



涉执地上建筑物处置司法评估报告

估价报告编号：鲁广泰评房（执）字 2022 第 B1725 号

估价项目名称：山东省德州市陵城区经济开发区澳通工业园德州
中南复合材料有限公司 1#、2#住宅楼地上建筑物在
建工程期房预售价值评估（不含土地使用权价值）

估价委托人：山东省德州市中级人民法院

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

李 镇 3720070082

估价报告出具日期：二〇二二年五月十三日

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德州市中级人民法院向我公司书面提出。

致估价委托人函

山东省德州市中级人民法院：

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地上建筑物期房预售价值进行了评估。

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：山东省德州市陵城区经济开发区澳通工业园德州中南复合材料有限公司 1#、2#住宅楼（不含土地使用权），总建筑面积为 7586 平方米，其中 1#住宅楼建筑面积 3582 平方米，2#住宅楼建筑面积 4004 平方米。

依据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》、《山东省建筑工程施工许可申请表》，估价对象 1#楼房屋信息如下：

| 建设工程规划许可证 | |
|-----------|---------------------|
| 许可证号 | 编号：鲁（2007）12-03-016 |
| 建设单位 | 德州中南复合材料有限公司 |
| 建设项目名称 | 1 号住宅 |
| 建设位置 | 陵县经济开发区澳通工业区内 |
| 建设规模 | 3582 平方米 |

| 山东省建筑工程施工许可申请表 | | | |
|----------------|--------------------|------|----------|
| 建设单位 | 德州中南复合材料有限公司 | | |
| 工程名称 | 德州中南复合材料有限公司 1#住宅楼 | | |
| 建设地址 | 陵县开发区澳通工业园内 | | |
| 建设规模（层数） | 5 层 | 建筑面积 | 3582 平方米 |

经估价师实地查勘，估价对象结构为混合结构，实际总层数 7 层（地上 1 层为车库及储藏室，2-6 层为住宅），竣工日期设定为 2007 年。

依据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》、《山东省建筑工程

施工许可申请表》，估价对象 2#楼房屋信息如下：

| 建设工程规划许可证 | |
|-----------|---------------------|
| 许可证号 | 编号：鲁（2007）12-03-017 |
| 建设单位 | 德州中南复合材料有限公司 |
| 建设项目名称 | 2 号住宅 |
| 建设位置 | 陵县经济开发区澳通工业园内 |
| 建设规模 | 4004 平方米 |

| 山东省建筑工程施工许可申请表 | | | |
|----------------|-------------------|------|----------|
| 建设单位 | 德州中南复合材料有限公司 | | |
| 工程名称 | 德州中南复合材料有限公司 2#住宅 | | |
| 建设地址 | 陵县开发区澳通工业园内 | | |
| 建设规模（层数） | 5 层 | 建筑面积 | 4004 平方米 |

经估价师实地查勘，估价对象结构为混合结构，实际总层数 7 层（地上 1 层为车库及储藏室，2-6 层为住宅），竣工日期设定为 2007 年。

价值时点：2022 年 4 月 24 日，为完成实地查勘之日。

价值类型：本次评估估价对象在建工程期房预售价值；期房预售价值是估价对象目前尚未竣工而在将来竣工的房屋在某一特定时间下的价值。

估价方法：成本法。

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 2022 年 4 月 24 日的估价结果如下：（币种：人民币）

地上建筑物单价：1544.04 元/平方米

地上建筑物总价：1171.31 万元（不含土地使用权价值）

大写金额：壹仟壹佰柒拾壹万叁仟壹佰元整

特别提示：

(1) 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；

(2) 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；

(3) 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；

(4) 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；

(5) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估结果有异议，可通过人民法院向我公司书面提出；

(6) 西侧1#住宅楼分为两个单元，每单元一梯两户，共24户；车库12间；储藏室一单元13间，二单元13间。

1-2单元户型：3室2厅2卫1厨；2室2厅1卫1厨1露台。

东侧2#住宅楼分为3个单元，每单元一梯两户，共36户；车库12间；储藏室东单元12间，中间单元10间，西单元10间。

户型：东单元户型分为3室2厅2卫1厨，2室2厅1卫1厨1露台，2室2厅2卫1厨，1室1厅1卫1厨1露台；中间单元及西单元分为2室2厅2卫1厨，1室1厅1卫1厨1露台。

