

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鲁广和估鉴字（2022）第 113 号

估价项目名称：山东省枣庄市薛城区永福北路西侧鑫源小区第
3 幢东 3 单元 2 层西户及储藏室、车库房地产
市场价值评估

估价委托人：枣庄市薛城区人民法院

房地产估价机构：山东广和土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨亚楠（注册号：3720210141）

裴金洞（注册号：1120190042）

估价报告出具日期：二〇二二年十一月七日

重要提示：若当事人、利害关系人对评估报告有异议，请在收到评估报告之日起五日内通过枣庄市薛城区人民法院向我公司书面提出。

致估价委托人函

枣庄市薛城区人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对贵院（2021）鲁 0403 执恢 267 号委托书中所涉及的位于山东省枣庄市薛城区永福北路西侧鑫源小区第 3 幢东 3 单元 2 层西户及储藏室、车库房地产进行了估价，评估工作已完成，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：为位于山东省枣庄市薛城区永福北路西侧鑫源小区第 3 幢东 3 单元 2 层西户及储藏室、车库房地产，财产范围包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、储藏室、车库、配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》等资料复印件结合实地查勘，估价对象基本情况如下：

买受人为闫婕，坐落为枣庄市薛城区永福北路西侧鑫源小区第 3 幢东 3 单元 2 层西户，国有土地使用权证号为国土字 2007 第 0126 号，共用宗地面积为 12029 m²，土地用途为住宅。房屋用途为普通住宅，建筑结构为砖混结构，建成年代为 2009 年，总层数为 6 层，住宅位于第 3 层，建筑面积为 99.3 m²。储藏室、车库均位于第 1 层。于价值时点，估价对象尚未办理权属登记，且存在查封情况。

价值时点：2022 年 10 月 17 日（实地查勘之日）。

价值类型：市场价值。

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，按照国

家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适宜的估价方法评估得到估价对象于价值时点（2022年10月17日）在价值类型和估价假设限制条件下的估价结果如下：

估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
山东省枣庄市薛城区永福北路西侧鑫源小区第3幢东3单元2层西户及储藏室、车库房地产	99.3	6306	62.62
房地产总价大写：人民币陆拾贰万陆仟贰佰元整。			
备注：储藏室、车库价值已包含在住宅价值中，特请报告使用人注意。			

特别提示：

上述估价结果是在本报告中列明的估价假设和限制条件下得出的估价结果，本致函不可单独使用，详情请阅读报告全文。

山东广和土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：高圣贤

二〇二二年十一月七日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	12
八、估价依据	12
九、估价方法	14
十、估价结果	16
十一、注册房地产估价师	16
十二、实地查勘期	17
十三、估价作业期	17
附 件	18
一、《枣庄市薛城区人民法院委托书》[(2021)鲁0403执恢267号]复印件	18
二、《商品房买卖合同》复印件	18
三、估价对象位置示意图	18
四、估价对象及周边环境照片	18
五、房地产估价机构的企业法人营业执照复印件	18
六、房地产估价机构备案证书复印件	18
七、企业变更情况复印件	18
八、注册房地产估价师注册证书复印件	18

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：

一、我们在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

三、我们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。

四、我们依照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013），形成意见和结论，撰写本估价报告。

五、注册房地产估价师杨亚楠、裴金洞在薛城区人民法院工作人员及双方当事人的陪同下，已于2022年10月17日对估价对象进行了实地查勘并作了记录。

六、没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《商品房买卖合同》等相关资料的复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的前提下，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因素给予了充分关注，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，本次估价假定估价对象能正常安全使用。

3、估价对象建筑面积是根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》复印件确定，注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与其记载建筑面积大体相当。

4、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) 交易双方自愿的进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方理性、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。

