

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：桓台县建设街 3277 号一处商业房地产市场价值估价

估价委托人：山东省淄博市中级人民法院

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：刘丽丽（注册号：3720190061）

李晓伟（注册号：3720180037）

估价报告出具日期：2021 年 12 月 27 日

估价报告编号：淄齐房估字（2021）121556012 号

目 录

致估价委托人函	1
注册房地产估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
房地产司法鉴定估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13
十四、估价结果使用说明	14
附 件	15
(一) 山东省淄博市中级人民法院委托书	15
(二) 估价对象位置示意图	15
(三) 估价对象实地照片	15
(四) 《产权、产籍档案证明》《国有土地使用证》复印件	15
(五) 估价机构营业执照复印件	15
(六) 估价机构资质证书复印件	15
(七) 注册房地产估价师资格证书复印件	15



致估价委托人函

淄齐房估字（2021）121556012号

山东省淄博市中级人民法院：

受贵院委托，我公司组织估价人员，于2021年11月25日，根据委估目的，遵循《房地产估价规范》，经现场勘验和科学测算，对您委估的位于桓台县建设街3277号一处商业房地产进行了评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。现将估价情况及结果报告给贵院。

经采用收益法、成本法及比较法进行评估，根据《产权、产籍档案证明》、《国有土地使用证》得知：估价对象坐落于桓台县建设街3277号，为一处商业房地产（共两套），估价对象产权人：淄博中富房地产开发有限公司，产权证号为08-1910363号，总建筑面积为3695.30 m²，国有土地使用证号：桓国用（2012）第S1207-02号、桓国用（2012）第S1207-01号，土地使用权总面积：636.81 m²，为商业服务业出让用地，终止日期：2034年12月29日。在假设前提和限制条件下，在价值时点2021年11月25日房地产交易税费正常负担下的市场价值评估总值为**2663.40万元**，人民币大写：**贰仟陆佰陆拾叁万肆仟元整**。单价详见《估价结果一览表》。

注：本估价报告有效期自2021年12月27日起至2022年12月26日止。

附：估价结果报告及《估价结果一览表》。

淄博齐正土地房地产评估有限公司

法人代表：颜川

二〇二一年十二月二十七日

估价结果一览表

序号	幢号	房号	产权证号	结构	层次/总层数	建筑面积m ²	土地证号	用途	土地使用权面积(m ²)	终止日期	房地产评估单价(元/m ²)	房地产评估总价(万元)
1	1	1	08-1910363	钢混	1/13	3629.36	桓国用(2012)第S1207-02号	商业服务业	625.45	2034年12月29日	7182.29	2606.71
2	1	2		钢混	1/13	65.94	桓国用(2012)第S1207-01号		11.36		8597.21	56.69
合计	/	/	/	/	/	3695.30	/	/	636.81	/	/	2663.40

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

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、注册房地产估价师刘丽丽、李晓伟已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

六、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师签章：

姓名	注册号	签章	签章日期
刘丽丽	3720190061		2021年12月27日
李晓伟	3720180037		2021年12月27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、估价委托人提供了估价对象的《产权、产籍档案证明》《国有土地使用证》，我们对证明上记载的权属、面积、用途等信息进行了审慎检查，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，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、假设在价值时点（2021年11月25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。

3、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。

4、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。

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。

7、本次估价结果是以估价对象所属房地产正常使用的状态为前提进行估价的。

（二）未定事项假设

无。

（三）依据不足假设

无。

（四）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。

（五）不相一致假设

无。

二、本估价报告使用的限制条件

（一）本估价报告有效期为壹年，即自 2021 年 12 月 27 日起至 2022 年 12 月 26 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。

（二）本估价结果反映的是在本次估价目的、价值时点下、以正常市场条件下，根据公开市场原则形成的市场价值，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途。报告内容未经本公司同意，不得在社会上公开。若改变估价目的及使用条件，或因国家政策、经济环境，以及遇到自然力和不可抗力等的影响时，需向本评估机构咨询后，本估价结果作必要调整甚至重新估价。

（三）本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

（四）按照《最高人民法院关于人民法院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）中第二十二条的规定，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五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

委托人：山东省淄博市中级人民法院

二、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

房产备案等级：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

估价对象坐落于桓台县建设街 3277 号，为一处商业房地产（共两套），总建筑面积为 3695.30 m²，土地使用权总面积：636.81 m²。本次估价范围系上述房地产。本次估价不包括承租人权益价值。

