



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鲁广泰评房（执）字 2021 第 1378 号

估价项目名称：山东巨鼎置业有限公司名下济南市商河县贾庄镇
巨鼎盛世华庭小区住宅、商铺、储藏室共计 57
套房地产市场价值评估

估价委托人：山东省济南市中级人民法院

房地产估价机构：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：刘雪伟 3720110054

付兴翠 3720120127

估价报告出具日期：二〇二一年七月二十一日

特别提示：

估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后五日内通过山东省济南市中级人民法院向我公司书面提出。

致估价委托人函

山东省济南市中级人民法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的估价对象房地产市场价值进行了评估。

估价目的：确定估价对象涉执房地产处置价值提供参考而评估房地产市场价值。

估价方法：比较法、成本法。

估价对象：

依据估价委托人提供的《拍卖房产明细》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房产分户平面图》，估价对象为巨鼎盛世华庭小区 20 套住宅、15 套商铺、22 套储藏室，共计 57 套房地产，建筑面积合计为 4415.68 平方米，权利人为山东巨鼎置业有限公司，坐落为济南市商河县贾庄镇盛世街以东，开源路以北，住宅和储藏室结构为混合，商铺结构为钢混。估价对象具体如下：

序号	房号	总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	用途
1	17 号楼 2 单元 101 室	6	2	139.42	住宅
2	17 号楼 1 单元 201 室	6	3	121.05	住宅
3	17 号楼 1 单元 502 室	6	6	139.42	住宅
4	17 号楼 2 单元 302 室	6	4	121.05	住宅
5	18 号楼 1 单元 302 室	6	4	95.67	住宅
6	18 号楼 1 单元 402 室	6	5	95.67	住宅
7	18 号楼 1 单元 502 室	6	6	95.67	住宅
8	18 号楼 2 单元 402 室	6	5	98.97	住宅
9	18 号楼 3 单元 101 室	6	2	95.67	住宅
10	18 号楼 3 单元 102 室	6	2	98.55	住宅
11	18 号楼 3 单元 201 室	6	3	95.67	住宅
12	18 号楼 3 单元 401 室	6	5	95.67	住宅
13	19 号楼 1 单元 301 室	6	4	88.48	住宅

14	19 号楼 1 单元 401 室	6	5	88.48	住宅
15	19 号楼 1 单元 402 室	6	5	95.22	住宅
16	19 号楼 1 单元 501 室	6	6	88.48	住宅
17	19 号楼 2 单元 102 室	6	2	96.71	住宅
18	19 号楼 3 单元 102 室	6	2	88.48	住宅
19	19 号楼 3 单元 202 室	6	3	88.48	住宅
20	19 号楼 3 单元 502 室	6	6	88.48	住宅
住宅 小计				2015.29	
21	18 号楼-03#	6	1	12.59	储藏室
22	18 号楼-12#	6	1	12.59	储藏室
23	18 号楼-15#	6	1	16.94	储藏室
24	18 号楼-16#	6	1	7.37	储藏室
25	18 号楼-17#	6	1	23.95	储藏室
26	18 号楼-18#	6	1	29.72	储藏室
27	18 号楼-20#	6	1	10.84	储藏室
28	18 号楼-23#	6	1	10.84	储藏室
29	18 号楼-27#	6	1	10.84	储藏室
30	18 号楼-29#	6	1	10.84	储藏室
31	18 号楼-33#	6	1	7.37	储藏室
32	18 号楼-34#	6	1	16.94	储藏室
33	19 号楼-04#	6	1	27.31	储藏室
34	19 号楼-07#	6	1	12.64	储藏室
35	19 号楼-10#	6	1	19.39	储藏室
36	19 号楼-15#	6	1	17.54	储藏室
37	19 号楼-17#	6	1	28.72	储藏室
38	19 号楼-22#	6	1	11.19	储藏室
39	19 号楼-25#	6	1	11.19	储藏室
40	19 号楼-28#	6	1	11.19	储藏室
41	19 号楼-29#	6	1	31.92	储藏室
42	19 号楼-32#	6	1	17.54	储藏室
储藏室 小计				359.46	
43	3# 商铺 (实际门牌号绿洲路 613 号)	3	1-3	181.53	商铺
44	4# 商铺	3	1-3	181.53	商铺

