

涉执房地产处置 司法评估报告

评估报告编号：

鲁贵估字[2020]299号

评估项目名称：

济南市槐荫区西市场街道北大寺社区居委会北大槐树街保利
中心三区2栋1单元1603室房地产市场价格价值评估

评估委托人：

菏泽市牡丹区人民法院

房地产评估机构：

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：

董月华（1120040185）徐敏（3720190155）

评估报告出具日期：

2020年6月19日

致评估委托人函

菏泽市牡丹区人民法院：

受贵方委托，我公司根据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/T50899-2013），遵循独立、客观、公正、合法的原则，对委托评估的济南市槐荫区西市场街道北大寺社区居委会北大槐树街保利中心三区2栋1单元1603室[不动产权证书号：济南20180108891]房地产进行了实地查勘及评估测算，现将报告主要内容说明如下：

评估目的：根据《菏泽市牡丹区人民法院委托书》〔（2020）鲁1702执恢12号〕要求，对评估对象进行科学鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

评估对象：济南市槐荫区西市场街道北大寺社区居委会北大槐树街保利中心三区2栋1单元1603室房地产，总层数为20层，评估对象所在层次16层，规划用途为住宅，共有情况单独所有，建筑面积为93.2 m²，房屋结构为钢筋混凝土结构，竣工时间为2016-10-28，土地使用期限为2013年11月04日起2083年11月03日止；评估对象包括房屋所有权及其分摊的国有土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

价值时点：价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘完成之日2020年6月9日。

价值类型：房地产市场价格

评估方法：比较法、收益法

评估结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过

周密准确的测算确定评估对象在设定条件下，于价值时点2020年6月9日的市场价值为（币种：人民币）：

评估单价：17794 元/m²

评估总价：165.84 万元

大写金额：壹佰陆拾伍万捌仟肆佰元整

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“评估的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！评估过程、结果及有关说明详见报告全文；当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议，可以在收到评估报告后十日内以书面形式通过人民法院向我公司提出。

致函日期： 2020 年 6 月 19 日

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人签字：董川华

二〇二〇年六月十九日

目 录

第一部分 注册房地产估价师声明	4
第二部分 评估的假设和限制条件	5
第三部分 评估结果报告	7
一、评估委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、评估目的	7
四、评估对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、评估原则	9
八、评估依据	10
九、评估方法	12
十、评估结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	14
十三、评估作业期	14
第四部分 附件	15
1、《菏泽市牡丹区人民法院委托书》（复印件）；	
2、《房地产权登记信息》（复印件）；	
3、《商品房买卖合同》（复印件）；	
4、评估对象位置图；	
5、评估对象现场照片；	
6、企业变更证明；（复印件）；	
7、估价机构营业执照（复印件）；	
8、估价机构资质证书（复印件）；	
9、注册房地产估价师注册证书（复印件）。	

第一部分 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在评估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. 评估报告中的分析、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，但受到评估报告中已说明的《评估的假设和限制条件》的限制；

3. 注册房地产估价师对评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系；

4. 注册房地产估价师对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见；

5. 注册房地产估价师是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/T50899-2013）以及相关房地产评估专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写评估报告；

6. 我公司注册房地产估价师董月华、徐敏已于价值时点 2020 年 6 月 9 日对评估报告中评估对象的建筑结构、室外状况及土地状况、周边环境状况进行了实地查勘，并于当天完成查勘工作；实地查勘仅限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任；

7. 无其他专业人员对评估报告提供重要专业帮助。

第二部分 评估的假设和限制条件

1、本次评估的一般假设

- (1) 评估对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (2) 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。
- (3) 本次评估未对评估对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大问题。
- (4) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- (5) 评估对象为整个房地产中的一部分，评估对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、未定事项假设

- (1) 评估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，也没有考虑评估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。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。
- (2) 本评估结果在有效期内的使用是以相关房地产市场稳定、政策未有重大变化并排除了注册房地产估价师无法预知的不可抗力因素的影响为假设前提。
- (3) 评估结果未考虑未来处置风险。
- (4) 本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。如至价值时点止，评估对象所有权人尚有任何有关评估对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳

