



# 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 2022 第 297 号

估价项目名称：张国华名下位于菏泽市牡丹路以东、泰东路以北  
盛世牡丹新城 27 号楼 1 单元 22001 室房产及  
-2010 室储藏室房地产处置司法评估

估价委托人：菏泽市牡丹区人民法院

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

刘淑青 3720100040

估价报告出具日期：二〇二二年三月十日

## 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菏泽市牡丹区人民法院向我公司书面提出。

## 致估价委托人函

菏泽市牡丹区人民法院：

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在现状利用条件下的房地产市场价格进行了评估。

**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：**依据估价委托人提供的《菏泽市牡丹区人民法院委托书》【（2021）鲁 1702 执 3646 号】、《不动产权证书》【鲁（2018）菏泽市不动产权第 0059293 号】、《不动产权证书》【鲁（2018）菏泽市不动产权第 0059170 号】：估价对象为张国华名下坐落于菏泽市牡丹路以东、泰东路以北盛世牡丹新城 27 号楼 1 单元 22001 室房产及-2010 室储藏室。

估价对象财产范围包括房地产及相关附属物，以及附着在建筑物上的、与估价功能相匹配、不可移动的设施设备以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分；房屋所有权人为张国华，用途为住宅、储藏室，房屋建筑面积为 139.13 平方米（储藏室-2010 室建筑面积 13.12 平方米），详见下表：

估价对象 22001 室一览表

权利人	张国华						
不动产权证号	鲁（2018）菏泽市不动产权第 0059293 号						
坐落	牡丹路以东、泰东路以北盛世牡丹新城 27 号楼 1 单元 22001 室						
不动产单元号	371702 005032 GB00006 F00270232						
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权			权利性质	出让/市场化商品房		
用途	住宅用地/住宅			使用期限	2007 年 01 月 31 日起 2077 年 02 月 01 日止		
其他	房屋结构	房屋总层数	房屋所在层	房屋建筑面积（平方米）	专有建筑面积（平方米）	建成年限	共有情况
	钢混	24	22	139.13	110.02	2013	单独所有

备注	估价对象所在楼宇房屋总层数为 24 层, 经现场查勘, 一层为半地下, 一层及地下 1-2 层为储藏室、车库, 2 层-22 层为住宅; 估价对象位于第 22 层, 为顶层
----	--

### 估价对象-2010 室一览表

权利人	张国华						
不动产权证号	鲁(2018)菏泽市不动产权第 0059170 号						
坐落	牡丹路以东、泰东路以北盛世牡丹新城 27 号楼 1 单元-2010 室						
不动产单元号	371702 005032 GB00006 F00270010						
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权			权利性质	出让/市场化商品房		
用途	住宅用地/储藏室			使用期限	2007 年 01 月 31 日起 2077 年 02 月 01 日止		
其他	房屋结构	房屋总层数	房屋所在层	房屋建筑面积(平方米)	专有建筑面积(平方米)	建成年限	共有情况
	钢混	24	-2	13.12	5.51	2013	单独所有

**价值时点:** 根据估价目的, 将完成估价对象实地查勘之日确定为价值时点, 即 2022 年 3 月 1 日。

**价值类型:** 本次评估估价对象价值类型为市场价格; 房地产市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

**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, 按照估价工作程序, 采用科学合理的评估方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过周密准确的测算, 结合估价经验并详细考虑了影响房地产价格的各项因素, 确定估价对象在价值时点 2022 年 3 月 1 日的估价结果如下: 房地产总价 71.03 万元(含储藏室-2010 室市场价值), 大写金额: 柒拾壹万零叁佰元整。单价为 5105 元/平方米。

**特别提示:** 评估报告和评估结果使用特别提示如下:

(一) 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;

（二）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（三）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产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；

（四）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即自 2022 年 3 月 10 日起至 2023 年 3 月 9 日止）；

（五）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；

（六）当事人、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菏泽市牡丹区人民法院向我公司书面提出异议。