5、本次评估价值为估价对象在价值时点转让税费正常负担下的价格，即买卖双方各自缴纳自己应缴纳的交易税费下的价格。

6、估价对象为整个房地产项目的一部分，不仅对专有部分享有所有权，而且还对应分摊的国有建设用地以及房地产的公共通行部位及水电、暖气、天然气等公用设施享有共有和共同使用、共同管理的权利。

7、由于估价委托人未提供估价对象是否欠缴税费、水电费、物业费

等证明材料，房地产估价师无法掌握估价对象是否存在欠缴税费、水电费、物业费等情况及金额，本次估价未考虑拖欠上述费用对评估价值的影响。

8、本次估价假设估价对象不存在其他用益物权、租赁、占用使用等情况。

（二）未定事项假设

由于估价委托人未提供估价对象有关建成年代的证明材料，根据注册房地产估价师调查了解，估价对象建成年代为 2009 年，本次估价假设估价对象的建成年代以调查为准。

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象存在查封情况。结合评估目的，故本次估价未考虑估价对象查封对价值的影响。

（四）不相一致假设

根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》，估价对象总楼层为 5 层，住宅位于第 2 层；经实地查勘，估价对象总楼层为 6 层，住宅位于第 3 层。两者不相一致。本次估价的估价对象楼层以实地查勘楼层统一描述。

（五）依据不足假设

由于当事人原因，注册房地产估价师未能进入车库内部实地查勘。经与估价委托人沟通确认，本次估价车库按照正常使用为前提进行设定。

二、估价报告使用限制

（一）本报告的估价目的是为确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不宜作其他用途。如果估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

（二）未经本评估机构和注册房地产估价师的书面同意，估价报告不得向估价委托人、相关当事人及报告审查部门以外的单位及个人提供。凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，评估机构和注册房地产估

价师不承担相应的责任。

（三）本估价报告须完整使用，任何肢解或部分使用本报告所造成的损失由报告使用人承担。

（四）未经本估价机构同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（五）本报告估价结果只是客观地反映估价对象在本报告估价目的下的房地产价值，属于专业意见，但是并不能对实际成交提供保证。

（六）本次估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格价值，包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、储藏室、车库、配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。如估价对象建筑面积或建筑物状况发生变化，估价结果需要做相应的调整甚至重新评估。

（七）在无明显市场波动的前提下本报告的使用期限自估价报告出具之日起壹年，即 2022 年 11 月 7 日至 2023 年 11 月 6 日。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

三、特殊事项说明

（一）本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

（二）如发现本报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：枣庄市薛城区人民法院

地 址：枣庄市薛城区泰山中路 71 号

二、房地产估价机构

机构名称：山东广和土地房地产资产评估有限公司

公司住所：济南市历下区经一路南侧明湖天地 A 座 401 室

统一社会信用代码：91370102729264932Y

法定代表人：高圣贤

备案等级：壹级

备案证书编号：鲁评 011004

备案证书有效期：2022 年 5 月 5 日至 2025 年 5 月 4 日

联系电话：0531-86100518

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）估价对象基本状况

估价对象为坐落于山东省枣庄市薛城区永福北路西侧鑫源小区第 3 幢东 3 单元 2 层西户及储藏室、车库，财产范围包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、储藏室、车库、配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据估价委托人提供的《商品房买卖合同》等资料复印件，结合实地查勘，估价对象基本情况如下：

买受人为闫婕，坐落为枣庄市薛城区永福北路西侧鑫源小区第 3 幢东 3 单元 2 层西户，国有土地使用权证号为国土字 2007 第 0126 号，共用宗

地面积为 12029 m²，土地用途为住宅。房屋用途为普通住宅，建筑结构为砖混结构，建成年代为 2009 年，总层数为 6 层，住宅位于第 3 层，建筑面积为 99.3 m²。储藏室、车库均位于第 1 层。

