

涉执房地产处置 司法评估报告

评估报告编号：

鲁贵估字（2022）德（鉴）字第 049 号

估价项目名称：

武城县振华街南三八路东房地产市场价格价值评估

估价委托人：

武城县人民法院

房地产估价机构：

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：

周倍峰（3720060057） 朱兴卫（3720200144）

评估报告出具日期：

2022 年 9 月 26 日

致估价委托人函

武城县人民法院：

受贵方委托，本公司对武城县振华街南三八路东房地产(房屋建筑面积 830.77 m²)及其分摊的土地使用权市场价值进行评估，价值时点为 2022 年 9 月 24 日，评估目的是为武城县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

在整个评估过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对评估对象进行了实地查看、广泛收集有关市场信息和评估对象信息的基础上，全面分析了影响评估对象市场价值的因素，运用市场法、收益法对评估对象进行了评估，最终确定评估对象在价值时点的市场价值为¥556.03 万元(人民币伍佰伍拾陆万零叁佰元整)，房屋单价为 6693 元/平方米。

报告使用在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！评估的详细结果、过程及有关说明，详见报告全文；评估利害关系人如对评估价值有异议，请在收到报告之日起五日内向武城县人民法院书面提出，未在规定时间内提出异议视为对本报告认可。

此致

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年九月二十六日

目 录

第一部分	估价师声明	3
第二部分	评估的假设和限制条件	4
第三部分	评估结果报告	7
一、	估价委托人	7
二、	房地产估价机构	7
三、	评估目的	7
四、	评估对象	7
五、	价值时点	9
六、	价值类型	9
七、	评估原则	9
八、	评估依据	9
九、	评估方法	12
十、	评估结果	14
十一、	注册房地产估价师	14
十二、	实地查勘期	14
十三、	评估作业期	14
第四部分	附件	15
1.	《武城县人民法院司法鉴定委托书》（2022）鲁 1428 法鉴字 169 号》、《山东省武城县人民法院函》（复印件）；	
2.	《房屋所有权证》（复印件）	
3.	《国有土地使用证》（复印件）	
4.	《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）；	
5.	评估对象现场照片及位置示意图；	
6.	估价机构营业执照（复印件）；	
7.	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）。	

第一部分 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. 我们在本评估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. 评估报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的评估假设和限制条件的限制；

3. 注册房地产估价师对评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系，也对评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见；

4. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行评估工作，撰写评估报告；

5. 撰写报告的注册房地产估价师已于2022年9月24日对评估报告中评估对象的建筑结构、建筑状况及周边环境状况进行了实地查勘，并于当日完成查勘工作。实地查勘仅限于评估对象的外观和使用状况，评估人员不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任；

6. 无其他专业人士对评估报告提供重要专业帮助。

第二部分 评估的假设和限制条件

一. 本次评估的一般假设

1. 评估对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑评估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，假定评估对象能正常安全使用。
4. 本次评估假定价值时点和评估委托人拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。
5. 评估委托人未明确评估对象存在欠缴税费（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），注册房地产估价师亦未掌握相关情况，假定评估对象不存在欠缴税费。
6. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
7. 评估对象为整个房地产中的一部分，评估对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
8. 评估委托人未明确估价对象的交易税费负担方式，本次评估假设其按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担各自税费。
9. 根据委托人提供的资料，估价师对评估对象的权属、用途、位置、

面积等资料进行了认真审查；在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，设定其合法、真实、准确和完整的。

二. 未定事项假设

1. 截止到报告出具之日，评估委托人和房屋所有人没有提供租赁合同；经评估委托人同意，本次评估假定评估对象不存在租赁权以及用益物权。请报告使用人注意。

三. 背离事实假设

1. 至价值时点，估价对象存在查封状况，本次估价不考虑估价对象已被查封等因素的影响；特提醒报告使用人注意！

2. 估价结果未考虑评估对象及其所有权人已承担的债务、或有债务对其价值的影响。

四. 依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

五. 不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

六. 本报告的使用限制条件

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. 评估结果仅为武城县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，也不应被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，在此期间，评估对象状况或者房地产市场状况可能发生变化，导致评估结果对应的评估对象状况和房地产市场状况与财产拍卖（或者变卖）时的相应状况不相同。

