



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：山东省枣庄市市中区龙兴北里20号楼中单元3
层东户涉执住宅房地产处置司法评估报告

估价委托人：枣庄市市中区人民法院

房地产估价机构：青岛亚泰房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：陈琛（注册编号：3720180040）

孙伟栋（注册编号：3720130044）

估价报告出具日期：2022年9月1日

估价报告编号：青亚房估字[2022]第334号



致估价委托人函

枣庄市市中区人民法院：

我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对贵单位委托估价的位于山东省枣庄市市中区龙兴北里 20 号楼中单元 3 层东户房地产于 2022 年 8 月 17 日进行了实地查勘，并广泛收集有关资料，根据实地查勘情况和所收集的有关资料对估价对象价值进行了专业分析，估价工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：山东省枣庄市市中区龙兴北里 20 号楼中单元 3 层东户房屋及依法分摊的国有土地使用权，包括依附于估价对象的装饰装修及设备设施，财产范围不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或相关权益。根据 2022 年 6 月 24 日查询的《枣庄市房屋所有权登记申请审批表》，估价对象情况如下：

房屋所有权人	李雯		身份证号		---				
产权单位法人代表	---		经办人		---				
产权证号	68262	原产权证号	1FG62772	丘号	11031-19				
房屋坐落	龙兴北里 20#楼中单元 3 层东户			产别	私有				
房屋状况	幢号	房号	建成年份	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面 积m ²	设计 用途	产权来源及 取的日期
	1		1982	混合	4	3	55.45	住宅	赠与
共有人---等 人				共有权证号自 --- 至 ---					
土地使	土地证号		---		使用面积 (m ²)		---		



用情况 摘要	权属性质	---	使用年限	---
附 记	储藏室 1 间			

价值时点：2022 年 8 月 17 日。

价值类型：本次估价的价值类型为市场价格。

估价方法：比较法、收益法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在对估价对象进行详细查勘并认真分析现有资料的基础上，经过周密地计算，并结合对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定价值时点待估房地产的市场价格为：

单价：7800 元/平方米

总价：432510 元

人民币大写：肆拾叁万贰仟伍佰壹拾元整

特别提示：

(1) 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(2) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(3) 估价对象在处置过程中可能发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。如不从财产处置价款中扣除的，应从本次评估结果中进行相应扣减，提请估价报告使用人注意；

(4) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的



评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(5) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(6) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审；

(7) 根据 2022 年 6 月 24 日查询的《枣庄市房屋所有权登记申请审批表》记载，估价对象产权来源及取得日期为赠与，再次交易时，可能需要缴纳相关税费，提请估价报告使用人注意；

(8) 根据《枣庄市房屋所有权登记申请审批表》中附记一栏记载，估价对象带有储藏室 1 间，本次估价结果包含该储藏室价格；

(9) 估价有关说明，请见附后的青亚房估字[2022]第 334 号《涉执房地产处置司法评估报告》。

青岛亚泰房地产评估咨询有限公司
法定代表人：

二〇二二年九月一日



目 录

估 价 师 声 明	5
估 价 假 设 和 限 制 条 件	6
估 价 结 果 报 告	10
(一) 估价委托人	10
(二) 房地产估价机构	10
(三) 估价目的	10
(四) 估价对象	10
(五) 价值时点	23
(六) 价值类型	23
(七) 估价原则	23
(八) 估价依据	27
(九) 估价方法	28
(十) 估价结果	29
(十一) 注册房地产估价师	29
(十二) 实地查勘期	30
(十三) 估价作业期	30
附 件	31



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师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；
- 2、本估价报告中的分析、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，但受到本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本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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；
- 5、2022年8月17日注册房地产估价师陈琛和估价人员孙天文已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象房屋结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任；
- 6、注册房地产估价师已对估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响给予了关注。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助；
- 8、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明；

声明人：陈 琛（注册房地产估价师，注册号：3720180040）

孙伟栋（注册房地产估价师，注册号：3720130044）



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的权属、面积、用途等资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设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估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观发现的内在安全质量问题和环境污染情况。

