

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称: 桓台县人民法院执行金瀚建设有限公司与东营祥安置业有限公司建设工程施工合同纠纷一案涉案房地产市场价值评估

委托方: 桓台县人民法院

估价方: 山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司

估价人员: 王卫江 李芳 郭峰

估价报告出具日期: 二〇二二年五月二十八日

估价报告编号: (东)天诺房估(2022)字第FB04号

目 录

| | |
|----------------------|----|
| 一、致估价委托方函..... | 3 |
| 二、估价师声明..... | 4 |
| 三、估价的假设和限制条件..... | 6 |
| 四、房地产估价结果报告..... | 9 |
| (一)、委托方..... | 9 |
| (二)、估价方..... | 9 |
| (三)、估价对象..... | 9 |
| (四)、估价目的..... | 12 |
| (五)、估价时点..... | 12 |
| (六)、价值定义..... | 12 |
| (七)、估价依据..... | 13 |
| (八)、估价原则..... | 14 |
| (九)、估价方法..... | 15 |
| (十)、估价结果..... | 15 |
| (十一)、估价人员..... | 16 |
| (十二)、估价作业日期:..... | 16 |
| (十三)、估价报告的有效期限:..... | 16 |
| 五、附件..... | 16 |

一、致估价委托方函

桓台县人民法院:

受贵单位委托,山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司秉着客观、公正、科学、独立的原则,对桓台县人民法院执行与金瀚建设有限公司与东营祥安置业有限公司建设工程施工合同纠纷涉案所涉及的位于河口区孤岛镇永兴街158号金岛明珠小区1期部分房地产价值进行了估价,

估价时点:二〇二二年一月七日,

估价对象:截至估价时点,产权人:东营祥安置业有限公司,委估房产为钢筋混凝土结构,委估对象位于河口区孤岛镇永兴街158号金岛明珠小区,权利性质为出让/商品房,用途为城镇住宅用地/住宅和商业用地。

估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值类型:市场价值,即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。

经过实地查勘和市场调查,遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等法律法规和技术标准,根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用适宜的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,估价人员进行了分析和测算,选定估价方法:市场比较法,成本法,最终确定估价对象于价值时点的市场价值为:

总建筑面积:3499.17平方米(其中:住宅面积:2796.45平方米,储藏室面积:341.18平方米;商业办公面积:361.54平方米)

总价取整:14,546,669元

大 写：人民币壹仟肆佰伍拾肆万陆仟陆佰陆拾玖元整

详见评估明细表

特别提示：

估价报告应用的有效期：自估价报告出具之日起有效期为一年。

如对报告有异议，请自签收报告之日起 10 日内，通过桓台县人民法院向我公司书面提出。

注：上述内容摘自本估价报告，详细内容见本估价报告正文。

特此函告！

山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年五月二十八日

二、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和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中以说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，查勘人员王卫江。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难以接触到部分进行检视的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业的帮助。
7. 本估价报告估价结果仅为委托方在本次估价目的使用。不得挪作他用。
8. 报告的全部或部分内容不得复制、涂改或伪造。不得向委托方和报告评审部门以外的单位和个人提供。
9. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方应对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和人员不承担任何责任。

注册估价师: 王卫江 注册证号: 签章

注册估价师: 李芳 注册证号: 签章

三、估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了关于估价对象的《桓台县人民法院委托书》等复印件等资料，本次评估房地产面积表由桓台县人民法院提供（东营祥安置业有限公司预测绘成果报告），我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整。

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，经实地查勘，依常规经验判断，假定估价对象能正常使用。

3、本报告价值是在现有市场状况下分析所得出的结论，假设房地产状况稳定，未考虑国家宏观政策发生的重大变化、政策优惠及遇到不可抗力时可能对房地产价值产生的影响。

4、评估价值的影响因素包括拍卖房地产的瑕疵，但不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先偿权。