4. 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场状况如果发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

5. 未经评估方和评估委托人书面同意，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6. 本估价报告自出具之日 2022 年 9 月 26 日起一年内有效，超过一年，需重新进行估价。恰当使用本估价报告是估价委托人和其他估价报告使用者的责任，我对估价委托人和其他估价报告使用者不当使用估价报告所造成的后果不承担责任。

第三部分 评估结果报告

一、估价委托人

名称：武城县人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：张金华

住所：山东省济南市历下区文化东路 24 号普利文东花园 3 号楼
1-1001

统一社会信用代码：91370102740991399Q

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字【2013】025 号

有效期限：2022 年 5 月 5 日至 2025 年 5 月 4 日

三、评估目的

评估目的是为武城县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、评估对象

1. 评估对象范围：

本次评估对象为张风连、孟文龙所有的位于武城县振华街南三八路东房地产及其所占的土地使用权。评估对象包括房屋及其所占的国有土地使用权，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 评估对象基本状况：

(1) 权益状况：

根据委托方提供的《武城县人民法院司法鉴定委托书》（（2022）鲁 1428 法鉴字 169 号）、《山东省武城县人民法院函》《房屋所有权证》、

《国有土地使用证》、《不动产登记资料查询结果证明》和估价人员的现场勘查，估价对象产权人为张风连、孟文龙，房屋所有权证号为德房权证武字第 06970 号，房屋坐落为武城县三八南路东侧，房屋建筑面积为 830.77 平方米，设计用途为商住，总层数为 3 层，所在层数为 1-3 层，结构为混合结构；

土地证号为武国用（1999）字第 0825 号，座落为振华街南三八路东，地号为 5-198-6，用途为商业用地，使用权类型为划拨，使用权面积为 264.88 平方米。

（2）实物状况：

估价对象为三层混合结构门市房，外墙为瓷砖，内墙为涂料，室内地板砖地面，铝合金窗户，配有一部货梯，水、电齐全。

土地四至：北至刘风昌，南至赵宪林，西至三八路，东至李登峰，形状规则。

（3）他项权利状况：

查封信息：查封机关：武城县人民法院，查封文号：2021 鲁 1428 执保 381 号，查封时间 2021 年 08 月 04 日，查封期限：2021 年 08 月 04 日至 2024 年 08 月 03 日。

抵押信息：抵押权人：山东武城农村商业银行股份有限公司梁庄支行，抵押额度：342.075 万元，抵押时间：2019 年 8 月 27 日至 2022 年 7 月 21 日。

3、交通状况：

估价对象位于武城县振华街南三八路东，道路状况良好，周围有武城 30 路、武城 307 路、武城 308 路等多路公交车经过，交通较为

便捷。

4、商业繁华度

估价对象坐落于武城县振华街南三八路东，周边多为住宅及商业门市等，商业繁华度较好。

5、周边配套状况

估价对象座落武城县振华街南三八路东，周围有中国建设银行、中国邮政储蓄银行、升平广场、贝州市场等，周边基础设施较为齐全，公共配套设施较完备。

五、价值时点

价值时点为注册房地产估价师实地查勘完成之日 2022 年 9 月 24 日。

六、价值类型

本次估价的价值类型是房地产市场价格。

根据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50291-2013）第 3.0.5 条：市场价值定义为评估对象经适当营销后，有熟悉情况、谨慎行事且不受压迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、评估原则

本次估价遵循合法原则，最高最佳利用原则，替代原则，价值时点原则，客观、独立、公正原则。

1. 合法原则

合法原则要求房地产估价应以评估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、合法处分等方面，在合法产权方面，

应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价出的价格必须符合国家的价格政策。

2. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳使用是评估对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予评估对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使评估对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3. 价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时评估对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4. 客观、独立、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直地估价出对各方估价利害关系人来说均是公平合理的价格。

5. 替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相

同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响和比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值 替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、评估依据

(一) 本次评估所依据的有关法律、法规和政策文件；

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国资产评估法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国土地管理法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
6. 《不动产登记暂行条例》；
7. 《不动产登记暂行条例实施细则》；
9. 《人民法院委托评估工作规范》；
10. 《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》；
11. 《最高人民法院关于评估委托人和管理人确定财产处置参考价若干问题的规定》；
12. 《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》；
13. 《山东省建筑工程消耗量定额》（2016年）；

