**涉执房地产处置司法评估报告**

估价项目名称：枣庄市薛城区益洋花园10号楼共12套住宅房地产市场价格评估

估价委托人：山东省枣庄市中级人民法院

房地产估价机构：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张增坤（注册号：3720190070）

马舒然（注册号：3720210044）

估价报告出具日期：2022年9月29日

估价报告编号：鲁成（2022）估字222号

**致 估 价 委 托 人 函**

山东省枣庄市中级人民法院：

受贵院委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的位于枣庄市薛城区益洋花园10号楼共12套住宅房地产于2022年9月9日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

**估价目的：**为山东省枣庄市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**根据估价委托人提供的枣庄市新建商品房买卖合同（预售）复印件及现场勘查确定估价对象权属状况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象房产状况** | | | | | | | | | |
| 商品房预售许可证号 | 买受人 | | 坐落 | | 预测建筑面积（㎡） | 所在层/  总层数 | | 结构 | 规划用途/实际用途 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼1单元703室 | | 121 | 7层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼1单元802室 | | 87.94 | 8层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼1单元803室 | | 121 | 8层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼1单元1202室 | | 87.94 | 12层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼2单元402室 | | 87.94 | 4层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼2单元502室 | | 87.94 | 5层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼2单元503室 | | 121 | 5层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元402室 | | 87.94 | 4层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元502室 | | 87.94 | 5层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元701室 | | 121 | 7层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元703室 | | 124.65 | 7层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元803室 | | 124.65 | 8层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| **估价对象土地状况** | | | | | | | | | |
| 国有土地使用权证号 | | 坐落 | | 土地面积  （㎡） | 使用权  类型 | 土地用途 | 土地使用年限 | | |
| 枣土国用（2011）第14号 | | 高新区永福北路288号 | | 14033 | 出让 | 商住用途 | 2011年02月09日至2081年02月09日止 | | |

**价值时点**：2022年9月9日（现场实地查勘之日）。

**价值类型：**根据估价目的，本报告所采用的价值类型为市场价格。

**估价方法：**根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次采用比较法和收益法进行评估。

**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，经分析和测算，确定在满足本报告“估价假设和限制条件”前提下，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的估价结果为:（币种：人民币）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价结果汇总表** | | | | | |
| 商品房预售  许可证号 | 买受人 | 坐落 | 预测建筑面积（㎡） | 评估单价  （元/㎡） | 评估总价  （万元） |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼1单元703室 | 121 | 4996 | 60.45 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼1单元802室 | 87.94 | 4820 | 42.39 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼1单元803室 | 121 | 5021 | 60.75 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼1单元1202室 | 87.94 | 4921 | 43.28 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼2单元402室 | 87.94 | 4720 | 41.51 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼2单元502室 | 87.94 | 4745 | 41.73 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼2单元503室 | 121 | 4946 | 59.85 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元402室 | 87.94 | 4720 | 41.51 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元502室 | 87.94 | 4745 | 41.73 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元701室 | 121 | 4996 | 60.45 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元703室 | 124.65 | 4996 | 62.28 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元803室 | 124.65 | 5021 | 62.59 |
| **合计** |  | | **1260.94** |  | **618.52** |
| **人民币大写：陆佰壹拾捌万伍仟贰佰元整** | | | | | |

**特别提示：**

1、本估价报告应用有效期为一年，即自2022年9月29日至2023年9月28日。

2、以上内容摘自评估报告，详细内容见《估价结果报告》。若当事人、利害关系人对报告有异议，请在收到报告之日起五日内以书面形式通过山东省枣庄市中级人民法院向我公司提出。