	(实际门牌号绿洲路 607 号)				
45	10# 商铺 (实际门牌号绿洲路 591 号)	3	1-3	181.53	商铺
46	2# 沿街商业楼 2-1# (商保物业)	3	1-2	122.32	商铺
47	2# 沿街商业楼 2-3# (实际门牌号绿洲路 541 号)	3	1-2	122.32	商铺
48	2# 沿街商业楼 2-4# (实际门牌号绿洲路 535 号)	3	1-2	122.32	商铺
49	2# 沿街商业楼 2-7# (实际门牌号绿洲路 517 号)	3	1-2	122.32	商铺
50	2# 沿街商业楼 2-8# (实际门牌号绿洲路 511 号)	3	1-2	122.32	商铺
51	2# 沿街商业楼 2-12# (实际门牌号绿洲路 487 号)	3	1-2	127.32	商铺
52	2# 沿街商业楼 2-15# (实际门牌号绿洲路 469 号)	3	1-2	122.32	商铺
53	2# 沿街商业楼 2-16# (实际门牌号绿洲路 463 号)	3	1-3	145.42	商铺
54	2# 沿街商业楼 2-18# (实际门牌号绿洲路 425 号)	3	1-2	122.32	商铺
55	2# 沿街商业楼 2-21# (实际门牌号绿洲路 407 号)	3	1-2	122.32	商铺
56	2# 沿街商业楼 2-22# (实际门牌号绿洲路 401 号)	3	1-2	122.32	商铺
57	3# 沿街商业楼 3-1# (实际门牌号绿洲路 389 号)	2	1-2	122.72	商铺
商铺 小计				2040.93	
合计				4415.68	

价值时点：2021 年 7 月 2 日，为完成实地查勘之日。

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 7 月 2 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：1776.65 万元

大写金额：壹仟柒佰柒拾陆万陆仟伍佰元整

房地产评估价格明细表如下：

序号	房号	用途	所在层	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
1	17 号楼 2 单元 101 室	住宅	2	139.42	4110	57.3
2	17 号楼 1 单元 201 室	住宅	3	121.05	4110	49.75
3	17 号楼 1 单元 502 室	住宅	6	139.42	4050	56.47
4	17 号楼 2 单元 302 室	住宅	4	121.05	4090	49.51
5	18 号楼 1 单元 302 室	住宅	4	95.67	4090	39.13
6	18 号楼 1 单元 402 室	住宅	5	95.67	4070	38.94
7	18 号楼 1 单元 502 室	住宅	6	95.67	4050	38.75
8	18 号楼 2 单元 402 室	住宅	5	98.97	4070	40.28
9	18 号楼 3 单元 101 室	住宅	2	95.67	4110	39.32
10	18 号楼 3 单元 102 室	住宅	2	98.55	4110	40.5
11	18 号楼 3 单元 201 室	住宅	3	95.67	4110	39.32
12	18 号楼 3 单元 401 室	住宅	5	95.67	4070	38.94
13	19 号楼 1 单元 301 室	住宅	4	88.48	4090	36.19
14	19 号楼 1 单元 401 室	住宅	5	88.48	4070	36.01
15	19 号楼 1 单元 402 室	住宅	5	95.22	4070	38.75
16	19 号楼 1 单元 501 室	住宅	6	88.48	4050	35.83
17	19 号楼 2 单元 102 室	住宅	2	96.71	4110	39.75
18	19 号楼 3 单元 102 室	住宅	2	88.48	4110	36.37
19	19 号楼 3 单元 202 室	住宅	3	88.48	4110	36.37
20	19 号楼 3 单元 502 室	住宅	6	88.48	4050	35.83
住宅小计				2015.29		823.31
21	18 号楼-03#	储藏室	1	12.59	2500	3.15
22	18 号楼-12#	储藏室	1	12.59	2500	3.15
23	18 号楼-15#	储藏室	1	16.94	2500	4.24
24	18 号楼-16#	储藏室	1	7.37	2500	1.84
25	18 号楼-17#	储藏室	1	23.95	2500	5.99
26	18 号楼-18#	储藏室	1	29.72	2500	7.43
27	18 号楼-20#	储藏室	1	10.84	2500	2.71
28	18 号楼-23#	储藏室	1	10.84	2500	2.71
29	18 号楼-27#	储藏室	1	10.84	2500	2.71
30	18 号楼-29#	储藏室	1	10.84	2500	2.71
31	18 号楼-33#	储藏室	1	7.37	2500	1.84
32	18 号楼-34#	储藏室	1	16.94	2500	4.24
33	19 号楼-04#	储藏室	1	27.31	2500	6.83

