

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青檀中路110号涉执房地产处置司法评估项目
估价委托人:	枣庄市市中区人民法院
房地产估价机构:	山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司
注册房地产估价师:	李 静 （注册号：3720150074） 李 斐 （注册号：3720030047）
估价报告出具日期:	2022年9月26日
估价报告编号:	鲁三鑫(房估)字[2022]第094号



致估价委托人函

枣庄市市中区人民法院：

受贵方委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对估价对象进行了实地查勘和评估测算，本估价工作现已完成，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：本次估价对象为山东省枣庄市市中区青檀中路 110 号房产，坐落于枣庄市市中区青檀路枣庄科技市场 B 区东首，建筑面积 560.00 m²，2003 年建成，混合结构，所在层为 1-3 层，设计用途为商业，房屋所有权人马洪刚，共有人李娜，土地使用权类型为出让，用途为商业，用地面积为 223 m²。

估价范围：本次估价范围为估价对象房屋及依法分摊的国有土地使用权，包含依法享有的公共通行权、水电等基础配套、依附于估价对象的装饰装修及设施设备，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

价值时点：2022 年 8 月 30 日（现场查勘之日）。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：经过分析测算，确定在满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下，估价对象房地产在价值时点的估价结果为 **¥5057920** 元，人民币大写 **伍佰零伍万柒仟玖佰贰拾** 元整。详见《估价结果一览表》。

估价结果一览表



估价对象	权利人	用途	建筑面积 (m ²)	评估总价(元)	平均单价 (元/m ²)
枣庄市市中区 青檀中路 110 号房产	马洪刚、 李娜(共有人)	商业	560.00	5057920	9032

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果、过程及有关说明，详见附后的估价报告。本估价报告使用期限至 2023 年 9 月 25 日止。

若当事人及其他利害关系人对本报告有异议，应当自收到本报告之日起五日内通过人民法院向我们提出书面异议，逾期不提视为无异议。其他事项根据《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决定》《人民法院委托评估工作规范》中的相关规定办理。

特奉此函，详情见本报告全文。

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

法定代表人：

2022 年 9 月 26 日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
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.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
十四、报告有效期.....	14
估价技术报告（留存档案）.....	14
附 件.....	14
一、《委托书》复印件.....	14
二、估价对象位置图.....	14
三、估价对象实地查勘情况和相关照片.....	14
四、委托方提供资料复印件.....	14
五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件.....	14
六、房地产估价师注册证书复印件.....	14

估价师声明

1. 注册房地产估价师在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. 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. 注册房地产估价师及估价专职人员于 2022 年 8 月 30 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘；查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任；

5. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓 名	注 册 号	签 名
李 静	3720150074	
李 斐	3720030047	

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 我们对估价委托人提供的涉及权属、面积、用途等相关资料进行了审慎的检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，没有保留及隐瞒，并在报告中采用相应数据。

2. 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必要的专业关注，在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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 假定该报告有效期内的房地产市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4. 假定估价对象在价值时点所处房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5. 假定有关估价对象的运作方式及程序符合国家及地方的有关法律、法规。

6. 假定估价对象享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

7. 假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(二) 未定事项假设

无。

(三) 背离事实假设

假定不考虑查封、担保物权及其他优先受偿款等因素对估价对象价值的影响。

（四）不相一致假设

委托方提供的国有土地使用证为未分割的宗地用地信息与土地查档资料中记载的用地面积不一致，根据估价师实地勘查及对现有资料分析，本次评估假定估价对象的土地使用面积为土地查档资料中记载的 223 平方米。

（五）依据不足假设

1. 假定估价对象不存在欠缴税费、拖欠物业费、水电气费等情况及金额。
2. 假定估价对象权属证明材料复印件与原件相同。
3. 受条件所限无法进入估价对象室内进行勘察，不能明确室内装修及设施状况，假设估价对象室内装修及设施状况为满足其规划用途的基本使用状况，不考虑特殊装修及设备对估价对象价值的影响。

二、限制条件

1. 本估价报告使用有效期自正式估价报告出具之日起壹年内有效。若报告使用有效期内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。
2. 该估价结果包含房屋所有权价值、应分摊的土地使用权价值以及应享有的公共通行权、水电等基础配套、依附于估价对象的装饰装修及设施设备；不包含房屋内动产器具、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益价值。
3. 该估价结果对应的估价对象交易税费负担或者处理方式为买卖双

