

## 第三部分 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

住 址：滨州市滨城区黄河十七路 956 号

### 二、估价机构

估价机构：山东心宇土地房地产资产评估有限公司

住 所：山东省滨州市滨城区渤海八路 527 号

资质级别：贰级

资质证书：鲁评 162016

法定代表人：郝建玲

### 三、估价目的：

为委托人确定财产处置参考价提供价值参考依据。

### 四、估价对象及范围

#### 估价对象：

估价对象为刘兵所有的位于滨州市黄河二路 727 号聚富盛源商住小区 3 号楼 202 室、203 室、208 室三套商业房地产，房屋建筑面积总计为 125.92 平方米，其中 202 室 44.27 平方米，203 室 37.38 平方米，208 室 44.27 平方米。本次估价范围不包含室内可移动物品、债务债权等其他因素，但包括房屋所在的土地使用权及房屋的配套设施、装饰装修部分。

#### (一) 区位状况

估价对象位于滨州市黄河二路 727 号聚富盛源商住小区。南邻黄河二路。周边有新大商场、大观园商城、第二实验小学、蒲园等单位设施，生活购物方便，公共配套设施和基础设施完善。该区域规划整齐、人口流动大，商业氛围较浓厚。周围道路四通八达，交通便利，路况良好，道路通达度高。周围公共交通线路多、无明显水、大气污染，公路噪音较小，商业房地产在此具有较好的发展空间。

## (二) 估价对象实物状况

### 1、房产状况

估价对象位于滨州市黄河二路 727 号聚富盛源商住小区 3 号楼 202 室、203 室、208 室三套商业房地产，建筑面积总计为 125.92 平方米。详见表 2 实物状况描述表。

表 2 实物状况描述表

| 序号 | 幢号 | 房号  | 所在层数/总层数 | 证载用途 | 结构 | 建筑面积              | 建筑概况  |
|----|----|-----|----------|------|----|-------------------|---|
|    |    |     |          |      |    | (m <sup>2</sup> ) |   |
| 1  | 3  | 202 | 2/6      | 商业服务 | /  | 44.27             | 待估对象部分为 5 层部分为 6 层的商业楼，其位于第 2 层。其外墙石饰面，大堂外门为玻璃门，内设步梯一部、电梯一部。一层大厅贴壁纸，地面铺瓷砖，屋面吊顶。二层走廊墙面贴壁纸，地面铺地毯，屋面吊顶。房间内墙面刷乳胶漆，部分墙面贴壁纸，地面铺木地板，石膏板吊顶，卫生间瓷砖到顶。水电地暖齐全，工程质量良好。空间布局较合理，通风采光良好，功能齐全。 |
| 2  | 3  | 203 | 2/6      | 商业服务 | /  | 37.38             | 待估对象部分为 5 层部分为 6 层的商业楼，其位于第 2 层。其外墙石饰面，大堂外门为玻璃门，内设步梯一部、电梯一部。一层大厅贴壁纸，地面铺瓷砖，屋面吊顶。二层走廊墙面贴壁纸，地面铺地毯，屋面吊顶。房间内墙面刷乳胶漆，部分墙面贴壁纸，地面铺木地板，石膏板吊顶，卫生间瓷砖到顶。水电地暖齐全，工程质量良好。空间布局较合理，通风采光良好，功能齐全。 |

刘兵所有的位于滨州市黄河二路 727 号聚富盛源商住小区 3 号楼 202 室、203 室、208 室三套商业房地产市场价值评估报告

|    |   |     |     |      |   |        |   |
|----|---|-----|-----|------|---|--------|---|
| 3  | 3 | 208 | 2/6 | 商业服务 | / | 44.27  | 待估对象部分为 5 层部分为 6 层的商业楼，其位于第 2 层。其外墙石饰面，大堂外门为玻璃门，内设楼梯一部、电梯一部。一层大厅贴壁纸，地面铺瓷砖，屋面吊顶。二层走廊墙面贴壁纸，地面铺地毯，屋面吊顶。房间内墙面刷乳胶漆，部分墙面贴壁纸，地面铺木地板，石膏板吊顶，卫生间瓷砖到顶。水电地暖齐全，工程质量良好。空间布局较合理，通风采光良好，功能齐全。 |
| 合计 |   |     |     |      |   | 125.92 |   |

