为高层住宅楼，5 个单元；外墙保温刷涂料，单元电子防盗门，楼梯

间水泥踏步，不锈钢扶手，配有客梯一部。估价对象建筑面积为 155.36 m²，位于 1 单元 3 层东户，三室二厅一厨二卫，入户精装防盗门，塑钢玻璃窗，客厅铺瓷砖，内墙刷乳胶漆，局部贴壁纸，天花艺型吊顶，房间铺水泥砂浆，内墙、天花刷乳胶漆，厨房瓷砖地面、墙面，天花铝扣板吊顶；厕所瓷砖地面、墙面，天花铝扣板吊顶，配有地下负一层储藏室一间，通水、电、暖、天然气，配套齐全。

估价对象所在的建筑物占用的土地形状规则，地势平坦，地质条件较好，被洪水淹没的可能性较小，地下水较充足，土地利用状况较好。

（四）区位状况

估价对象位于张店区淄博世纪花园居住区五星园（共 14 层），该小区东邻世纪路、南邻联通路、西邻南京路、北邻中润大道；小区内有世纪花园幼儿园、世纪花园小学等教育机构，世纪花园中心公园、世纪花园游泳馆等休闲娱乐场所，诊所、便利店等便民场所，附近有淄博莲池妇婴医院、淄博市宝华中医院等医疗场所，大商新玛特、乐都汇等大型商业物业，便民市场、超市、移动联通营业厅、服务型商店等便民服务场所。附近有 9 路、34 路、98 路等多路公交车附近停靠，中润大道为双向车道，道路通达、有交通管制；该小区位置好，生活服务设施较齐全，周围环境好，是较理想的生活居住区之一。

五、价值时点

根据委托方要求，本次价值时点为 2019 年 07 月 16 日；

涉执房地产处置司法评估的价值时点一般设定为评估对象实地查勘完成之日，经估价师和委托方沟通后确定本次估价以完成估价对象实地勘察之日（2019 年 07 月 16 日）为本次价值时点。

六、价值类型

本次估价的价值类型为房地产的市场价值。

市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价依据

（一）有关法律法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国物权法》
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》
- 4、《不动产登记暂行条例》
- 5、《中华人民共和国资产评估法》
- 6、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过
- 7、《司法鉴定程序通则》（2007年司法部令107号）
- 8、《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）
- 9、《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）
- 10、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释[2002]8号）
- 11、《最高人民法院关于人民法庭确定财产处置参考价若干问题的规定》（最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，2018年9月1日施行）
- 12、《房地产估价机构管理办法》
- 13、政府有关部门颁布的其它相关法规、政策规定

（二）估价技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》

(GB/T50291-2015)

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》

(GB/T50899-2013)

(三) 其他有关资料

- 1、《产权、产籍档案证明》复印件
- 2、淄博高新技术产业开发区人民法院鉴定委托函
- 3、估价委托人提供的其他有关资料
- 4、估价机构掌握的市场资料
- 5、估价人员现场勘察和社会调查获取的资料

八、估价原则

- (一) 独立、客观、公正原则。
- (二) 合法原则。
- (三) 最高最佳利用原则。
- (四) 替代原则。
- (五) 价值时点原则。

九、估价思路及方法

(一) 选择估价方法

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等，估价方法的选择应按照技术规范，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。本次估价根据估价对象的实际情况选择比较法进行评估。

方法定义：比较法简要地说是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法；较具体地说，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。

方法选用理由：根据估价对象具体情况，因估价对象为一套住宅房地产，近期估价对象类似房地产交易实例较多，根据替代原则可使用比较法进行评估；与其同一供求范围内住宅性质物业的租金水平可以获得，估价对象在可预见的未来有连续的净收益，但近几年由于可

出租房源较多，租售比倒挂的现象较严重，收益法测算出的价格背离市场较远，故本次估价不宜采用收益法测算其收益价格；由于估价对象为一栋小高层住宅楼中的一套住宅房地产，而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，故本次估价不宜采用成本法进行估价；估价对象非拟建、在建工程，现为可正常使用的房地产，已达到最高最佳使用，不宜采用假设开发法进行评估。故本报告采用比较法进行测算。

（二）估价测算的简要内容

运用比较法进行估价，即收集当地房地产市场上近期内若干类似房地产的交易实例，从中筛选出数个作为可比实例，建立比较基础，与估价对象进行比较，对其交易情况、交易时间、实物状况等进行综合分析，修正、调整后，求得估价对象的比准价格。

十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价方法、程序，经实地勘验认真测算，经采用比较法进行评估，估价对象房屋坐落于张店区淄博世纪花园居住区五星园2号楼1单元3层东户，为一套住宅房地产，根据《产权、产籍档案证明》，估价对象产权人为翟慧华，共有情况：单独所有，建筑面积为155.36 m²，委托方未提供土地相关材料。在估价的假设前提和限制条件下，房地产处置中交易税费全部由受让方负担，在价值时点2019年07月16日估价对象房地产（含储藏室）的市场价值评估总值为153.33万元，人民币大写：壹佰伍拾叁万叁仟叁佰元整。折合每建筑平方米9869.35元。

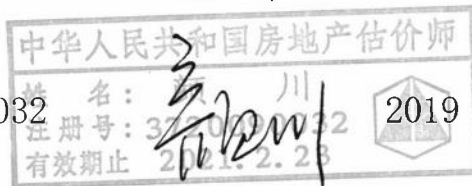
十一、估价人员

注册房地产估价师盖章：

姓名 注册号 签 章 签名日期

颜 川 3720090032 2019 年 07 月 30

日



李晓伟 3720180037 2019 年 07 月 30 日



项目负责人（注册房地产估价师）：颜 川

技术负责人审签（注册房地产估价师）：颜 洪

十二、实地勘察期

2019 年 07 月 16 日

十三、估价作业期

2019 年 07 月 16 日至 2019 年 07 月 30 日

十四、特别提示

（一）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；

（二）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；

（三）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；

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

十五、附 件

- (一) 淄博高新技术产业开发区人民法院鉴定委托函
- (二) 估价对象位置示意图
- (三) 估价对象实地照片
- (四) 《产权、产籍档案证明》复印件
- (五) 估价机构资质证书复印件
- (六) 估价机构营业执照复印件
- (七) 注册房地产估价师注册证书复印件

