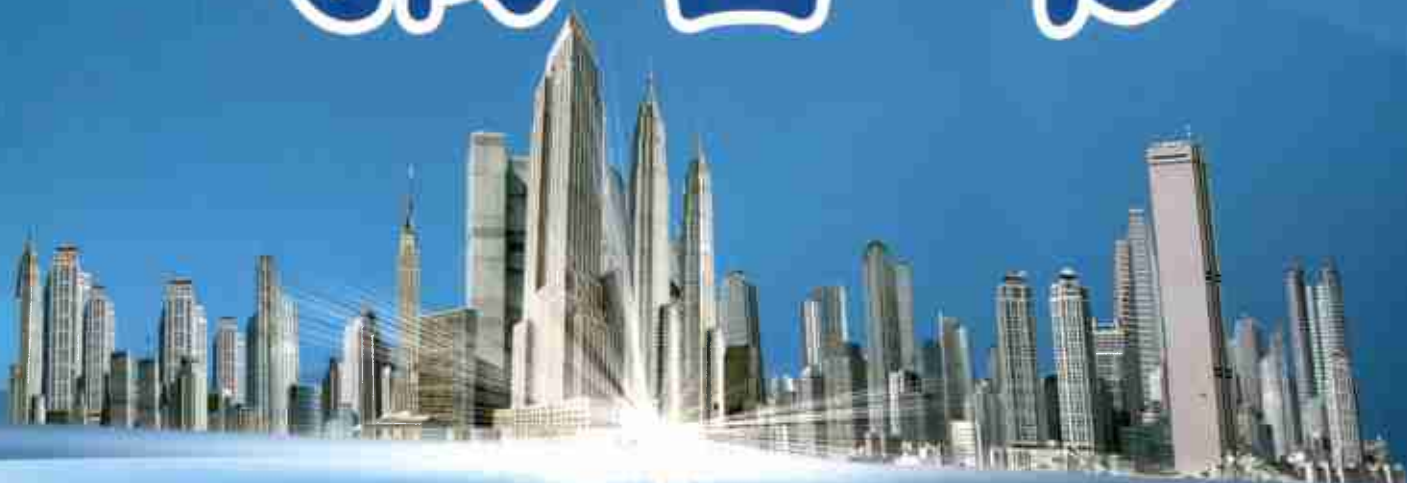




山东中大

SHANDONG ZHONGDA

报告书



山东中大恒正土地房地产评估有限公司

SHANDONG ZHONGDA HENGZHENG LAND REAL ESTATE APPRAISAL CO. LTD

房地产估价报告

估价项目名称：郓城县金旭房地产开发有限公司所有位于郓州大道以北、公明路以西（金旭凯旋城50#楼）房地产市场价格评估

估价委托人：郓城县人民法院

房地产估价机构：山东中大恒正土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：卢会波、唐林森

估价报告出具日期：2020年4月14日

估价报告编号：鲁中大恒正房估字[2020]JN041420号

致估价委托人函

郓城县人民法院：

受贵院委托，本公司委派注册房地产估价师对估价对象进行了估价。

估价目的是为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象：郓州大道以北、公明路以西（金旭凯旋城50#楼）住宅用途房地产；房屋所有人为郓城县金旭房地产开发有限公司；财产范围包括建筑物、分摊土地使用权；建筑面积为8463.50平方米。

注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则，遵照国家有关房地产估价的法律法规、政策文件和估价标准，经过实地查勘与市场调查，选用假设开发法进行了分析、判断和测算，确定估价对象于价值时点2019年12月25日满足估价假设和限制条件的市场价值：总价¥23020720元（大写：人民币贰仟叁佰零贰万零柒佰贰拾元整）

房屋所有人	坐落	幢号	层数	结构	建筑面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	总价（元）
郓城县金旭房地产开发有限公司	郓州大道以北、公明路以西（金旭凯旋城）	50#楼	8+1	混合	8463.50	2720	23020720

特别提示：1、本估价结果为拍卖参考底价，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。

2、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！估价的详细结果及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

山东中大恒正土地房地产评估有限公司

法定代表人：卢会波

二〇二〇年四月十四日



目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
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.....	6
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附 件.....	10
一、《郓城县人民法院委托书》复印件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象于价值时点的相关照片	
四、估价对象产权相关资料复印件	
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