于价值时点，估价对象尚未办理权属登记，且存在查封情况。结合估价目的，本次估价未考虑查封情况对价值的影响。

（二）土地基本状况

1、四至：估价对象所在项目东至凤凰名苑，西至天山水榭花都 A 区，北至福星花园，南至住宅区。

2、形状：估价对象所在项目土地形状呈多边形。

3、开发程度：估价对象宗地外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气），宗地内“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通热力、通燃气）及建筑物已建成。

4、土地使用期限：土地使用期限为 2004 年 11 月 16 日起 2074 年 11 月 16 日止。

（三）建筑物基本状况

估价对象坐落于枣庄市薛城区永福北路西侧鑫源小区第 3 幢东 3 单元 2 层西户，估价对象所在楼宇共 3 个单元，估价对象位于 3 单元，楼层布局为一梯两户。楼梯踏步为水泥，内墙及顶棚刷白，栏杆及扶手为铁质。所在楼栋总层数为 6 层，住宅位于第 3 层，建筑面积为 99.3 m²。储藏室、车库均位于第 1 层。

1、设施设备：估价对象管道通畅，水卫、电照、燃气、暖气等设备运转正常。

2、装饰装修

（1）外部装修

外墙面为涂料。

（2）住宅内部装修

入户门为防盗门，窗户为塑钢窗（外置防盗网）。客厅、餐厅、卧室地面为瓷砖，墙面及顶棚刷白。厨房、卫生间地面及墙面为瓷砖，顶棚为PVC吊顶，门为钛镁合金门。

（3）储藏室内部装修

门为铁门，地面为水泥，内墙及顶棚刷白。

（4）车库内部装修

门为卷帘门。由于当事人原因，注册房地产估价师未能进入车库内部实地查勘。经与估价委托人沟通确认，本次估价车库按照正常使用为前提进行设定。

3、建成时间：2009年。

4、建筑结构：砖混结构。

5、新旧程度：估价对象成新度较好。

6、维护状况：根据注册房地产估价师实地查勘，估价对象维护保养情况较好。

（四）区位状况

1、位置状况

估价对象坐落于枣庄市薛城区永福北路西侧鑫源小区第3幢东3单元2层西户，位于永福北路西侧，距离薛城区人民政府1.9公里。估价对象所在项目临内部路。所在楼栋总层数为6层，住宅位于第3层，朝向为南北。储藏室、车库位于第1层。

2、交通状况

（1）附近有冠县2路、6路西线、102路、B5路、101路、滕薛城际K606路等多路公交经过并在附近设有站点。

（2）所在区域内交通路网发达，道路体系为网格状，区域内有永福北路、光明西路、枣曹线等交通主次干道，道路较通畅、状况良好。

(3) 小区内有停车位。

(4) 附近道路无特殊交通管制。

3、外部配套设施状况

区域内基础设施达到“七通”配套（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通热力）。

(2) 公共配套设施状况

周边有永乐批发超市(薛城飞腾店)、合家乐超市(永福北路店)、云贵超市(光明西苑西南)、爱客天天超市(永福店)等商业设施；有中国邮政储蓄银行(枣庄市永福北路支行)、枣庄农商银行(永福支行)、枣庄银行 24 小时自助银行等金融设施；有枣庄市薛城区北临城小学、薛城区北临城小学(现代校区)、北临城中学、枣庄市薛城舜耕中学(高中分部)等教育配套；有枣庄市薛城区人民医院、兴仁街道办事处洪洼村卫生室等医疗配套。

4、周围环境状况

(1) 居住成熟度

周边有凤凰名苑、天山水榭花都、隆福俊园、光明西苑、百益花苑等住宅小区。

(2) 自然环境

估所在区域无大气、噪音、水体污染。

(3) 人文环境

周边多为住宅小区，治安状况较好。

(4) 景观环境

周边无特殊景观。

五、价值时点

价值时点为 2022 年 10 月 17 日（实地查勘之日）。

六、价值类型

依据估价目的，确定此次估价的类型价值为市场价值。

市场价值，是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额。

本次估价结果是指在价值时点的房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价值，包含房屋所有权、分摊的国有建设用地使用权及其装饰装修、储藏室、车库、配套设施，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