(3) 本报告评估的李雯名下的位于山东省枣庄市市中区龙兴北里 20 号楼中单元 3 层东户住宅房地产在设定条件下的市场价格，即在价值时点预期在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格：

房地产的市场价格应是以一些类似房地产的成交价格为基础测算的，但不能对这些成交价格直接采用平均的方法进行计算，而是在平均之前要剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异。

(4) 假设估价对象可以保持价值时点合法权证载明的法定用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳利用用途为估价前提。

(5) 假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价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。

(6) 估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故假设评



估对象在价值时点时不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(7) 假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

2、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

3、背离事实假设

通过山东省不动产登记信息公开查询《山东省不动产登记信息公开查询结果》（查询时间 2022 年 8 月 8 日）估价对象存在不动产查封登记、预告登记或异议登记情形。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）“房地产拍卖、变卖估价”原文中记载，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权；根据《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”。因此，本次评估不考虑查封及原有的担保物权和其他优先受偿权对房地产市场价格的影响，故假设估价对象未设定查封及原有的担保物权和其他优先受偿权等他项权利，且未发生任何产权转移行为。

4、不相一致假设

估价对象用途、名称、权利人状况等均与权属证明一致，无不相一致假设。

5、依据不足假设

估价委托人提供的相应估价资料，注册房地产估价师进行了尽职调查，估价对象状况的相关依据充分，无依据不足假设。



二、估价限制条件

1、本报告依据《枣庄市市中区人民法院委托书》（（2022）鲁 0402 执恢 279 号）的委托内容进行评估，评估范围根据《枣庄市市中区人民法院委托书》（（2022）鲁 0402 执恢 279 号）确认。估价对象的建筑面积、建成年代等依据估价委托人所提供的 2022 年 6 月 24 日查询的《枣庄市房屋所有权登记申请审批表》及通过山东省不动产登记信息公开查询的数据为准。

2、本报告有效期为自报告出具之日起一年内有效（自 2022 年 9 月 1 日至 2023 年 8 月 31 日）。

3、本次估价结果涉及的交易过程中产生的税费按照法律法规规定缴纳方式，即转让人和买受人各自负担。

4、报告有效期内若国家政策、经济环境及估价对象本身状况等因素和本报告的假设前提条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本报告无效，应重新评估其价值，同时本次评估的估价结果未考虑未来处置风险。

5、发现本报告的数字或数据因打印或其他原因出现误差时，请通知本公司进行更正；估价师应该对估价报告中发生的数据误差进行合理解释。

6、本报告有效期内，只为确定的评估目的服务，不得用于其他目的，未经评估机构同意，本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人和评估机构审查部门之外的单位和个人提供，也不得发表于任何公开媒体。

7、本报告书由“致估价委托人函”“估价师声明”“估价假设和限制条件”“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本报告全部完整地使用，我们不对任何剥离和复印使用的行为负责。本报告经法定代表人签字，注册房地产估价师签字，评估机构盖章作为一个整体时有



效。

8、本报告的解释权归青岛亚泰房地产评估咨询有限公司。



山东省枣庄市市中区龙兴北里 20 号楼中单元 3 层东户

住宅房地产司法评估

估价结果报告

报告编号：青亚房估字[2022]第 334 号

（一）估价委托人

名称：枣庄市市中区人民法院

地址：枣庄市市中区文化西路 148 号

（二）房地产估价机构

房地产估价机构名称：青岛亚泰房地产评估咨询有限公司

房地产估价机构地址：青岛市李沧区果园路 11 号 101 室

房地产估价机构备案证号：鲁评 021027

房地产估价机构备案等级：壹级

法定代表人：孙鑫

联系电话：0532---82797152

（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

估价对象财产范围为山东省枣庄市市中区龙兴北里 20 号楼中单元 3 层东户及依法分摊的国有土地使用权，包括依附于估价对象的装饰装修及设备设施，财产范围不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或相关权益。