我们郑重声明：

一、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。

二、本估价报告中的分析、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。

三、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。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象《金旭凯旋城南部拟建建筑面积》复印件；注册房地产估价师对估价对象产权相关资料所载的内容进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价对象的相关信息合法、真实、准确、完整。

2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化和实质性改变。

3、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。

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。

(二) 背离事实假设

估价对象于价值时点已被法院查封，本次估价不考虑估价对象被查封等因素的影响。

(三) 依据不足假设

估价对象的建筑面积是根据《金旭凯旋城南部拟建建筑面积》所

得，至价值时点，估价对象未办理确权信息，本次评估数据以估价委托人提供的《金旭凯旋城南部拟建建筑面积》为准。

二、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅作为本次估价目的之使用，不作其他任何用途使用。

（二）本估价报告专为估价委托人所使用，未经估价机构书面同意，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）估价报告使用期限自本估价报告出具之日起，在房地产市场状况无较大波动时为一年即2020年4月14日至2021年4月13日，若市场有较大波动或超过一年需重新进行评估。

（四）本估价报告必须经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效，估价机构仅对本报告的原件承担责任。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：郓城县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：山东中大恒正土地房地产评估有限公司

法定代表人：卢会波

住所：任城区翠都国际商务中心A座2006室

资质等级：贰级

证书编号：鲁评002010

三、估价目的

为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象范围为位于郓州大道以北、公明路以西（金旭凯旋城50#楼）房地产，包括建筑物、分摊土地使用权。

（二）估价对象基本状况

房屋所有权人	坐落	幢号	层数	结构	建筑面积 (m ²)	房屋状况
郓城县金旭房地产开发有限公司	郓州大道以北、公明路以西（金旭凯旋城）	50#楼	8+1	混合	8463.50	房产已封顶，外墙未粉刷，门窗及电梯均未安装

（三）区位状况：

本次评估的房地产位于郓州大道以北、公明路以西，附近有银行、超市、医院、学校等公共配套，距离水浒好汉城约1.5公里，周围路面硬化、绿化完全，有多路公交车由此经过，出入便捷，无交通管制，停车方便。

（三）实物状况

郓州大道以北、公明路以西（金旭凯旋城）50#楼混合结构 8+1层高，至价值时点估价对象已封顶，门窗未安装，周边基础配套设施

已达七通（通上水、通下水、通路、通电、通气、通暖、通信）。

五、价值时点

2019年12月25日。（完成实地查勘之日）

六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

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。

七、估价原则

估价原则是估价活动所依据的法则或标准，本次估价遵循以下原则。

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的原则。

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的原则。

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的原则。

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的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

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状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用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）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；

- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 5、国家、省、市有关房地产估价法律、法规、制度和文件。
- 6、山东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法
- 7、《山东省国有土地储备办法》
- 8、《郓城县国有土地储备暂行办法》
- 9、《郓城县土地利用总体规划》
- 10、《郓城县城关区土地级别与基准地价更新报告》

(二) 技术标准、规程、规范

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。
- 3、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局颁布的《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）
- 4、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014）
- 5、原国家土地管理局发布的《地籍调查规程》（TD/T1001-2012）
- 6、《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）
- 7、《山东省征地区片综合地价标准》（2013）
- 8、中国土地估价师协会《关于印发〈重大项目土地评估指引〉的通知》

(三) 估价委托人提供的相关资料

- 1、《郓城县人民法院委托书》复印件；
- 2、《金旭凯旋城南部拟建建筑面积》复印件；

(四) 估价人员搜集的相关资料

- 1、估价对象照片；

- 2、实地查勘记录；
- 3、当地市场调查和搜集的有关资料等。

九、估价方法

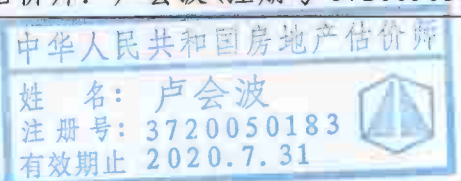
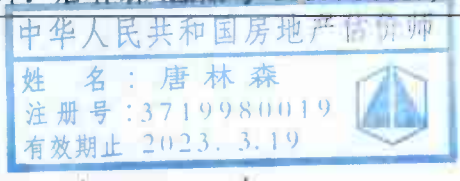
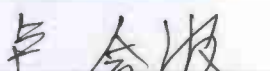
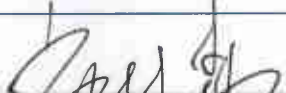
本次估价确定采用假设开发法进行测算。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