或从评估值中相应扣减。

(5) 估价委托人没有提供租赁合同，本次估价设定估价对象不存在租赁权；如估价对象确实有租赁协议，则对估价结果有一定影响，特提醒报告使用者注意。

3、背离事实假设

(1) 本次评估无背离事实事项，故不做背离事实假设。

4、依据不足假设

(1) 由于权利人未到现场，注册房地产估价师未进入估价对象内部查勘，经委托人同意，本次评估以室内装修为简单装修，户型未作改造为估价的假设前提。

5、不相一致假设

(1) 本次评估无不相一致事项，故不做不相一致假设。

6、本报告的使用限制条件

(1) 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作它用。

(2) 评估报告应用的有效期自评估报告出具之日起为一年，即评估目的在报告完成后的一年内实现，评估结果可作评估对象的市场价格参考，超过一年，评估结果应作相应调整或重新评估。

(3) 本报告专为评估委托人使用，未经本公司同意，不得向评估委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

第三部分 评估结果报告

一、评估委托人

名称：菏泽市牡丹区人民法院

住所：菏泽市牡丹区八一西路 1199 号

二、房地产估价机构

机构名称：山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：济南市历下区山大路 242-2 号 A 座 616 号

法定代表人：董月华

统一社会信用代码：91370102740991399Q

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字【2013】025 号

有效期限：2019 年 5 月 17 日至 2022 年 5 月 16 日

三、评估目的

根据《菏泽市牡丹区人民法院委托书》[(2020)鲁 1702 执恢 12 号]要求，对评估对象进行科学鉴定，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、评估对象

1、评估对象范围：

评估对象为济南市槐荫区西市场街道北大寺社区居委会北大槐树街保利中心三区 2 栋 1 单元 1603 室房地产，包括房屋所有权及其分摊的国有土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、评估对象基本状况：

本次评估对象坐落于济南市槐荫区西市场街道北大寺社区居委会北大槐树街保利中心三区2栋1单元1603室房地产，总层数为20层，评估对象所在层次16层；根据《房地产权登记信息》记载，房屋所有权人：济南保利房地产开发有限公司，共有情况：单独所有，房屋坐落：槐荫区保利中心三区2号楼1603，建筑面积：93.2m²，规划用途：住宅，房屋结构：钢筋混凝土结构，竣工时间：2016-10-28，不动产权证书号：济南20180108891。

3、土地基本情况：

评估委托人未提供国有土地使用权证，根据评估委托人提供的相关资料及注册房地产估价师调查了解，土地使用期限为2013年11月04日起2083年11月03日止；评估对象所占土地宗地形状较为规则，地势平坦，地基较好，承载力较强。宗地开发程度已达到“七通一平”（即宗地红线外通上水、通下水、通电、通路、通讯、供暖、供气及宗地内场地平整）。

4、建筑物基本状况：

本次评估对象建筑物为济南市槐荫区西市场街道北大寺社区居委会北大槐树街保利中心三区2栋1单元1603室房地产，评估对象建成年代为2016年，总层数为20层，评估对象所在层次16层，规划用途为住宅，共有情况单独所有，建筑面积为93.2m²。评估对象入户防盗单元门，实地查勘之日，估价师未能进入室内查勘，本次评估室内以简单装修假设前提，水、电、天然气、暖气等基础设施齐全，设备较完善，房屋维护保养良好。

5、地理位置与周围环境

评估对象位于济南市槐荫区西市场街道北大寺社区居委会北大槐树街保利中心三区2栋1单元1603室，北临北大槐树街、西临纬十二路；周围昆仑小学幼儿园分园、铁程幼儿园、济南市纬十路小学、山东师范大学保利

实验学校、济南第十二中学，教育设施较完善；附近有济南第二人民医院、山东省立医院中心院区、济南市槐荫人民医院、槐荫德康诊所，方便居民就医；周边有北京银行、齐鲁银行、中国农业银行、中国工商银行等多家银行在附近设立网点；周边有华联超市、西市场、家家福生活超市、华联鲜超、路港商业广场，生活购物方便；附近有 K118 路、K132 路、K156 路、K21 路、K9 路、K21 路、K74 路等公交车经过，出行便捷；周围环境整洁、无噪声，供水、供电、供气、供暖等基础设施完备。

五、价值时点

价值时点确定为注册房地产估价师实地查勘完成之日 2020 年 6 月 9 日。

六、价值类型

本次评估的价值类型是房地产市场价格。

根据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）第 3.0.5 条：市场价值定义为评估对象经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

此次评估的评估对象为济南市槐荫区西市场街道北大寺社区居委会北大槐树街保利中心三区 2 栋 1 单元 1603 室房地产，评估对象规划用途为住宅，于价值时点 2020 年 6 月 9 日的房地产市场价格。