根据《枣庄市房屋所有权登记申请审批表》记载，估价对象情况如下：



房屋所有权人	李雯			身份证号			---		
产权单位法人代表	---			经办人			---		
产权证号	68262	原产权证号	1FG62772	丘号	11031-19				
房屋坐落	龙兴北里 20#楼中单元 3 层东户					产别	私有		
房屋状况	幢号	房号	建成年份	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 m ²	设计用途	产权来源及取得的日期
	1		1982	混合	4	3	55.45	住宅	赠与
共有人---等 人				共有权证号自 --- 至 ---					
土地使用情况摘要	土地证号		---		使用面积 (m ²)		---		
	权属性质		---		使用年限		---		
附记	储藏室 1 间								

根据《山东省不动产登记信息公开查询结果》记载，估价对象情况如下：

不动产登记信息公开查询结果			
坐落	龙兴北里20号楼中单元3层东户		
幢号	0020	户号	0024
建筑面积 (m ²)	55.45/39093.32	房屋用途	10
竣工日期	1982-01-01	总层数	4
土地使用权取得方式		土地使用期限	至
土地用途	城镇住宅用地(071)	宗地面积 (m ²)	39093.32
不动产是否存在共有情况	否		
不动产是否存在查封登记、预告登记或异议登记情形	是		
不动产是否存在抵押登记情形	否		
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定	否		
此查询结果仅用于诉讼	查询时间2022年08月08日 10时34分		

通过山东省不动产登记信息公开查询《山东省不动产登记信息公开查询结果》（查询时间 2022 年 8 月 8 日），估价对象存在查封登记、预告登记或异议

登记情形，本次评估假设估价对象未设定查封及原有的担保物权和其他优先受偿权等他项权利，且未发生任何产权转移。

1、区位状况

区位介绍

枣庄市：

山东省辖地级市，位于山东省南部，东与临沂市平邑县、费县、兰陵县接壤，南与江苏省徐州市的铜山区、贾汪区、邳州市为邻，西接济宁市微山县，濒临微山湖，北与济宁市的邹城市毗连。介于东经 $116^{\circ} 48'$ — $117^{\circ} 49'$ ，北纬 $34^{\circ} 27'$ — $35^{\circ} 19'$ 之间，东西最宽 56 千米，南北最长 96 千米，总面积 4564 平方千米，占山东省总面积的 2.97%。2018 年，枣庄市辖市中区、薛城区、峰城区、台儿庄区、山亭区、滕州市等 6 个区（市），设 64 个乡（镇、街道），2536 个村（社区）。



自然环境：

地貌 枣庄市地处鲁中南低山丘陵南部地区，属于黄淮冲击平原的一部分。地势北高南低，东高西低，呈东北向西南倾伏状。北部山亭区境内的高山海拔 620 米，为全市最高点。莲青山、抱犊崮等海拔 500 米以上群山连绵起伏，横亘在市北部。抱犊崮海拔 580 米，谓“沂蒙七十二崮之首”。西部滨湖及沿运地带地势最低，地面平坦，海拔 30~40 米，最低处海拔 24.5 米。境内地形地貌比较复杂，形成低山、丘陵、山前平原、河漫滩、沿湖洼地等多类型地貌特征。丘陵约占总面积的 54.6%，平原约占总面积的 26.6%，洼地约占总面积的 18.8%。

土壤 本市土壤分为棕壤、褐土、潮土、砂礓黑土和水稻土 5 个土类，80 个土种。土

壤总面积 521.39 万亩，占全市总面积的 79.59%。

河流 枣庄市境内河流属淮河流域运河水系。大小河流共有 24 条，京航运河枣庄段为大型河流，横穿市南部，境内全长 39 公里。中型河流（伊家河、峯城大沙河、城郭河）3 条，流域面积在 100 平方公里。

人口：

按照第七次人口普查数据，全市常住人口 3855601 人，与 2010 年第六次全国人口普查的 3729140 人相比，十年共增加 126461 人，增长 3.39%，年均增长 0.33%。共有家庭户 1258194 户，集体户 59705 户，家庭户人口为 3639694 人，集体户人口为 215907 人。