致函日期：2022 年 3 月 10 日

以上内容摘自估价报告。

此函

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司（章）

法定代表人（签章）：

李伟印

2022 年 3 月 10 日

## 目录

目录.....	1
估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	5
一、 估价委托人.....	5
二、 房地产估价机构.....	5
三、 估价目的.....	5
四、 估价对象.....	5
五、 价值时点.....	8
六、 价值类型.....	8
七、 估价原则.....	8
八、 估价依据.....	11
九、 估价方法.....	13
十、 估价结果.....	14
十一、 注册房地产估价师.....	15
十二、 实地查勘期.....	15
十三、 估价作业期.....	15
附 件.....	16
1、 《菏泽市牡丹区人民法院委托书》【（2021）鲁 1702 执 3646 号】复印件；	
2、 估价对象位置示意图；	
3、 估价对象相关照片；	
4、 《不动产权证书》【鲁（2018）菏泽市不动产权第 0059293 号】复印件；	
5、 《不动产权证书》【鲁（2018）菏泽市不动产权第 0059170 号】复印件；	
6、 房地产估价机构营业执照	
7、 房地产估价机构资质证书复印件；	
8、 注册房地产估价师注册证书复印件。	

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本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。
- 2、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、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】、《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、注册房地产估价师刘雪伟、刘淑青已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。
- 6、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。
- 7、没有外部专家和单位对本估价报告提供显著专业性帮助。
- 8、本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

## 估价的假设和限制条件

### 一、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) 本次评估假设估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。
- (3) 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。
- (4) 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。
- (5) 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。
- (6) 估价对象房地产的权属、建筑面积、用途等以估价委托人提供的《不动产权证书》【鲁（2018）菏泽市不动产权第 0059170 号】、《不动产权证书》【鲁（2018）菏泽市不动产权第 0059293 号】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。
- (7) 本次估价是以估价委托人领勘准确性为估价前提。
- (8) 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及室内装饰装修、设施设备，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。
- (9) 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。
- (10) 经注册房地产估价师现场查勘，估价对象现空置，人民法院未

明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经调查，亦未发现其存在相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(11) 人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(12) 人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估对象交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。若与人民法院确定的交易税费负担方式不一致，估价结果须做相应调整。

## 二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

根据估价目的，本次评估结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

## 四、不相一致假设

根据《菏泽市牡丹区人民法院委托书》【(2021)鲁1702执3646号】、《不动产权证书》【鲁(2018)菏泽市不动产权第0059170号】、《不动产权证书》【鲁(2018)菏泽市不动产权第0059293号】复印件：房屋坐落为菏泽市牡丹路以东、泰东路以北盛世牡丹新城27号楼，经实地查勘，实为牡丹路以东、春晖路以北、长城路以南牡丹新城27号楼，提请报告使用人注意。

## 五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

1、本报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作其他估价目的之用，若改变估价目的及使用条件，估价报告需做相应调整甚至重新估价；



2、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(即自 2022 年 3 月 10 日起至 2023 年 3 月 9 日止)；

3、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；

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产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、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；

7、当事人、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菏泽市牡丹区人民法院向我公司书面提出异议。

8、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。

9、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。

10、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。

## 估价结果报告

### 一、 估价委托人：

名称：菏泽市牡丹区人民法院

地址：菏泽市牡丹区八一西路 1199 号

### 二、 房地产估价机构：

名称：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：山东省济南市历下区羊头峪路 18-2 号三楼 301

法定代表人：李文伟

资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]017 号

资质有效期：2021 年 12 月 23 日至 2024 年 12 月 22 日

联系人：李文伟

联系电话：0531-88706088

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）委托情况：

根据《菏泽市牡丹区人民法院委托书》【（2021）鲁 1702 执 3646 号】：执行吴燕与张国华，张一鸣，张洪启，张淑英借款合同纠纷一案中，需确定菏泽市牡丹路以东、泰东路以北盛世牡丹新城 27 号楼 1 单元 22001 室房产及-2010 室储藏室的处置参考价。

#### （二）估价对象情况

##### 1、 估价对象财产范围

根据委托书及《菏泽市牡丹区人民法院委托书》【（2021）鲁 1702 执 3646 号】、《不动产权证书》【鲁（2018）菏泽市不动产权第 0059293 号】、《不动产权证书》【鲁（2018）菏泽市不动产权第 0059170 号】：