(7) 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5月13日起至2023年5月12日止）。

致函日期：2022年5月13日

以上内容摘自估价报告正文。

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：

二〇二二年五月十三日

目 录

| | |
|--|----|
| 一、估价师声明 | 1 |
| 二、估价假设和限制条件 | 2 |
| 三、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 | 9 |
| (六) 价值类型 | 9 |
| (七) 估价原则 | 10 |
| (八) 估价依据 | 12 |
| (九) 估价方法 | 14 |
| (十) 估价结果 | 15 |
| (十一) 注册房地产估价师 | 16 |
| (十二) 实地查勘期 | 16 |
| (十三) 估价作业期 | 16 |
| 四、附件 | 17 |
| 1. 《山东省德州市中级人民法院委托书》（2022）鲁 14 执恢 14 号复印件； | |
| 2. 估价对象位置示意图； | |
| 3. 估价对象状况照片； | |
| 4. 《建设工程规划许可证》复印件； | |
| 5. 《山东省建筑工程施工许可申请表》复印件； | |
| 6. 《建设工程施工合同》复印件； | |
| 7. 《建设工程委托监理合同》复印件； | |
| 8. 房地产估价机构营业执照复印件； | |

9. 房地产估价机构资质证书复印件；
10. 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已于 2022 年 4 月 24 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德州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) 估价对象产权明晰。
- (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) 估价对象的权属、建筑面积、用途等以估价委托人提供的《建设工程规划许可证》、《山东省建筑工程施工许可申请表》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现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，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) 至价值时点，估价对象房屋尚未办理不动产权证书，本次评估未考虑办理上述证件可能发生的相关费用对估价结果的影响，在此提醒报告使用者注意。
- (10) 人民法院未明确估价对象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。

(11) 人民法院未明确估价对象用益物权及占有使用情况，至价值时点，估价对象已办理《建设工程规划许可证》、《山东省建筑工程施工许可申请表》，未提供相关竣工验收资料，估价对象实际为在建工程。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。

(12) 人民法院未书面明确估价对象交易税费负担方式，经向人民法院询问，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。

(13) 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

依据估价委托人提供的《山东省德州市中级人民法院委托书》、《建设工程规划许可证》、《山东省建筑工程施工许可申请表》，估价对象为 1 号楼、2 号楼，实地查勘时，发现估价对象未标注楼号，结合估价对象实际情况，确定西侧住宅楼为 1 号楼，东侧住宅楼为 2 号楼，若与实际情况不符，提供相关证明材料，估价报告须做相应调整。

3. 背离事实假设

(1) 估价委托人未提供抵押登记信息，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。

(2) 估价委托人未提供查封登记信息，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象查封因素。

(3) 依据估价委托人提供的《山东省德州市中级人民法院委托书》，需评估“山东省德州市陵城区经济开发区澳通工业园德州中南复合材料有限公司 1#、2#住宅楼（地上建筑物及储藏间和车库）”。经实地查勘，估价对象已完工且前期曾入住，至价值时点为空置。估价对象已办理《建设工程规划许可证》、《山东省建筑工程施工许可申请表》，但未提供相关竣工验收资料，实际为在建工程，经向人民法院询问，本次估价以在建工

程期房预售为估价前提，评估估价对象期房预售价值。

4. 不相一致假设

依据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》、《山东省建筑工程施工许可申请表》记载 1 号楼、2 号楼总层数为 5 层，经实地查勘，1 号楼、2 号楼总层数为 7 层（地上 1 层为车库及储藏室，2-6 层为住宅），特提请报告使用人注意。

5. 依据不足假设

（1）依据估价委托人提供的《建设工程施工合同》，估价对象竣工日期为 2007 年，本次估价房屋竣工日期以《建设工程施工合同》为准，如上述情况发生变化，建成年份差异 5 年以上，估价结果须做相应调整。

（2）估价对象建筑面积依据《建设工程规划许可证》、《山东省建筑工程施工许可申请表》，若与实际不符，当事人提供房屋确权测绘报告书后，估价结果须作相应调整。

6. 估价报告使用限制

（1）本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考，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）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。

（5）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。

（6）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可使用。

（7）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可使用。

（8）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估结果有异议，可通过人民法院向我公司书面提出。

（9）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 5 月 13 日起至 2023 年 5 月 12 日止）。

（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。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

单位名称：山东省德州市中级人民法院

地址：德州市德兴中大道 912 号

联系人：张志秋

联系电话：15005340205

（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：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

1. 委托情况及财产范围

根据山东省德州市中级人民法院委托书（2022）鲁 14 执恢 14 号：执行曾虎与德州中南复合材料有限公司，高艳华，张皓曾，吴军借款合同纠纷一案中，需确定山东省德州市陵城区经济开发区澳通工业园德州中南复合材料有限公司 1#、2#住宅楼（地上建筑物及储藏间和车库）的处置参考价。要求评估报告对每栋楼进行详细的描述，包括车位数量、储藏间数量、单元数量、每单元户数、户型等。

