

## 估价结果报告

一、委托估价人：滨州市滨城区人民法院

二、估价方：山东正诚土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：赵军

住 所：济南市经六小纬四路 46 号

估价资格等级：一级

估价资格证书号：建房估证字[2012]119号

三、估价目的：为滨州市滨城区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、估价对象基本状况

产权证号：无；房屋所有权人：滨州市滨城区彭李街道办事处山柳刘居委会。房屋坐落：滨州市渤海十七路与黄河四路交叉口西南角金茂国际大厦六层；设计用途：商住；框架结构，房屋总层数 26 层，所在层数 6 层；房屋建筑面积 1030.0 平方米，该宗房产建成年份为 2016 年。土地权利性质为集体所有，小产权房。

2、他项权利状况及查封情况

查封信息，无；抵押信息，无。

3、建筑物基本状况

建筑结构：框架结构。

设施设备：估价对象水、电、气、暖、讯等设施齐全。

实物状况：滨州市渤海十七路与黄河四路交叉口西南角金茂国际大厦，外墙贴瓷砖，室内毛坯。

4、土地状况：

估价对象所分摊土地，地势平坦，形状规则。

开发程度：估价对象所处区域宗地红线内基础设施达到“七通一平”（即：

通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气及土地平整），基础配套水平较好。

#### 5、估价对象范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### 6、区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、环境（景观）、配套设施等。

(1) 坐落：估价对象坐落为滨州市渤海十七路与黄河四路交叉口西南角金茂国际大厦六层商住不动产。

(2) 交通：道路通畅、公共交通便利，附近有 105、107、17 路公交车在附近停靠并设站。

(3) 环境：估价对象周边自然环境较好、临近新城广场。

(4) 配套设施：估价对象周边市政配套设施较完善，周边分布有学校、银行、医院、商场等生活服务设施及公共配套设施齐全。

五、价值时点：2022 年 07 月 29 日。

#### 六、价值类型：

1. 本报告书提供的不动产价值是满足上述假设限制条件下于价值时点的市场价值，是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。

2. 用途：商住。

3. 价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权及公共配套设施，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

4. 币种为人民币；本次估价为符合以上条件下估价对象价格的估价，否则

结果无效。

### 七、估价依据

#### (一)、有关法律、法规及文件依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过，自2020年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日开始施行）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日）；
- 5、《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作规定》（2007年8月23日，法办[2007]5号）；
- 6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009年8月24日，法释[2009]16号）；
- 7、《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号，2016年5月1日）；
- 8、《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》（2010年8月16日，法释[2011]21号）；
- 9、《营业税改增值税试点实施办法》（财税<2016>36号）；
- 10、《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
- 11、《国务院关于修改<征收教育费附加的暂行规定>的决定》（中华人民共和国国务院令第448号）；
- 12、《山东省人民政府办公厅关于进一步清理规范政府性基金和行政事业性收费的通知》（鲁政办字〔2017〕83号）；

13、《人民法院委托涉执财产处置司法评估指导意见》；

14、《涉执房地产处置司法评估指导意见》。

#### (二)、估价标准规程

1、《房地产估价规范》(中华人民共和国国标 GB/T 50291-2015)；

2、《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国标 GB/T 50899-2013)；

3、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国标 GB/T 18508-2014)；

4、《房屋完损等级评定标准》(城住字[1984]第 678 号)；

#### (三)、估价委托人提供的资料依据

1、《网络司法拍卖辅助工作委托书》

2、《房屋证明》。

#### (四)、估价机构及注册房地产估价师搜集的资料依据

1、估价对象照片；

2、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施；

3、估价对象房地产交易市场交易状况；

4、估价机构和估价人员收集的国家有关部门发布的统计资料和技术标准资料；

5、估价机构掌握的其他相关资料。

### 八、估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

#### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高原则。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。独立：估价机构本身是独立的机构；估价机构和估价人员与估价对

象及相关当事人没有利害关系；估价机构和估价人员在估价中不受外部因素干扰，独立进行估价。客观：估价机构和估价人员不带自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。公正：估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。

## 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。合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等内容。

## 3、最高最佳使用原则

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

## 4、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。价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的价值。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，房地产价格自然也是不断变化的。因此，在不同的时点上，同一宗房地产往往会有不同的价格。此次评估充分考虑估价目的，选定价值时点来确定估价对象的价值。

## 5、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。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。任何理性而谨慎的卖者或买者不会接受比市场上类似房地产的正常价格过低或过高的价格，最终是在同一市场上的类似房地产，价格相互

牵掣，相互接近。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》房地产评估的方法主要有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法、基准地价修正法及这些估价方法的综合运用。根据估价目的，结合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，本次评估采用市场比较法、收益法对估价对象房地产进行价值评估。

市场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。比较法的理论基础是房地产价格形成的替代原理，其常用的连乘形式、采用百分率法直接比较修正公式为：

	交易情况	交易日期	房地产状
	修正	修正	况修正
	100	( )	100
估价对象价格=可比实例价格 ×	----	×	----
	( )	100	( )

	正常市场价格	价值时点价格	对象状况价格
=可比实例价格 ×	-----	×	-----
	实际成交价格	成交日期价格	实例状况价格

收益法是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。

$$V = A / (r-s) \times [1 - ((1+s) / (1+r))^n]$$

V——估价对象房地产价值

a——估价对象房地产年纯收益

r——资本化率

n——尚可收益年限

s——收益年递增率

### 十、估价结果

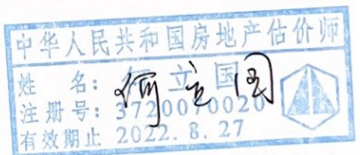
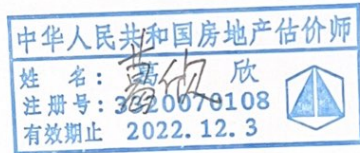
估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

房屋单价：5500 元/平方米

房屋总价值：566.50 万元 人民币大写：伍佰陆拾陆万伍仟元整

### 十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	印章
葛欣	3320070108		
何立国	3720070020		



十二、实地查勘期：2022 年 07 月 29 日。

十三、估价作业日期：2022 年 07 月 29 日至 2022 年 08 月 19 日。