14. 《山东省安装工程消耗量定额》（2016年）；
15. 《山东省建设工程费用项目组成及计算规则》（2016年）；
16. 国家和地方其他有关的法律、法规及政策性文件。。

（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/T50899-2013）；
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学[2021]37号）。

（三）评估委托人提供的权属证明及其他有关资料。

（四）注册房地产估价师掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察、调查所获得的资料。

九、评估方法

类似房地产市场状况，结合评估对象的具体特点及评估目的，选取适当的评估方法对评估对象进行评估。

（一）适用的评估方法

本报告评估目的是为确定房地产市场价格提供参考，评估对象的实际及评估设定用途均为商业用房，鉴于评估对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业的市场交易实例及市场租赁案例较多，宜采用比较法与收益法进行评估。估价人员对两种方法测算的结果综合分析后，确定评估对象的评估价格。

（二）不适用的评估方法

现时商业房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法作为评估方法。

另外，评估对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法和基准地价修正法作为评估方法。

（三）估价技术路线：

1. 比较法：

运用比较法进行测算的基本公式为

$$\text{比准价格} = \text{可比实例价格} \times \text{交易情况修正} \times \text{市场状况调整} \\ \times \text{区位状况调整} \times \text{实物状况调整} \times \text{权益状况调整}$$

2. 收益法

运用收益法进行测算的基本公式为

$$V = [A_1 / (Y - g)] \times \{1 - [(1 + g) / (1 + Y)]^n\}$$

公式中：

V—收益价格（元或元/m²）；

A₁—未来第1年的净收益（元或元/m²）；

Y—资本化率（%）；

n—未来可获收益的年限（年）；

g—年净收益增长率。

3. 综合分析确定市场价值最终估价结果

通过两种不同的技术路径，分别得到评估对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定评估对象在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值单价和总价。

$$\text{评估对象评估单价} = \text{比较法评估单价} \times \text{影响权重 1}$$

+收益法评估单价×影响权重 2

十、评估结果

注册房地产估价师根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，利用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算确定评估对象在现状条件下，于价值时点2022年9月24日市场价值如下（币种：人民币）：

市场价值：¥556.03 万元

人民币大写：伍佰伍拾陆万零叁佰元整

房屋单价：6693 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
周倍峰	3720060057		2022 年 9 月 26 日
朱兴卫	3720200144		2022 年 9 月 26 日

十二、实地查勘期

2022 年 9 月 24 日

十三、评估作业期

2022 年 9 月 23 日至 2022 年 9 月 26 日

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年九月二十六日

第四部分 附件

1. 《武城县人民法院司法鉴定委托书》（2022）鲁1428法鉴字169号》、《山东省武城县人民法院函》（复印件）；；
2. 《房屋所有权证》（复印件）
3. 《国有土地使用证》（复印件）
4. 《不动产登记资料查询结果证明》（复印件）；
5. 评估对象现场照片及位置示意图；
6. 估价机构营业执照（复印件）；
7. 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）。

武城县人民法院
司法鉴定委托书

司法技术编号：(2022)鲁1428法鉴字169号

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司：

我院受理的唐东月与孟文龙民事纠纷一案，需对被执行人孟文龙与案外人张风连共有的位于武城县广运街北历亭路西产权证号：鲁武房权证城区字第01453号不动产；位于武城县振华街南三八路东，产权证号：德房权证武字第06970号不动产；位于德城区湖滨南大道669号万达广场A区4号楼2单元2302室，产权证号：鲁（2017）德州市不动产权第0004326号不动产三套不动产进行司法鉴定（详见移送表），根据《中华人民共和国民事诉讼法》和相关司法解释规定，特委托你单位进行鉴定。请指派有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，请将书面鉴定意见4份寄送本院。本院送去的有关资料，请一并退还。

