

1、区位状况

根据估价委托人提供的资料，估价人员经实地查勘，确认估价对象为山东省菏泽市巨野佳和时代广场 5 号楼 3 单元 2301 室住宅房地产及 5-123 号储藏室及其所分摊的土地使用权。具体位置为巨野县佳和大道东侧、香港路南侧、上海路北侧。附近有东方新天地 A 区、锦绣城小区、广播电视局家属院、麟州宾馆家属院等住宅小区；巨野高级中学、麟州中学、南关小学、鲁德幼儿园等学校教育机构；巨野农商银行、中国农业银行(巨野永丰支行)、中国工商银行 ATM(巨野县支行第五储蓄所)、中国邮政储蓄银行 ATM(佳和购物广场北)等金融机构。估价对象周边临近巨野县北城医院、月星家居(巨野商场)、新世纪银星购物广场、佳和



购物广场(中心店)、巨野华纳国际影城(佳和购物广场中心店)等家居、休闲、购物场所以及生活超市、餐馆、商铺等生活居住所需的基本服务配套设施。有 101 路、102 路、9 路、2 路、210 路等多条公交线路在估价对象附近设公交站点，周边交通状况较好，车辆出行比较便利，道路较为通畅。

2、实物状况

(1) 土地实物状况

根据现场勘验，本次评估所涉及的土地位于巨野县佳和大道东侧、香港路南侧、上海路北侧。通过现场勘查估价对象所在区域整体所占宗地形状基本规则、地势较为平坦。目前土地开发程度已达到“七通一平”，即通路、通上水、通下水、通暖、通气、通电、通讯及场地平整。

(2) 建筑物实物状况

根据现场查勘及市场调查，估价对象为钢筋混凝土结构高层住宅楼，建成于 2015 年，总层数 32 层，估价对象所在层 23 层，估价对象所在住宅楼公共设施配套基本齐全，维护保养使用情况、利用状况等均一般。该建筑外墙刷真石漆及贴墙砖，估价对象入户钢制防盗门，室内地板砖地面，乳胶漆墙面，木质室内门、钛镁合金门、推拉门，全封闭阳台等。有水、电等生活居住所需的基本设施。配套储藏室一间，铁质防盗门。

3、权益状况描述

根据提供的《巨野县不动产登记信息查询证明》、《不动产房屋查询结果》复印件：

被查询人姓名	不动产权证/证明	不动产单坐落	用途	面积	状态(房屋 土地)
史香芝, 丁建文	鲁(2021)巨野县不动产权第 0048215 号	佳和时代广场储藏室 5-123	储藏室	16.89	无查封 ---- 已抵押 ---- 无异议 ----
史香芝, 丁建文	鲁(2021)巨野县不动产权第 0048216 号	佳和时代广场 5 号楼 3 单元 2301	住宅	125.87	无查封 ---- 已抵押 ---- 无异议 ----



被查询人身份证明: 丁建文: 372926197810166011	房屋建筑面积 (平方米)
其他查询内容: 无	住宅套内面积 99.09, 分摊面积 26.78
史香芝证件号码: 372926198111218120	储藏室套内面积 8.08, 分摊面积 8.81

4、司法机关对估价对象采取的措施

具体内容为委托人所提供有关资料, 并请报告使用者注意。

五、价值时点

2022年5月12日(现场查勘之日)。

六、价值类型

本次评估采用的价值标准为市场价值, 也就是估价对象在正常交易情况下, 由对其了解并熟悉市场行情的交易双方以公平交易方式在价值日期自愿进行交易的估计金额, 是估价对象在公开市场上最可能形成的价值, 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, 但是受到报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

本报告中的评估价值仅限于《巨野县不动产登记信息查询证明》、《不动产房屋查询结果》中记载和《委托书》中明确的现存房屋以及按规划应分摊的土地使用权价值。

七、估价原则

本报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下, 即要求估价机构和估价人员应站在中立的立场上, 评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值, 是房地产估价的最高行为准则。此外还遵循如下具体原则:

1、合法原则: 房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置为前提进行估价。

2、最高最佳使用原则: 房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。最有效使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行, 经充分合理论证, 能使估价对象产生最高价值的使用。



3、替代原则：要考虑同一市场上相同物品市场价值的经济原理，要求估价对象的估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的类似价格。

4、价值时点原则：房地产的公开市场价值随时间而动，不同时点，价值不同；估价结果必须为价值时点时的客观合理价格，同时此估价结果的应用必须受价值时点的限制。

八、估价依据

(一) 本此估价所依据的有关法律、法规和部门规章：

1. 《中华人民共和国土地管理法》；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国拍卖法》；
5. 《中华人民共和国担保法》；
6. 《中华人民共和国资产评估法》；
7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
8. 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
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》；
10. 《最高人民法院关于印发〈人民法院司法鉴定工作暂行规定〉的通知》；
11. 《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》；
12. 《人民法院委托评估工作规范》；

(二) 本此估价采用的技术规程：

国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；



(三) 估价委托人提供的有关资料:

- 1、《巨野县人民法院委托书》;
- 2、《巨野县不动产登记信息查询证明》、《不动产房屋查询结果》;
- 3、估价委托人提供的其他有关资料;

(四) 估价机构和估价人员勘查及所搜集掌握的估价所需资料。

九、估价方法

(一) 估价技术思路与方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等；有条件选用市场比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。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、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

由于估价对象的用途为住宅房地产，根据市场调查，近期内与估价对象处于同一供需圈，用途相同的类似房地产交易和租赁活动较为频繁，市场交易和租赁案例较多，市场依据较为充分，所以可以选用比较法进行评估。同时估价对象作为住宅房地产出租具有长期潜在或实际的稳定收益性，也可以选用收益法作为辅助评估方法进行评估。通过两种方法比较选择、综合分析确定估价对象的价值。

(二) 估价方法定义

比较法—将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法—预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。



(三) 估价测算

1、比较法

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立比较基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行市场状况调整；
- ⑥进行房地产状况调整；
- ⑦计算比较价值。

2、收益法

- ①选择具体估价方法；
- ②测算收益期或持有期；
- ③测算未来收益；
- ④确定报酬率或资本化率、收益乘数；
- ⑤计算收益价值；

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，结合估价经验，选用适宜的估价方法，在现场查勘、综合分析影响该房地产价格因素的基础上，对估价对象进行了认真的估算，通过两种评估方法的分析测算，比较法更能准确真实反应估价对象的市场价值。所以通过对比较法和收益法计算结果进行综合分析比较后，确认估价对象在价值时点的市场价值为：

估价结果：人民币：小写 733822.00 元，人民币大写柒拾叁万叁仟捌佰贰拾贰元整；单价：5830 元/平方米（包含储藏室价值）。

