

房地产估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人：滨州市滨城区人民法院

估价委托人统一社会信用代码：11371602004229670W

委托人住所：滨州市滨城区黄河十七路 956 号

委托人法人代表：扈炳刚

二、房地产估价机构：

单位名称：山东银泰土地房地产资产评估有限公司

住所：山东省滨州经济技术开发区黄河六路以南渤海十八路以西房投
银泰中心 C 座 22 楼

营业执照注册号：91371600MA94K6CGX2

资质证书编号：鲁评 160027

备案资质等级：三级（暂定）

备案证书有效期限：2021 年 10 月 11 日至 2022 年 10 月 10 日

法人代表：冯兴旺

联系人：牛朝剑

电 话：0543-222262

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）估价对象范围：

估价对象范围为滨州市渤海十九路以东、黄河一路以南水岸华庭 22 套
房地产以及依法分摊的国有土地，包含依附于估价对象的装修，不包括家
电、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等附房财产或权益。

（二）权益状况分析：

1、估价对象基本状况：

根据估价委托人提供的不动产登记资料查询结果证明及现场勘查确定估价对象权属状况如下：

房地产权利人	坐落	房产数量	建筑面积 (m ²)	规划用途/ 实际用途	建成年代
淄博市临淄大顺置业有限公司滨州分公司	滨州市渤海十九路以东、黄河一路以南水岸华庭	22套	2606.47	住宅/住宅	2010

2、他项权利及司法限制状况：

经调查，估价对象存在抵押、查封情况，根据本次估价目的，本次估价未考虑抵押、担保事宜等非正常因素对估价结果的影响，也未考虑司法和行政机关依法裁决、查封等非正常因素对估价结果的影响。

3、出租或占用情况：估价对象处于利用中，因估价委托人和当事人未提供估价对象租赁的相关详细材料，故本次评估未考虑租赁对评估价值的影响。

4、附房特殊情况：无。

(三) 实物状况分析：

1、土地实物状况：

相关当事人提供《国有土地使用权证》，本次评估土地用途与房产用途一致，为住宅用地；

(1) 小区四至：东邻规划道路，南邻杜店办事处马坊村土地，西邻渤海十九路，北邻黄河一路。

(2) 土地使用权类型：使用权类型为国有土地。

(3) 土地使用年限：70年。

(4) 规划条件：完善。

(5) 开发程度：已开发完成。

至价值时点，宗地红线外开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，

供水，排水，通讯，通气，通暖及场地平整），宗地红线内开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，通气，通暖及场地平整），已建有多栋建筑物。

2、建筑物实物状况：

序号	房屋所有权证号	房号	实际用途	现状建筑面积 (m ²)	附房建筑面积 (m ²)	附房描述	现状
1	无	13#1-501	住宅	131.9	19.9	附属物 01 车库	户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫，经入户勘察，估价对象为毛坯房
2		13#2-302	住宅	131.9	19.9	附属物 12 车库	户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫，未入户勘察
3		13#2-401	住宅	131.9	28.1	附属物 11 车库	户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫，已出租，未入户勘察，估价对象内部以简单装修为基准。
4		13#2-402	住宅	131.9	28.1	附属物 08 车库	户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫，经入户勘察，估价对象内部为毛坯房
5		13#2-502	住宅	131.9	13.8	附属物 09 车库	户型为 3 室 2 厅 1 厨 1 卫，已出租，未入户勘察，估价对象内部以简单装修为基准。
6		15#1-302	住宅	90.87	26.06	附属物 18 车库	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，已出租，未入户勘察，估价对象内部以简单装修为基准。
7		15#1-501	住宅	90.87	18.87	附属物 20 车库改	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，已出租，未入户勘察，估价对象内部以简单装修为基准。
8		15#1-502	住宅	90.87	17.76	附属物 01 车库	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，未入户，经观测，估价对象内部为毛坯房
9		15#1-601	住宅	90.87	9.28	附属物 02 储藏室	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，经入户勘察，估价对象内部为毛坯房
10		15#1-602	住宅	90.87	17.76	附属物 06 车库	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，未入户，经观测，估价对象内部为毛坯房
11		15#2-401	住宅	90.87	17.76	附属物 07 车库	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，未入户勘察，经观测，估价对象内部为毛坯房
12		16#2-201	住宅	90.53	17.7	附属物 07 车库	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，已出租，未入户勘察，估价对象内部以简单装修为基准。
13		16#2-202	住宅	90.53	25.96	附属物 25 车库	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，经入户勘察，估价对象内部为毛坯房
14		16#2-301	住宅	90.53	18.8	附属物 26 车库	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，经入户勘察，估价对象内部为毛坯房
15		16#2-302	住宅	90.53	17.7	附属物 12 车库	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，已出租，未入户勘察，估价对象内部以简单装修为基准。
16		16#2-401	住宅	90.53	18.8	附属物 23 车库	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，已出租，未入户勘察，估价对象内部以简单装修为基准。

17	16#2-402	住宅	90.53	9.24	附属物 08 储藏室	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，经入户勘察，估价对象内部为毛坯房
18	16#2-501	住宅	90.53	9.24	附属物 11 储藏室	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，未入户，经观测，估价对象内部以简单装修为基准。
19	16#2-601	住宅	90.53	9.83	附属物 09 储藏室	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，经入户勘察，估价对象内部为毛坯房
20	16#2-602	住宅	90.53	25.96	附属物 24 车库	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，经入户勘察，估价对象内部为毛坯房
21	16#3-201	住宅	90.53	17.7	附属物 06 车库	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，已出租，未入户勘察，估价对象内部以简单装修为基准。
22	16#3-302	住宅	90.53	17.7	附属物 18 车库	户型为 2 室 2 厅 1 厨 1 卫，未入户，经观测，估价对象内部以简单装修为基准。