市中区：

市中区隶属于山东省枣庄市，位于枣庄市中部偏东，北靠山亭区，东连兰陵县，西与薛城区接壤，南同峯城区毗邻。

地理坐标为：东经 $117^{\circ} 27' 34'' - 117^{\circ} 45' 18''$ ，北纬 $34^{\circ} 46' 16'' - 34^{\circ} 57' 59''$ 。1976 年 7 月 12 日，市中区辖的枣庄镇公社、塔塔埠公社及渴口公社的佟楼、雷村、小王



庄，黄庄公社的沙河子、前石碑，郭里集公社的柳峪、官地，西王庄公社的丁庄，峯城公社的苗庄、秦楼等大队。1 个枣庄街道办事处，1 个郊区公社，32 个大队，48 个自然村。

1984 年 4 月，人民公社全部改设为乡镇，市中区下辖市郊、渴口、黄庄、永安、孟庄、郭里集、安城、西王庄、周村、齐村、税郭 11 处乡镇和中心街、文化路、龙山路、各塔埠、矿区 5 处街道。截至 2015 年，市中区辖 6 个街道、5 个镇。分别为：中心街街道、各塔埠街道、矿区街道、文化路街道、龙山路街道、光明路街道、税郭镇、孟庄镇、齐村镇、永安镇、西王庄镇。政府驻地于枣庄市市中区君山中路 321 号。

地理环境：

市中区境内北、东、南部低山起伏，地势较高。中、西部地势平缓。市中区地形如簸箕西向张口。市中区最高点是孟庄镇大王山，海拔 405.2 米；最低点是西王庄镇洪村，海拔 50.1 米。市中区处鲁中南山地丘陵南沿，石灰石低山丘陵区面积 176.8 平



方千米，占市中区总面积的 47.1%；山麓平原面积 198.5 平方千米，占区境总面积的 52.9%。市中区土壤有 3 个土类、5 个亚类、10 个土属、27 个土种。褐土是市中区主要土壤类型，面积 20334.5 公顷，占农林牧可利用面积的 72.4%。棕壤土面积 7555.9 公顷，占农林牧可利用面积的 27%。潮土又称河潮土，是发育在河流冲击物上的零星地块，面积 184.3 公顷。市中区河流属淮河流域、湖东京杭大运河水系。市中区河道 18 条，多为季节性河流。主要河流郭里集河、齐村沙河、西王庄河，发源于北部山丘地带，向南注入峰城大沙河，流域都在 100 平方公里以上；市中区南部的京杭大运河市内长 68 公里；其它中小型流域面积在 100 平方公里以上的有 10 条。市中区属暖温带季风型大陆性气候，光照充足，热量丰富，降水较多，四季分明，年平均气温在 13.9℃ 左右，太阳辐射总量年均 120 千卡/平方厘米，光照时间年均 2400 小时，日照百分率为 54%。市中区受季风性气候影响明显，夏季受海洋季风控制，多东风或东南风；冬季受大陆季风控制，多北风或西北风。市中区年平均降水 860 毫升，65% 的降水集中在 7 月初至 9 月初。

人口民族

根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，市中区常住人口为 613015 人。2016 年，市中区有回族、蒙古族、藏族、维吾尔族、苗族、彝族、壮族、布依族、朝鲜族、满族、侗族、傣族、佤族、瑶族、白族、土家族等 24 个少数民族。截至 2016 年，少数

民族人口 1.03 万余人，占枣庄市少数民族人口的二分之一，是典型的少数民族散杂居地区。

交通运输：

市中区境内公路、铁路纵横交错。206 国道贯穿境内；西连京沪铁路，京台高速公路，104 国道；东依京沪高速公路，青岛、日照、连云港三个出海港口；南濒京杭大运河的台儿庄等内河港口。周边有五个空港，100 公里内南有徐州观音机场、东有临沂机场、西有济宁机场，北距济南国际机场 200 多公里，东距青岛胶东国际机场 300 多公里。

估价对象周边状况如下：

位置状况		
坐落	位置	山东省枣庄市市中区龙兴北里
	小区名称	龙兴北里
方位	位于枣庄市市中区	
	<p>（黄色五星位置为估价对象所在位置）</p>	
区域繁华程度	周边多为住宅小区及小区配套网点，住宅小区主要有龙兴南里、龙凤里小区、文化四村小区、龙庭居小区、金帝花园、文化三村小区、清华园小区、华府豪	