方各自负担。

4. 本次估价不考虑原有的租赁权、用益物权及占有使用等情况对估价结果的影响。

5. 本次估价未考虑欠缴税金及相关费用对估价结果的影响。

6. 本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

7. 本次估价适当考虑了估价对象被迫转让对估价结果的影响。

8. 估价结果不考虑同一门牌或同一房产证中产权人、共有人的价值分享问题及其他产权纠纷问题的影响。

9. 估价结果未考虑估价对象及其所有权人经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

10. 估价结果考虑了价值时点之前国家政策、市场供应关系等对估价对象的影响，但未考虑价值时点之后国家政策、市场变化及可能发生的不可抗力影响。

11. 该估价结果限于本报告估价目的及已说明的假设和限制条件下提供给估价委托人使用，若改变估价目的、假设限制及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

12. 估价委托人应对其提供资料的真实性负责，估价机构及估价人员不承担该资料真实性证明责任及因估价委托人提供的资料失实所导致的相应责任。

13. 本报告不得用于估价目的之外的其他用途，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

14. 估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分，其中“估价结果报告”供估价委托人使用，“估价技术报告”仅供估价机构存档和有关管理部门查阅时使用。

15. 估价结果报告必须完整使用方为有效，对仅使用报告中部分内容所导致的可能的损失，估价机构不承担责任。

16. 未经估价机构书面同意，报告书不得向估价委托人以外的单位和个人提供；本估价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，亦不得以其他任何方式公开发表。

三、评估结果使用特别提示

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，也不应被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3. 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；

4. 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。

（本页以下空白）

估价结果报告

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

名称：山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

住所：山东省济南市市中区泺源大街 229 号金龙大厦主楼 18E

统一社会信用代码：91370103267181728X

法定代表人：张哲

估价资格等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2012]114 号

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）估价对象名称

山东省枣庄市市中区青檀中路 110 号房产。

（二）估价对象范围

本次估价范围为估价对象房屋及依法分摊的国有土地使用权，包含依法享有的公共通行权、水电等基础配套、依附于估价对象的装饰装修及设施设备，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

（三）估价对象基本状况

1. 估价对象坐落：枣庄市市中区青檀路枣庄科技市场 B 区东首。
2. 估价对象规模：估价对象所在楼幢为 3 层混合建筑，估价对象所

在层为 1-3 层，总建筑面积 560.00 m²，用地面积 223 m²；共用土地 1 宗，面积 5030.80 平方米。

3. 估价对象实际使用：商业。

4. 估价对象权属：房屋所有权人马洪刚，共有人李娜。

(四) 估价对象实物状况

1. 建筑物实物状况描述

估价对象所在楼幢名称			枣庄市市中区青檀中路 110 号 B 区			
建筑结构	建成时间	朝向	建筑规模	整体装饰装修	整体设施设备	维护状况
混合	2003	南	估价对象所在的商业楼房为一幢三层混合结构多单元商铺	外墙干挂石材，卷帘门，玻璃外窗	上下水、电、通讯	良好
估价对象所处位置			枣庄市市中区青檀中路 110 号 B 区东首			
建筑面积	所在层	层高	朝向	室内状况	室内设施设备	维护状况
560.00 m ²	1-3	总层高约 12m	东	未进入内部勘察，假定估价对象状况满足其用途的基本使用状况		
备注	临街宽度约 13.4 米，进深约 15.4 米					

2. 土地实物状况描述

项 目	土地实物状况描述
宗地位置	枣庄市市中区青檀路枣庄科技市场
四 至	现西至老果品批发市场，南至老果品批发市场，北至檀香苑小区，东至青檀路
地形地势	所在宗地呈较规则的矩形，地势平坦
土地面积	用地面积 223 m ² ；共用宗地面积 5030.80 m ²
开发程度	宗地内五通（通给水、通排水、通电、通路、通讯）一平（土地平整），地势较平坦，地基承载力较好，地质条件较好，土壤无污染，使用状况较好
实际利用状况	宗地上已建成成套商铺

(五) 估价对象权益状况

1. 建筑物权益状况描述

项 目	建筑物权益状况描述
-----	-----------

房屋坐落	青檀中路 110 号
权属证明	《枣庄市房屋所有权登记申请审批表》（房权证号：204769）
权利人	马洪刚、李娜
权利类型	房屋所有权
共有情况	共同共有（共有人：李娜）
建筑面积	560.00 平方米
设计用途	商业
实际用途	商业
租赁及使用情况	——
权利其他状况	——

2. 土地权益状况描述

项 目	土地权益状况描述
土地坐落	青檀中路 110 号
权属证明	——
权利人	个人（据委托人提供的土地查档资料中记载）
权利类型	所有权
权利性质	国有出让
土地面积	用地面积 223 m ² ；共用宗地面积 5030.80 m ²
规划用途	商业
使用期限	终止日期：2040 年 5 月 8 日
规划限制条件	无
土地使用管制	无
权利其他状况	无

