**涉执房地产处置司法评估报告**

估价项目名称：高唐县北湖路东侧、人和路北侧、官道街西侧华银·商贸城14#楼、26#楼、27#楼（不含阁楼层）商业服务及住宅房地产市场价值评估

估价委托人：聊城市东昌府区人民法院

房地产估价机构：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张增坤（注册号：3720190070）

马骕骅（注册号：4120200265）

估价报告出具日期：2022年6月15日

估价报告编号：鲁成（2022）估字145号

**致 估 价 委 托 人 函**

聊城市东昌府区人民法院：

受贵院委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的位于高唐县北湖路东侧、人和路北侧、官道街西侧华银·商贸城14#楼、26#楼及27#楼（不含阁楼层）商业服务及住宅房地产于2022年4月21日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

**估价目的**：为聊城市东昌府区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**根据估价委托人提供的《不动产权证书》复印件、《房屋建筑面积测量报告》复印件及现场勘查确定估价对象权属状况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权利人 | | 聊城华银时代置业有限公司 | | | | | |
| 不动产权证号 | | 鲁（2020）高唐县不动产权第0003469号 | | | | | |
| 房屋坐落 | | 高唐县北湖路东侧、人和路北侧、官道街西侧 | | | | | |
| 权利类型 | | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 | | | | | |
| 面积 | | 共有宗地面积150547.00m2/房屋建筑面积47663.56m2 | | | | | |
| 使用期限 | | 国有建设用地使用权2007年08月31日起2047年08月31日止 | | | | | |
| 权利其他状况 | | 原不动产权证号：鲁（2018）高唐县不动产权第0000652号 | | | | | |
| 共有情况 | | 单独所有 | | 建成年代 | | 2012年 | |
| 结构类型 | | 混合 | | 权利性质 | | 出让/市场化商品房 | |
| 规划用途 | | 商服用地/商业服务 | | 本次评估总面积 | | 5222.48㎡ | |
| **本次委托14#、26#、27#评估明细如下** | | | | | | | |
| 楼号 | 所在楼层/  总层数 | | 实际用途 | | 房名 | | 建筑总面积  （m2） |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 1 | | 29.88 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 2 | | 32.66 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 3 | | 15.79 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 4 | | 23.51 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 5 | | 23.51 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 6 | | 15.79 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 7 | | 32.66 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 8 | | 29.88 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 9 | | 21.63 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 10 | | 26.33 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 11 | | 34.23 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 12 | | 35.98 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 13 | | 34.23 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 14 | | 34.23 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 15 | | 35.98 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 16 | | 34.23 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 17 | | 26.33 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 18 | | 21.63 |
| 14# | 2-3/3 | | 住宅 | | 1-(201-301) | | 125.65 |
| 14# | 2-3/3 | | 住宅 | | 1-(202-302) | | 92.61 |
| 14# | 2-3/3 | | 住宅 | | 2-(201-301) | | 92.61 |
| 14# | 2-3/3 | | 住宅 | | 2-(202-302) | | 125.65 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 1 | | 29.07 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 2 | | 19.72 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 3 | | 19.72 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 4 | | 29.07 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 5 | | 29.07 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 6 | | 19.72 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 7 | | 19.72 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 8 | | 29.07 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 9 | | 29.07 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 10 | | 19.72 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 11 | | 19.72 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 12 | | 29.07 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 13 | | 36.44 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 14 | | 38.31 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 15 | | 38.31 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 16 | | 36.44 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 17 | | 36.44 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 18 | | 38.31 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 19 | | 38.31 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 20 | | 36.44 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 21 | | 36.44 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 22 | | 38.31 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 23 | | 38.31 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 24 | | 36.44 |
| 26# | 2-3/3 | | 住宅 | | 1-(201-301) | | 98.27 |
| 26# | 2-3/3 | | 住宅 | | 1-(202-302) | | 98.27 |
| 26# | 2-3/3 | | 住宅 | | 2-(201-301) | | 98.27 |
| 26# | 2-3/3 | | 住宅 | | 2-(202-302) | | 98.27 |
| 26# | 2-3/3 | | 住宅 | | 3-(201-301) | | 98.27 |
| 26# | 2-3/3 | | 住宅 | | 3-(202-302) | | 98.27 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 1 | | 29.07 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 2 | | 19.72 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 3 | | 19.72 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 4 | | 29.07 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 5 | | 29.07 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 6 | | 19.72 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 7 | | 19.72 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 8 | | 29.07 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 9 | | 29.07 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 10 | | 19.72 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 11 | | 19.72 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 12 | | 29.07 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 13 | | 36.44 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 14 | | 38.31 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 15 | | 38.31 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 16 | | 36.44 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 17 | | 36.44 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 18 | | 38.31 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 19 | | 38.31 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 20 | | 36.44 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 21 | | 36.44 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 22 | | 38.31 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 23 | | 38.31 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 24 | | 36.44 |
| 27# | 2-3/3 | | 住宅 | | 1-(201-301) | | 98.27 |
| 27# | 2-3/3 | | 住宅 | | 1-(202-302) | | 98.27 |
| 27# | 2-3/3 | | 住宅 | | 2-(201-301) | | 98.27 |
| 27# | 2-3/3 | | 住宅 | | 2-(202-302) | | 98.27 |
| 27# | 2-3/3 | | 住宅 | | 3-(201-301) | | 98.27 |
| 27# | 2-3/3 | | 住宅 | | 3-(202-302) | | 98.27 |

