

# 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东湖春天4号楼1单元1901室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:	张栋(注册号:3720160180) 张哲(注册号:3720070071)
估价报告出具日期:	2022年10月13日
估价报告编号:	鲁三鑫(房估)字【2022】第104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：**本次估价对象为东湖春天4号楼1单元1901室，坐落于山东省枣庄市市中区衡山路与龙城路交叉口西北侧；房屋为钢混结构，地上29层、地下2层，建筑面积约137.2 m<sup>2</sup>，用途住宅，房屋所有权人为尹旭山。

**估价范围：**本次估价范围为东湖春天4号楼1单元1901室房屋及依法分摊的国有土地使用权，包含依附于估价对象的装饰装修、设施设备及配套车库，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9月21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：**估价人员在现场查勘、综合分析影响该房地产价格因素的基础上，经过分析测算，确定在满足本报告“估价假设和使用限制条件”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¥943936元，人民币大写玖拾肆万叁仟玖佰叁拾陆元整。详见下列《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 <sup>2</sup> )	评估总价(元)	平均单价 (元/m <sup>2</sup> )
东湖春天4号楼1 单元1901室	尹旭山	住宅	137.2	943936	6880

报告使用人须对估价结果报告全文，特别是“估价假设和使用限制条件、使用提示”认真阅读，以免使用不当，造成损失。本估价报告使用期限至2023年10月12日止。

若当事人及其他利害关系人对本报告有异议，应当自收到本估价结果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。



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：

张哲

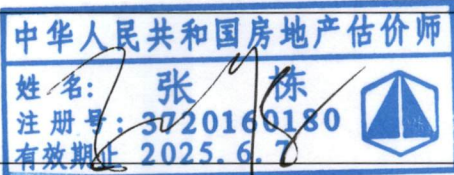

2022年10月13日

## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和使用限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	5
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 .....	8
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	11
十一、房地产估价师 .....	12
十二、实地查勘期 .....	12
十三、估价作业期 .....	12
估价技术报告（留存档案） .....	13
附 件 .....	13
一、《委托书》复印件 .....	13
二、估价对象位置图 .....	13
三、估价对象实地查勘情况和相关照片 .....	13
四、委托方提供资料复印件 .....	13
五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件 .....	13
六、房地产估价师注册证书复印件 .....	13

## 估价师声明

1. 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使用限制条件的限制；
3. 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. 房地产估价师及估价专职人员于2022年9月21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. 房地产估价师是按照有关房地产估价规范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
张栋	3720160180	
张哲	3720070071	

## 估价假设和使用限制条件

### 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，在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次假设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. 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，在无合理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，假设估价对象能正常安全使用。

3. 假设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. 假设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. 假设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. 假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

#### (二) 未定事项假设

1. 假定买方缴纳产权交易相关税费后可取得估价对象不动产权属文件。

2. 假定依规开户及缴纳欠款后可正常使用水、电、气、暖等估价对象的基础配套设施。

3. 根据现场查勘及委托方提供的《房屋征收补偿合同》，假定估价对象建筑面积约为 137.2 m<sup>2</sup>。

4. 委托方未提供估价对象的权属证明文件，由于估价对象为回迁安置房，根据《房屋征收补偿合同》所载，被征收人为尹旭山；故本次评估以被征收人尹旭山作为估价对象的所有权人。

### （三）背离事实假设

1. 假设查封、担保物权及其他优先受偿款等因素对估价对象价值的无影响。

2. 假设拍卖或变卖之日房地产状况与价值时点时的状况一致。

### （四）不相一致假设

无。

### （五）依据不足假设

1. 假设估价对象权属证明材料复印件与原件相同。

2. 假设估价对象不存在租赁、产权纠纷等影响因素。

3. 估价对象为住宅，由于委托方提供的资料中未记载其土地登记信息，因此假定其所在宗地为国有建设用地，用途住宅，性质为出让，最高使用年期为 70 年。

## 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。

2. 该估价结果包含房屋所有权价值、室内装饰装修价值、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、相关设施设备权益价值；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. 该估价结果是在交易税费按照相关法律法规规定负担或处理的条件下作出的。

4. 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。

5. 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。

6. 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。若在报告使用有效期内，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。

7. 该估价结果限于本报告估价目的及已说明的估价假设和使用限制条件下成立。若改变估价目的、估价假设及限制使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

8. 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仅做必要的核验，不承担该资料真实性证明责任，以及因委托人提供的资料失实导致估价结果错误的法律责任。