房屋保养维护状况良好，建筑结构稳定，内外墙面完整无脱落现象；各配套设施、照明装置等均性能良好，运转正常。

## 2、土地状况

土地地形平坦，排水状况良好，地质条件较好，地基承载力较高，能满足房屋建设要求。宗地土壤正常。土地实际开发程度为红线外“七通”（即通路、供水、排水、通电、通讯、通暖、通气）及宗地内场地平整，路面硬化。

### （三）估价对象权属状况

根据委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件记载，202 室、203 室、208 室产权证号分别为鲁（2021）滨州市不动产权第 0018689、0018690、0018694 号。土地规划用途为城镇住宅用地，土地使用权共有面积 4693.00 平方米，土地使用期限自 2009 年 10 月 22 日起至 2079 年 10 月 21 日止。

截止价值时点，估价对象已被查封未抵押。查封信息如下：

查封机关：滨州市滨城区人民法院，查封文号：（2021）鲁 1602 执 3462、3499 号，查封时间：2022 年 08 月 26 日。

根据本次估价目的，本次评估未考虑抵押、查封等因素的影响。

五、价值时点：2022 年 10 月 27 日

## 六、价值定义

估价对象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。

## 七、估价原则

本评估报告在遵循独立客观、公正、公平、公开原则的前提下，结合评估目的对估价对象的价格进行评估。具体依据如下原则：

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。

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。

3、价值时点原则。要求估价结果是在根据估价目的的某一特定时间的价值或价格的原则。

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。

5、最高最佳利用原则。房地产在法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

(一) 估价依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第九十二号）

46 号)，2016 年 12 月 1 日起施行)；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正中华人民共和国主席令 41 号公布)；

3、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正中华人民共和国主席令 41 号公布)；

4、《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)；

5、国务院关于废止《中华人民共和国营业税暂行条例》和修改《中华人民共和国增值税暂行条例》的决定(中华人民共和国国务院令 691 号)；

6、《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》(国发[2010]35 号)；

7、《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)；

8、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273 号)。

## (二) 估价的技术标准

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、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)。

### (三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、对外委托评估工作移交单；
- 2、《不动产登记资料查询结果证明》复印件；
- 3、其他相关资料。

### (四) 其他资料

- 1、注册房地产估价师实地勘察的资料和数据；
- 2、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

## 九、估价方法

### 1、估价方法简介

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)、《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

(1) 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修正后得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 收益法是预测估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。

(3) 成本法是测算估价对象在估价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。

(4) 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,然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润以此估算估价对象价值的方法。

## 2、估价方法确定

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后,根据估价对象的特点和实际状况,对各种估价方法进行如下适用性分析,并确定本次评估采用的方法:

收益法是估价对象如用于出租,其产生的纯收益能够在未来连续获得,将房地产的纯收益按一定的报酬率还原为现值,计算出房地产估价对象的房地产价值。估价对象为收益性房地产,故本次评估采用收益法进行评估。

估价对象为能够正常持续使用的房地产,已经是最高最佳利用,其作为整幢建筑中的个体而言,不具备开发或再开发潜力,假设开发法不宜采用。

由于成本法分别求算房产和土地的价格,其合计仅为客观成本的累加,在供求不平衡的市场中不能很好的体现供求关系等市场因素对房地产整体价值的影响。成本法也无法体现楼层、朝向等因素对估价对象房地产价格的影响,故成本法不宜采用。

根据注册房地产估价师掌握的资料,在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量,根据《房地产估价规范》中的规定,估价对象的同类房地产有较多交易的,应选用比较法,所以选取比较法