**价值时点：**2022年4月21日（现场实地查勘之日）。

**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。所谓市场价值是指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，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

**估价方法：**根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次采用比较法和收益法进行评估。

**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，经分析和测算，确定在满足本报告“估价假设和限制条件”前提下，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估价结果为:（币种：人民币）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价结果一览表** | | | | | |
| 楼号 | 房号 | 建筑面积（㎡） | 所在楼层 | 评估单价  (元/㎡） | 评估总价  （万元） |
| 华  银  ·  商  贸  城  14  # | 1；9 | 51.51 | 1 | 5995 | 30.88 |
| 2；10 | 58.99 | 1 | 5884 | 34.71 |
| 11 | 34.23 | 1 | 6143 | 21.03 |
| 3；12 | 51.77 | 1 | 5921 | 30.65 |
| 4；13 | 57.74 | 1 | 5958 | 34.40 |
| 5；14 | 57.74 | 1 | 5958 | 34.40 |
| 6；15 | 51.77 | 1 | 5921 | 30.65 |
| 7；17 | 58.99 | 1 | 5884 | 34.71 |
| 16 | 34.23 | 1 | 6143 | 21.03 |
| 8；18 | 51.51 | 1 | 5995 | 30.88 |
| 1-201 | 125.65 | 2 | 3971 | 49.90 |
| 1-202 | 92.61 | 2 | 3852 | 35.67 |
| 1-301 | 125.65 | 3 | 4011 | 50.40 |
| 1-302 | 92.61 | 3 | 3892 | 36.04 |
| 2-201 | 92.61 | 2 | 3852 | 35.67 |
| 2-202 | 125.65 | 2 | 3971 | 49.90 |
| 2-301 | 92.61 | 3 | 3892 | 36.04 |
| 2-302 | 125.65 | 3 | 4011 | 50.40 |
| **小计** | **1381.52** |  |  | **647.36** |
| 华  银  ·  商  贸  城  26  # | 1；13 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 2；14 | 58.03 | 1 | 7364 | 42.73 |
| 3；15 | 58.03 | 1 | 7364 | 42.73 |
| 4；16 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 5；17 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 6；18 | 58.03 | 1 | 7438 | 43.16 |
| 7；19 | 58.03 | 1 | 7438 | 43.16 |
| 8；20 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 9；21 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 10；22 | 58.03 | 1 | 7364 | 42.73 |
| 11；23 | 58.03 | 1 | 7364 | 42.73 |
| 12；24 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 1-201 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 1-202 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 1-301 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 1-302 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 2-201 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 2-202 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 2-301 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 2-302 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 3-201 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 3-202 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 3-301 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 3-302 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| **小计** | **1920.48** |  |  | **1004.72** |
| 华  银  ·  商  贸  城  27  # | 1；13 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 2；14 | 58.03 | 1 | 7364 | 42.73 |
| 3；15 | 58.03 | 1 | 7364 | 42.73 |
| 4；16 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 5；17 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 6；18 | 58.03 | 1 | 7438 | 43.16 |
| 7；19 | 58.03 | 1 | 7438 | 43.16 |
| 8；20 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 9；21 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 10；22 | 58.03 | 1 | 7364 | 42.73 |
| 11；23 | 58.03 | 1 | 7364 | 42.73 |
| 12；24 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 1-201 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 1-202 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 1-301 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 1-302 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 2-201 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 2-202 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 2-301 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 2-302 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 3-201 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 3-202 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 3-301 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 3-302 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| **小计** | **1920.48** |  |  | **1004.72** |
| **合计** |  | **5222.48** |  |  | **2656.80** |
| **人民币大写：贰仟陆佰伍拾陆万捌仟元整** | | | | | |