（二）权益状况

根据《产权、产籍档案证明》、《国有土地使用证》得知：估价对象坐落于桓台县建设街 3277 号，估价对象产权人：淄博中富房地产开发有限公司，产权证号为 08-1910363 号，国有土地使用证号：桓国用（2012）第 S1207-02 号、桓国用（2012）第 S1207-01 号，地类（用途）：商业服务业，使用权类型：出让，终止日期：2034 年 12 月 29 日，产权清楚。

（三）实物状况

1、估价对象位于桓台县建设街 3277 号中富大厦第 1 层，截至价

值时点，估价对象为已竣工房地产，其主体建筑物共 13 层，钢混结构，估价对象位于第 1 层。1 幢 1 号（3629.36 m²）现基本空置，1 幢 2 号（65.94 m²）位于主体建筑物东北角，现经营健悦艺术生活馆。

2、估价对象外墙挂墙砖，局部玻璃幕墙，外门为优质钢包边玻璃门；室内铺瓷砖地面，天花、内墙刮瓷，内有自动扶梯一部（1-2 层）。北面有四条通往住宅的单元楼梯间和一条商场通道，东面有两条通二层商场楼梯和一条通地下停车场入口，南面有四条通往住宅的单元楼梯间、一条商场楼梯、消防控制室和小区热力办公室配电，西面有两条通二层商场楼梯。给水、通排水、通电、通讯、通路，配有灭火器、通风、消防系统等设备；设施较齐全，物业管理较好。

2、估价对象所占用的土地形状规则，地势平坦，地质条件较好，没有被洪水淹没的可能，地下水较充足，土地利用状况较好。

（四）区位状况

估价对象坐落于桓台县建设街 3277 号中富大厦第 1 层，东邻兴桓路，南邻锦秋小区，西邻东岳路，北邻建设街；附近有北苑小区、锦秋小区等成熟生活社区，桓台县实验幼儿园、桓台县第二小学等教育机构，淄博圣洁医院、桓台县中医院等医疗场所，淄博桓台银座等大型商业物业，邻近桓台县人民法院、桓台博物馆，人流量尚可，商业氛围尚可，是较理想的经营场所。附近有 251 路公交车在此停靠，估价对象周边道路交通状况良好，但在上下班高峰时会有短暂押车现象，可利用多种交通工具出行，限制货车通行。整体交通状况良好；所在位置较好，随着城市的发展，该区域的公共设施配套及人文环境将有较大提高的空间。

五、价值时点

2021 年 11 月 25 日；

根据委托方要求，确定完成估价对象实地勘察之日为本次价值时点。

六、价值类型

本次估价的类型类型为房地产的市场价值。

本次估价的房地产在价值时点的市场价值等于假定在假设和限制条件下、在公开市场上可以成交的价格。

七、估价原则

（一）独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。所谓“独立”，是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”，是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应答按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，是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特别是权益状况下的价值。遵循合法原则，并不是指只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种权益状况的房地产，就应将其作为那种权益状况的房地产来估价。遵循合法原则应做到以下几点：1、在依法判定的权利类型及归属方面，是指所有权、建设用地使用权、地役权、市场权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同（例如租赁权应依据租赁合同）等为依据；2、在依法判定的使用权利方面，应以使用管制（如土地用途管制、规划条件等）为依据；3、在依法判定的处分权利方面，应以法律、法规、规章、政策或者合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；4、在依法判定的其他权益方面，评估出的价值应符合国家的价格政策；5、评估主体合法：即估价人员为注册房地产估价师，估价机构为合法房地产机构。

（三）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下的价值。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。

（四）替代原则：同一供需圈中某宗房地产的价格，必然会受到同类型具有替代关系的其他房地产价格的影响，并相互竞争，使价格在某种程度上趋于一致。替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

（五）价值时点原则：房地产价值时点原则是指必须把委估房地产置于市场某一时点（通常以年、月、日表示）进行估价，或者说是对“静止”于某一时点的委估房地产估价。价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国民法典》
- 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) 技术标准、规程、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)

