

房 地 产 处 置 司 法 估 价 报 告

估价项目名称：周村区正阳路 2688 号朝阳花苑 13 号楼 2 单元 5
层东户房地产价值评估

委 托 人：淄博市周村区人民法院

估 价 方：烟台光大房地产评估事务所有限公司

房地产估价师：杨浩（注册号 3720160044）

王玮（注册号 3720110226）

出具报告日期：2019 年 7 月 16 日

估价报告编号：烟光估（2019）Y002 号



致估价委托人函

淄博市周村区人民法院：

烟台光大房地产评估事务所有限公司接受贵院（2019）鲁 0306 执恢 80 号委托书的委托，本着独立、客观、公正、科学的原则，按照合理的房地产估价方法，对周村区正阳路 2688 号朝阳花苑 13 号楼 2 单元 5 层东户房地产在价值时点的市场价值进行了估价。

估价目的：评估房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：周村区正阳路 2688 号朝阳花苑 13 号楼 2 单元 5 层东户房地产（建筑面积 106.52m² 及分摊的土地使用权）。房屋产权人为淄博康信房地产开发有限公司，产权证号为 06-1031466；房屋买受人为张燕燕、韩建国（共有），商品房买卖合同编号：20090526C0F374136950，用途为住宅，暂时未办理房屋所有权证。

根据商品房买卖合同上记载的土地情况，土地出让合同号：淄国用（2006）第 D02239 号，规划用途为住宅，权属性质出让，地块土地面积 121671.94 m²，终止日期：2075 年 1 月 27 日。未提供估价对象单独的国有土地使用证。

估价对象包含配套设施及室内装修，不包含家具家电等可移动物品。

价值时点：2019 年 7 月 5 日。

价值类型：公开市场价值，即估价对象在价值时点，完整权利状态及满足各项限制条件下的公开市场价值。不考虑房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

估价方法：对房地产采用比较法及收益法作为本次估价的基本方法。

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，采用合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验分析确定：

周村区正阳路 2688 号朝阳花苑 13 号楼 2 单元 5 层东户房地产（建筑



面积 106.52m²及分摊的土地使用权)在 2019 年 7 月 5 日的市场总价值为 91.07 万元(人民币大写:玖拾壹万零柒佰元整),评估单价 8550 元/平方米。

特别提示:

1、因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致,估价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、本估价结果包括水、电、暖气、燃气等配套设施价值及室内装修价值。

3、本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。超过有效期或有效期内估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的,评估结果应作相应调整或重新评估。

4、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。

5、本报告的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不作为房地产处置时可实现价格的保证。其报告书的使用权归委托人所有,未经委托人许可不得随意向他人提供或公开。



烟台光大房地产评估事务所有限公司

法定代表人:

孙晓
印

二〇一九年七月六日



目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	6
估价的假设和限制条件.....	7
(一) 估价假设条件:	7
(二) 本报告使用的限制条件:	8
(三) 需要说明的其他事项:	9
房地产估价结果报告.....	10
一、估价委托人:	10
二、受托估价方:	10
三、估价目的:	10
四、估价对象概况:	10
五、价值时点:	11
六、价值类型:	12
七、估价原则:	12
八、估价依据:	12
九、估价方法:	13
十、估价结果:	14
十一、房地产估价师:	14
十二、实地查勘期:	14
十三、估价作业日期:	14
附 件.....	15
附件一: 司法技术鉴定委托书 (复印件)	15
附件二: 产权、产籍档案证明 (复印件)	15
附件三: 商品房买卖合同 (复印件)	15
附件四: 估价对象位置示意图.....	15
附件五: 估价对象现状照片	15



附件六： 评估机构营业执照	(复印件) 15
附件七： 评估机构资格等级证书	(复印件) 15
附件八： 注册房地产估价师证书	(复印件) 15

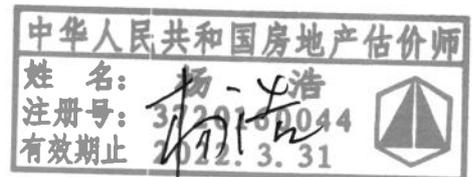


估价师声明

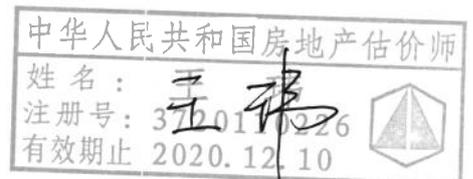
我们郑重声明:

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 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已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本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》、《城镇土地估价规程》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们参加本次估价的注册房地产估价师杨浩，估价员刘军志于 2019 年 7 月 5 日对估价对象进行了实地查勘，并进行了记录。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、若发现本报告内文字或数字因校印或其它原因出现错误时，请委托人及时通知本所进行更正，否则，报告误差部分及影响部分视为无效。
- 8、参加本次估价的注册房地产估价师:

杨浩 (注册号: 3720160044)



王玮 (注册号: 3720110226)



估价的假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论受以下及本估价报告中说明的假设和限制：

（一）估价假设条件：

1、一般性假设

(1)本估价报告所依据的周村区不动产登记中心出具的《产权、产籍档案证明》及商品房买卖合同（复印件）为委托人提供，其真实性由委托人负责。本估价报告书不对因该资料全部或部分内容产生的或因依赖该资料测算的评估结果而引致的失误承担责任。

(2)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。

(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)注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《产权、产籍档案证明》记载建筑面积大体相当。

(5)本报告估价结果为公开市场价值，即在价值时点能够成交的最好价格，它依据了如下假设：

在一个竞争性的市场里，该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，市场交易条件公开并不具有排它性，所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

2、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次以估价对象没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权为前提



进行评估。

4、不相一致假设

《产权、产籍档案证明》载明的建筑面积为 106.52 m²，坐落为周村区正阳路 2688 号朝阳花苑 13 号楼 2 单元 5 层东户；商品房买卖合同载明的建筑面积为 109.27 m²，坐落为朝阳花苑 B7 幢 2 单元 020501 号。

商品房买卖合同中说明“合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准”；商品房买卖合同中朝阳花苑 B7 号住宅楼为暂定名，经现场查勘，B7 号住宅楼同时也标注 13 号。本次以估价对象建筑面积为 106.52 m²、坐落为周村区正阳路 2688 号朝阳花苑 13 号楼 2 单元 5 层东户为前提进行评估。

5、依据不足假设

本报告无依据不足假设

(二) 本报告使用的限制条件：

1、本次评估估价人员仅对估价对象进行了一般性的勘察，未对建筑结构质量及其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视。

2、本报告书应与估价对象的合法权证一并使用方才有效，评估机构仅对正常使用本报告者负责。

3、本估价报告仅作为人民法院确定财产处置参考价的参考依据，不得挪作它用。

4、本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。超过有效期或有效期内估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应作相应调整或重新评估。

5、未经估价方和委托人书面同意，本报告的全部或部分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、如果使用者发现本报告有文字或数字的校对、印刷和装订错误，请及时与我公司联系更正。

7、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。

（三）需要说明的其他事项：

1、本次评估仅对估价对象的价值进行评估，对其法律状况及产权归属给予必要的关注，但不对其法律权属作出任何形式的保证。

2、本报告的估价结果包括估价对象分摊的土地使用权现状价值。

3、本报告的估价结果为估价对象现状价值，包含室内装修及其水、电、暖气、燃气等配套设施的价值。

4、本次仅对估价对象现时点市场价值进行评估，不考虑其可能的债权债务情况对评估结果的影响。

5、本次评估不考虑任何法律纠纷及特殊交易对其价值的影响。

6、本次评估未考虑国家宏观经济政策及本估价对象发生重大变化以及遇有自然力和其它不可抗力的影响。

7、使用本报告的有关人士，如有疑问，可向本公司咨询，其它单位或其它任何个人意见不代表我公司对该房地产现值评估意见。

8、本报告的估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作为房地产处置时可实现价格的保证。其报告书的使用权归委托人所有，未经委托人许可不得随意向他人提供或公开。



房地产估价结果报告

一、估价委托人：

名称：淄博市周村区人民法院

二、受托估价方：

名称：烟台光大房地产评估事务所有限公司

地址：烟台市芝罘区海港路 32 号

法定代表人：孙忠晓

地址：烟台芝罘区海港路 32 号 709-711 号

资质等级：壹级

资质证书编号：鲁评 051005

联系电话：(0535) 6661996

三、估价目的：

评估房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象概况：

周村区位于淄博市西部，地势南高北低，下设 5 个街道、5 个镇，至 2017 年末，人口 28.79 万。

(一) 区位状况

区位 状况	位置：位于周村区朝阳花苑小区，西邻正阳路，南邻机场路，地理位置较好。	
	交通状况：小区周边公交线路有 238 路，邻近正阳路、机场路等主干路，交通便利。	
	外部公共配套设施：小区周边有周村人民医院、正阳幼儿园、正阳小学等，配套完善。	
	周围环境：自然人文环境较好。	
	所在楼层/共几层：位于建筑物住宅部分第 5 层（带阁楼），共 5 层；地上第一层为小棚、车库，建筑物共 6 层。	
	朝向：南北，通透。	
小区	小区楼宇构成：多栋多层住宅	小区景观及绿化：较好