**特别提示：**

1、本估价报告应用有效期为一年，即自2022年6月15日至2023年6月14日。

2、以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。若当事人、利害关系人对报告有异议，请在收到报告之日起五日内以书面形式通过聊城市东昌府区人民法院向我公司提出。

3、根据估价委托人、当事人要求及估价对象所在项目销售状况、市场交易状况及估价对象实际利用状况，14#楼、26#楼及27#楼1层商铺以南北打通相连为一个整体评估，提请报告使用人注意。

山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：程新军

二○二二年六月十五日

**目 录**

**估价师声明……………………………………………………………（12）**

**估价假设和限制条件…………………………………………………（13）**

**估价结果报告…………………………………………………………（16）**

一、估价委托人……………………………………………………（16）

二、房地产估价机构………………………………………………（16）

三、估价目的………………………………………………………（16）

四、估价对象………………………………………………………（16）

五、价值时点………………………………………………………（23）

六、价值类型………………………………………………………（23）

七、估价原则………………………………………………………（24）

八、估价依据………………………………………………………（25）

九、估价方法………………………………………………………（26）

十、估价结果………………………………………………………（28）

十一、注册房地产估价师…………………………………………（31）

十二、实地查勘期…………………………………………………（32）

十三、估价作业期…………………………………………………（32）

**附件……………………………………………………………………（33）**

（一）估价对象位置图；

（二）估价对象现场照片；

（三）聊城市东昌府区人民法院委托书（复印件）；

（四）《不动产权证书》、《房屋建筑面积测量报告》复印件；

（五）房地产估价机构营业执照（复印件）；

（六）房地产估价机构资质证书（复印件）；

（七）注册房地产估价师注册证书（复印件）。

**估 价 师 声 明**

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利益关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师马骕骅会同当事人及法院工作人员于2022年4月21日对本估价报告中的估价对象内外部状况进行了实地查勘并进行了记录。对估价对象的查勘限于内外部状况与目前维护使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

7、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

**注册房地产估价师：**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 盖章签名 |
| 张增坤 | 3720190070 |  |
| 马骕骅 | 4120200265 |  |

**估价假设和限制条件**

1. 本次估价的一般假设

（1）估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》复印件、《房屋建筑面积测量报告》复印件，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

（2）注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价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，假定估价对象能正常安全使用。

（3）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与记载建筑面积大体相当。

（4）注册房地产估价师未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

（5）注册房地产估价师已对估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响给予了关注。

（6）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

①交易双方自愿地进行交易；

②交易双方处于利己动机进行交易；

③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；

④交易双方有较充裕的时间进行交易；

⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（7）估价对象为整体房地产中（高唐县北湖路东侧、人和路北侧、官道街西侧华银·商贸城）的一部分，估价对象享有公共部位的通行权、水电等共用设施及小区景观、绿化及其他配套设施的使用权。

