

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称: 刘勋之与临沂市普坛房地产开发有限公司买卖合同纠纷一案所涉  
及的临沂市罗庄区册山街道五寺庄鸿运家园1号楼2单元101室等3  
套房地产市场价值评估

估价委托人: 临沂市河东区人民法院

房地产估价机构: 山东大宇建设项目管理房地产评估有限公司

注册房地产估价师: 孙成见(注册号: 3720060276)

蒋朋(注册号: 3720170190)

估价报告价值时点: 2022年6月17日

估价报告出具日期: 2022年6月28日

估价报告编号: 鲁大宇房评字[2022]第172号

## 致估价委托人函

临沂市河东区人民法院:

受贵单位委托,本公司根据中华人民共和国《房地产估价规范》的规定,对刘勋之与临沂市普坛房地产建设开发有限公司买卖合同纠纷一案所涉及的临沂市罗庄区册山街道五寺庄鸿运家园1号楼2单元101室等3套房地产市场价值进行了评估,评估时点是2022年6月17日,评估目的是为临沂市河东区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司注册房地产估价师蒋朋在现场查勘的基础上,根据《房地产估价规范》等相关法律法规和我公司掌握的市场资料及长期积累的房地产估价经验,结合贵单位所提供的资料和本次评估目的,遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照估价程序,综合分析影响房地产价格的各项因素,采用市场法和收益法进行评估,最终确定估价对象在估价时点2022年6月17日满足本报告“估价的假设和限制条件”及“价值定义”条件下的市场价值为¥961,824.00元,人民币大写:玖拾陆万壹仟捌佰贰拾肆元整。(评估明细情况详见评估结果一览表)

山东大宇建设项目管理房地产评估有限公司

二〇二二年六月二十八日

## 目录

|                      |    |
|----------------------|----|
| 目录.....              | 3  |
| 估价师声明.....           | 4  |
| 估价的假设和限制条件.....      | 5  |
| 一、估价假设前提条件.....      | 5  |
| 二、估价报告使用限制条件.....    | 7  |
| 估价结果报告.....          | 8  |
| (一) 委托估价人.....       | 8  |
| (二) 相关当事人.....       | 8  |
| (三) 房地产估价机构.....     | 8  |
| (四) 估价目的.....        | 9  |
| (五) 估价对象.....        | 9  |
| (六) 估价时点.....        | 11 |
| (七) 价值类型.....        | 11 |
| (八) 估价原则.....        | 11 |
| (九) 估价依据.....        | 11 |
| (十) 估价方法.....        | 13 |
| (十一) 估价结果.....       | 14 |
| (十二) 注册房地产估价师.....   | 14 |
| (十三) 估价勘查日期.....     | 14 |
| (十四) 估价作业期.....      | 14 |
| (十五) 估价报告应用的有效期..... | 14 |
| 附    件.....          | 15 |

## 估价师声明

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们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。
- 4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 5、我们依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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 6、我们遵循诚实正直、公正执业，不做任何虚假的评估。
- 7、注册房地产估价师蒋朋（注册号：3720170190）等2人于2022年6月21日已对本估价报告中的估价对象的建筑结构进行了实地查看并进行记录。
- 8、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 9、现场勘查是在申请人的领勘下进行。
- 10、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托人、报告使用者、报告审查部门外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 11、通过对申请执行人的了解结合市场调查，该估价对象所在土地为集体土地使用权，土地用途为住宅，房屋的流转受到一定的限制，提醒报告使用者关注。

### 注册房地产估价师

| 估价师姓名 | 注册证书号      | 签名 | 签名日期  |
|-------|------------|----|-------|
| 孙成见   | 3720060276 |    | 年 月 日 |
| 蒋 朋   | 3720170190 |    | 年 月 日 |

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价假设前提条件

#### (一) 一般假设

1、估价对象在价值时点存在着一个公开、自愿、平等的交易市场；在该市场上的交易双方均掌握必要的市场信息，并具有必要的专业知识；交易双方有充裕的时间进行交易。估价对象产权明晰，手续齐全。

2、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律法规的规定。

3、本估价报告中的估价对象权利状况真实合法，在未来合法使用年限中能正常持续使用；包括公共配套设施（如道路、绿化、围护、电力等设施）和公共部位及相应应作分摊的土地使用权面积。