山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：程新军

二○二二年九月二十九日

**目 录**

**估价师声明……………………………………………………………（06）**

**估价假设和限制条件…………………………………………………（07）**

**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………………………………………………………（13）

六、价值类型………………………………………………………（13）

七、估价原则………………………………………………………（14）

八、估价依据………………………………………………………（15）

九、估价方法………………………………………………………（17）

十、估价结果………………………………………………………（19）

十一、注册房地产估价师…………………………………………（20）

十二、实地查勘期…………………………………………………（21）

十三、估价作业期…………………………………………………（21）

**附件……………………………………………………………………（22）**

（一）估价对象位置图；

（二）估价对象内部状况、[外部状况和周围环境照片](#_Toc26663)；

（三）山东省枣庄市中级人民法院委托书（(2022)鲁04执恢31号复印件）；

（四）枣庄市新建商品房买卖合同（预售）（复印件）；

（五）房地产估价机构营业执照（复印件）；

（六）房地产估价机构资质证书（复印件）；

（七）房地产估价师注册证书（复印件）。

**估 价 师 声 明**

**注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：**

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益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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T508991-2013）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师张增坤会同法院工作人员及申请人于2022年9月9日对本估价报告中的估价对象内外部状况进行了实地查勘并进行了记录。对估价对象的查勘限于内外部状况与目前维护使用状况，注册房地产估价师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。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

7、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

**注册房地产估价师：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 盖章签名 |
| 张增坤 | 3720190070 |  |
| 马舒然 | 3720210044 |  |

**估价假设和限制条件**

1. 本次估价的一般假设

（1）估价委托人提供了估价对象的枣庄市新建商品房买卖合同（预售）复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定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）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记载建筑面积大体相当。

（4）注册房地产估价师未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

（5）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估价结果的不利影响给予了关注。

（6）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

①交易双方自愿地进行交易；

②交易双方处于利己动机进行交易；

③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

④交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（7）估价对象为整体房地产中（益洋花园10号楼）的一部分，估价对象享有公共部位的通行权、水电等共用设施及小区景观、绿化及其他配套设施的使用权。

（8）估价对象至价值时点尚未办理交房入住手续，不存在相关拖欠税费、物业费、供暖费、水电气费等情况，本次评估不考虑其对价值的影响，请报告使用人注意。

（9）估价对象至价值时点尚未办理交房入住手续，经注册房地产估价师实地查勘处于空置中，本次评估假定估价对象不存在租赁权及占有使用情况等限制。

2、未定事项假设

估价委托人提供的估价对象枣庄市新建商品房买卖合同（预售）复印件未记载估价对象的建成年代，经注册房地产估价师实地查勘调查，估价对象建成年代为2018年，本次估价以实际查勘建成年代为依据。

3、背离事实假设

（1）本次评估未考虑估价对象抵押、查封以及原有担保物权和其他优先受偿权对价值的影响。

（2）本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、办理产权证书等财产处置费用对价值的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

（1）估价委托人未提供估价对象不动产权证原件供估价人员核查，估价数据来源于估价委托人提供的估价对象枣庄市新建商品房买卖合同（预售）复印件，本次评估假定枣庄市新建商品房买卖合同（预售）复印件与不动产权证原件一致，若估价数据有变，估价结果亦应相应调整。

（2）因当事人原因，注册房地产估价师未能进入1单元1202室、2单元402室、3单元803室内部进行查勘，本次评估假定估价对象1单元1202室、2单元402室、3单元803室内部为毛坯，提请报告使用人注意。

6、估价报告使用限制

（1）本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的及使用条件使用本估价报告，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价，重新出具报告。

（2）本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；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，亦不得以其他任何方式公开发表。

（3）本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（4）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，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。若使用本估价结果的时间与报告出具之日起相差一年以上，我公司对应用此结果造成的损失不负任何责任。

（5）估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

（6）本报告估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，未考虑遇有自然力和其他不可抗力（破坏）的影响。

（7）本报告估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证，仅供估价委托人参考。最终的处置价格应该由估价委托人根据处置方式、市场参与程度、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

（8）财产拍卖日期与本估价报告载明的价值时点不一致时，估价对象状况或房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