（8）估价委托人未提供相关拖欠税费、物业费、供暖费、水电气费等资料，本次评估不考虑其对价值的影响，请报告使用人注意。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

（1）本次评估未考虑估价对象抵押、查封、租赁以及原有担保物权和其他优先受偿权对价值的影响。

（2）本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、办理产权证书等财产处置费用对价值的影响。

4、不相一致假设

经注册房地产估价师现场查勘，估价对象14#、26#、27#一层南北两侧商铺现已打通利用，与不动产权证证载不一致。根据估价委托人、当事人要求及估价对象所在项目销售状况、市场交易状况及估价对象实际利用状况，14#楼、26#楼及27#楼1层商铺以南北打通相连为一个整体评估，对此事项，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任，提请报告使用人注意

5、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》、《房屋建筑面积测量报告》原件供注册房地产估价师核查，估价数据来源于估价委托人提供的估价对象《不动产权证书》、《房屋建筑面积测量报告》复印件，本次评估假定《不动产权证书》、《房屋建筑面积测量报告》复印件与原件一致。

6、估价报告使用限制

（1）本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的及使用条件使用本估价报告，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价，重新出具报告。

（2）本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（3）本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（4）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。若使用本估价结果的时间与报告出具之日起相差一年以上，我公司对应用此结果造成的损失不负任何责任。

（5）估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

（6）本报告估价结果为房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，未考虑遇有自然力和其他不可抗力（破坏）的影响。

（7）本报告估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证，仅供估价委托人参考。最终的处置价格应该由估价委托人根据处置方式、市场参与程度、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

（8）财产拍卖日期与本估价报告载明的价值时点不一致时，估价对象状况或房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

# **估 价 结 果 报 告**

一、估价委托人**:**

估价委托人：聊城市东昌府区人民法院

地 址：聊城市松桂路75号

联系人：温新国

联系电话：0635-8939616

二、房地产估价机构**：**

机构名称：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区新泺大街2117号铭盛大厦1618室

统一社会信用代码：91370800750883682G

备案证书编号：鲁评091012

备案资质等级：壹级

备案证书有效期限：2020年5月7日至2023年5月6日

法定代表人：程新军

联 系 人：林经理

电 话：0531-82998556

三、估价目的**：**为聊城市东昌府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**：**

**（一）估价对象财产范围：**

估价对象财产范围为高唐县北湖路东侧、人和路北侧、官道街西侧华银·商贸城14#楼、26#楼及27#楼（不含阁楼层）及依法分摊的国有土地，包含依附于估价对象的装饰装修及设施设备，财产范围不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

**（二）估价对象基本状况：**

1、名称：聊城华银时代置业有限公司名下位于高唐县北湖路东侧、人和路北侧、官道街西侧华银·商贸城14#楼、26#楼及27#楼（不含阁楼层）商业服务及住宅房地产。

2、坐落：高唐县北湖路东侧、人和路北侧、官道街西侧。

3、规模：本次评估建筑总面积为5222.48平方米（其中14#建筑面积1381.52平方米，26#楼建筑面积1920.48平方米，27#楼建筑面积1920.48平方米）。

4、用途：规划用途为商业服务，实际用途为商业、住宅。

5、权属：根据【鲁（2020）高唐县不动产权第0003469号】估价委托人提供的《不动产权证书》、《房屋建筑面积测量报告》，估价对象权利人为聊城华银时代置业有限公司，已办理产权登记，估价对象权属信息详见下表：