	庭小区。
距离	距商服中心距离 距购物中心-大润发(枣庄店) 1.2 公里, 距购物中心-银座购物中心(华山店) 1.5 公里, 距购物中心-贵诚购物中心 2.1 公里。
	距市政府距离 距离枣庄市市中区政府直线距离约为 1.9 公里。
临街状况	东临振兴中路(双向车道), 北临龙头中路(双向车道)。

交通状况

道路状况	区域内有光明中路主干道。
出入可利用交通工具	公交 500 米内共 6 个公交站点: 1、人力资源市场(途经 22 路、25 路环行); 2、儿童乐园(途经 9 路、10 路、11 路逆、11 路顺); 3、市房管局(途经 7 路逆、7 路顺、11 路逆、11 路顺); 4、清华园(途经 7 路逆、7 路顺、25 路); 5、十五中西校(途经 7 路逆、7 路顺、32 路); 6、光明广场(途经 7 路逆、7 路顺、11 路逆、11 路顺、B10 路、B1 路、T1 路、T2 路)。
	枣庄 BRT
交通管	周边龙头中路、振兴中路均无明确限速牌, 按《道路交通安全法实施条件》规定



制情况	执行相关的交通管制。
停车方便程度	小区内地上可停靠车辆。

环境状况

自然环境	所在区域属于城市城区地带，现已进行房地产开发建设，原始地貌及自然环境已城市化。空气质量较好，无首要污染物等情况，不临近铁路、高架桥，无噪音等环境污染影响。
人文环境	所在区域主要为居住区域，治安状况较好，卫生条件较好，周边无遗址公园，无革命活动地、现代经济、技术、文化、艺术、科学活动场所形成的景观，以及地区和民族的特殊人文景观。
景观	主要为城景、街景，没有其他特殊景观。

外部配套设施状况

基础设施	所在道路与光明中路等主干道相接，供水、排水、供电、通信、暖气、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用。
公共服务	教育 附近 1 公里内学校有光明路小学、枣庄市第十五中心（西校区）、文化路小学等学校及多家培训机构。
	金融 附近 1 公里的银行主要有中国工商银行（枣庄市中支行）、中国农业银行（枣庄东城支行）、枣庄农商银行（恒兴支行）、中国农业银行（枣庄市中支行）、

设施	中国工商银行(光明广场支行)、中国建设银行(枣庄青檀路支行)、枣庄市商业银行(光明路支行)、中国银行(枣庄市市中支行)、中国农业银行(枣庄龙头支行)、中国农业银行(枣庄光明支行)、中国银行(枣庄分行)、交通银行(枣庄市中支行)、中国农业发展银行(枣庄市分行)、枣庄农商银行(黄庄支行)、日照银行(枣庄分行)、中国建设银行(枣庄丰源支行)、枣庄银行(文化路支行)、青岛银行(枣庄市中支行)等及多家银行的 ATM 自助提款机。
医疗	距枣庄市立医院(三级甲等综合)0.6公里、枣庄市第三医院(枣庄市妇幼保健院,三级专科)1.6公里、枣庄市市中区人民医院(二级综合)2.1公里。
加油站	距中国石油加油站(青檀中路站)约0.6公里、距离中国石油(建华路站)1.4公里。
运动休闲	距儿童公园直线距离约0.4公里、距光明广场直线距离约0.8公里。

其他区位状况



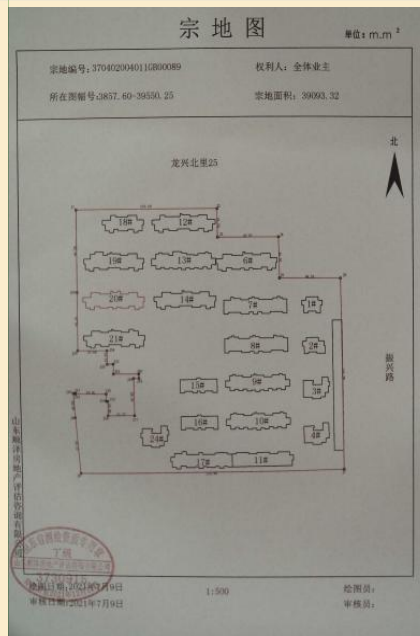
楼幢	估价对象所在的枣庄市市中区龙兴北里 20 号楼, 位于龙兴北里小区西侧。
楼层	总层数为 4 层, 估价对象位于第 3 层。
朝向	主朝向为南向。