此致

注：1. 鉴定期限：请于5个工作日内决定是否受理，并于受理后的30个工作日内出具报告书。

2. 本案鉴定费用交费人为唐东月，交费的比例为100%。

附：1. 司法鉴定委托移送表一份；

2. 鉴定笔录一份。



联系人：李辉 联系电话：18561178177

山东省武城县人民法院 函

山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司：

你公司受理我院执行的唐东月与孟文龙民间借贷纠纷一案（案号：【2022】鲁 1428 执 754 号）委托评估一案，因案情需要，现需要对孟文龙、张风连名下共同位于武城县振华街南三八路东不动产（产权证号：德房权证武字第 06970 号）进行补充评估并将纸质版报告邮寄我院。



22

山东省武城县人民法院 协助执行通知书

(2021)鲁1428执保381号

武城县不动产登记中心：

关于申请人唐东月与被申请人孟文龙民间借贷纠纷一案，武城县人民法院作出的(2021)鲁1428民初1592号民事裁定书已经发生法律效力。根据《中华人民共和国民事诉讼法》相关法律规定，请协助执行以下事项：

- 一、查封被申请人孟文龙名下位于武城县广运街北历亭路西，产权证号为：鲁武房权证城区字第01453号房产；
- 二、查封被申请人孟文龙名下位于武城县振华街南三八路东，产权证号为：德房权证武字第06970号房产；
- 三、查封期限三年。自2021年8月4日至2024年8月3日止。