4、委托人提供了《临沂市河东区人民法院司法鉴定委托书》〔（2022）鲁1312法鉴字409号〕、《房产买卖合同》复印件等估价相关资料，注册房地产估价师对《房产买卖合同》复印件记载的面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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均合法、真实、准确、完整。

5、本次估价对象的建筑面积以委托人提供的房产买卖合同复印件记载面积为准，房屋规划用途均为住宅，若与事实不一致，应重新评估。

6、本次估价仅对估价对象进行一般性的勘查，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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对其房屋质量、环境污染等安全隐患有重大问题的鉴定、检测，我们不承担对估价对象建筑结构质量、环境污染等进行调查的责任。本次估价假定估价对象在未来使用年限中可以维持正常的使用寿命。

7、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化，市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的

影响。

8、经过估价人员尽职调查，未发现评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

9、根据估价人员现场调查，未发现估价对象存在欠缴的税金及其他相关费用，包括税收、物业费用、水电燃气费等及其滞纳金，故本次估价假定估价对象不存在欠缴税金、物业费用、水电燃气费等其他相关费用情况。（具体情况以相关部门查询数据为准）

10、本次评估完成估价对象实地查勘之日为2022年6月21日，与临沂市河东区人民法院委托日期2022年6月17日（价值时点）不一致，两者时间间隔较短，本次估价假定价值时点房地产状况与实地查勘日期的状况一致。

#### （二）未定事项假设

无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

1、本次估价不考虑估价对象原有的担保物权、其他优先受偿权及被查封的因素，因为即使估价对象存在担保物权、其他优先受偿权也会因拍卖（变卖）成功而消灭，查封因拍卖（变卖）成功而解除。

#### （四）不相一致假设

1、根据委托人临沂市河东区人民法院提供的委托书及查封扣押财产清单复印件，待估房地产坐落为临沂市罗庄区册山街道五寺庄鸿运家园1号楼2单元101、102室、2号楼202室，经现场勘查以及申请执行人领勘确认，待估房地产实际门牌号为临沂市罗庄区册山街道五寺庄小区3号楼2单元101、102、202室，我们评估时以申请执行人确认的临沂市罗庄区册山街道五寺庄小区3号楼2单元101、102、202室确定评估结果，若与事实不一致应该重新评估，估价人员不承担因待估房地产位置不一致造成的责任。

#### （五）依据不足假设

1、由于被申请人临沂市普坛房地产建设开发有限公司未到现场，我们未能进入临沂市罗庄区册山街道五寺庄鸿运家园1号楼2单元101、102室、2号楼202室房

地产内部进行现场查勘，根据申请人所述，估价对象均为毛坯房，本次估价设定五寺庄鸿运家园1号楼2单元101室等3套房地产均为毛坯房。

## 二、估价报告使用限制条件

1、本估价报告使用者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；本报告中的内容不得发表于任何公开媒体上。

2、本报告计算的2022年6月17日的评估价值为房屋建筑及分摊的土地使用权的价值，根据委托估价目的，不包含室内可移动家具家电设施及相关债权债务等其他财产价值，也不涉及房地产转让环节要发生的其他费用，如转让房地产过程中产生的增值税、土地增值税等各种税金及费用。转让过程中产生的税费及其可能存在的费用，按照人民法院有关规定和拍卖公告的相关规定进行缴纳。

3、根据委托估价目的，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及其对评估结果的影响。

4、评估结果仅为临沂市河东区人民法院委托司法鉴定涉及的上述房地产提供市场价值参考依据。

5、本次估价价值时点与司法处置拍卖成交时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与估价对象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会使用。

6、房地产估价师对评估对象的法律权属给予了必要的关注，但不对评估对象的法律权属作任何形式的保证。

7、按现行规定，评估结果有效期为一年，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会使用。

8、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。

## 估价结果报告

### (一) 委托估价人

委托人名称: 临沂市河东区人民法院  
联系地址: 山东省临沂市河东区凤凰大街  
联系电话: 0539-8089203

### (二) 相关当事人

申请人: 刘勋之  
被申请人: 临沂市普坛房地产建设开发有限公司  
权利人: 临沂市普坛房地产建设开发有限公司  
统一社会信用代码: 91371311MA3MP5HL2U  
法定代表人: 马士强  
类型: 有限责任公司(自然人投资或控股)  
成立日期: 2018年02月08日  
注册资本: 31000万人民币  
核准日期: 2022年01月14日  
营业期限自: 2018年02月08日  
登记机关: 临沂市罗庄区市场监督管理局  
登记状态: 在营(开业)企业  
住所: 山东省临沂市罗庄盛庄街道寇家对河村268号  
经营范围: 房地产开发; 园林绿化施工、建筑工程施工、市政公用工程施工、电子与智能化工程施工、建筑装修装饰工程施工、城市及道路照明工程施工、环保工程施工、钢结构工程施工、地基基础工程施工、水利水电工程施工; 销售: 机电设备、建筑材料、五金制品。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