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权利人 | | 聊城华银时代置业有限公司 | | | | | |
| 不动产权证号 | | 鲁（2020）高唐县不动产权第0003469号 | | | | | |
| 房屋坐落 | | 高唐县北湖路东侧、人和路北侧、官道街西侧 | | | | | |
| 权利类型 | | 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权 | | | | | |
| 面积 | | 共有宗地面积150547.00m2/房屋建筑面积47663.56m2 | | | | | |
| 使用期限 | | 国有建设用地使用权2007年08月31日起2047年08月31日止 | | | | | |
| 权利其他状况 | | 原不动产权证号：鲁（2018）高唐县不动产权第0000652号 | | | | | |
| 共有情况 | | 单独所有 | | 建成年代 | | 2012年 | |
| 结构类型 | | 混合 | | 权利性质 | | 出让/市场化商品房 | |
| 规划用途 | | 商服用地/商业服务 | | 本次评估总面积 | | 5222.48㎡ | |
| **本次委托14#、26#、27#评估明细如下** | | | | | | | |
| 楼号 | 所在楼层/  总层数 | | 实际用途 | | 房名 | | 建筑总面积  （m2） |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 1 | | 29.88 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 2 | | 32.66 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 3 | | 15.79 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 4 | | 23.51 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 5 | | 23.51 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 6 | | 15.79 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 7 | | 32.66 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 8 | | 29.88 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 9 | | 21.63 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 10 | | 26.33 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 11 | | 34.23 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 12 | | 35.98 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 13 | | 34.23 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 14 | | 34.23 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 15 | | 35.98 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 16 | | 34.23 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 17 | | 26.33 |
| 14# | 1/3 | | 商业 | | 18 | | 21.63 |
| 14# | 2-3/3 | | 住宅 | | 1-(201-301) | | 125.65 |
| 14# | 2-3/3 | | 住宅 | | 1-(202-302) | | 92.61 |
| 14# | 2-3/3 | | 住宅 | | 2-(201-301) | | 92.61 |
| 14# | 2-3/3 | | 住宅 | | 2-(202-302) | | 125.65 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 1 | | 29.07 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 2 | | 19.72 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 3 | | 19.72 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 4 | | 29.07 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 5 | | 29.07 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 6 | | 19.72 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 7 | | 19.72 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 8 | | 29.07 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 9 | | 29.07 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 10 | | 19.72 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 11 | | 19.72 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 12 | | 29.07 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 13 | | 36.44 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 14 | | 38.31 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 15 | | 38.31 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 16 | | 36.44 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 17 | | 36.44 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 18 | | 38.31 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 19 | | 38.31 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 20 | | 36.44 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 21 | | 36.44 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 22 | | 38.31 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 23 | | 38.31 |
| 26# | 1/3 | | 商业 | | 24 | | 36.44 |
| 26# | 2-3/3 | | 住宅 | | 1-(201-301) | | 98.27 |
| 26# | 2-3/3 | | 住宅 | | 1-(202-302) | | 98.27 |
| 26# | 2-3/3 | | 住宅 | | 2-(201-301) | | 98.27 |
| 26# | 2-3/3 | | 住宅 | | 2-(202-302) | | 98.27 |
| 26# | 2-3/3 | | 住宅 | | 3-(201-301) | | 98.27 |
| 26# | 2-3/3 | | 住宅 | | 3-(202-302) | | 98.27 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 1 | | 29.07 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 2 | | 19.72 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 3 | | 19.72 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 4 | | 29.07 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 5 | | 29.07 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 6 | | 19.72 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 7 | | 19.72 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 8 | | 29.07 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 9 | | 29.07 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 10 | | 19.72 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 11 | | 19.72 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 12 | | 29.07 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 13 | | 36.44 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 14 | | 38.31 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 15 | | 38.31 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 16 | | 36.44 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 17 | | 36.44 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 18 | | 38.31 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 19 | | 38.31 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 20 | | 36.44 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 21 | | 36.44 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 22 | | 38.31 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 23 | | 38.31 |
| 27# | 1/3 | | 商业 | | 24 | | 36.44 |
| 27# | 2-3/3 | | 住宅 | | 1-(201-301) | | 98.27 |
| 27# | 2-3/3 | | 住宅 | | 1-(202-302) | | 98.27 |
| 27# | 2-3/3 | | 住宅 | | 2-(201-301) | | 98.27 |
| 27# | 2-3/3 | | 住宅 | | 2-(202-302) | | 98.27 |
| 27# | 2-3/3 | | 住宅 | | 3-(201-301) | | 98.27 |
| 27# | 2-3/3 | | 住宅 | | 3-(202-302) | | 98.27 |