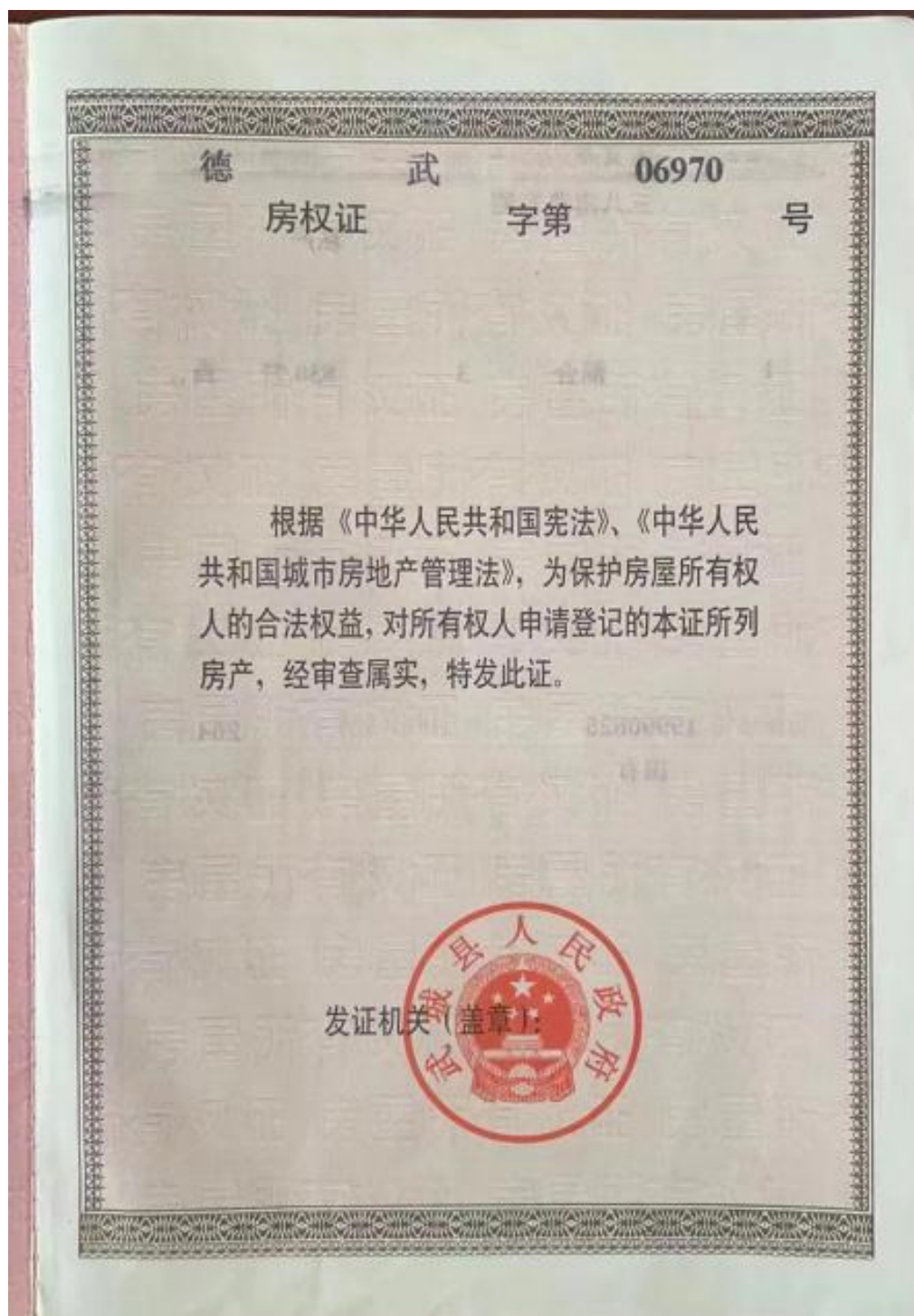
附：(2021)鲁1428民初1592号民事裁定书一份。



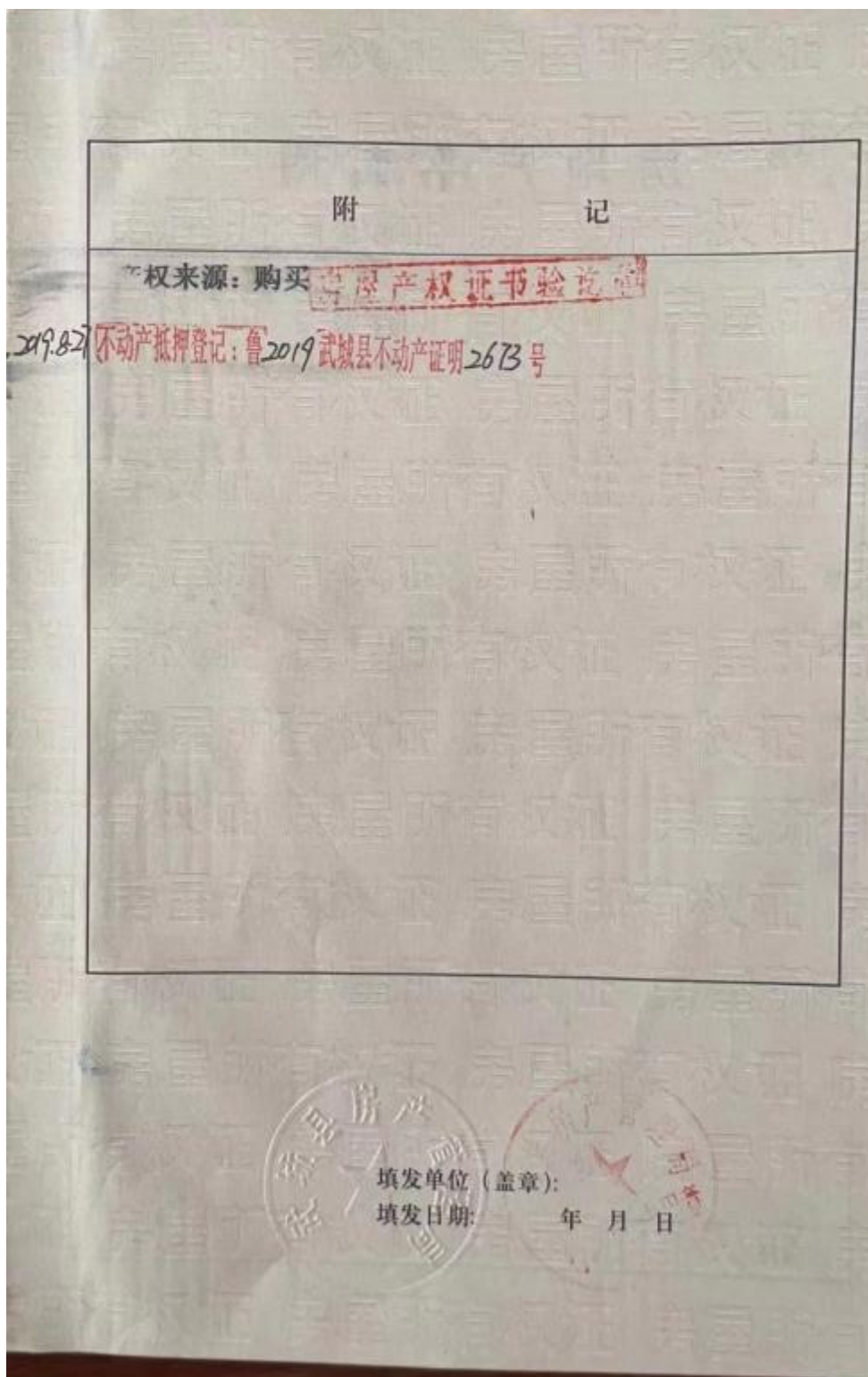
本院地址：山东省武城县振华西街60号 邮编：253300

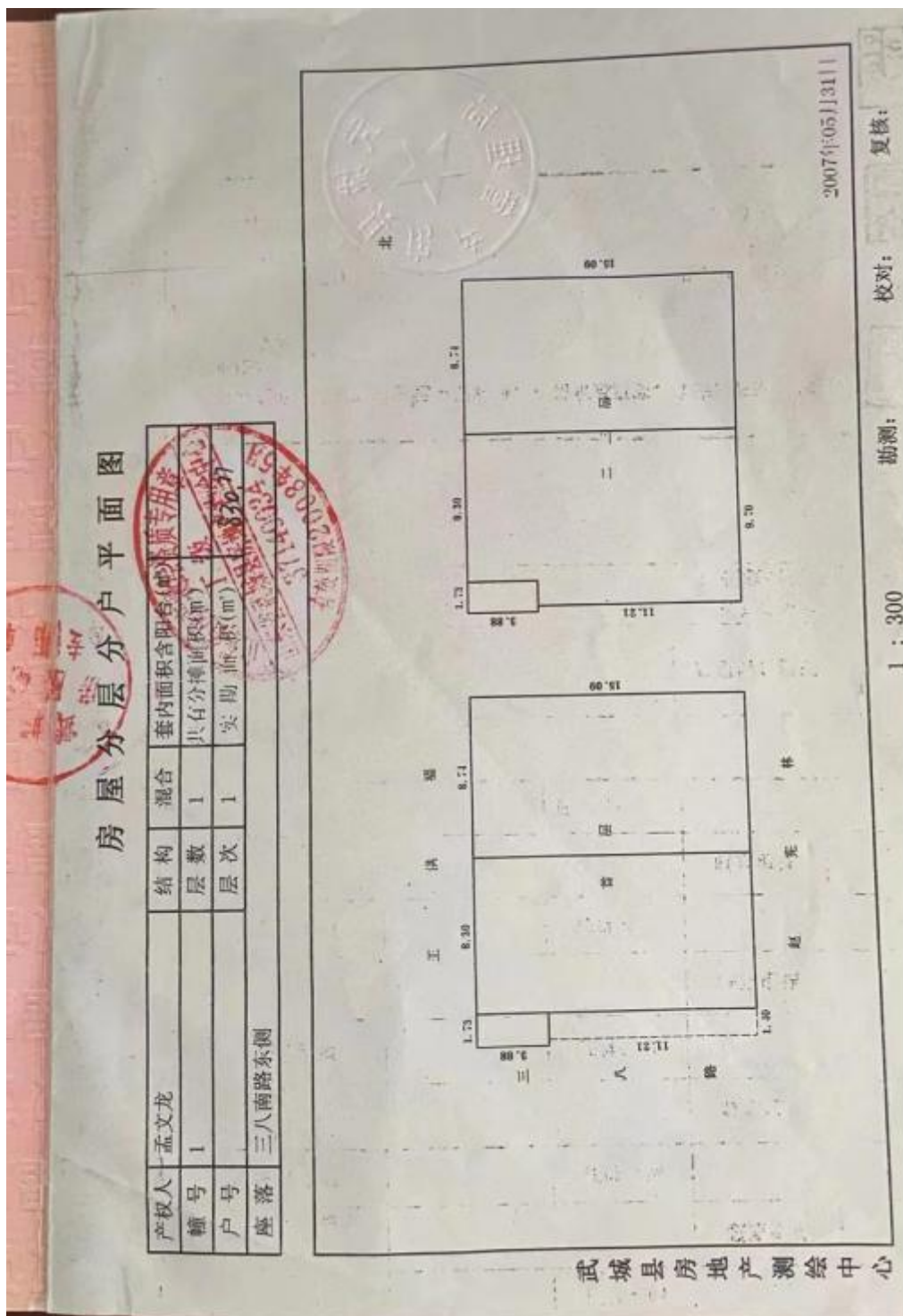
联系人：杜国勇、王亮

联系电话：0534-6219730



房屋所有权人		孟文龙					
房屋坐落		三八南路东侧					
丘(地)号					产别	私产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1		混合	3		830.77	商...
	[Red Stamp]						
共有人		等 人		共有权证号自			至
土地使用情况摘要							
土地证号	19990825			使用面积(平方米)		264.	
权属性质	国有		使用年限	年 月 日至		年 月 日	
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	