估价对象为张国华名下坐落于菏泽市牡丹路以东、泰东路以北盛世牡丹新城 27 号楼 1 单元 22001 室房产及-2010 室储藏室。

估价对象财产范围包括房地产及相关附属物，以及附着在建筑物上的、与估价功能相匹配、不可移动的设施设备以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分；房屋所有权人为张国华，用途为住宅、储藏室，房屋建筑面积为 139.13 平方米（储藏室-2010 室建筑面积 13.12 平方米）。

## 2、建筑物基本状况：

估价对象所在楼宇建筑物总层数为 24 层，现场查勘，一层为半地下，一层及地下 1-2 层为储藏室、车库，2 层-22 层为住宅；估价对象住宅位于第 22 层（顶层），储藏室位于-2 层，设有 2 部电梯（2 梯 3 户）、2 处消防楼梯，钢混结构，2013 年建成，房屋用途为住宅，建筑面积为 139.13 平方米，户型为 3 室 2 厅 2 卫（2 室朝南、1 室朝北），经现场查勘，估价对象现空置，外墙为涂料，入户门为密封防盗门，室内客厅、卧室均为瓷砖地面，墙面贴壁布，客厅顶棚为石膏板吊顶，卧室为石膏压线；厨房卫生间均为瓷砖地面，墙面贴瓷砖到顶，顶棚为铝扣板吊顶；其中一卫为钛铝合金门，其它均为成套木门，塑钢窗，水、电、燃气、地暖设施齐全，房屋维护状况较好。

## 3、土地基本状况：

估价对象位于菏泽市牡丹路以东、泰东路以北（现场查勘实为牡丹路以东、春晖路以北、长城路以南）盛世牡丹新城；土地形状较规则，地形地势较平坦，地质条件满足类似建筑要求，宗地内达到“七通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯，通气、通暖，场地平整）。

## 4、权益状况：

### （1）房地产登记状况

依据估价委托人提供的《不动产权证书》【鲁（2018）菏泽市不动产权第 0059293 号】、《不动产权证书》【鲁（2018）菏泽市不动产权第 0059170

号】:

### 估价对象 22001 室登记状况一览表

权利人	张国华						
不动产权证号	鲁(2018)菏泽市不动产权第 0059293 号						
坐落	牡丹路以东、泰东路以北盛世牡丹新城 27 号楼 1 单元 22001 室						
不动产单元号	371702 005032 GB00006 F00270232						
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权			权利性质	出让/市场化商品房		
用途	住宅用地/住宅			使用期限	2007 年 01 月 31 日起 2077 年 02 月 01 日止		
其他	房屋结构	房屋总层数	房屋所在层	房屋建筑面积(平方米)	专有建筑面积(平方米)	建成年限	共有情况
	钢混	24	22	139.13	110.02	2013	单独所有
备注	估价对象所在楼宇房屋总层数为 24 层, 经现场查勘, 一层为半地下, 一层及地下 1-2 层为储藏室、车库, 2 层-22 层为住宅; 估价对象位于第 22 层, 为顶层						

### 估价对象-2010 室登记状况一览表

权利人	张国华						
不动产权证号	鲁(2018)菏泽市不动产权第 0059170 号						
坐落	牡丹路以东、泰东路以北盛世牡丹新城 27 号楼 1 单元-2010 室						
不动产单元号	371702 005032 GB00006 F00270010						
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权			权利性质	出让/市场化商品房		
用途	住宅用地/储藏室			使用期限	2007 年 01 月 31 日起 2077 年 02 月 01 日止		
其他	房屋结构	房屋总层数	房屋所在层	房屋建筑面积(平方米)	专有建筑面积(平方米)	建成年限	共有情况
	钢混	24	-2	13.12	5.51	2013	单独所有

#### (2) 他项权利设立情况

根据估价目的, 本次评估结果不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

#### (三) 估价对象区位状况:

繁华程度	委估对象位于盛世牡丹新城南区, 距菏泽银座和谐广场约 900 米, 小区西门对面为百花园, 周围主要为住宅及配套公建, 繁华程度较好
------	--