5、假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(二) 未定事项假设

无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

在价值时点，估价对象为涉案房地产，本次估价不考虑估价对象已被查封或已抵押、存在担保物权和其他优先受偿权的情况，不考虑委估对象债权债务等因素的影响。

（四）不相一致假设

无不相一致假设。

（五）依据不足假设

1. 因估价委托人不能提供反映估价对象租赁、法定优先受偿权等状况的相关证明材料，估价人员虽进行了尽职调查仍然难以取得该材料。本次估价假设估价对象不存在优先受偿权及租约等限制。如果估价对象存在优先受偿权或设立租赁权，则对估价对象的变现价值有一定影响，特提醒报告使用人注意。

2. 房地产估价师无法掌握估价对象是否存在拖欠税费、物业费、水电费、暖气费、燃气费等情况及金额，本次估价未考虑拖欠上述费用金额对评估价值的影响。

3. 本次评估以申请人提供的房产测绘成果报告（东营祥安置业有限公司预测成果报告—东预测[2016-04]字第 005 号）的面积等资料进行评估。假定其提供的资料合法、真实、准确和完整。房产办理产权证时，房产面积最终以不动产登记中心确认的面积为准。

二、评估结果使用特别提示

（1）因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

（2）在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

（3）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(4) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

三、估价报告使用限制

(1) 本估价报告和估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得作为他用。

(2) 未经估价单位书面同意，本估价报告和估价结果的全部或任何部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者和其他目的、用途不承担责任。

(3) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期或在有效期内房地产市场、国家经济形势、宏观经济政策、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，或发生自然灾害及其他不可抗力对估价对象价格产生影响，估价结果应相应进行调整或重新估价。

(4) 本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

(5) 本估价报告须经我估价机构加盖公章及在该公司注册的两名房地产估价师盖章后方能生效。

(6) 本估价报告由本估价机构负责解释。

四、房地产估价结果报告

(一)、委托方

1. 单位名称: 桓台县人民法院
2. 联系电话: 略

(二)、估价方

1. 单位名称: 山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司
2. 单位地址: 东营市府前大街 51 号
3. 证书编号: 鲁评 082007
4. 资格等级: 二级资质
5. 联系电话: 0546-7177751
6. 法定代表人: 王卫江

(三)、估价对象

1、房产概况:

产权人: 东营祥安置业有限公司, 委估房产为钢筋混凝土结构, 其中: 1#、2#、4#、综合楼均系钢混结构。(原)综合楼房屋总层数为 6 层,(原) 1#楼房屋总层数 19 层,(原) 2#、4#楼房屋总层数 20 层, 位于河口区孤岛镇永兴街 158 号金岛明珠小区, 共计 51 套房地产(含储藏室), 权利性质为出让/商品房, 用途为城镇住宅用地/住宅和商业用地, 计划于 2020 年交房, 截止估价时点, 部分房产配套安装项目尚未完工, 委估房产均未办理竣工验收等相关手续。

截止估价时点，委估房地产坐落的土地已办理《中华人民共和国国有土地使用权证书》[东河国用（2015）字第 046 号]的土地，土地使用权人是东营祥安置业有限公司，坐落于孤岛镇永兴路以南、东营交运集团有限公司用地以东。四至情况为：东至济南军区黄河三角洲综合训练基地；南至；济南军区黄河三角洲综合训练基地；西至国有土地、东营交通运输集团有限公司；北至永兴路。土地使用权面积为 22273.9 平方米，宗地登记用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2084 年 11 月 29 日。

记事栏：2015 年 2 月 4 日，该宗地为国有土地，东营祥安置业有限公司依据东政土批字【2014】69 文件、东营-01-2014-0145 号国有建设用地使用权出让合同及成交确认书依法取得了该宗地的国有土地使用权。

《中华人民共和国国有土地使用证》[东河国用（2015）字第 045 号]的土地，土地使用权人是东营祥安置业有限公司，坐落于河口区孤岛镇永兴路以南、共青团路以东。四至情况为：东至国有土地；南至；东营交通运输集团有限公司；北至永兴路，西至共青团。土地使用权面积为 1461.3 平方米，宗地登记用途为商业，使用权类型为出让，终止日期为 2054 年 11 月 29 日。

记事栏：2015 年 2 月 4 日，该宗地为国有土地，东营祥安置业有限公司依据东政土批字【2014】69 文件、东营-01-2014-0145 号国有建设用地使用权出让合同及成交确认书依法取得了该宗地的国有土地使用权。