2、实物状况

(1) 土地基本状况:

根据实地查勘, 估价对象土地基本情况如下:

名称	山东省枣庄市市中区龙兴北里 20 号楼中单元 3 层东户所在地块
四至	东临振兴中路、南临龙兴路、西邻光明路小学、北临龙头中路。
土地宗地面积	39093.32 平方米。
用途	城镇住宅用地 (071)。
地形	估价对象所在宗地土地形状呈较规则多边形。
地势	估价对象所在宗地周边地势较平坦。
地质	碳酸盐类、松散岩类、变质岩类和碎屑岩类。
土壤	土壤无污染, 自然酸碱性和肥力适中。
地基	地基承载力和稳定性较好, 地下水位和水质较好, 无不良地质现象。
土地开发程度及土地平整程度	至价值时点, 宗地内外达到“七通”(包括通路、上水、下水、供电、通讯、供气、供热)及宗地内场地平整, 供电、给水保证率较高, 排水通畅, 完全能满足生活需要。



宗地图--宗地编号: 370402004011GB00089



估价对象地块位置图

(2) 建筑物基本状况:

经实地查勘, 情况如下:

名称	山东省枣庄市市中区龙兴北里 20 号楼中单元 3 层东户
----	------------------------------

规模	建筑面积为 55.45 m ² 。	
用途	住宅。	
层数和高度	平层，高度适宜居住使用。	
建筑结构	混合。	
外观	整体外观粉刷涂料，无单元门，一梯三户。	
	 <p>估价对象外观照</p>	 <p>估价对象单元门照片</p>
新旧程度	竣工日期为 1982 年。	
设备设施	市政供气、供热、上下水等，室内电路老化，部分线路改为明线。	
楼道及储藏室位置	地面	水泥地面。
	墙面	涂料粉刷。
	顶	涂料粉刷。
	扶手	铸铁扶手。
		

	楼道照片	储藏室照片
空间布局	户型 2室1厅1厨1卫，南北通透。	
室内装饰装 修情况	门窗	入户门为栅栏式防盗门，外窗为铝合金材质加防盗窗网。
	卧室	地面铺设地砖、墙面粉刷乳胶漆，部分贴有壁纸、房顶粉刷乳胶漆。
	客厅	地面铺设地砖、墙面粉刷乳胶漆，房顶粉刷乳胶漆。
	厨房	地面铺设地砖、墙面粉刷乳胶漆，部分贴有墙砖、房顶粉刷乳胶漆。
	卫生间	地面铺设地砖、贴有墙砖、房顶粉刷乳胶漆。
		 <p>入户门照片</p>
	 <p>卧室照片 1</p>	 <p>卧室照片 2</p>

	 <p style="text-align: center;">客厅照片 1</p>	 <p style="text-align: center;">客厅照片 2</p>
	 <p style="text-align: center;">厨房照片</p>	 <p style="text-align: center;">卫生间照片</p>
<p>使用及维护 状况</p>	<p>目前有人居住，使用及维护状况一般。</p>	
<p>完损状态</p>	<p>无明显的损毁状况，现状良好，使用正常，属基本完好房。</p>	
<p>物业管理</p>	<p>无物业服务公司管理，属于业主自管。</p>	

（五）价值时点

2022年8月17日（实地查勘完成之日）。

（六）价值类型

本次估价的价值类型为市场价格，即某种房地产在市场上的平均交易价格。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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。