(三) 委托人提供的相关资料

1、《产权、产籍档案证明》《国有土地使用证》

2、估价委托人提供的委托书

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

九、估价方法

(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收益法及成本法进行评估。

估价对象现用途为商业服务（共两套），1幢1号（3629.36 m²）规模较大，近期与估价对象位于同一供求范围内无类似房地产交易实例，故此估价对象不采用市场法进行评估，而1幢2号（65.94 m²）与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的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；估价对象（两套）为正常运转，已达到最高最佳使用，非拟建、在建工程，均不宜采用假设开发法进行评估；两套商业房与其同一供求范围内商业性质物业的租金水平可供参考，估价对象在可预见的未来有连续的净收益，均可采用收益法测算其收益价格；根据估价对象的权益状况和实物状况，建造类似房地产的必要支出等较易获得，故本次估价均可采用成本法进行估价。

故本报告1幢1号（3629.36 m²）采用收益法和成本法进行测算，

1 幢 2 号（65.94 m²）采用比较法、收益法及成本法进行测算，综合确定最终评估结果。

（二）估价测算的简要内容

1 幢 1 号（3629.36 m²）测算：

1、首先采用收益法，收集社会上类似估价对象房地产经营的有关收入和费用资料，估算出估价对象的有效毛收入和运营成本费用，求得其年净收益；再根据有关资料，经测算，确定适当的收益率，选用适宜的计算公式，求得估价对象的收益价格。

2、再采用成本法，是求取估价对象在价值时点的房地产重新构建价格和折旧，然后将房地产重新构建价格减去折旧来求取估价对象的价值的方法。

3、根据估价目的和估价对象的具体情况进行综合分析，将上述方法测算的结果按一定比例进行加权或算术平均，再考虑是否应扣除的法定优先受偿款，最后得出本次估价对象的最终评估值。

1 幢 2 号（65.94 m²）测算：

1、首先采用比较法，收集当地房地产市场上近期内与估价对象房地产类似的若干交易实例，从中筛选出数个可比实例，建立比较基础，与估价对象进行比较，对其交易情况、市场状况、房地产状况等进行综合分析，合理修正后，求得估价对象的比准价格。

2、再采用收益法，收集社会上类似估价对象房地产经营的有关收入和费用资料，估算出估价对象的有效毛收入和运营成本费用，求得其年净收益；再根据有关资料，经测算，确定适当的收益率，选用适宜的计算公式，求得估价对象的收益价格。

3、最后采用成本法，是求取估价对象在价值时点的房地产重新构建价格和折旧，然后将房地产重新构建价格减去折旧来求取估价对象的价值的方法。

4、根据估价目的和估价对象的具体情况进行综合分析，将上述

方法测算的结果按一定比例进行加权或算术平均，再考虑是否应扣除的法定优先受偿款，最后得出本次估价对象的最终评估值。

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，经实地查勘和科学测算，经采用收益法、成本法及比较法进行评估，根据《产权、产籍档案证明》、《国有土地使用证》得知：估价对象坐落于桓台县建设街 3277 号，为一处商业房地产，估价对象产权人：淄博中富房地产开发有限公司，产权证号为 08-1910363 号，总建筑面积为 3695.30 m²，国有土地使用证号：桓国用（2012）第 S1207-02 号、桓国用（2012）第 S1207-01 号，土地使用权总面积：636.81 m²，为商业服务业出让用地，终止日期：2034 年 12 月 29 日。在假设前提和限制条件下，在价值时点 2021 年 11 月 25 日房地产交易税费正常负担下的市场价值评估总值为 **2663.40 万元**，人民币大写：**贰仟陆佰陆拾叁万肆仟元整**。单价详见《估价结果一览表》。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师盖章：

姓名	注册号	签 章	签章日期
刘丽丽	3720190061		2021 年 12 月 27 日
李晓伟	3720180037		2021 年 12 月 27 日

项目负责人（注册房地产估价师）：李晓伟

技术负责人审签（注册房地产估价师）：颜 川

十二、实地查勘期

2021 年 11 月 25 日

十三、估价作业期

2021 年 11 月 25 日至 2021 年 12 月 27 日

十四、估价结果使用说明

（一）报告有效使用期限为壹年，即自 2021 年 12 月 27 日起至 2022 年 12 月 26 日止。在报告有效使用期内，如遇房地产市场价格有较大变动时，可由本公司对估价结果进行适当调整或再评估。

（二）估价对象在价值时点的状况与在完成实地勘察之日的状况一致，提请报告使用者注意。

附 件

- (一) 山东省淄博市中级人民法院委托书
- (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》《国有土地使用证》复印件
- (五) 估价机构营业执照复印件
- (六) 估价机构资质证书复印件
- (七) 注册房地产估价师资格证书复印件

二〇二一年十二月二十七日