34	19 号楼-07#	储藏室	1	12.64	2500	3.16
35	19 号楼-10#	储藏室	1	19.39	2500	4.85
36	19 号楼-15#	储藏室	1	17.54	2500	4.39
37	19 号楼-17#	储藏室	1	28.72	2500	7.18
38	19 号楼-22#	储藏室	1	11.19	2500	2.8
39	19 号楼-25#	储藏室	1	11.19	2500	2.8
40	19 号楼-28#	储藏室	1	11.19	2500	2.8
41	19 号楼-29#	储藏室	1	31.92	2500	7.98
42	19 号楼-32#	储藏室	1	17.54	2500	4.39
储藏室 小计				359.46		89.9
43	3# 商铺 (实际门牌号绿洲路 613 号)	商铺	1-3	181.53	4226	76.71
44	4# 商铺 (实际门牌号绿洲路 607 号)	商铺	1-3	181.53	4226	76.71
45	10# 商铺 (实际门牌号绿洲路 591 号)	商铺	1-3	181.53	4226	76.71
46	2# 沿街商业楼 2-1# (商保物业)	商铺	1-2	122.32	4242	51.89
47	2# 沿街商业楼 2-3# (实际门牌号绿洲路 541 号)	商铺	1-2	122.32	4242	51.89
48	2# 沿街商业楼 2-4# (实际门牌号绿洲路 535 号)	商铺	1-2	122.32	4242	51.89
49	2# 沿街商业楼 2-7# (实际门牌号绿洲路 517 号)	商铺	1-2	122.32	4242	51.89
50	2# 沿街商业楼 2-8# (实际门牌号绿洲路 511 号)	商铺	1-2	122.32	4242	51.89
51	2# 沿街商业楼 2-12# (实际门牌号绿洲路 487 号)	商铺	1-2	127.32	4242	54.01
52	2# 沿街商业楼 2-15# (实际门牌号绿洲路 469 号)	商铺	1-2	122.32	4242	51.89
53	2# 沿街商业楼 2-16# (实际门牌号绿洲路 463 号)	商铺	1-3	145.42	4226	61.45
54	2# 沿街商业楼 2-18# (实际门牌号绿洲路 425 号)	商铺	1-2	122.32	4242	51.89
55	2# 沿街商业楼 2-21# (实际门牌号绿洲路 407 号)	商铺	1-2	122.32	4159	50.87
56	2# 沿街商业楼 2-22# (实际门牌号绿洲路 401 号)	商铺	1-2	122.32	4159	50.87
57	3# 沿街商业楼 3-1# (实际门牌号绿洲路 389 号)	商铺	1-2	122.72	4309	52.88

商铺 小计				2040.93		863.44
合计				4415.68		1776.65

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

二〇二一年七月二十一日

目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值类型.....	14
(七) 估价原则.....	14
(八) 估价依据.....	17
(九) 估价方法.....	18
(十) 估价结果.....	20
(十一) 注册房地产估价师.....	22
(十二) 实地查勘期.....	23
(十三) 估价作业期.....	23
四、附件.....	24
1. 山东省济南市中级人民法院委托书（（2021）鲁 01 执恢 107 号）复印件；	
2. 估价对象位置示意图；	
3. 估价对象状况照片；	
4. 《拍卖房产明细表》复印件；	
5. 《国有土地使用证》复印件；	
6. 《建设用地规划许可证》复印件；	
7. 《建设工程规划许可证》复印件；	
8. 《建筑工程施工许可证》复印件；	
9. 《商品房预售许可证》复印件；	
10. 《房产分户平面图》复印件；	

11. 房地产估价机构营业执照复印件；
12. 房地产估价机构资质证书复印件；
13. 注册房地产估价师注册证书复印件。

一、估价师声明

我们郑重声明：

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独立、客观、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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价报告中的估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《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】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。
6. 注册房地产估价师刘雪伟、付兴翠已于 2021 年 7 月 2 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
7. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告由山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后五日内通过山东省济南市中级人民法院向我公司书面提出。

二、估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(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。

(3) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、未来处置风险以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(4) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(5) 估价对象的权属、建筑面积、用途等以估价委托人提供的《拍卖房产明细表》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房产分户平面图》上载明的为依据；其他关键信息以注册房地产估价师实地查勘为准。

(6) 本次估价是以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(7) 估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(8) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

估价委托人未提供抵押情况和查封情况，实地查勘得知估价对象已查封，结合估价目的，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、查封等因素。

4. 不相一致假设

根据《房产分户平面图》，二期商铺总层数 2 层；根据房地产估价师实地查勘，二期 2#沿街商业楼 2-16#(实际门牌号绿洲路 463 号)总层数为 3 层，其余评估的二期商铺均为 2 层，本次评估二期商铺总层数以总层数 3 层为准。