基础设施配套	估价对象所在区域基础设施基本完善，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	周围有牡丹区牡丹小区、牡丹中学、菏泽银座和谐广场、牡丹区中西医结合医院、牡丹市第二人民医院、曹州牡丹园、百花园、银行、菜市场等公共配套设施齐全
交通便捷度	小区临长城路、牡丹路、春晖路，道路通达度好；周围有 B3 路；8 路；36 路；37 路；50 路；609 路；102、101 等多路公交车，紧临公交站点，对外交通便捷
周边典型物业	周围主要为住宅、商业。
环境景观	周围有百花园、曹州牡丹园，景观环境较好

**五、价值时点：**根据估价目的，将完成估价对象实地查勘之日确定为价值时点，即 2022 年 3 月 1 日

### 六、价值类型：

本次评估价值类型为房地产市场价格。

房地产市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

### 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，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

## 3、价值时点原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下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。

运用收益法时，租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定；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；收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产进行确定，这些遵循了替代原则。

#### 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：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。

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：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）（2016-12-1施行）

2、《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）；

3、《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三十二号，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第三次修正）（自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，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第三次修正）（自2020年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（根据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《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）（2019-4-23施行）；



6、《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 743 号）（自 2021 年 9 月 1 日起施行）

7、《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》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 第 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

8、《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）（自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

9、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）（2018 年 12 月 10 日印发）

10、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 日施行）

（二）本次估价采用的技术规程

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、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（自 2021 年 9 月 1 日施行）

（三）估价委托人提供的有关资料

1、《菏泽市牡丹区人民法院委托书》【（2021）鲁 1702 执 3646 号】；

2、《不动产权证书》【鲁（2018）菏泽市不动产权第 0059293 号】  
复印件

3、《不动产权证书》（鲁（2018）菏泽市不动产权第 0059170 号）  
复印件；

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料。

1、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类土地及房地产的市场交易及租赁实例，同类建筑物的建设成本等数据资料。

## 九、估价方法：

### （一）估价方法的确定

根据《房地产估价规范》，结合估价目的，考虑估价对象房地产自身的特点、实际状况以及估价人员掌握的资料情况，本次评估采用比较法和收益法对估价对象进行评估。

可 选 估 价 方 法	估价方法定义	估价方法适用性分析	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。	比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。估价对象用途为住宅，周围类似交易实例较多，故本次评估可选用比较法测算估价对象的市场价值。	选取
收益法	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。	收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。估价对象为住宅，类似房地产租赁实例较多，容易获得租金、费用等数据，故本次评估可选用收益法测算估价对象的收益价值。	选取
假设开发法	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。	假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。估价对象建成于 2012 年，属存量房，不符合假设开发法的估价特点，故本次评估不适用假设开发法进行评估。	不 选 取
成本法	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。	成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。估价对象为整体房地产中的一套房产，其整体房地产数据资料无法获得，房地产开发必要支出及应得利润的测算及分摊缺乏依据，因此本次评估不适用成本法进行估价。	不 选 取

### （二）估价方法定义及基本公式

1、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。

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、收益法：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。

选用全剩余寿命模式进行估价时，收益价值应按下式计算：

净收益按一定比率递增，收益期限为有限年的公式如下：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left( 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^n \right)$$

V—房地产在估价时点的收益价格；

A—房地产未来第 1 年净运营收益；

g—净收益逐年递增的比例；

Y—房地产的报酬率；

n—房地产收益期限为有限年；

### （三）估价技术路线

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及本次估价目的，制定如下估价技术路线：

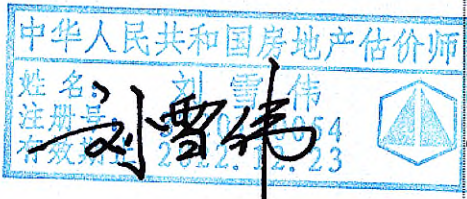

- 1、运用比较法求取估价对象价值。
- 2、运用收益法求取估价对象价值。
- 3、根据上述两种方法求取的房地产价值结果综合分析后确定估价对象房地产价值

### 十、估价结果：

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法、收益法，在对估价对象进行详细查勘并认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地测算，并结合对影响房地产价值因素的综合分析，确定估价对象在价值时点 2022 年 3 月 1 日的估价结果如下（币种：人民币）：