### (三) 房地产估价机构

统一社会信用代码: 91371300760027652U  
机构名称: 山东大宇建设项目管理房地产评估有限公司

住所：兰山区金雀山路26号齐鲁大厦商务楼18楼

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法人代表：孙易

成立日期：2004年03月08日

注册资本：壹仟万元整

估价资格等级：贰级

证书编号：鲁评142008

经营范围：许可项目：工程造价咨询业务；建设工程质量检测；司法鉴定服务；建设工程监理；公路工程监理；水运工程监理；水利工程建设监理；单建式人防工程监理；测绘服务；建设工程勘察；矿产资源勘查。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；房地产评估；房地产咨询；房地产经纪；土地调查评估服务；不动产登记代理服务；土地整治服务；资产评估；社会稳定风险评估；政府采购代理服务；招投标代理服务；采购代理服务；节能管理服务；水资源管理；规划设计管理；地震服务；房屋拆迁服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；地质灾害治理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

#### （四）估价目的

根据临沂市河东区人民法院（2022）鲁1312法鉴字409号委托书，“我院受理的刘勋之与临沂市普坛房地产建设开发有限公司买卖合同纠纷一案，需对位于罗庄区册山街道五寺庄鸿运家园一号楼二单元电梯洋房一楼101、102室、二号楼202室进行司法鉴定（详见移送表），根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位进行鉴定。请指派有专门资质的人进行鉴定。”

评估目的是为临沂市河东区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### （五）估价对象

##### 1、估价对象范围

纳入评估范围内的房地产为位于临沂市罗庄区册山街道五寺庄鸿运家园1号楼2单元101室等3套房地产及所分摊的土地使用权。权利人为临沂市普坛房地产建设开

发有限公司，房屋规划用途均为住宅。

## 2、估价对象基本状况

### (1) 估价对象坐落及位置

估价对象位于临沂市罗庄区册山街道五寺庄鸿运家园1号楼2单元101室等3套。

### (2) 权益状况

#### 1) 估价对象房产登记状况

截至估价时点，估价对象为小产权房，未办理房产证，未在房产局备案。

#### 2) 估价对象房产权利状况

截至估价时点，根据我公司人员现场勘察了解，估价对象产权明确。截至估价时点，估价对象权利状态为已查封、无抵押、无担保、无异议。

### (3) 估价对象实物状况

估价对象所在的3号楼为框架结构，建成于2020年，南北朝向，共9层，含电梯，一梯两户，其中1-8层为住宅，-1层为车库、储藏室。101、102室位于第1层（自然层第2层），实际用途为住宅，建筑面积137.6平方米；202室位于第2层（自然层第3层），实际用途为住宅，建筑面积137.6平方米。

### (4) 土地基本情况描述

估价对象所在的五寺庄鸿运家园小区土地使用权未分割，土地整体状况为矩形，形状规则，地势平坦，无不良地质影响，无不利的规划限制条件。

申请人未提供土地使用权证书，根据现场调查结合申请人了解，估价对象所分摊的土地使用权为集体土地使用权，土地用途为住宅。土地宗地红线外“五通”（给水、排水、通电、通路、通讯），宗地内“五通一平”（给水、排水、通电、通路、通讯、场地平整）。

## 3、区域状况

估价对象位于临沂市罗庄区册山街道五寺庄鸿运家园小区内，交通较好，位置较好，基础设施、公共设施配套较完善，附近临沂市罗庄区册山街道中心小学、罗庄区册山中学、罗庄区小太阳幼儿园、百姓乐超市、药店、便利店、诊所、银行等公共设