5. 依据不足假设

(1) 根据申请人介绍和房地产估价师实地查勘了解，估价对象住宅通暖气、通天燃气，商铺通暖气，因房屋占有人原因，未能进入估价对象室内查勘确认，本次评估按照估价对象住宅通暖气、通天燃气，商铺通暖气，为估价前提。

(2) 注册房地产估价师仅进入 3#沿街商业楼 3-1#室，室内为瓷砖地面，乳胶漆墙面，隔断墙，步梯大理石踏步，不锈钢扶手。因房屋占有人原因，注册房地产估价师未能进入其它房屋室内进行查勘，根据申请人介绍，估价对象交房标准为毛坯，本次估价对象其它房屋室内装修标准设定为毛坯。

(3) 估价委托人提供《拍卖房产明细表》、《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、《房产分户平面图》，未取得不动产权证书，特此提醒报告使用人注意。

(4) 估价对象未取得不动产权证书，房屋建筑面积和房屋用途依据估价委托人提供的《拍卖房产明细表》、被申请人介绍及估价师实地查勘，若办理出不动产权证书和实测报告，以不动产权证书和实测报告为准，特此提醒报告使用人注意。

（5）注册房地产估价师于 2021 年 7 月 2 日对估价对象进行了实地查勘，未能进入室内，从室外状况观察未出租，且未提供租赁信息，本次评估不考虑租赁权。

6. 估价报告使用限制

（1）本估价报告书仅为山东省济南市中级人民法院确定涉执房地产处置价值提供参考，不作其他估价目的之用，如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

（2）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估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（3）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（4）本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价（价值时点发生变化）。

（5）本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

单位名称：山东省济南市中级人民法院

联系人：孟凡鑫

联系电话：0531-89256602

地址：济南市经二路 1 号

（二）房地产估价机构

房地产估价机构：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：李文伟

地址：山东省济南市历下区羊头峪路 18-2 号

资质等级：一级

证书编号：建房估证字[2013]017 号

资质有效期：2018 年 12 月 29 日至 2021 年 12 月 28 日

联系人：李文伟

联系电话：0531-88706088

（三）估价目的

为山东省济南市中级人民法院确定涉执房地产处置价值提供参考而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1. 委托情况

根据山东省济南市中级人民法院委托书（（2021）鲁 01 执恢 107 号）：执行山东巨鼎建设工程有限公司，山东通鼎置业有限公司与山东巨鼎置业有限公司合同纠纷一案中，需确定山东巨鼎置业有限公司名下位于商河县巨鼎盛世华庭小区 57 套房产的处置参考价。本次估价对象为商河县巨鼎盛世华庭小区 20 套住宅、15 套商铺、22 套储藏室，共计 57 套房地产。

2. 权益状况

(1)、土地使用权登记状况

国有土地使用证	商国用（2012）第 070 号
土地使用权人	山东巨鼎置业有限公司
座落	贾庄镇盛世街以东, 开源路以北
地号	0916008
用途	其他普通商品住房用地
使用权类型	出让
终止日期	2082 年 1 月 4 日
使用权面积	48860 平方米

(2)、建设用地规划许可证

许可证号	地字第 3701102012013 号
用地单位	山东巨鼎置业有限公司
用地项目名称	巨鼎·盛世华庭
用地位置	贾庄镇盛世街以东, 开源路以北
用地性质	住宅用地
用地面积	48860 平方米
建设规模	68000 平方米

(3)、17#-19#住宅及储藏室的规划文件、施工许可证等法律文件的取得情况

①、建设工程规划许可证

许可证号	建字第 3701102014034 号
建设单位（个人）	山东巨鼎置业有限公司
建设项目名称	巨鼎·盛世华庭 15#-19#住宅楼
建设位置	贾庄镇政府北邻, 盛世街以东
建设规模	17093.94 平方米。其中：17#楼建筑面积为 3067.28 平方米, 18#楼建筑面积为 3428.09 平方米, 19#楼建筑面积为 3280.85 平方米

②、建筑工程施工许可证

许可证号	编号：商建施 2014-034		
建设单位	山东巨鼎置业有限公司		
工程名称	商河县巨鼎盛世华庭 15#-19#住宅楼		
建设地址	贾庄盛世街以东、新华路以南		
建设规模	17093.94 m ²		
设计单位	淄博华艺建筑设计有限公司		
施工单位	商河县第四建筑安装工程有限公司		
监理单位	济南舜泉工程咨询监理有限公司		
合同开工日期	2014.09.16	合同竣工日期	2016.01.13