武 国用 (1999) 字第 0825 号


中华人民共和国
国有土地使用证

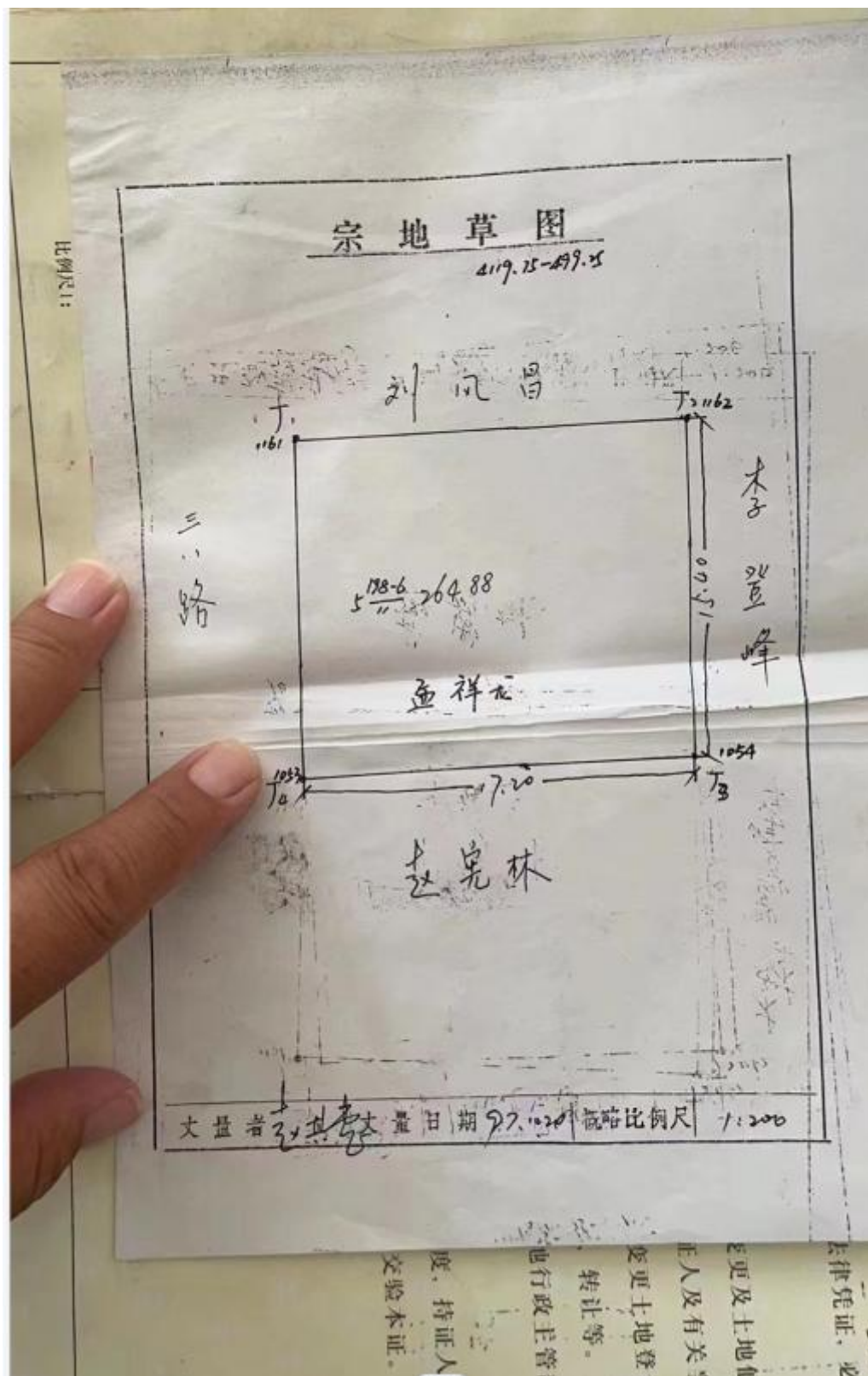


Nº 010050113

2

土地使用者	孟文龙		
座落	振华街南三八路东		
地号	5-198-6	图号	4119.75-499.25
用途	商业用地	土地等级	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	264.88 m ²		
其中共用分摊面积			
填证机关	武城县土地管理局 (章) 1999年9月12日		

记 事	
日期	内 容
99.9	年检合格 
2016年3月15日	注销土地抵押登记。
2019.8.27	不动产抵押登记：鲁2019武城县不动产证明2673号



11992 证明

页码, 1/2

不动产登记资料查询结果证明



编号: 2022-011203

孟文龙【371428197307160012】:

2022年07月01日,你(单位)提出不动产登记资料查询申请,受理编号为 2022-011203。

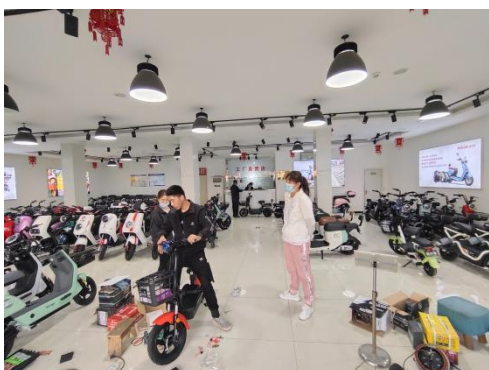
经不动产登记系统查询,结果如下:

1、权利人:张风连【371428197211300025】,孟文龙【371428197307160012】,座落:武城县广运街北历亭路西,产权证号:鲁武房权证城区字第01453号,面积:95.04平方米/285.72平方米,用途:批发零售用地/商业住宅;查封信息,查封机关:武城县人民法院,查封文号:2021鲁1428执保381号,查封时间:2021年08月04日;抵押信息,抵押权人:山东武城农村商业银行股份有限公司梁庄支行,抵押额度:107.925万元,抵押时间:2019年08月27日至2022年07月21日。

2、权利人:张风连【371428197211300025】,孟文龙【371428197307160012】,座落:武城县振华街南三八路东,产权证号:德房权证武字第06970号,面积:264.88平方米/830.77平方米,用途:批发零售用地/商业住宅;查封信息,查封机关:武城县人民法院,查封文号:2021鲁1428执保381号,查封时间:2021年08月04日;抵押信息,抵押权人:山东武城农村商业银行股份有限公司梁庄支行,抵押额度:342.075万元,抵押时间:2019年08月27日至2022年07月21日。



估价对象照片



估价对象位置示意图





统一社会信用代码

91370102740991399Q

营业执照

(副本)

5-1



扫描二维码
验证企业信用
信息真实性
国家企业信用
公示系统
登记、备案
信息

名称	山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司	注册资本	叁佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2002年08月05日
法定代表人	张金华	营业期限	2002年08月05日至 年 月 日
经营范围	房地产评估、土地评估、房地产经纪中介服务；资产评估；测绘服务。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)		
住所	山东省济南市历下区文化东路24号普利文东花园3号楼1-1001		

登记机关



2021年04月16日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：山东贵恒信土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 张金华

住所：济南市历下区文化东路24号普利文东花园3号楼1-1001

统一社会信用代码：91370102740991399Q

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2013]025号

有效期限：2022年5月5日至2025年5月4日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