（六）估价对象权益状况

类别	项目	描述
位置 状况	地理位置	枣庄市市中区老城区中心位置
	坐落	枣庄科技市场
	与重要场所 （设施）距离	距枣庄市市中区卫生健康局约 130 米
	临街（路）状况	两面临路，东临青檀路，南邻市场内部道路
	所处楼层及朝向	估价对象所在楼幢为 3 层的混合建筑，楼幢整体呈东西分布，估价对象为 1-3 层，朝向东
交通	道路状况	青檀中路为交通型主干道，双向 6 车道，水泥路面

状况	公共交通	公交车（距最近公交站点约 90m，果品批发市场站，有 3 条公交线路，有 35 路、7 路、20 路）
	交通便捷度	估价对象所在区域内交通路网发达，青檀中路与多条主次干道路相连（君山路、建华路），出行方便，道路通达性高
	交通管制情况	无
周边配套 设施 状况	基础配套设施	宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内为“五通”（宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯）
	公共服务设施	附近有多家国有商业银行及地方银行等
	文化休闲设施	无
	商业服务设施	处于科技市场内，周边有贵诚超市新星店、银座购物广场
	停车方便程度	设有停车位但停车位有限
环境 状况	自然环境	附近区域无大气、噪音、水体污染
	社会环境	附近有装饰建材市场、社区等，社会治安较好，总体社会环境较为稳定
	物业环境	市场管理；监控等

五、价值时点

因拟定或预定的财产拍卖或变卖之日不确定，以实地查勘之日作为价值时点，为 2022 年 8 月 30 日。

六、价值类型

1. 价值类型：市场价格。
2. 价值定义：是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金額。

七、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。
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。
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。

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价值或价格偏差在合理范围内。

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（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）状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；

6. 《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第55号）；

7. 《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）；

8. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）。

(二) 本次估价采用的技术规程

1. 《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
2. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕

37号）。

(三) 估价委托人提供的有关资料

1. 《委托书》（2022鲁0402执866号）；
2. 《枣庄市房屋所有权登记申请审批表》等复印件；

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的估价所需资料

1. 现场勘查资料；
2. 房地产市场调查资料；
3. 估价所需的其他资料。

九、估价方法

(一) 估价方法的定义及选择理由

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵守国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法和收益法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下表：

估价方法	估价方法定义	估价方法选择理由	是否选取
比较法	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。其本质是以房地产的市场价格为导向求得房地产的价值或价格。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价。	估价对象实际用途为商业，所在区域与估价对象相似的交易可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，市场条件充分，故本次评估选取比较法进行估价。	是

收益法	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。	收益法适宜用于收益性房地产评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象实际为商业，周边同类用途房地产出租相对较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取收益法进行估价。	是
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成的成熟商业的房地产，且估价对象周边无新规划，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。	否
成本法	测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	实际容积率等重要数据未能取得，不宜使用该方法进行评估。	否

(二) 估价技术路线

1. 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。

运用比较法进行测算的基本公式为：

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正} \times \text{市场状况调整} \\ \times \text{区位状况调整} \times \text{实物状况调整} \times \text{权益状况调整}$$

2. 收益法：

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象客观合理价值的一种估价方法

运用收益法进行测算的基本公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left(1 - \left(\frac{1 + g}{1 + Y} \right)^t \right)$$

(其中：V——收益价值； A——年净收益； Y——报酬率；
g——净收益年递增率； t——收益年限)

3. 综合分析确定市场价值最终估价结果

通过两种不同的技术路径，分别得到评估对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定评估对象在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值单价和总价。

$$\text{评估对象评估单价} = \text{比较法评估单价} \times \text{影响权重 1} \\ + \text{收益法评估单价} \times \text{影响权重 2}$$

十、估价结果

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，对影响房地产价值因素进行了分析测算，最终确定估价对象在满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值类型”条件下，于价值时点的估价结果为**5057920**元，人民币大写**伍佰零伍万柒仟玖佰贰拾**元整，平均单价为**9032**元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李 静	3720150074		年 月 日
李 斐	3720030047		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年8月30日

十三、估价作业期

2022年8月22日至2022年9月26日

十四、报告有效期

2022年9月26日至2023年9月25日

估价技术报告（留存档案）

附 件

- 一、《委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 四、委托方提供资料复印件
- 五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 六、房地产估价师注册证书复印件