房地产总价 71.03 万元（含储藏室-2010 室市场价值），大写金额：柒拾壹万零叁佰元整。单价为 5105 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘雪伟	3720110054	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：刘雪伟 注册号：3720110054 有效期至：2025.02.23	2022.3.10
刘淑青	3720100040	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：刘淑青 注册号：3720100040 有效期至：2025.02.28	2022.3.10

十二、实地查勘期：2022 年 3 月 1 日至 2022 年 3 月 1 日。

十三、估价作业期：2022 年 3 月 1 日至 2022 年 3 月 10 日。

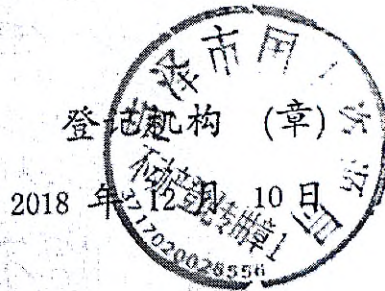
山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司



三月十日

# 不动产权证书

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 37001572873



扫描全能王 创建

鲁 ( 2018 ) 菏泽市 不动产权第 0059293 号

权利人	张国华
共有情况	单独所有
坐落	牡丹路以东、泰东路以北盛世牡丹新城27号楼1单元22001室
不动产单元号	371702 005032 GB00006 F00270232
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	住宅用地/住宅
面积	共有宗地面积:60600m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 139.13m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权2007年01月31日起至2077年02月01日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 110.02m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 29.11m <sup>2</sup> 房屋总层数: 24, 所在层数: 第22层 原不动产权证号: 鲁(2018)菏泽市不动产权第0027354号



扫描全能王 创建

附 记

已按揭贷款

抵押权人: 王娟、朱生 债权金额: 200 万元  
抵押期限: 2016.05.18 - 2036.05.18 证(册)号: (2016)0013820

2019.7.22  
注销  
注: 注销

菏泽市不动产登记中心 印  
抵押权人: 菏泽市分行 债权金额: 109  
抵押期限: 2019.7.10 - 2027.7.10 证(册)号: (2019)0041353

转现



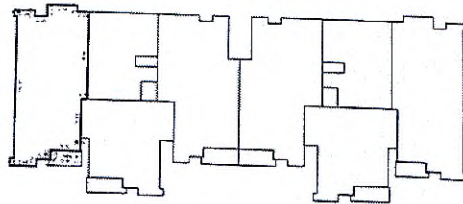
扫描全能王 创建



# 房屋分层分户平面图

20131126009

座落	牡丹路以东、泰东路以北盛世牡丹新城27号楼22001室						
幢号	27	结构	钢筋混凝土结构		套内建筑面积(㎡)	110.02	
户号	22001	总层数	24	层次	22	共有分摊面积(㎡)	29.11
规划用途	住宅		建成年代	2013		产权面积(㎡)	139.13



2018年11月13日 出图

比例尺 1:500

菏泽市牡丹区房地产测绘大队

测量:戴珍珠

绘图:张法

校核:戴珍珠



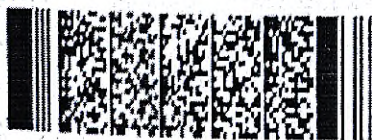
扫描全能王 创建



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

登记机构 (章)

2018 年 12 月 07 日



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 37001572787



扫描全能王 创建

鲁 ( 2018 ) 菏泽市 不动产权第 0059170 号

权利人	张国华
共有情况	单独所有
坐落	牡丹路以东、泰东路以北盛世牡丹新城27号楼1单元-2010室
不动产单元号	371702 005032 GB00006 F00270010
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	住宅用地/储藏室
面积	共有宗地面积:60600m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 13.12m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权2007年01月31日起至2077年02月01日止
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 专有建筑面积: 5.51m <sup>2</sup> , 分摊建筑面积: 7.61m <sup>2</sup> 房屋总层数: 24, 所在层数: 第-2层 原不动产权证号: 鲁(2018)菏泽市不动产权第0027369号