6、他项权利及司法限制状况：

①估价对象抵押情况：在建工程抵押证明号为高房建人和字第13-666号，抵押权人为恒丰银行股份有限公司聊城分行，抵押人为聊城华银时代置业有限公司，债权数额为15000000.00，登记时间2013年11月28日。

②估价对象查封情况：已查封，查封机关为聊城市东昌府区人民法院，查封文号为(2022)鲁1502执恢119号。

依据估价委托人提供的资料，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、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。

7、出租或占用情况：经注册房地产估价师现场查勘，估价对象处于利用中，因估价委托人和当事人不能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。

**（三）土地基本状况：**

|  |  |
| --- | --- |
| 名称及坐落 | 高唐县北湖路东侧、人和路北侧、官道街西侧； |
| 土地四至 | 东至官道街,西至北湖路,南至道路,北至泉林路； |
| 共用宗地面积 | 150547.00平方米； |
| 规划用途 | 商服用地； |
| 使用期限 | 国有建设用地使用权2007年08月31日起2047年08月31日止； |
| 土地形状 | 宗地形状较规则，有利于地上建筑建筑布局； |
| 地形、地势及地质状况 | 估价对象地形、地势平坦，与周边地块基本持相同高度，排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性较小；地质状况稳定，地基承载力较好； |
| 开发程度 | 至价值时点，宗地红线外开发程度已达到“七通”（通电，通路，供水，排水，通讯，通气，通暖），宗地红线内开发程度已达到“六通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，通暖及场地平整），已建有多栋建筑物。 |

**（四）建筑物基本状况：**

|  |  |
| --- | --- |
| 名称及坐落 | 高唐县北湖路东侧、人和路北侧、官道街西侧华银·商贸城14#楼、26#楼及27#楼； |
| 建筑面积 | 14#楼建筑面积：1381.52㎡，26#楼建筑面积：1920.48㎡，27#楼建筑面积：1920.48㎡； |
| 房屋用途 | 规划用途商业服务，实际用途为商业服务、住宅； |
| 建筑结构及层数 | 混合结构；总层数3层，所在层数为1层、2层、3层； |
| 设施设备 | 配备消防系统，24小时监控系统，安保系统，设施设备较齐全； |
| 层高 | 层高为标准层高； |
| 空间布局 | 布局合理； |
| 建成年代 | 2012年； |
| 使用及维护状况 | 目前估价对象处于利用中，结构构件安全完好，基本牢固，齐全完整，现状良好，使用正常，地面、墙面、门窗等维护保养状况较好； |
| 建筑物完损状况 | 房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件完好，为完好房； |
| 装饰装修及配套 | 估价对象14#楼、26#楼及27#楼外墙涂料， 14#、26#、27#一层南北两侧商铺现已打通利用（具体详见评估明细），一层单元门卷帘门、玻璃推拉门，室内瓷砖地面，墙面部分乳胶漆、部分装饰，二三层单元防盗门，楼梯大理石踏步、不锈钢扶手；入户防盗门，室内瓷砖地面，墙面乳胶漆，塑钢窗、防盗网，厨卫瓷砖地面，瓷砖墙面；维护保养状况一般。估价对象内部水，电等配套齐全，适合居住。 |