作为本次评估的估价方法。

因本次评估主要是为委托人确定财产处置参考价提供价值参考依据，根据估价目的，结合估价对象自身的特点、实际情况以及估价人员掌握的资料情况，本次评估采用比较法和收益法对估价对象进行价值评估。

(1) 比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

遵循比较法可比实例的选取原则，根据现场勘查和掌握的房地产交易资料，在估价对象同一供求范围内选择三个与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或类似的近期交易实例作为可比较实例，对影响价格的各项因素及其影响程度进行分析，并分别进行交易情况、交易日期、区域因素及个别因素的修正，求取估价对象比准价格。

(2) 收益法是估价对象如用于出租，其产生的纯收益能够在未来连续获得，将房地产的纯收益按一定的报酬率还原为现值，计算出房地产估价对象的房地产价值。计算公式如下：

$$V=A \div (R-g) \times \{1 - [(1+g) \div (1+R)]^n\}$$

式中：V——收益价格

A——年净收益

R——报酬率

g——租金年递增率

n——未来可获收益的年限。



### 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，运用科学的估价方法，在实地勘察、认真分析有关资料的基础上，结合滨州市房地产现状，经认真测算，确定估价对象在价值时点的公开市场价值为：76.54 万元，大写：柒拾陆万伍仟肆佰元整（人民币）。

详见表 3 估价结果一览表。

表 3 估价结果一览表

| 序号 | 权利人 | 幢号 | 房号  | 所在层数/总层数 | 用途   | 结构 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 比较法单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 收益法单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 评估单价 (算术平均) (元/m <sup>2</sup> ) | 评估价值 (万元) |
|----|-----|----|-----|----------|------|----|------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------------|-----------|
| 1  | 刘兵  | 3  | 202 | 2/6      | 商业服务 | /  | 44.27                  | 5909.83                   | 6247.11                   | 6078                            | 26.91     |
| 2  | 刘兵  | 3  | 203 | 2/6      | 商业服务 | /  | 37.38                  | 5909.83                   | 6247.11                   | 6078                            | 22.72     |
| 3  | 刘兵  | 3  | 208 | 2/6      | 商业服务 | /  | 44.27                  | 5909.83                   | 6247.11                   | 6078                            | 26.91     |
| 合计 |     |    |     |          |      |    | 125.92                 | /                         | /                         | /                               | 76.54     |

### 十一、注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名   | 签名日期      |
|-----|------------|--|-----------|
| 王昭华 | 3720200105 |   | 2022.11.8 |
| 王少伦 | 3720020031 |  | 2022.11.8 |

### 十二、实地查勘期

2022 年 10 月 27 日——2022 年 10 月 27 日

### 十三、估价作业期

2022 年 10 月 27 日——2022 年 11 月 08 日

### 十四、估价报告应用的有效期

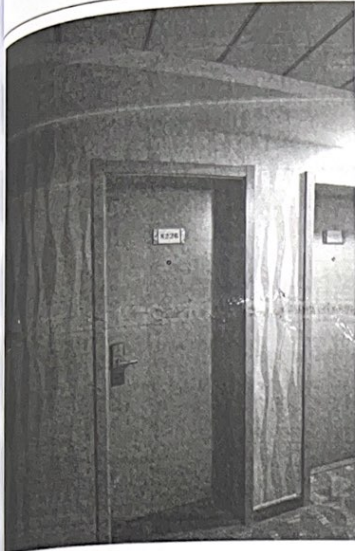
此次估价报告使用期限自本估价报告出具之日起为壹年，即：2022 年 11 月 08 日——2023 年 11 月 07 日。如果自估价报告完成之日起壹年内房地产市场行情变化较快，应重新评估。