本次估价对象为山东省德州市陵城区经济开发区澳通工业园德州中南复合材料有限公司 1#、2#住宅楼地上建筑物在建工程期房预售价值（不含土地使用权价值）。

2. 权益状况

(1) 地上建筑物登记状况

依据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》、《山东省建筑工程施工许可申请表》，估价对象 1#楼房屋信息如下：

| 建设工程规划许可证 | |
|-----------|---------------------|
| 许可证号 | 编号：鲁（2007）12-03-016 |
| 建设单位 | 德州中南复合材料有限公司 |
| 建设项目名称 | 1 号住宅 |
| 建设位置 | 陵县经济开发区澳通工业区内 |
| 建设规模 | 3582 平方米 |

| 山东省建筑工程施工许可申请表 | | | |
|----------------|--------------------|------|----------|
| 建设单位 | 德州中南复合材料有限公司 | | |
| 工程名称 | 德州中南复合材料有限公司 1#住宅楼 | | |
| 建设地址 | 陵县开发区澳通工业园内 | | |
| 建设规模（层数） | 5 层 | 建筑面积 | 3582 平方米 |

经估价师实地查勘，估价对象结构为混合结构，实际总层数 7 层（地上 1 层为车库及储藏室，2-6 层为住宅），竣工日期设定为 2007 年。

依据估价委托人提供的《建设工程规划许可证》、《山东省建筑工程施工许可申请表》，估价对象 2#楼房屋信息如下：

| 建设工程规划许可证 | |
|-----------|---------------------|
| 许可证号 | 编号：鲁（2007）12-03-017 |
| 建设单位 | 德州中南复合材料有限公司 |
| 建设项目名称 | 2 号住宅 |
| 建设位置 | 陵县经济开发区澳通工业园内 |
| 建设规模 | 4004 平方米 |

| 山东省建筑工程施工许可申请表 | | | |
|----------------|-------------------|------|----------|
| 建设单位 | 德州中南复合材料有限公司 | | |
| 工程名称 | 德州中南复合材料有限公司 2#住宅 | | |
| 建设地址 | 陵县开发区澳通工业园内 | | |
| 建设规模（层数） | 5 层 | 建筑面积 | 4004 平方米 |

经估价师实地查勘，估价对象结构为混合结构，实际总层数 7 层（地上 1 层为车库及储藏室，2-6 层为住宅），竣工日期设定为 2007 年。

（2）他项权利状况

估价委托人未提供抵押登记信息，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。

（3）查封状况

估价委托人未提供查封登记信息，结合估价目的，本次估价不考虑估价对象查封因素。

3. 实物状况

（1）建筑物实物状况

估价对象为混合结构，1#楼、2#楼记载总层数 5 层，经实地查勘，两栋楼未标注楼号，结合估价对象实际情况，确定西侧住宅楼为 1 号楼，东侧住宅楼为 2 号楼，两栋楼实际总层数 7 层（1 层为车库及储藏室，2-6 层为住宅）。

（2）西侧 1#住宅楼分为两个单元，每单元一梯两户，共 24 户；车库 12 间；储藏室一单元 13 间，二单元 13 间。

1-2 单元户型：3 室 2 厅 2 卫 1 厨；2 室 2 厅 1 卫 1 厨 1 露台。

东侧 2#住宅楼分为 3 个单元，每单元一梯两户，共 36 户；车库 12 间；储藏室东单元 12 间，中间单元 10 间，西单元 10 间。

户型：东单元户型分为 3 室 2 厅 2 卫 1 厨，2 室 2 厅 1 卫 1 厨 1 露台，

2 室 2 厅 2 卫 1 厨，1 室 1 厅 1 卫 1 厨 1 露台；中间单元及西单元分为 2 室 2 厅 2 卫 1 厨，1 室 1 厅 1 卫 1 厨 1 露台。

两栋楼公共部分：外墙部分刷涂料；楼宇单元门为防盗门；楼梯为水泥踏步，铁扶手；竣工日期设定为 2007 年。

两栋楼室内：进户门为防盗门；铝合金窗；成套木门；客厅、餐厅瓷砖地面、瓷踢脚线；卧室瓷砖地面、瓷踢脚线；卫生间瓷砖地面，墙面贴瓷砖；厨房瓷砖地面，墙面贴瓷砖；配套设施水、电、地暖齐全，能满足日常生活需要。墙皮脱落严重，维护保养较差。