**（四）区位状况分析：**

|  |  |
| --- | --- |
| 位置 | 高唐县北湖路东侧、人和路北侧、官道街西侧华银·商贸城14#楼、26#楼及27#楼；东临商博瑞购物中心，距财富广场购物中心600米； |
| 交通状况 | 估价对象东至官道街,北至泉林路；附近有高唐K2路内环；高唐K2路外环等多路公交车通过，交通方便，道路通达性好；无交通管制限制；设有地上停车位，停车较方便； |
| 自然、人文环境及景观 | 自然环境和人文环境较好；附近无大型公园，景观一般； |
| 基础设施配套情况 | 宗地红线内开发程度已达到“六通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，通暖及场地平整），基础设施较完善； |
| 公共服务设施情况 | 估价对象附近有博瑞购物中心、财富广场购物中心、半天妖青花椒烤鱼(官道街店)、潍坊银行（聊城高唐支行）、中国建设银行（高唐支行）、高唐县中医院等，生活配套设施齐全；估价对象附近有高唐第一中学、高唐县第一实验小学、第四实验小学、高唐鸣山学校、高唐县时风中学等，教育配套设施较好。 |

五、价值时点**：**2022年4月21日（现场实地查勘之日）。

六、价值类型：

（一）价值类型

根据估价目的，本次评估所采用的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

所谓的市场价值，即估价对象经过适当营销后，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。

（三）价值内涵

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（14#、26#、27#（不含阁楼层））、分摊的土地使用权及配套设施；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

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

要求估价机构及注册房地产估价师站在中立的立场上，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。遵循独立、客观、公正原则在估价过程中独立调查、分析、判断，不得因为估价委托人或相关利害关系人的意志、行为而偏颇。估价报告中的基础数据、依据等取值以客观为标准。估价过程和结果应是公正的，不得有违公允和社会的公序良俗。

（二）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。遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。包括估

价对象的土地权属来源、取得方式合法，房屋建筑用途、容积率、建筑密度、绿化率、外观等符合土地利用规划、城市规划的要求。估价报告撰写

的依据、程序、方法和结果等合法合理。估价报告的目的、出具、使用等

合法。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。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，从而房地产价格和价值是不断变化的。随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，例如建筑物变得陈旧过时、周围环境有所改变等。因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。

（四）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。在用途、规模、档次、建筑结构等方面具有相同使用价值、有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向一致。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指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）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

5、《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》（法释[2009]16号，于2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）；

6、《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，于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

7、财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

8、国家税务总局《关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》；

9、财政部 国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 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、聊城市东昌府区人民法院委托书原件；

2、《不动产权证书》、《房屋建筑面积测量报告》复印件。

（四）房地产估价机构和注册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、注册房地产估价师搜集和调查高唐县房地产市场资料等；

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**：**

**（一）估价方法选择及理由**

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。估价对象实际用途为商业服务、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，估价对象实际用途为商业服务、住宅，收益较好确定，故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。估价对象实际用途为商业服务、住宅，其价值已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，本次选用比较法和收益法进行评估。