七、估价原则

本次估价遵循估价原则：独立、客观、公正原则和合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，事实求是、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。

（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。

（三）替代原则

要求估价结果与估价对象的类似的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。

（四）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。

（五）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价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）有关法律、法规及政策文件

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、《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议于 2007 年 10 月 28 日通过，中华人民共和国主席令第七十四号公布，自 2008 年 1 月 1 日起施行。根据 2004 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《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修订）；

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、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273 号，自 2018 年 12 月 10 日起执行）；

8、《中房学关于印发〈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，自 2021 年 9 月 1 日起执行）；

9、住房和城乡建设部、自然资源部、最高院等部门规章；

10、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法规及政策性文

件。

(二) 技术标准

- 1、《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）；

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《枣庄市薛城区人民法院委托书》〔（2021）鲁 0403 执恢 267 号〕；
- 2、《商品房买卖合同》复印件；

(四) 估价机构及注册房地产估价师搜集的资料

- 1、估价对象及周围环境照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、估价人员调查和搜集的当地房地产市场有关资料等；
- 4、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(一) 方法选用分析

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），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经研究，最终选取比较法、收益法对估价对象进行评估，具体分析如下：

可选估价方法	估价方法选用相关规定	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。	估价对象为住宅房地产，所在区域同类房地产的交易较多，故可采用比较法进行评估。	选取

收益法	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。	估价对象为住宅房地产，区域该类房地产租赁市场较活跃，其预期收益具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围，故可采用收益法进行评估。	选取
假设开发法	估价对象具有开发或者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。	估价对象为已建成住宅房地产，非拟建或在建房地产，故不适合采用假设开发法进行估价。	不选取
成本法	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收入时，应选用成本法。	估价对象为鑫源小区第3幢的一部分，难以作为独立的开发建设项目进行重新开发建设，故不宜选用成本法。	不选取

(二) 选用估价方法定义与其测算步骤

1、比较法

(1) 定义：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) 测算步骤：

①选用直接比较法；

②选取可比实例；

③对可比实例的实际成交价格进行交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整；

④求取比较价值。

2、收益法

(1) 定义：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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 测算步骤：

①选用报酬资本化法，并选用持有加转售模式；

- ②有效毛收入按出租型求取；
- ③采用市场租金求取有效毛收入，进而求取净收益；
- ④选用适当的报酬率或资本化率；
- ⑤利用持有加转售的收益法公式求得估价对象的收益价值。

3、估价技术路线

- (1) 运用比较法求取估价对象比较价值；
- (2) 运用收益法求取估价对象收益价值；
- (3) 综合确定估价对象市场价值。

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，按照国家有关房地产估价规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适宜的估价方法评估得到估价对象于价值时点（2022年10月17日）在价值类型和估价假设限制条件下的估价结果如下：

估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
山东省枣庄市薛城区永福北路西侧鑫源小区第3幢东3单元2层西户及储藏室、车库房地产	99.3	6306	62.62
房地产总价大写：人民币陆拾贰万陆仟贰佰元整。			
备注：储藏室、车库价值已包含在住宅价值中，特请报告使用人注意。			

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨亚楠	3720210141		年 月 日
裴金洞	1120190042		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年10月17日。

十三、估价作业期

2022年10月17日至2022年11月7日。

山东广和土地房地产资产评估有限公司

二〇二二年十一月七日

附 件

- 一、《枣庄市薛城区人民法院委托书》〔（2021）鲁 0403 执恢 267 号〕
复印件
- 二、《商品房买卖合同》复印件
- 三、估价对象位置示意图
- 四、估价对象及周边环境照片
- 五、房地产估价机构的企业法人营业执照复印件
- 六、房地产估价机构备案证书复印件
- 七、企业变更情况复印件
- 八、注册房地产估价师注册证书复印件