状况	车位状况：地上车位、地上第一层车库	地形、地势：较平坦
	物业管理：封闭式物业管理	

(二) 实体状况

实物 状况	建筑面积：106.52 m ²	建筑结构：混合	建成年代：约 2009 年
	使用及维护状况：较好	户数：一梯两户（所在东户）	户型：五层：2 室 1 厅 1 厨 1 卫 阁楼：2 室 1 厅 1 卫
	配套设施：水、电、地暖、天然气、闭路、宽带、小棚。		
	装饰装修状况：塑钢窗、成品门、成品室内楼梯，乳胶漆墙面，精装修。 （五层）客厅：复合木地板、石膏板造型吊顶；卧室：复合木地板、石膏板周边吊顶；厨房：300*300 地砖、300*450 面砖、整体橱柜、集成吊顶；卫生间：300*300 防滑砖、300*450 面砖、集成吊顶。 （阁楼）复合木地板、部分石膏板吊顶；卫生间：300*300 防滑砖、250*400 面砖、PVC 吊顶。		
	建筑物外观、楼梯状况： 涂料外墙，楼顶部分弧形，较美观。理石面步梯，无电梯。		

(三) 权益概况

权益 状况	产权、产籍	产权人：淄博康信房地产开发有限公司	产权证号：06-1031466	
	档案证明	登簿日期：2011-02-16	用途：住宅	
	商品房买卖	合同编号：20090526C0F374136950	买受人：张燕燕、韩建国（共有）	
	合同	日期：2009 年 5 月 26 日	用途：住宅	
	土地情况	出让合同号：淄国用（2006）第 D02239 号		面积：121671.94 m ²
		土地用途：商住	权属性质：出让	终止日期：2075 年 1 月 27 日
	租赁占有情况：未出租，现自用。			
抵押查封情况：有查封。				

五、价值时点：

2019 年 7 月 5 日



六、价值类型:

公开市场价值, 不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

七、估价原则:

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下, 结合估价目的对估价对象进行评估, 具体依据如下估价原则:

1、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

3、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。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用, 包括最佳的用途、规模、档次等。

4、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。

5、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。

八、估价依据:

1、本次估价所依据的有关法律、行政法规和部门规章

(1)《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号公布)

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号公布)

(3)《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 26 日中国人民



共和国主席令第 28 号公布)

(4)《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号公布)

(5)《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》(法释【2018】15 号)。

2、本次估价采用的技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;

(2) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》;

(3) 中华人民共和国国家标准 GB/T 18508-2014《城镇土地估价规程》;

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 淄博市周村区人民法院委托书(2019)鲁 0306 执恢 80 号

(2) 周村区不动产登记中心出具的《产权、产籍档案证明》

(3) 商品房买卖合同(复印件)

4、估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

(1) 我单位所掌握的有关资料及相关市场信息

(2) 评估人员实地查勘、调查所收集的资料

九、估价方法:

估价人员深入细致地分析了估价对象的特点和实际状况,并研究了委托方提供的及我方所掌握的材料,为使估价结果具有合理性、准确性、客观性,经反复研究对估价对象房地产采用比较法及收益法作为本次估价的基本方法。

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。



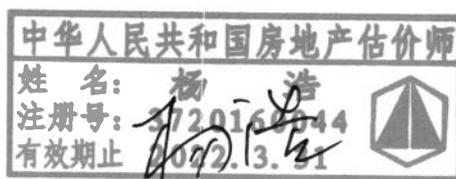
收益法，是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果：

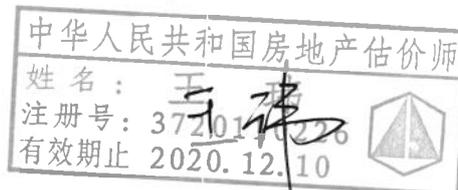
周村区正阳路 2688 号朝阳花苑 13 号楼 2 单元 5 层东户房地产（建筑面积 106.52m²及分摊的土地使用权）在 2019 年 7 月 5 日的市场总价值为 91.07 万元（人民币大写：玖拾壹万零柒佰元整），评估单价 8550 元/平方米。

十一、房地产估价师：

杨浩 （注册号：3720160044）



王玮 （注册号：3720110226）



十二、实地查勘期：

2019 年 7 月 5 日

十三、估价作业日期：

本次估价日期为 2019 年 7 月 5 日至 2019 年 7 月 16 日。



附 件

- 附件一：司法技术鉴定委托书 (复印件)
- 附件二：产权、产籍档案证明 (复印件)
- 附件三：商品房买卖合同 (复印件)
- 附件四：估价对象位置示意图
- 附件五：估价对象现状照片
- 附件六：评估机构营业执照 (复印件)
- 附件七：评估机构资格等级证书 (复印件)
- 附件八：注册房地产估价师证书 (复印件)