9. 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。

10. 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损失，估价机构不承担相应的法律责任。

11. 未经估价机构书面同意，委托人及法律法规规定的报告使用者不得在其他文件、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、使用范围、使用期限



等使用评估报告。因使用估价报告不当而造成的后果，房地产估价机构和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. 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；

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

### 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东湖春天 4 号楼 1 单元 1901 室。

#### (二) 估价对象范围

本次估价范围为东湖春天 4 号楼 1 单元 1901 室房屋及依法分摊的国有土地使用权，包含依附于估价对象的装饰装修、设施设备及配套车库，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：坐落于山东省枣庄市市中区 S348 东湖小学东北侧（龙城路与衡山路交叉口西北）。

2. 估价对象规模：估价对象为成套住宅楼，建筑面积约为 137.2 平方米。地上 29 层、地下 2 层，两梯四户。

3. 估价对象用途：住宅。

4. 估价对象权属：所有权人尹旭山。

(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			东湖春天 4 号楼			
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
钢混	2021	南北	该幢楼地上 29 层，地下 2 层，两梯四户。	整楼外墙石材断桥铝窗户，公共区域瓷砖地面。	整楼配备市政供水、排水、供电、供暖、燃气和通讯以及电梯等	良好
估价对象所处位置			东湖春天 4 号楼 1 单元 1901 室			
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
137.20 m <sup>2</sup>	19	2.9m	南北	毛坯	市政供水、排水、供电、地暖、燃气、通讯等	良好

2. 所处土地实物状况描述

项 目	土地实物状况描述
宗地位置	山东省枣庄市市中区东湖春天。
四 至	南至龙城路、东至衡山路、西至东湖小学、北至 S348
形 状	多边形、较规则。
地形地势	平坦。
地 质	稳定性高，承载力较强。
土地面积	—
开发程度	七通一平：通路、通电、通信、通气、通暖、供水、排水，宗地内道路平整。
实际利用状况	已建成东湖春天小区。

## (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	山东省枣庄市市中区东湖春天4号楼1单元1901室
权属证明	《房屋征收补偿合同》
权利人	尹旭山
权利类型	房屋所有权
共有情况	单独所有
建筑面积	建筑面积 137.20 m <sup>2</sup>
规划用途	住宅
实际用途	住宅
权利其他状况	—

### 2. 土地权益状况描述

委托方未提供估价对象所处土地的权属资料，本次评估假定估价对象所处土地不存在影响市场价值的其他限制权利状况。

## 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9月21日。

## 六、价值类型

1. 价值类型：市场价格。
2. 价值定义：估价对象于价值时点在市面上的平均交易价格。

## 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审议通过）；

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审议通过）；

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审议通过）；

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. 《中华人民共和国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》；
2. 《房屋征收补偿合同》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）估价方法的选择

根据《房地产估价规范》的要求，估价方法的选用应符合下列规定：

1. 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
2. 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
3. 估价对象可假设为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法。

4. 当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

5. 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

受资料限制，运用成本法所需要的分摊土地面积、容积率等关键数据无法取得，故此不宜采用成本法进行估价。

根据最高最佳使用分析，估价对象为已建成并可正常投入持续利用的物业，属于无需更新改造、拆除重建或改变用途的房地产，故不宜采用假设开发法进行估价。

估价对象所在区域的类似住宅房地产市场交易相对活跃，市场依据充分，宜采用比较法进行测算；类似房地产出租状况较普遍，该类房地产具有客观的租金收益，亦可采用收益法进行测算。

根据《房地产估价规范》的要求，估价对象适宜采用比较法和收益法进行估价。

## （二）估价方法定义

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。

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。

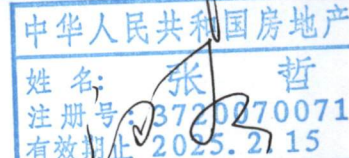
## 十、估价结果

估价人员在现场查勘、综合分析影响该房地产价格因素的基础上，经

过分析测算,最终确定估价对象在满足本报告“估价假设和使用限制条件”及“价值类型”条件下,在估值时点的估价结果为¥943936元,人民币大写玖拾肆万叁仟玖佰叁拾陆元整。



### 十一、房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张栋	3720160180	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 张 栋 注册号: 3720160180 有效期至: 2025. 6. 7	2022年10月13日
张哲	3720070071	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 张 哲 注册号: 3720070071 有效期至: 2025. 2. 15	2022年10月13日

### 十二、实地查勘期

2022年9月21日

### 十三、估价作业期

2022年9月21日至2022年10月13日

(以下空白)