# **估 价 结 果 报 告**

一、估价委托人**:**

估价委托人：山东省枣庄市中级人民法院

地 址：山东省枣庄市薛城区光明大道1959号

联 系 人：李政远

联系电话： 0632-8681108

二、房地产估价机构**：**

机构名称：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区新泺大街2117号铭盛大厦1618室

统一社会信用代码：91370800750883682G

备案证书编号：鲁评091012

备案资质等级：壹级

备案证书有效期限：2020年5月7日至2023年5月6日

法定代表人：程新军

联 系 人：林经理

电 话：0531-82998556

三、估价目的**：**

为山东省枣庄市中级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）估价对象范围：**

估价对象财产范围为枣庄市薛城区益洋花园10号楼共12套住宅及依法分摊的国有土地，包含依附于估价对象的装饰装修及设施设备，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权益。

**（二）估价对象基本状况：**

1、名称：任升丽名下位于枣庄市薛城区益洋花园10号楼共12套住宅房地产。

2、坐落：枣庄市薛城区益洋花园10号楼。

3、规模：住宅预测建筑总面积1260.94平方米（详见下表明细）。

4、用途：土地用途为商住，房产规划用途为住宅，实际用途为住宅。

5、权属：根据《枣庄市新建房屋买卖合同》及商品房预售许可证号【（枣）房预售证第1651号】，买受人为任升丽，已完成期房网签备案，合同已生效，权属清晰。估价对象权属信息详见下表。

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价对象房产状况** | | | | | | | | | |
| 商品房预售许可证号 | 买受人 | | 坐落 | | 预测建筑面积（㎡） | 所在层/  总层数 | | 结构 | 规划用途/实际用途 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼1单元703室 | | 121 | 7层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼1单元802室 | | 87.94 | 8层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼1单元803室 | | 121 | 8层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼1单元1202室 | | 87.94 | 12层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼2单元402室 | | 87.94 | 4层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼2单元502室 | | 87.94 | 5层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼2单元503室 | | 121 | 5层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元402室 | | 87.94 | 4层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元502室 | | 87.94 | 5层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元701室 | | 121 | 7层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元703室 | | 124.65 | 7层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元803室 | | 124.65 | 8层/地上17层 | | 钢筋混凝土 | 住宅/住宅 |
| **估价对象土地状况** | | | | | | | | | |
| 国有土地使用权证号 | | 坐落 | | 土地面积  （㎡） | 使用权  类型 | 土地用途 | 土地使用年限 | | |
| 枣土国用（2011）第14号 | | 高新区永福北路288号 | | 14033 | 出让 | 商住用途 | 2011年02月09日至2081年02月09日止 | | |

6、他项权利及司法限制状况：

1. 估价对象抵押情况：估价委托人未提供相应资料。
2. 估价对象查封情况：已查封，查封机关为山东省枣庄市中级人民法院，查封文号为（2022）鲁04执恢31号。

依据估价委托人提供的资料，估价对象存在查封情况。根据本次估价目的，本次估价未考虑抵押、担保事宜等非正常因素对估价结果的影响，也未考虑司法和行政机关依法裁决、查封等非正常因素对估价结果的影响。

7、出租或占用情况：经注册房地产估价师现场实地查勘，估价对象处于空置中，无出租或占用情况。

**（三）土地基本状况：**

|  |  |
| --- | --- |
| 名称及坐落 | 高新区永福北路288号； |
| 土地四至 | 北至广润路，东至世纪花园小区，南至嘉豪丽景小区，西至永福北路； |
| 土地面积 | 14033平方米； |
| 规划用途 | 商住用地； |
| 土地使用期限止 | 2011年02月09日至2081年02月09日止； |
| 土地形状 | 宗地形状较规则，有利于地上建筑布局； |
| 地形地势及地质状况 | 估价对象地形、地势平坦，与周边地块基本持相同高度，排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性较小；地质状况稳定，地基承载力较好； |
| 开发程度 | 至价值时点，宗地红线外开发程度已达到“七通”（通电，通路，供水，排水，通讯，通气，通暖），宗地红线内开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，通气，通暖及场地平整），已建有多栋建筑物。 |