（4）、商铺的规划文件、施工许可证等法律文件的取得情况

①、建筑工程施工许可证

许可证号	编号：商建施 2012-026		
建设单位	山东巨鼎置业有限公司		
工程名称	巨鼎·盛世华庭会所、香榭 1#沿街楼		
建设地址	商河县贾庄镇政府以北		
建设规模	4459.36 m ²		
设计单位	淄博华艺建筑设计有限公司		
施工单位	商河县第四建筑安装有限公司		
监理单位	济南新家园建设监理有限责任公司		
合同开工日期	2012.11.1	合同竣工日期	2013.10.31

许可证号	编号：商建施 2012-030		
建设单位	山东巨鼎置业有限公司		
工程名称	巨鼎盛世华庭 7#、10#、12#楼, 香榭 2#、3#沿街楼		
建设地址	贾庄镇盛世路以东、新华路以南		
建设规模	12390.50 m ²		
设计单位	淄博华艺建筑设计有限公司		
施工单位	山东省羽田建设工程有限公司		

监理单位	济南新家园建设监理有限责任公司		
合同开工日期	2012.11.1	合同竣工日期	2013.10.31

②、商品房预售许可证

许可证号	济商房开预许字第(2013)01号		
开发商	山东巨鼎置业有限公司		
项目名称	盛世华庭 7#、10#、12#、香榭 1#、2#、3#楼		
项目座落地点	贾庄镇盛世街以东，开源路以北		
批准预售建筑面 积	15631.07 m ² ，其中住宅 8941.37 平方米 60 套；商业 积 6689.7 平方米		

(5)、估价范围

此次委托评估的均为现房。估价对象的具体情况如下：

序号	房号	总层 数	所在 层	建筑面积 (m ²)	用途
1	17号楼2单元101室	6	2	139.42	住宅
2	17号楼1单元201室	6	3	121.05	住宅
3	17号楼1单元502室	6	6	139.42	住宅
4	17号楼2单元302室	6	4	121.05	住宅
5	18号楼1单元302室	6	4	95.67	住宅
6	18号楼1单元402室	6	5	95.67	住宅
7	18号楼1单元502室	6	6	95.67	住宅
8	18号楼2单元402室	6	5	98.97	住宅
9	18号楼3单元101室	6	2	95.67	住宅
10	18号楼3单元102室	6	2	98.55	住宅
11	18号楼3单元201室	6	3	95.67	住宅
12	18号楼3单元401室	6	5	95.67	住宅
13	19号楼1单元301室	6	4	88.48	住宅
14	19号楼1单元401室	6	5	88.48	住宅
15	19号楼1单元402室	6	5	95.22	住宅
16	19号楼1单元501室	6	6	88.48	住宅
17	19号楼2单元102室	6	2	96.71	住宅
18	19号楼3单元102室	6	2	88.48	住宅
19	19号楼3单元202室	6	3	88.48	住宅
20	19号楼3单元502室	6	6	88.48	住宅

住宅小计				2015.29	
21	18号楼-03#	6	1	12.59	储藏室
22	18号楼-12#	6	1	12.59	储藏室
23	18号楼-15#	6	1	16.94	储藏室
24	18号楼-16#	6	1	7.37	储藏室
25	18号楼-17#	6	1	23.95	储藏室
26	18号楼-18#	6	1	29.72	储藏室
27	18号楼-20#	6	1	10.84	储藏室
28	18号楼-23#	6	1	10.84	储藏室
29	18号楼-27#	6	1	10.84	储藏室
30	18号楼-29#	6	1	10.84	储藏室
31	18号楼-33#	6	1	7.37	储藏室
32	18号楼-34#	6	1	16.94	储藏室
33	19号楼-04#	6	1	27.31	储藏室
34	19号楼-07#	6	1	12.64	储藏室
35	19号楼-10#	6	1	19.39	储藏室
36	19号楼-15#	6	1	17.54	储藏室
37	19号楼-17#	6	1	28.72	储藏室
38	19号楼-22#	6	1	11.19	储藏室
39	19号楼-25#	6	1	11.19	储藏室
40	19号楼-28#	6	1	11.19	储藏室
41	19号楼-29#	6	1	31.92	储藏室
42	19号楼-32#	6	1	17.54	储藏室
储藏室小计				359.46	
43	3#商铺 (实际门牌号绿洲路 613 号)	3	1-3	181.53	商铺
44	4#商铺 (实际门牌号绿洲路 607 号)	3	1-3	181.53	商铺
45	10#商铺 (实际门牌号绿洲路 591 号)	3	1-3	181.53	商铺
46	2#沿街商业楼 2-1# (商保物业)	3	1-2	122.32	商铺
47	2#沿街商业楼 2-3# (实际门牌号绿洲路 541 号)	3	1-2	122.32	商铺