**（二）估价技术路线**

1、比较法测算步骤如下：

①搜集交易实例；②选取可比实例；③建立比较基础；④进行交易情况修正；⑤进行市场状况调整；⑥进行房地产状况调整；⑦计算比较价值。

2、收益法测算步骤如下：

①选择具体的估价方法；②测算收益期或持有期；③测算期间收益；④确定报酬率；⑤确定净收益和年租金逐年递增比率；⑥测算估价对象期末转售价格；⑦计算收益价值。

3、估价技术路线：①运用比较法求取估价对象比较价值；②运用收益法求取估价对象收益价值；③综合确定估价对象市场价值。

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，经分析和测算，确定在满足本报告“估价假设和限制条件”前提下，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估价结果为:（币种：人民币）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **估价结果一览表** | | | | | |
| 楼号 | 房号 | 建筑面积（㎡） | 所在楼层 | 评估单价  (元/㎡） | 评估总价  （万元） |
| 华  银  ·  商  贸  城  14  # | 1；9 | 51.51 | 1 | 5995 | 30.88 |
| 2；10 | 58.99 | 1 | 5884 | 34.71 |
| 11 | 34.23 | 1 | 6143 | 21.03 |
| 3；12 | 51.77 | 1 | 5921 | 30.65 |
| 4；13 | 57.74 | 1 | 5958 | 34.40 |
| 5；14 | 57.74 | 1 | 5958 | 34.40 |
| 6；15 | 51.77 | 1 | 5921 | 30.65 |
| 7；17 | 58.99 | 1 | 5884 | 34.71 |
| 16 | 34.23 | 1 | 6143 | 21.03 |
| 8；18 | 51.51 | 1 | 5995 | 30.88 |
| 1-201 | 125.65 | 2 | 3971 | 49.90 |
| 1-202 | 92.61 | 2 | 3852 | 35.67 |
| 1-301 | 125.65 | 3 | 4011 | 50.40 |
| 1-302 | 92.61 | 3 | 3892 | 36.04 |
| 2-201 | 92.61 | 2 | 3852 | 35.67 |
| 2-202 | 125.65 | 2 | 3971 | 49.90 |
| 2-301 | 92.61 | 3 | 3892 | 36.04 |
| 2-302 | 125.65 | 3 | 4011 | 50.40 |
| **小计** | **1381.52** |  |  | **647.36** |
| 华  银  ·  商  贸  城  26  # | 1；13 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 2；14 | 58.03 | 1 | 7364 | 42.73 |
| 3；15 | 58.03 | 1 | 7364 | 42.73 |
| 4；16 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 5；17 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 6；18 | 58.03 | 1 | 7438 | 43.16 |
| 7；19 | 58.03 | 1 | 7438 | 43.16 |
| 8；20 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 9；21 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 10；22 | 58.03 | 1 | 7364 | 42.73 |
| 11；23 | 58.03 | 1 | 7364 | 42.73 |
| 12；24 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 1-201 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 1-202 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 1-301 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 1-302 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 2-201 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 2-202 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 2-301 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 2-302 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 3-201 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 3-202 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 3-301 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 3-302 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| **小计** | **1920.48** |  |  | **1004.72** |
| 华  银  ·  商  贸  城  27  # | 1；13 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 2；14 | 58.03 | 1 | 7364 | 42.73 |
| 3；15 | 58.03 | 1 | 7364 | 42.73 |
| 4；16 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 5；17 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 6；18 | 58.03 | 1 | 7438 | 43.16 |
| 7；19 | 58.03 | 1 | 7438 | 43.16 |
| 8；20 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 9；21 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 10；22 | 58.03 | 1 | 7364 | 42.73 |
| 11；23 | 58.03 | 1 | 7364 | 42.73 |
| 12；24 | 65.51 | 1 | 7401 | 48.48 |
| 1-201 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 1-202 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 1-301 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 1-302 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 2-201 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 2-202 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 2-301 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 2-302 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 3-201 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 3-202 | 98.27 | 2 | 3852 | 37.85 |
| 3-301 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| 3-302 | 98.27 | 3 | 3892 | 38.25 |
| **小计** | **1920.48** |  |  | **1004.72** |
| **合计** |  | **5222.48** |  |  | **2656.80** |
| **人民币大写：贰仟陆佰伍拾陆万捌仟元整** | | | | | |

估价结果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（14#、26#、27#（不含阁楼层））、分摊的国有建设用地使用权及配套设施的价格；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为已开发完成。

1. 注册房地产估价师**：**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 盖章签名 | 签名日期 |
| 张增坤 | 3720190070 |  | 年 月 日 |
| 马骕骅 | 4120200265 |  | 年 月 日 |

十二、实地查勘期**：**2022年4月21日。

十三、估价作业期：2022年4月21日至2022年6月15日。

山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

二○二二年六月十五日

# **附 件**

（一）估价对象位置图；

（二）估价对象现场照片；

（三）聊城市东昌府区人民法院委托书（复印件）；

（四）《不动产权证书》、《房屋建筑面积测量报告》（复印件）；

（五）房地产估价机构营业执照（复印件）；

（六）房地产估价机构资质证书（复印件）；

（七）注册房地产估价师证书（复印件）。