具体情况见评估明细表

委估房产 1#楼外墙：外墙漆；窗：塑钢门窗、普通玻璃；入室门：入室防盗门；室内尚未装修，地面：走廊部分瓷砖地面；室内水泥地面；内墙面、顶棚：水泥抹面；楼梯：水泥踏步、不锈钢扶手；结构：钢混结构；总层数 19 层；楼内有 2 部公共电梯；电：分户配电箱，开关、插座面板和灯座均能正常使用；水、电齐全，。

委估房产 2#楼外墙：外墙漆；窗：塑钢门窗、普通玻璃；入室门：部分

安装入室防盗门；室内尚未装修，地面：室内水泥地面；内墙面、顶棚：水泥抹面；楼梯：水泥踏步、不锈钢扶手；总层数 20 层；楼内尚未安装公共电梯；水，电，地暖及内部配套尚未安装齐全。

委估房产 4#楼外墙：外墙漆；窗：塑钢门窗、普通玻璃；入室门：入室防盗门；室内尚未装修，地面：室内水泥地面；内墙面、顶棚：水泥抹面；楼梯：水泥踏步、不锈钢扶手；总层数 20 层；楼内安装 1 部公共电梯；水，电，消防设施尚未安装齐全。

委估房产 8 幢（综合楼）外墙：外墙漆；窗：塑钢门窗；入室门：入室防盗门；地面：水泥地面；内墙面、顶棚：水泥抹面；总层数 6 层；楼梯：水泥踏步，扶手未安装；电：分户配电箱，开关、插座面板和灯座均能正常使用；水、电齐全。

委估房产面积依据 2016 年 10 月 28 日东营市东旭房地产中介评估测绘有限公司出具的房产测绘成果报告（东营祥安置业有限公司预测成果报告—东预测[2016-04]字第 005 号）。

2. 市政基础设施条件

市政基础设施配套基本齐全，已达到“七通”（供水、排水、通电、通路、通讯、通气、通暖）。

3. 周边环境

估价对象位于东营市河口区孤岛镇永兴街 158 号金岛明珠小区，坐落于永兴路以南，共青团路以东，小区附近有孤岛汽车站、苏宁易购商场等，四周居民住宅小区集中，生活服务设施齐全。交通便捷，各式商铺林立，基础设施完备，是河口区孤岛镇范围较为理想的居住经营处所。

4. 一般因素及市场背景分析

（1）区域概况

河口区位于山东省北部，东、北两面为大海环绕，南临黄河，属黄河三

三角洲中心城市东营市市辖区，成立于 1984 年。土地面积 2365 平方公里，截至 2017 年底，河口区辖河口街道、六合街道、新户镇、义和镇、孤岛镇、仙河镇 2 个街道 4 个镇，177 个行政村和 7 个社区。其中，河口街道所辖 22 个行政村和 5 个社区，六合街道所辖 28 个行政村和 2 个社区，新户镇所辖 75 个行政村，义和镇所辖 46 个行政村，孤岛镇所辖 2 个行政村，仙河镇所辖 4 个行政村。区人民政府驻地河口街道黄河路 93 号。至 2020 年底，河口区辖河口街道、六合街道、新户镇、义和镇、孤岛镇共 2 个街道 3 个镇。根据第七次人口普查数据，截至 2020 年 11 月 1 日零时，河口区常住人口 197648 人。

（2）房地产制度与房地产市场状况

严格实施土地利用总体规划和基本农田保护制度，严把土地征用和土地转用审批关，从严控制建设用地规模。加强对开发区建设用地的统一管理。健全和完善经营性土地使用权招标投标挂牌的有关制度和程序，确保商业、旅游、娱乐和商品商业等各类经营性用地以及同一地块有两个以上用地意向者的土地。全部以招标投标挂牌方式出让。

（3）交通条件

河口区交通运输业保持良好的发展势头。全区公路通车总里程达 1445.7 公里。其中干线公路 166.7 公里。县乡公路 313.28 公里，油田和济军基地生产专用路 965.72 公里。公路密度达到每百平方公里 72.1 公里。全年公路客运量 53.2 万人次，客运周转量 4646 万人公里，货运量 353.1 万吨，货运周转量 10359 万吨公里。