48	2#沿街商业楼 2-4# (实际门牌号绿洲路 535 号)	3	1-2	122.32	商铺
49	2#沿街商业楼 2-7# (实际门牌号绿洲路 517 号)	3	1-2	122.32	商铺
50	2#沿街商业楼 2-8# (实际门牌号绿洲路 511 号)	3	1-2	122.32	商铺
51	2#沿街商业楼 2-12# (实际门牌号绿洲路 487 号)	3	1-2	127.32	商铺
52	2#沿街商业楼 2-15# (实际门牌号绿洲路 469 号)	3	1-2	122.32	商铺
53	2#沿街商业楼 2-16# (实际门牌号绿洲路 463 号)	3	1-3	145.42	商铺
54	2#沿街商业楼 2-18# (实际门牌号绿洲路 425 号)	3	1-2	122.32	商铺
55	2#沿街商业楼 2-21# (实际门牌号绿洲路 407 号)	3	1-2	122.32	商铺
56	2#沿街商业楼 2-22# (实际门牌号绿洲路 401 号)	3	1-2	122.32	商铺
57	3#沿街商业楼 3-1# (实际门牌号绿洲路 389 号)	2	1-2	122.72	商铺
商铺 小计				2040.93	
合计				4415.68	

(6)、他项权利状况

估价委托人未提供抵押信息，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权。

(7)、查封状况

估价委托人未提供查封信息，实地查勘得知估价对象已查封，结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象查封因素。

4、实物状况

名称	实物状况
住宅	房屋总层数 6 层,混合结构,外墙涂料和墙砖,单元防盗门,楼道大理石地面,步梯大理石踏步,不锈钢扶手,塑钢窗,入户防盗门。因被申请人原因,未能进入室内,根据申请人介绍,室内为毛坯,本次估价室内装修设定为毛坯,通天燃气,通暖气,建成年代 2017 年。
商业	一期商铺总层数 3 层,评估的一期三套商铺均为 3 层;二期商铺总层数 3 层,评估的二期 2#沿街商业楼 2-16#(实际门牌号绿洲路 463 号)为 3 层,其余评估的二期商铺均为 2 层;三期商铺总层数 2 层,评估的三期商铺为 2 层;钢混结构,外墙涂料,玻璃门,卷帘门,铝合金窗。3#沿街商业楼 3-1#室内为瓷砖地面,乳胶漆墙面,隔断墙,步梯大理石踏步,不锈钢扶手。因被申请人原因,未能进入其它商铺室内,根据申请人介绍,室内为毛坯,本次估价室内装修设定为毛坯,通水电,通暖气,建成年代 2014 年。
储藏室	混合结构,外墙墙砖,卷帘门,防盗门,储藏室位于地上一层,建成年代 2017 年

5. 区位状况描述与分析

繁华程度	临绿洲路,新华路,区域内公共配套设施较齐全。估价对象位于贾庄镇政府以北,人流量一般,周围繁华度一般。
基础设施配套	估价对象所在区域基础设施完善,达到“七通一平”(通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通天燃气及场地平整)。
公共服务设施	有鹏飞购物超市、浙客隆购物广场等,周围有商河县中医医院(贾庄分院),附近有商河农商银行、农业银行、建设银行等金融机构,贾庄镇中心小学、贾庄镇中学等教育设施,公共配套设施较齐全,生活营业较便利。
交通便捷度	北临新华路,南临贾庄镇政府,西临盛世路,位于绿洲路两侧,道路通达性较好,附近有商河 103 路、商河 113 路公交通过,交通较便捷。
周边典型物业	贾庄镇政府、贾庄工商所,附近住宅小区较多。
环境景观	环境景观较好。

(五) 价值时点

二〇二一年七月二日(实地查勘完成日期)

（六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2021 年 7 月 2 日的房地产市场价格。

市场价值：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。

本报告价格货币单位均为人民币。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规

（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考价值时点上市场同类房地产进行确定，这些遵循了价值时点原则。

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，成本法的土地取得、开发过程中的各项成本等参数参考市场同类房地产进行确定，这些遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

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。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵

循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

（八）估价依据

1、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》（中华人民共和国主席令第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，自 2020 年 1 月 1 日起施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

（3）《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 256 号，自 1999 年 1 月 1 日起施行，2014 年 9 月 24 日第二次修正）；