扫描全能王 创建

附 记

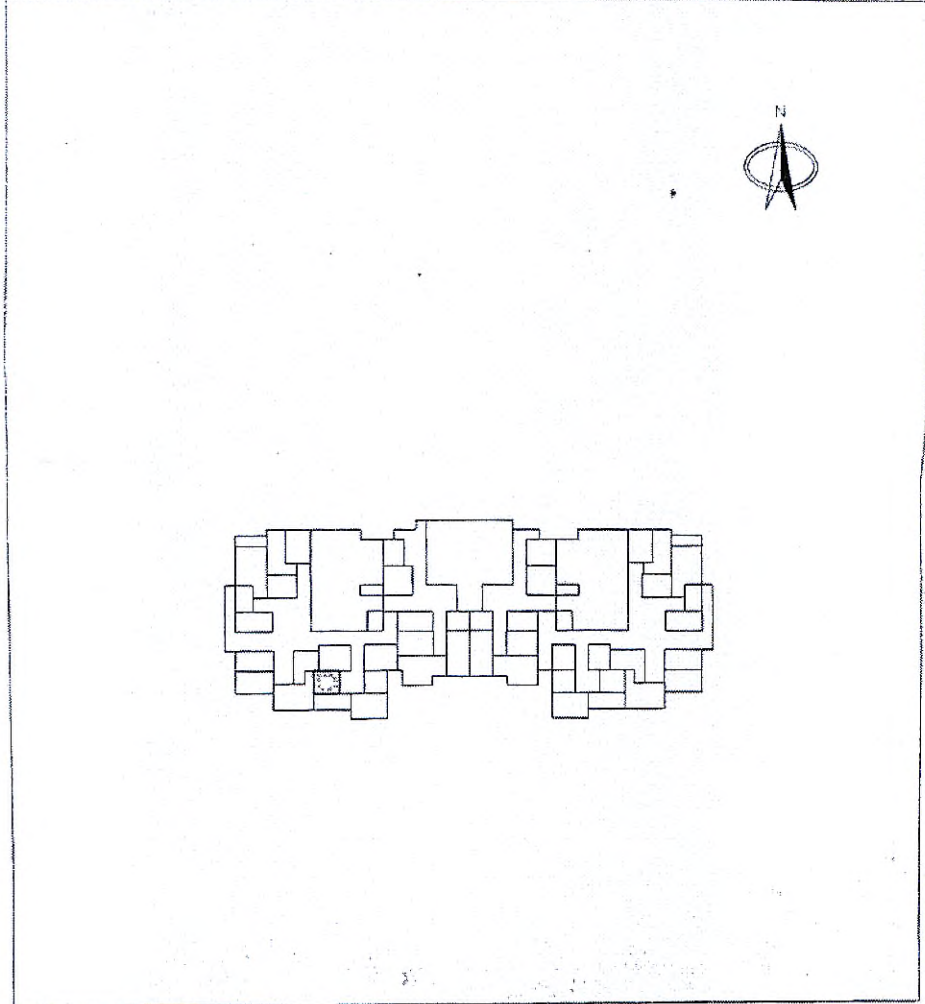
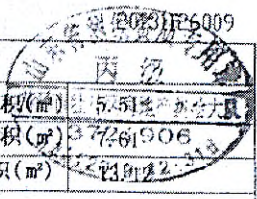
菏泽市不动产登记中心 (邮)
抵押权人: 邮政菏泽分行 债权金额: 109 万
抵押期限: 2019.7.10-2027.7.10 册号: (2019)0041353





# 房屋分层分户平面图

座落	牡丹路以东、泰东路以北盛世牡丹新城27号楼-2010室				
幢号	27	结构	钢筋混凝土结构	套内建筑面积(㎡)	5.51
户号	-2010	总层数	24	层次	-2
规划用途	储藏室	建成年代	2013	共有分摊面积(㎡)	7261.906
				产权面积(㎡)	7312.416



2018年11月13日 出图 比例尺 1:500 菏泽市牡丹区房地产测绘大队  
 测量:戴珍珠 绘图:张法 校核:戴珍珠



扫描全能王 创建