施一应俱全。

### (六) 估价时点

我们以司法鉴定委托书委托之日为估价时点。即：2022年6月17日。

### (七) 价值类型

根据估价目的及委托评估要求，本次评估价值类型为市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

### (八) 估价原则

本次房地产估价遵循下列估价原则：

1、独立、客观、公正的原则：要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则：房地产的价格是房地产权益的价格，当房地产合法使用时，其权益受法律保障。因此估价中以估价对象的合法使用为前提。

3、替代原则：在相同或相近区域、位置，相同用途、容积率的房地产，其价值也应趋于一致。

4、估价时点原则：房地产市场是一个动态市场，房地产价格反映的是某一时点的价格。时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性。

5、最高最佳使用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳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。

### (九) 估价依据

1、有关法律法规和部门规章

(1) 《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）；

(2) 《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）；

(3) 《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通过）；

(4)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令29号,2019年8月26日第十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过);

(5)《中华人民共和国城乡规划法》(2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议修正);

(6)《城市房地产抵押管理办法》(中华人民共和国建设部令第98号);

(7)《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号);

(8)《不动产登记暂行条例实施细则》(2015年6月29日国土资源部第3次部务会议通过);

(9)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第588号);

(10)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正);

(11)《司法鉴定程序通则》(中华人民共和国司法部令第107号);

(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》(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);

(13)《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(最高人民法院法释[2016]18号);

(14)《最高人民法院关于<关于民事诉讼证据的若干规定>的决定》(法释[2019]19号);

(15)《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》(法释[2020]202号);

(16)《人民法院委托评估工作规范》(最高人民法院法办[2018]273号);

(17)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)。

## 2、估价技术规程

(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、其他有关资料

- (1) 临沂市河东区人民法院司法鉴定委托书;
- (2) 房产买卖合同复印件;
- (3) 现场勘查资料。

## (十) 估价方法

### 1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等，有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要方法，有收益房地产应采用收益法，作为其中的一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。

本项目的估价技术思路与方法为：由于估价对象用途为住宅，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充分，市场交易和租赁案例较多，根据替代原则可采用市场比较法；又因为该房地产属收益性房地产，与其在同一供求圈内类似的房产的租金水平可供参考，估价对象在可预见的未来应有连续的净收益，可采用收益法测算其收益价格。

经综合分析考虑，本次评估采用市场比较法、收益法进行评估，确定估价对象的评估结果。

### 2、估价思路和技术路线

(1) 采用市场比较法时，收集同一区域或同一供求圈内类似估价对象房地产市场交易价格，从中选出三个类似房地产的价格，经过修正求得估价对象的市场价格。

(2) 采用收益法计算时，收集社会上类似估价对象房地产出租价格，从中选出三个类似房地产的租赁价格，采用市场比较法测算出估价对象的毛租金，再调查计算出估价对象运营成本，求得年净收益；最后根据有关资料，用安全利率加风险调整值测算出报酬率，根据土地剩余使用年期和房屋的经济寿命确定收益期，选用适宜的计算公式，求得估价对象的收益价格，加上建筑物在收益期期末的剩余价值折算到价值时点的价值为最后的评估值。

(3) 对两种评估方法的结果进行分析后，采用加权平均法综合确定最后的评估

价值。

### (十一) 估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，进行周密准确地计算，并结合估价经验和对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象房地产在估价时点（2022年6月17日）在全部假设和限制条件下的、权属状态定为完整产权的市场价值为：¥961,824.00元，人民币大写：玖拾陆万壹仟捌佰贰拾肆元整。（评估明细情况详见评估结果一览表）

### (十二) 注册房地产估价师

| 估价师姓名 | 注册证书号      | 签名 | 签名日期  |
|-------|------------|----|-------|
| 孙成见   | 3720060276 |    | 年 月 日 |
| 蒋 朋   | 3720170190 |    | 年 月 日 |

### (十三) 估价勘查日期

2022年6月21日

### (十四) 估价作业期

2022年6月17日至2022年6月28日。

### (十五) 估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期，自估价完成之日2022年6月28日起至2023年6月27日一年内有效。

山东大宇建设项目管理房地产评估有限公司

2022年6月28日

## 附 件

- 1、临沂市河东区人民法院司法鉴定委托书复印件
- 2、估价机构营业执照复印件
- 3、估价机构资格证书复印件
- 4、估价师资格证书复印件
- 5、估价对象相关照片
- 6、估价对象位置示意图