**（四）建筑物基本状况：**

|  |  |
| --- | --- |
| 名称及坐落 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼共12套房地产； |
| 预测建筑面积 | 住宅预测建筑总面积1260.94㎡（详见明细）； |
| 房屋类型 | 规划用途为住宅,实际用途为住宅； |
| 建筑结构及层数 | 钢筋混凝土结构；总层数地上17层，估价对象分别位于4、5、7、8、12层； |
| 设施设备 | 配备消防系统，24小时监控系统，安保系统，电梯系统，设施设备齐全； |
| 层高 | 层高为3.0米； |
| 空间布局 | 两梯三户，中间户户型为两室两厅一厨一卫，东、西户户型为三室两厅一厨一卫，空间布局合理； |
| 建成年代 | 2018年； |
| 使用及维护状况 | 目前估价对象处于利用中，结构构件安全完好，牢固，齐全完整，现状良好，使用正常，地面、墙面、门窗等维护保养状况好； |
| 建筑物完损状况 | 房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件完好，为完好房； |
| 装饰装修 | 估价对象外墙涂料，单元防盗门；入户防盗门，塑钢窗，室内水泥地面，水泥墙面，厨卫水泥地面、水泥墙面；维护保养状况较好。因当事人原因，注册房地产估价师未能进入1单元1202室、2单元402室、3单元803室内部进行查勘，本次评估假定估价对象1单元1202室、2单元402室、3单元803室内部为毛坯，提请报告使用人注意。  估价对象内部水、电、暖气等已安装，燃气未接入户，适合居住。 |

五、价值时点**：**

根据山东省枣庄市中级人民法院委托书(2022）鲁04执恢31号获悉：本次评估委托之日为2022年8月25日，现场实地查勘完成之日为2022年9月9日。根据相关规定，人民法院未明确价值时点的，一般以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点，故确定本次评估的价值时点为现场实地查勘完成之日（即2022年9月9日）。

六、价值类型：

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价格。

（二）价值定义

某种（或某宗）房地产的市场价格，是该种（或该宗）房地产在现实市场上的平均交易价格。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的国有建设用地使用权及配套设施的价格；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是预测建筑面积；开发程度为已开发完成。

七、估价原则**：**

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构及估价人员站在中立的立场上，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。遵循独立、客观、公正原则在估价过程中独立调查、分析、判断，不得因为估价委托人或相关利害关系人的意志、行为而偏颇。估价报告中的基础数据、依据等取值以客观为标准。估价过程和结果应是公正的，不得有违公允和社会的公序良俗。

（二）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。遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。包括估

价对象的土地权属来源、取得方式合法，房屋建筑用途、容积率、建筑密度、绿化率、外观等符合土地利用规划、城市规划的要求。估价报告撰写

的依据、程序、方法和结果等合法合理。估价报告的目的、出具、使用等

合法。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，例如建筑物变得陈旧过时、周围环境有所改变等。因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。

（四）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。在用途、规模、档次、建筑结构等方面具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果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。

八、估价依据**：**

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

5、《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》（法释[2009]16号，于2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）；

6、《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，于2018年6月4日由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）；

7、财政部 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》；

9、财政部 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）。

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2008《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、中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于《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）。

（三）估价委托人及当事人提供的有关资料

1、山东省枣庄市中级人民法院委托书原件（(2022)鲁04执恢31号）；

2、枣庄市新建商品房买卖合同（预售）复印件。

（四）房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施；

2、注册房地产估价师调查和搜集的枣庄市薛城区房地产市场有关资料等；

3、估价对象的实地查勘的资料（图片）及房地产估价机构长期积累的估价资料。

九、估价方法**：**

**（一）各种估价方法的名称和定义**

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

1、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。

2、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。

3、成本法：是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。

4、假设开发法：是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。

**（二）估价方法的适用性分析及选用**

依据《房地产估价规范》4.1.2条之规定，选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。4.1.3条之规定，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、估价对象可假定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；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。