所谓“独立”，就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，在估价中不受包括估价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、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产权利及其他事项登记信息（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着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状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。替代原则对具体的房地产估价工作，指明了两点：一是，当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似房地产的价格推算出估价对象的价值或价格。在通常情况下，由于房地产的独一无二特性，难以找到各方面状况均与估价对象相同的房地产，所以实际上是寻找



与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。二是，在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一个房地产估价机构，在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价值不应低于较差的房地产的评估价值。

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。最高最佳利用：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。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

现有房地产应维持现状的财务上可行的条件是：现状房地产的价值（新房地产的价值－将现状房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润）。

现有房地产应更新改造的财务上可行的条件是：（更新改造后的房地产价值－更新改造的必要支出及应得利润）> 现状房地产的价值。

现有房地产应改变用途的财务上可行的条件是：（新用途下的房地产价值－改变用途的必要支出及应得利润）> 现用途下的房地产价值。

现有房地产应改变规模的财务上可行的条件是：（改变规模后的房地产价值－改变规模的必要支出及应得利润）> 现规模下的房地产价值。

现有房地产应重新开发的财务上可行的条件是：（重新开发完成后的房地产价值－重新开发的必要支出及应得利润）> 现有房地产的价值。

（八）估价依据

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令（第四十五号），2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》的有关规定（中华人民共和国主席令（第四十一号），1986年6月25日通过，2019年8月26日修订，2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定（中华人民共和国主席令（第二十九号），2007年7月5日通过，2019年8月26日修正并施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令（第四十六号），2016年7月2日通过，2016年12月1日实施）；

5、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》的通知（国土资发〔2016〕181号，2016年11月25日发布）；

6、国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第16号，由2016年3月1日国家税务总局发布，自2016年5月1日起执行）；

7、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

8、国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；

9、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》（2015



年4月8日发布，2015年12月1日起实施）；

10、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》（2013年6月26日发布，2014年2月1日实施）；

11、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）（2021年8月18日发布，2021年9月1日实施）；

12、《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，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

13、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日发布）；

14、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号，自2019年7月1日起施行。2018年9月1日起出具的司法执行财产处置资产评估报告，可以参照本指导意见对其进行判断）；

15、《枣庄市市中区人民法院委托书》（（2022）鲁0402执恢279号）；

16、2022年6月24日查询的《枣庄市房屋所有权登记申请审批表》；

17、2022年8月8日查询的《山东省不动产登记信息公开查询结果》；

18、估价对象所在区域的价值时点时期的同类房地产市场行情信息；

19、注册房地产估价师现场勘估记录。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），可以选用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。本次评估选用比较法及收益法的原因如下：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法测算的技术路线
比较法	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。	<p>(1) 搜集交易实例，调查整理与估价对象类型相近似的交易实例。</p> <p>(2) 选取可比实例，从交易实例中选取的可比实例不得少于三个。</p> <p>(3) 建立比较基础，选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。</p> <p>(4) 进行交易情况修正，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。</p> <p>(5) 进行市场状况调整，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。</p> <p>(6) 进行房地产状况调整，房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。</p> <p>(7) 计算比较价值，对经修正和调整后的各个可比实例价格，应根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。</p> <p>计算公式为： 比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数</p>
收益法	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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	<p>① 计算该房地产在租赁期内的毛收益；</p> <p>② 计算该房地产在租赁期内的费用；</p> <p>③ 计算出该房地产的净收益。</p> <p>④ 根据收益年限计算出房地产收益价值。</p>
*最终根据两种估价方法的结果，并运用数理统计分析的有关方法，结合估价人员的经验，最终确定估价的估价结果。		

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在对估价对象进行详细查勘并认真分析现有资料的基础上，经过周密地计算，并结合对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定价值时点待估房地产的市场价格为：

单价：7800 元/平方米

总价：432510 元

人民币大写：肆拾叁万贰仟伍佰壹拾元整

(十一) 注册房地产估价师



姓名	注册号	签名	签名日期
陈琛	3720180040		年 月 日
孙伟栋	3720130044		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2022年8月17日

(十三) 估价作业期

2022年8月8日至2022年9月1日

青岛亚泰房地产评估咨询有限公司

二〇二二年九月一日



附 件

- 1、委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象相关照片
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件