注册房地产估价师遵循独立、客观、公正的原则，根据估价目的，遵守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，选用假设开发法，在认真分析现有资料和准确测算的基础上，得出估价对象于价值时点2019年12月25日的符合估价假设和限制条件的市场价值为¥23020720元；大写：人民币贰仟叁佰零贰万零柒佰贰拾元整。

十一、注册房地产估价师

估价师：卢会波(注册号 3720050183)	估价师：唐林森(注册号 3719980019)
 <p>姓名：卢会波 注册号：3720050183 有效期至 2020.7.31</p>	 <p>姓名：唐林森 注册号：3719980019 有效期至 2023.3.19</p>
签名： 	签名： 

十二、实地查勘期

2019年12月25日。

十三、估价作业期

2019年12月25日至2020年4月14日。

山东中大恒正土地房地产评估有限公司

二〇二〇年四月十四日

附 件

- 一、《郓城县人民法院委托书》复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象于价值时点的相关照片
- 四、估价对象产权相关资料复印件
- 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



郓城县人民法院

委托书

(2018)鲁1725执1207号

山东中大恒正土地房地产评估有限公司：

我院在执行郑太安、苑全勇、段雨来、郑勋章与郓城县金旭房地产开发有限公司合伙协议纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估财产如下：

郓城县金旭房地产开发有限公司名下五十号楼。



承办人：丁卫东

联系电话：05306897117

联系人：陈卫华

本院地址：郓城县郓州大道中段路北

估价对象位置图



估价对象于价值时点的相关照片



金旭凯旋城南部拟建建筑面积

序号	楼号	层数	地上总建筑面积 (m ²)	建筑占地面积 (m ²)	商业建筑面积 (m ²)	公建建筑面积 (m ²)	住宅及车库、储藏室建筑面积 (m ²)	地下建筑面积 (m ²)	住宅户数
1	45#	8+1	6381.22	646.02	0.00	0.00	6381.22	0.00	48
2	48#	8+1	6966.76	719.59	0.00	0.00	6966.76	0.00	48
3	49#	8+1	6966.76	719.59	0.00	0.00	6966.76	0.00	48
4	50#	8+1	8463.50	867.38	0.00	0.00	8463.50	0.00	64
5	40#	6+1	5469.27	746.52	381.97	0.00	5087.30	0.00	44
6	42#	6+1	5469.27	746.52	381.97	0.00	5087.30	0.00	44
7	46#	6+1	5469.27	746.52	381.97	0.00	5087.30	0.00	44
8	售楼部、E	2	1240.92	620.46	1240.92	0.00	0.00	0.00	0
9	售楼部C	2	568.14	257.91	568.14	0.00	0.00	0.00	0
10	金旭宾馆	12+地下一层	7224.33	692.42	7224.33	0.00	0.00	3000.00	0
合计:			54219.44	6752.93	10179.30	0.00	44040.14	3000.00	340.00



统一社会信用代码

91370103720763436B

营业执照

(副本) 2-1



扫描二维码登录
'国家企业信用
信息公示系统'
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 山东中大恒正土地房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 卢会波

经营范围 房地产、土地评估,资产评估,会计、审计及税务服务,房地产咨询,房地产中介服务,土地规划服务,遥感测绘服务;企业管理咨询;工程项目管理。(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)

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2000年02月18日

营业期限 2000年02月18日至 年 月 日

住所 山东省济南市历下区解放东路3号金宇大厦东楼611室

登记机关



2019年09月12日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISERS
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 山东中大恒正土地房地产评估有限公司

法定代表人:
(执行事务合伙人) 卢会波

住所: 山东省济南市历下区解放东路B号金宇大厦东楼611室

统一社会信用代码: 91370103720763436B

备案等级: 贰级

证书编号: 鲁评002010

有效期限: 2018年6月1日至2021年5月31日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00137138

姓名 / Full name

卢会波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370728197301300219

注册号 / Registration No.

3720050183

执业机构 / Employer

山东中大恒正土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00115189

姓名 / Full name

唐林森

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

370202196811270712

注册号 / Registration No.

3719980019

执业机构 / Employer

山东中大恒正土地房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-19

持证人签名 / Bearer's signature





山东中大

SHANDONG ZHONGDA

地址：济宁市洸河路30号圣德大厦

电话：0537-2265633