经了解，上述房产已具备办理不动产权证的条件。

(四) 区位状况分析：

位置	位于滨州市渤海十九路以东、黄河一路以南水岸华庭 22 套房地产，房产南邻杜店办事处马坊村土地、西邻渤海十九路，位于滨州市城区。距离滨州汽车总站 3.4 公里，距离滨州市政府 6.9 公里。
交通状况	通过黄河一路主干道可以通往市内任何地方，长深高速高速公路和东吕高速纵贯南北和东西，对外交通便捷。
自然、人文环境及景观	自然环境和人文环境较好；距秦皇河公园较近，景观较好；
基础设施配套情况	宗地红线内外开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，通气，通暖及场地平整），基础设施较完善；
居住集聚程度及停车方便程度	估价对象附近有银座购物中心、滨州大饭店、吾悦广场、IFC 购物，停车较方便，居住氛围较好。

五、价值时点：2022 年 9 月 9 日（现场查勘日期）。

六、价值类型：

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准，所谓公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为

房地合一价值。

七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年中华人民共和国主席令第32号）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年中华人民共和国主席令第

32号)；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年中华人民共和国主席令第45号自2021年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年建设部令第46号）；

5、《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）。

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

3、中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于《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）。

（三）估价委托人及当事人提供的有关资料

1、网络司法拍卖辅助工作委托书；

2、不动产登记资料查询结果证明。

（四）估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施；

2、估价对象同一供求圈内的实际成交案例区位、权属、实物状况及成交价格。

3、估价对象的实地查勘的资料（图片）及估价机构长期积累的估价资料。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。具体地说，比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件

的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较、对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用于数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺等。估价对象用途为住宅，在估价对象坐落于同一供求范围内，与其相似的房地产交易实例较多，且可比性较好，根据替代原则适宜使用比较法进行评估。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值的方法。具体地说，收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。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、有收益性的房地产，包括住宅、写字楼、标准厂房仓库（用于出租的）等，估价对象用途为住宅，不适宜使用收益法进行评估。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法。具体地说，成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。估价对象用途为住宅，其价值并非各项要素资产的简单估价加总，不宜采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。具体地说，假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后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来求取估价对象价值的方法。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市场法、收益法等方法求取的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房，估价对象为已建成利用房地产，根据预期原理不适宜使用假设开发法进行评估。

综上所述，本次选用市场比较法进行评估。

十、估价结果：


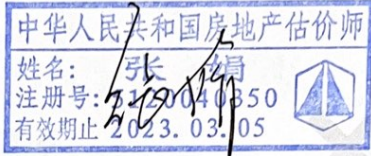
注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价

经验与对影响房地产价值因素的综合分析,最终确定估价对象于价值时点的
评估结果为:(币种:人民币)

序号	房屋所有权证号	房号	实际用途	现状建筑面积(m ²)	附房建筑面积(m ²)	附房用途	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
1	无	13#1-501	住宅	131.9	19.9	附属物01 车库	7050	929895.00
2		13#2-302	住宅	131.9	19.9	附属物12 车库	7120	939128.00
3		13#2-401	住宅	131.9	28.1	附属物11 车库	7330	966827.00
4		13#2-402	住宅	131.9	28.1	附属物08 车库	7330	966827.00
5		13#2-502	住宅	131.9	13.8	附属物09 车库	6510	858669.00
6		15#1-302	住宅	90.87	26.06	附属物18 车库	7580	688794.60
7		15#1-501	住宅	90.87	18.87	附属物20 车库改	6900	627003.00
8		15#1-502	住宅	90.87	17.76	附属物01 车库	6850	622459.50
9		15#1-601	住宅	90.87	9.28	附属物02 储藏室	5180	470706.60
10		15#1-602	住宅	90.87	17.76	附属物06 车库	6080	552489.60
11		15#2-401	住宅	90.87	17.76	附属物07 车库	7280	661533.60
12		16#2-201	住宅	90.53	17.7	附属物07 车库	6080	550422.40
13		16#2-202	住宅	90.53	25.96	附属物25 车库	6380	577581.40
14		16#2-301	住宅	90.53	18.8	附属物26 车库	7320	662679.60
15		16#2-302	住宅	90.53	17.7	附属物12 车库	7280	659058.40
16		16#2-401	住宅	90.53	18.8	附属物23 车库	7320	662679.60
17		16#2-402	住宅	90.53	9.24	附属物08 储藏室	6380	577581.40
18		16#2-501	住宅	90.53	9.24	附属物11 储藏室	6050	547706.50
19		16#2-601	住宅	90.53	9.83	附属物09 储藏室	5180	468945.40
20		16#2-602	住宅	90.53	25.96	附属物24 车库	6380	577581.40
21		16#3-201	住宅	90.53	17.7	附属物06 车库	6080	550422.40
22		16#3-302	住宅	90.53	17.7	附属物18 车库	7280	659058.40
地上房产合计				2200.55	405.92	附房不单独作价		14778049.80

人民币大写:壹仟肆佰柒拾柒万捌仟零肆拾玖元捌角整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
冯兴旺	3720110079	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：冯兴旺 注册号：3720110079 有效期至：2023.05.20</p>	2022年9月21日
张娟	5120040350	 <p>中华人民共和国房地产估价师 姓名：张娟 注册号：5120040350 有效期至：2023.03.05</p>	2022年9月21日

十二、实地查勘期：2022年9月9日。

十三、估价作业期：2022年9月9日至2022年9月21日。

山东银泰土地房地产资产评估有限公司