### 十五、有关说明

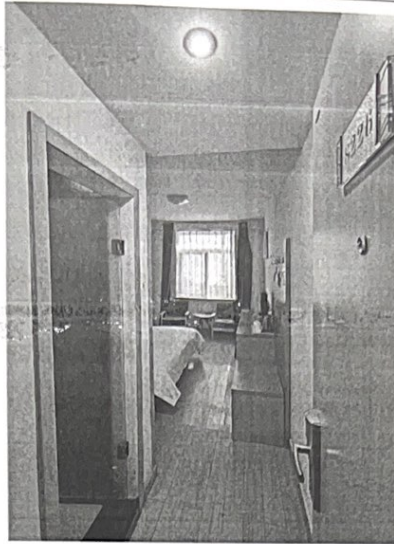
(1) 本报告对现场难于观察到的建筑物与设备内部质量不负检测责任。

(2) 本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

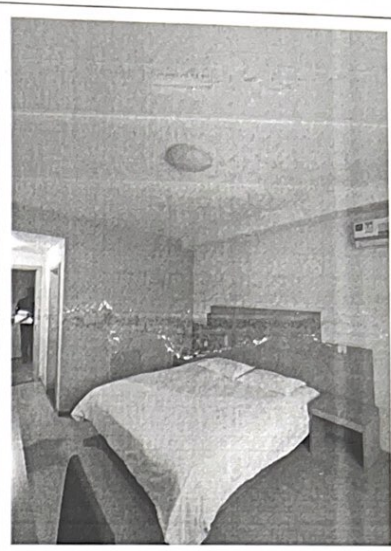
估价对象现状照片



202室



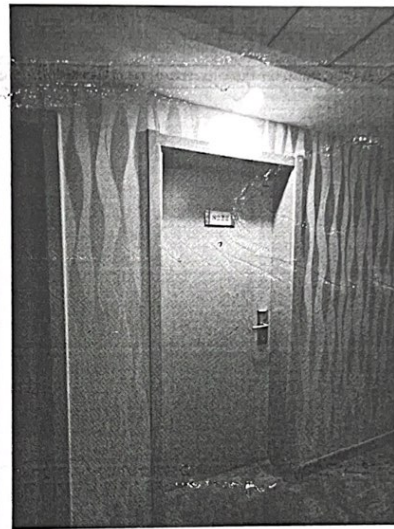
202室



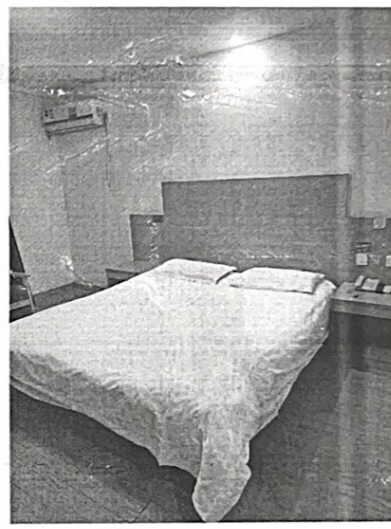
202室



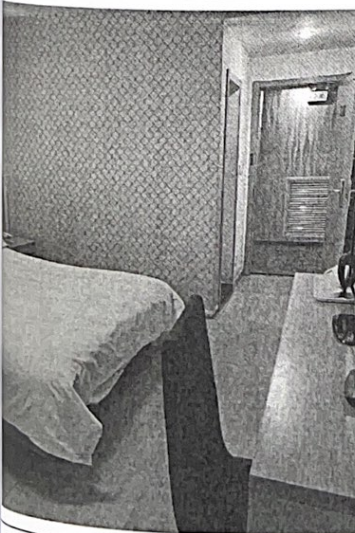
202室