（4）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号，自 1990 年 5 月 19 日施行）；

（5）《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，2021 年 1 月 1 日施行）；

（6）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、技术标准、规程、规范

（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、估价委托人提供的有关资料

（1）山东省济南市中级人民法院委托书（（2021）鲁 01 执恢 107 号）复印件；

（2）《拍卖房产明细表》复印件；

（3）《国有土地使用证》复印件；

- (4) 《建设用地规划许可证》复印件；
- (5) 《建设工程规划许可证》复印件；
- (6) 《建筑工程施工许可证》复印件；
- (7) 《商品房预售许可证》复印件；
- (8) 《房产分户平面图》复印件；

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- (1) 实地查勘、摄影和记录；
- (2) 济南市房地产市场信息；
- (3) 估价对象附近房地产投资回报状况；
- (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），通行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。

1、方法选用分析

估价人员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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法和成本法对估价对象商河县巨鼎盛世华庭小区 57 套住宅、商业、储藏室，建筑面积为 4415.68 m²的房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
比较法	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。	估价对象为商铺和住宅、储藏室，所在区域与估价对象相似的可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象进行估价。	选取

收益法	<p>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。</p>	<p>收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，因当地经济不发达，估价对象周边租赁市场不活跃，市场尚未成熟，租售比较低，低于投资预期，故本次评估舍弃收益法。</p>	不选取
假设开发法	<p>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。</p>	<p>假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已建成现房，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。</p>	不选取
成本法	<p>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。</p>	<p>估价对象现为已建成物业，其土地取得成本、建筑物在开发建设工程中的基础、结构、装修设备等各项费用可作较为准确的测算，符合成本法的应用条件及使用范围，故本次评估选取成本法进行估价。其中土地测算采用市场比较法，不再选用基准地价系数修正法、成本逼近法和收益还原法，因土地市场交易较多，可选取比较法。基准地价基准日为 2019 年 1 月 1 日，距价值时点较长，基准地价系数修正法不能客观反映地价水平。土地拆迁成本差异较大，成本逼近法不能准确反映现时地价水平。</p>	选取

2、本次选用估价方法定义及基本公式

(1) . 比较法

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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值 = 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) . 成本法

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。

运用成本法求取估价对象的成本价值，基本公式如下：

成本价值 = 土地取得成本 + 建设成本 + 管理费用 + 销售费用 + 投资利息 + 销售税费 + 开发利润 - 建筑物折旧

3、估价技术路线

(1) . 运用比较法求取估价对象市场价值。

(2) . 运用成本法求取估价对象市场价值。

(3) . 根据上述两种方法求取的房地产价值结果综合分析后确定估价对象房地产价值。

(十) 估价结果

1、估价结果

估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法和成本法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2021 年 7 月 2 日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：1776.65 万元

大写金额：壹仟柒佰柒拾陆万陆仟伍佰元整

房地产评估价格明细表如下：

序号	房号	用途	所在层	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
1	17 号楼 2 单元 101 室	住宅	2	139.42	4110	57.3
2	17 号楼 1 单元 201 室	住宅	3	121.05	4110	49.75
3	17 号楼 1 单元 502 室	住宅	6	139.42	4050	56.47
4	17 号楼 2 单元 302 室	住宅	4	121.05	4090	49.51
5	18 号楼 1 单元 302 室	住宅	4	95.67	4090	39.13
6	18 号楼 1 单元 402 室	住宅	5	95.67	4070	38.94
7	18 号楼 1 单元 502 室	住宅	6	95.67	4050	38.75
8	18 号楼 2 单元 402 室	住宅	5	98.97	4070	40.28
9	18 号楼 3 单元 101 室	住宅	2	95.67	4110	39.32
10	18 号楼 3 单元 102 室	住宅	2	98.55	4110	40.5
11	18 号楼 3 单元 201 室	住宅	3	95.67	4110	39.32
12	18 号楼 3 单元 401 室	住宅	5	95.67	4070	38.94