七、评估原则

(1) 客观、独立、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评估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：要求评估结果是在依法判定的评估对象状况下的价值或价格的原则。

(3) 价值时点原则：要求评估结果是在根据评估目的确定的某一特定时间

间的价值或价格的原则。

(4) 替代原则：要求评估结果与评估对象的类似房地产在同等条件下的价值或者价格偏差在合理范围内的原则。

(5) 最高最佳利用原则：要求估价结果是在评估对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。评估对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。首先，法律上允许是指符合相关法律法规及相关规划，不能随意改变用途及规模，评估对象所在地块需取得相关规划审批手续才能进行开发建设，不能任意改变用途及规模；其次，财务上可行是预测它更新改造或改变用途、改变规模、重新开发后的价值，减去更新改造、改变用途、改变规模、重新开发的必要支出及应得利润，将其与维持现状情况下房地产的价值进行比较，只有更新改造、改变用途规模、重新开发的收益大于成本时，具有财务可行性，否则不能选用。结合评估对象的实际情况，更新改造、拆除重建的成本大于带来的收益，不符合财务上可行的前提条件，经综合分析，保持现状为最高最佳使用。

八、评估依据

(一) 本次评估所依据的有关法律、法规和政策文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国担保法》；
- 5、《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》；
- 6、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；

- 7、《不动产登记暂行条例》；
- 8、《不动产登记暂行条例实施细则》；
- 9、《人民法院委托评估工作规范》；
- 10、《最高人民法院关于印发〈人民法院司法鉴定工作暂行规定〉的通知》；
- 11、《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》；
- 12、《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》；
- 13、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》；
- 14、《司法鉴定程序通则》；
- 15、《司法鉴定人管理办法》；
- 16、《司法鉴定机构登记管理办法》；
- 17、《营业税改增值税试点实施办法》；
- 18、《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范（试行）》；
- 19、《山东省建筑工程消耗量定额》（2016年）；
- 20、《山东省安装工程消耗量定额》（2016年）；
- 21、《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2016年）；
- 22、国家和地方其他有关的法律、法规及政策性文件。

（二）本次评估采用的技术规程

- 1.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2.《房地产估价基本术语规范》（GB/T50899-2013）。

（三）评估委托人提供的权属证明及其他有关资料。

（四）注册房地产估价师掌握的有关市场资料及评估人员实地查勘、调查所获得的相关资料。

九、评估方法

房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价系数修正法等。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与评估对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

收益法：预计评估对象的未来收益，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评估对象价值或价格的方法。

成本法：测算评估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评估对象价值或价格的方法。

假设开发法：求得评估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评估对象价值或价格的方法。

基准地价系数修正法：在政府或其有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对评估对象宗地所在位置的基准地价进行调整后得到评估对象宗地价值或价格的方法。

评估人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘之后，根据评估目的并结合评估对象的用途和实际状况以及周边房地产市场状况，选取比较法和收益法作为本次评估的基本方法。

选取上述评估方法原因为：一是评估对象用途为住宅，评估对象类似房地产市场交易案例较多，可采用比较法测算其市场价格。二是评估对象为收

益性房地产，周边类似房地产出租案例较多，租金较易取得，故选用收益法作为其中的一种评估方法。

未选用其他评估方法的原因：一是评估对象为城市成熟区域住宅，市场价值远大于成本价，不适宜采用成本累加的方法进行测算；二是评估对象为已建成房屋，不适用假设开发法和基准地价系数修正法进行测算。

最后将比较法及收益法的评估结果进行综合分析后，得出评估对象房地产价值。

十、评估结果

注册房地产估价师根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定评估对象在设定条件下，于价值时点2020年6月9日的市场价值为（币种：人民币）：

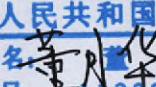
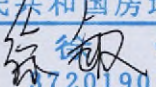
评估对象单价：17794元/m²

评估对象总价：165.84万元

大写金额：壹佰陆拾伍万捌仟肆佰元整



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
董月华	1120040185	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：董月华 注册号：1120040185 有效期止：2022.8.27	2020年6月19日
徐敏	3720190155	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：徐敏 注册号：3720190155 有效期止：2022.7.21	2020年6月19日

十二、实地查勘期

2020年6月9日

十三、评估作业期

2020年6月2日至2020年6月19日

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人签字：董华

二〇二〇年六月十九日