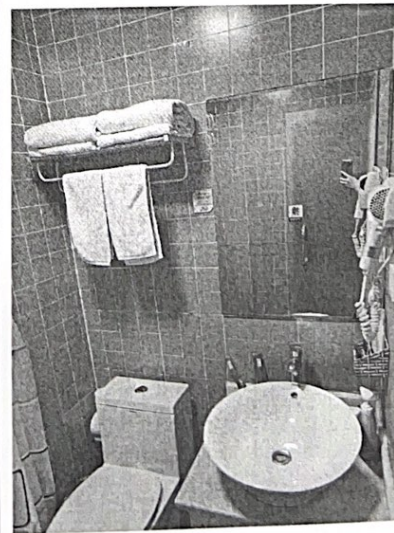
203室



203室



203室

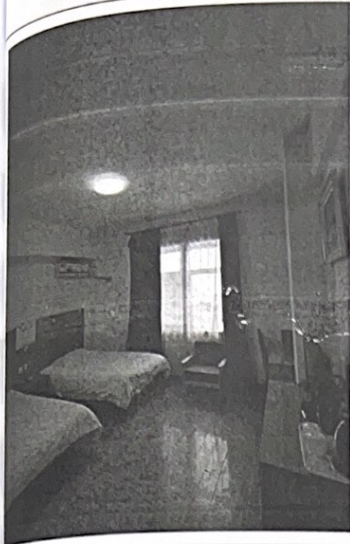


203室

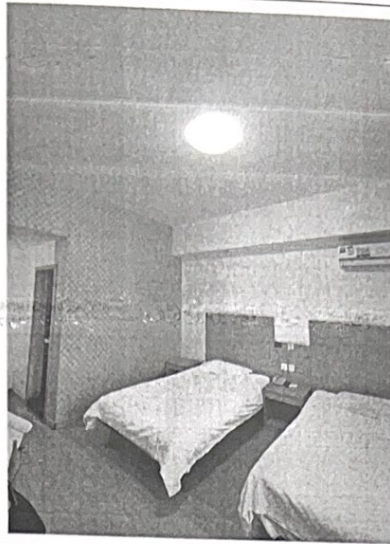


208室

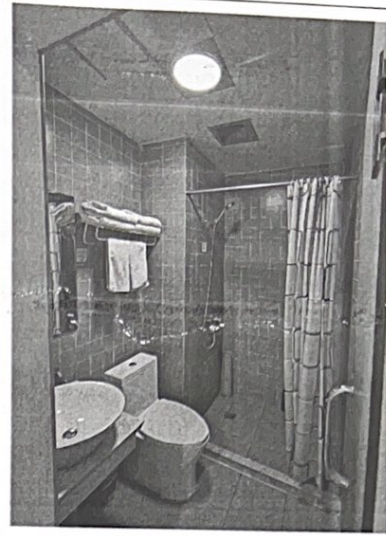
# 估价对象现状照片



208室



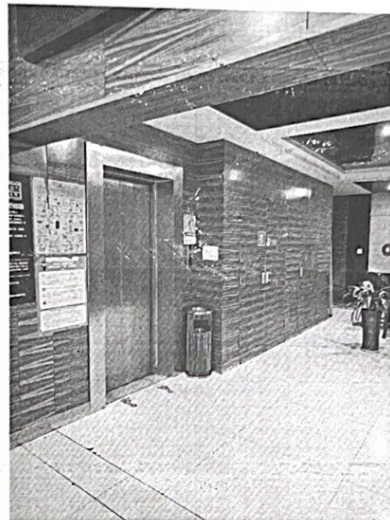
208室



208室



步梯



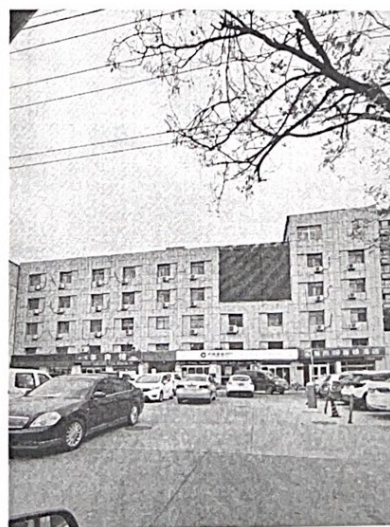
电梯



二层走廊



大门



房屋外观



周围环境

估价对象位置图