(2) 土地实物状况

宗地坐落于山东省德州市陵城区经济开发区澳通工业园德州中南复合材料有限公司，宗地形状较规则，地势平坦，基础设施较完善，红线外达到“七通”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通天燃气）及红线内土地平整，无不利规划限制条件，四至：西至德州东环路，北至北环西路。

4. 区位状况描述与分析

| | |
|---------------|---|
| 繁华程度 | 西至德州东环路，北至北环西路，区域内公共配套设施齐全，繁华度较差。 |
| 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 | 3 公里内有中国建设银行、陵城农商银行等金融机构，距离陵城开发区将军寨小学、陵城区第一中学、山东陵城区第五中学等教育设施较远，有陵城区经济开发区医院；公共配套设施齐全度较差，生活便利度较差。 |
| 交通便捷度 | 西至德州东环路，北至北环西路，道路通达性较好，附近 301 路、302 路、101 路、109 路等公交通过，交通较便捷。 |
| 周边典型物业 | 位于工业园区内。 |
| 环境景观 | 环境景观一般。 |

(五) 价值时点

二〇二二年四月二十四日（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，于价值时点 2022 年 4

月 24 日的地上建筑物期房预售价值。

期房预售价值：是估价对象目前尚未竣工而在将来竣工的房屋在某一特定时间下的价值。

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格。

本次评估中,成本法开发过程中的各项成本等参数参考价值时点上市场同类进行确定,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，成本法开发过程中的各项成本等参数参考市场同类进行确定，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 743 号，自 2021 年 9 月 1 日起施行，2021 年 7 月 2 日第三次修订）；

(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》（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）；

(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) 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）。

3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《山东省德州市中级人民法院委托书》（2022）鲁 14 执恢 14 号；

(2) 《建设工程规划许可证》复印件；

(3) 《山东省建筑工程施工许可申请表》复印件；

(4) 《建设工程施工合同》复印件；

(5) 《建设工程委托监理合同》复印件；

(6) 估价委托人提供的其他资料。

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) 德州市房地产市场信息；
- (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，最终选取成本法对估价对象地上建筑物进行估价，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。 | 估价对象为工业园区内住宅楼，未提供相关竣工验收资料，本次估价为在建工程期房预售价值（不含土地使用权价值），周边同类型物业房地产市场成交案例较少，较难收集成交案例，故本次评估不选取比较法对估价对象进行估价。 | 不选取 |
| 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，估价对象未提供相关竣工验收资料，且未提供土地的相关信息，无法从房地产收益中剥离土地收益，故本次评估不选取收益法。 | 不选取 |
| 假设开 | 求得估价对象后续开发的必要支出及折现 | 假设开发法适用于评估具有投资开发价 | 不选 |

| | | | |
|------------|---|--|----|
| 发法 | 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。 | 值或再开发潜力的房地产，估价对象仅为地上建筑物，不包含土地使用权，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。 | 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。 | 估价对象其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，选取成本法进行评估。 | 选取 |

2、本次选用估价方法定义及基本公式

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额或成新率，将重置成本或重建成本减去折旧额，或将重置成本或重建成本乘以成新率得到估价对象价值或价格的方法。

地上建筑物在建工程期房预售价值=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-折旧

根据估价对象状况在基本公式基础上确定适用公式

3、估价技术路线

(1). 运用成本法求取估价对象地上建筑物期房预售价值。

(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 2022 年 4 月 24 日的估价结果如下：（币种：人民币）

地上建筑物单价：1544.04 元/平方米

地上建筑物总价：1171.31 万元（不含土地使用权价值）

大写金额：壹仟壹佰柒拾壹万叁仟壹佰元整

2、估价结果内涵

(1) 未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

(2) 本报告估价结果仅为地上建筑物价值，不包含土地使用权价值。

(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 | | |
| 李 镇 | 3720070082 | | |

(十二) 实地查勘期

二〇二二年四月二十四日

(十三) 估价作业期

二〇二二年四月二十四日至二〇二二年五月十三日

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年五月十三日

四、附件

1. 《山东省德州市中级人民法院委托书》（2022）鲁 14 执恢 14 号复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象状况照片；
4. 《建设工程规划许可证》复印件；
5. 《山东省建筑工程施工许可申请表》复印件；
6. 《建设工程施工合同》复印件；
7. 《建设工程委托监理合同》复印件；
8. 房地产估价机构营业执照复印件；
9. 房地产估价机构资质证书复印件；
10. 注册房地产估价师注册证书复印件。