4、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。

Ⅰ、采用的方法

(1)估价对象用途为住宅，在估价对象坐落于同一供求范围内，与其相似的房地产交易实例较多，且可比性较好，根据替代原则适宜使用比较法进行评估。

(2)估价对象用途为住宅，在估价对象坐落于同一供求范围内，与其相似的房地产出租交易实例较多，且可比性较好，收益较好确定，因此可用适当的报酬率，将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对象的收益价格，因此适宜选用收益法进行评估。

Ⅱ、不采用的方法

(1)具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。由于估价对象为已建成的住宅房地产，短期内不具有投资开发或再开发潜力，故不适用假设开发法。

(2)由于估价对象为住宅房地产，非新近开发建设或计划开发建设的房地产，也非无收益和很少发生交易的房地产，也非具有独特设计或针对个别用户的特殊需要而建设的房地产，故不宜采用成本法进行评估。

综上所述，本次估价采用比较法和收益法进行评估。

**（三）估价技术路线**

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象所在区域类似房地产市场进行调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规及估价技术标准，经反复研究，确定本次估价的技术路线为:

1、比较法测算步骤如下：

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计算比准价格。

比较法计算公式如下:

估价对象比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2、本次收益法估价的步骤如下：

本次估价选用报酬资本化法(持有加转售模式)求取估价对象的收益价格: ①选择具体的估价方法；②测算收益期或持有期；③测算期间收益；④确定报酬率；⑤确定净收益和逐年递增比率；⑥测算估价对象期末转售价格；⑦计算收益价格。

采用持有加转售模式求取估价对象收益价格，基本公式如下：

IMG_256

3、采用比较法及收益法测算估价对象住宅房地产价格，综合分析两种方法的测算结果，进而确定估价对象最终估价结果。

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，经分析和测算，确定在满足本报告“估价假设和限制条件”前提下，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的估价结果为:（币种：人民币）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价结果汇总表** | | | | | |
| 商品房预售  许可证号 | 买受人 | 坐落 | 预测建筑面积（㎡） | 评估单价  （元/㎡） | 评估总价  （万元） |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼1单元703室 | 121 | 4996 | 60.45 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼1单元802室 | 87.94 | 4820 | 42.39 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼1单元803室 | 121 | 5021 | 60.75 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼1单元1202室 | 87.94 | 4921 | 43.28 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼2单元402室 | 87.94 | 4720 | 41.51 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼2单元502室 | 87.94 | 4745 | 41.73 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼2单元503室 | 121 | 4946 | 59.85 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元402室 | 87.94 | 4720 | 41.51 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元502室 | 87.94 | 4745 | 41.73 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元701室 | 121 | 4996 | 60.45 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元703室 | 124.65 | 4996 | 62.28 |
| （枣）房预售证第1651号 | 任升丽 | 枣庄市薛城区益洋花园10号楼3单元803室 | 124.65 | 5021 | 62.59 |
| **合计** |  | | **1260.94** |  | **618.52** |
| **人民币大写：陆佰壹拾捌万伍仟贰佰元整** | | | | | |

估价结果内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的国有建设用地使用权及配套设施的价格；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是预测建筑面积；开发程度为已开发完成。

1. 注册房地产估价师**：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 盖章签名 | 签名日期 |
| 张增坤 | 3720190070 |  | 年 月 日 |
| 马舒然 | 3720210044 |  | 年 月 日 |

十二、实地查勘期**：**2022年9月9日。

十三、估价作业期：2022年9月9日至2022年9月29日。

山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

二○二二年九月二十九日

# **附 件**

（一）估价对象位置图；

（二）估价对象内部状况、[外部状况和周围环境照片](#_Toc26663)；

（三）山东省枣庄市中级人民法院委托书（(2022)鲁04执恢31号复印件）；

（四）枣庄市新建商品房买卖合同（预售）（复印件）；

（五）房地产估价机构营业执照（复印件）；

（六）房地产估价机构资质证书（复印件）；

（七）房地产估价师注册证书（复印件）。