13	19号楼1单元301室	住宅	4	88.48	4090	36.19
14	19号楼1单元401室	住宅	5	88.48	4070	36.01
15	19号楼1单元402室	住宅	5	95.22	4070	38.75
16	19号楼1单元501室	住宅	6	88.48	4050	35.83
17	19号楼2单元102室	住宅	2	96.71	4110	39.75
18	19号楼3单元102室	住宅	2	88.48	4110	36.37
19	19号楼3单元202室	住宅	3	88.48	4110	36.37
20	19号楼3单元502室	住宅	6	88.48	4050	35.83
住宅小计				2015.29		823.31
21	18号楼-03#	储藏室	1	12.59	2500	3.15
22	18号楼-12#	储藏室	1	12.59	2500	3.15
23	18号楼-15#	储藏室	1	16.94	2500	4.24
24	18号楼-16#	储藏室	1	7.37	2500	1.84
25	18号楼-17#	储藏室	1	23.95	2500	5.99
26	18号楼-18#	储藏室	1	29.72	2500	7.43
27	18号楼-20#	储藏室	1	10.84	2500	2.71
28	18号楼-23#	储藏室	1	10.84	2500	2.71
29	18号楼-27#	储藏室	1	10.84	2500	2.71
30	18号楼-29#	储藏室	1	10.84	2500	2.71
31	18号楼-33#	储藏室	1	7.37	2500	1.84
32	18号楼-34#	储藏室	1	16.94	2500	4.24
33	19号楼-04#	储藏室	1	27.31	2500	6.83
34	19号楼-07#	储藏室	1	12.64	2500	3.16
35	19号楼-10#	储藏室	1	19.39	2500	4.85
36	19号楼-15#	储藏室	1	17.54	2500	4.39
37	19号楼-17#	储藏室	1	28.72	2500	7.18
38	19号楼-22#	储藏室	1	11.19	2500	2.8
39	19号楼-25#	储藏室	1	11.19	2500	2.8
40	19号楼-28#	储藏室	1	11.19	2500	2.8
41	19号楼-29#	储藏室	1	31.92	2500	7.98
42	19号楼-32#	储藏室	1	17.54	2500	4.39
储藏室小计				359.46		89.9
43	3#商铺 (实际门牌号绿洲路 613 号)	商铺	1-3	181.53	4226	76.71
44	4#商铺 (实际门牌号绿洲路 607 号)	商铺	1-3	181.53	4226	76.71
45	10#商铺 (实际门牌号绿洲路 591 号)	商铺	1-3	181.53	4226	76.71
46	2#沿街商业楼 2-1# (商保物业)	商铺	1-2	122.32	4242	51.89

47	2#沿街商业楼 2-3# (实际门牌号绿洲路 541 号)	商铺	1-2	122.32	4242	51.89
48	2#沿街商业楼 2-4# (实际门牌号绿洲路 535 号)	商铺	1-2	122.32	4242	51.89
49	2#沿街商业楼 2-7# (实际门牌号绿洲路 517 号)	商铺	1-2	122.32	4242	51.89
50	2#沿街商业楼 2-8# (实际门牌号绿洲路 511 号)	商铺	1-2	122.32	4242	51.89
51	2#沿街商业楼 2-12# (实际门牌号绿洲路 487 号)	商铺	1-2	127.32	4242	54.01
52	2#沿街商业楼 2-15# (实际门牌号绿洲路 469 号)	商铺	1-2	122.32	4242	51.89
53	2#沿街商业楼 2-16# (实际门牌号绿洲路 463 号)	商铺	1-3	145.42	4226	61.45
54	2#沿街商业楼 2-18# (实际门牌号绿洲路 425 号)	商铺	1-2	122.32	4242	51.89
55	2#沿街商业楼 2-21# (实际门牌号绿洲路 407 号)	商铺	1-2	122.32	4159	50.87
56	2#沿街商业楼 2-22# (实际门牌号绿洲路 401 号)	商铺	1-2	122.32	4159	50.87
57	3#沿街商业楼 3-1# (实际门牌号绿洲路 389 号)	商铺	1-2	122.72	4309	52.88
商铺 小计				2040.93		863.44
合计				4415.68		1776.65

2、估价结果内涵

(1) 估价对象土地使用权性质为出让，本报告评估价格包含了估价对象相应用途的国有土地使用权出让金。

(2) 未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

(十一) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
刘雪伟	3720110054		

付兴翠

3720120127

（十二）实地查勘期

二〇二一年七月二日

（十三）估价作业期

二〇二一年七月二日至二〇二一年七月二十一日

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二一年七月二十一日

四、附件

1. 山东省济南市中级人民法院委托书（（2021）鲁 01 执恢 107 号）复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象状况照片；
4. 《拍卖房产明细表》复印件；
5. 《国有土地使用证》复印件；
6. 《建设用地规划许可证》复印件；
7. 《建设工程规划许可证》复印件；
8. 《建筑工程施工许可证》复印件；
9. 《商品房预售许可证》复印件；
10. 《房产分户平面图》复印件；
11. 房地产估价机构营业执照复印件；
12. 房地产估价机构资质证书复印件；
13. 注册房地产估价师注册证书复印件。