（4）自然环境

河口区地貌类型属于典型的黄河三角洲地貌。地质属于济阳拗陷的东北部。因于地质构造过程，河口境内地下资源地质储量丰富。形成了潜山、短块等多种油气矿藏；河口区气候属于暖温带半湿润季风气候区。冬寒夏热，四季分明，年平均气温 13.0℃，历年地温 14.5℃，年均日照时数 2788.2 小时，

全年平均无霜期 240 天，冻土期 44 天。

（5）城市社会经济发展状况

2020 年，河口区实现生产总值 190.53 亿元，同比增长 7.0%。其中，第一产业实现增加值 24.80 亿元，增长 4.2%；第二产业实现增加值 86.55 亿元，增长 10.9%；第三产业实现增加值 79.18 亿元，增长 3.1%。三产占比结构调整 13.0:45.4:41.6。

（四）、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（五）、估价时点：二〇二二年一月七日

价值时点为所评估的估价对象价值或价格对应的某一特定时间。本次估价项目，以估价人员现场查勘之日作为本次估价的时点。

（六）、价值定义

本次估价采用的公开市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。估价结果为估价对象在住宅和办公用途下的房地产价格。

（七）、估价依据

（一）国家及有关部门颁发的法律、法规、条例

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 2、《中华人民共和国城市地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让条例》;
- 7、《城市国有土地使用权交易价格管理暂行办法》;
- 8、《中华人民共和国拍卖法》及其实施细则;
- 9、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释[2011] 21 号);
- 10、《司法鉴定程序通则》。

(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标准》(GB/T50899-2013)。

(三) 委托方提供的资料

- 1、《桓台县人民法院委托书》;
- 2、《东营祥安置业有限公司预测绘成果报告》。

(四) 估价机构搜集的资料

- 1、现场查勘资料;
- 2、估价人员市场调查搜集的其他资料等。
- 3、委估对象现场勘察记录和委托方提供的证明材料
- 4、本估价机构掌握的房地产市场相关资料

(八)、估价原则

1. **合法原则:** 估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求, 即应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

2. **估价时点原则:** 估价结果应是估价对象在估价时点客观合理价格和价值。由于房地产市场是不断变化的, 因此在不同估价时点, 同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定, 均

以其在估价时点的状况为准。

3. 替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用市场比较法进行价格测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的价格作为客观价格，确定估价对象在评估时点的价格取值依据。

4. 最高最佳使用原则：以估价对象最高最佳使用为原则，在合法前提下的最高最佳使用原则是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均匀时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。估价对象现在的用途为住宅服务和商业办公，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

（九）、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

本项目的估价思路与方法为：根据估价对象的实际情况和委托方提供的有关资料及估价人员的市场调查资料，在遵守有关法规、政策、和符合估价技术标准的基础上经过评估人员的实地勘察和认真分析，决定此次估价采用市场比较法，成本法对估价对象进行评估，经过综合分析后，最终决定估价对象的房地产现时市场价格。

（十）、估价结果

本机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的

估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的市场价值为：

总建筑面积：3499.17 平方米（其中：住宅面积：2796.45 平方米，储藏室面积：341.18 平方米；商业办公面积：361.54 平方米）

总价取整：14,546,669 元

大 写：人民币壹仟肆佰伍拾肆万陆仟陆佰陆拾玖元整

（十一）、估价人员

项目负责人： 王卫江 注册房地产估价师

其他估价人员： 李芳 注册房地产估价师

（十二）、估价作业日期：二〇二二年一月七日至五月二十八日

（十三）、估价报告的有效期：估价报告自二〇二二年一月七日起一年有效。

山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年五月二十八日

五、附件

1. 《桓台县人民法院委托书》复印件
2. 《东营祥安置业有限公司预测绘成果报告》复印件
3. 《中华人民共和国国有土地使用权证书》复印件
4. 现场勘查照片复印件
5. 估价机构证明材料复印件
6. 估价师证明材料