



估价结果报告

一、估价委托方

委托方：滨州市滨城区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：山东安瑞信土地房地产资产评估有限公司

住所：滨州经济开发区银泰中心B座9层

注册号：91370200743951077B

法定代表人：张海燕

估价资格等级：壹级

资质证书编号：鲁评161019

资质有效期：叁年（2021年4月29日至2024年4月28日）

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

本次估价对象为滨州市黄河十三路699号中海城-渤海城邦3号楼1-201室房地产。

（一）实物状况：

建筑物状况：

根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘了解，具体情况详见

下表：

估价对象	用途	所在楼层	建筑结构	简述	备注
滨州市黄河十三路699号中海城-渤海城邦3号楼1-201室	住宅	2	混合	外墙涂料，内墙乳胶漆及墙面砖，地板砖地面，进户门为普通防盗门，分户门为复合木夹门，塑钢窗（门、窗包口）。房屋平面布局为两室两厅一厨一卫，布局合理，水、电、暖齐全。	
滨州市黄河十三路699号中海城-渤海城邦3号楼24号	仓储	1	混合	内部无法进入，装修情况不详。	



(二) 权益状况:

1、房地产权属登记状况

(1) 估价对象为滨州市黄河十三路 699 号中海城-渤海城邦 3 号楼 1-201 室, 权利人为胥祥洋、刘振莹, 产权证号为鲁 (2017) 滨州市不动产权第 0011194 号, 面积为 $111949.00 \text{ m}^2/89.80 \text{ m}^2$, 用途为城镇住宅用地/住宅。期限: 2006 年 08 月 07 日起 2076 年 08 月 06 日止。

(2) 估价对象为滨州市黄河十三路 699 号中海城-渤海城邦 3 号楼 24, 权利人为胥祥洋、刘振莹, 产权证号为鲁 (2017) 滨州市不动产权第 0011194 号, 面积为 $111949.00 \text{ m}^2/25.95 \text{ m}^2$, 用途为城镇住宅用地/仓储。期限: 2006 年 08 月 07 日起 2076 年 08 月 06 日止。

2、其他权益状况

根据委托方提供的评估材料和估价人员实地查勘, 截止价值时点, 估价对象存在查封情况。

(三) 区位状况:

估价对象位于滨州市黄河十三路 699 号中海城-渤海城邦, 南邻黄河十三路, 交通便捷。莲华学园、滨州实验学校 (西校区)、东营银行 (滨州中海支行)、滨州农商行、滨州市人民医院、中海公园、棕榈湾、望海花园等在其附近, 该区域基础配套设施及公共服务设施较好, 人流量较大, 整体区位状况良好。

五、价值时点

2023 年 06 月 26 日, 以实地查勘之日为准。

六、价值类型

本报告中的市场价值, 即估价对象在适当营销后, 由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方, 以公平、公正、公开的交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。



七、估价原则

本报告在遵循独立、客观、公正原则的前提下，即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，是房地产估价的最高行为准则。此外还遵循如下具体原则：

1、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。

2、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。

3、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价值或价格偏差在合理范围内原则。

4、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用（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）状况下的价值或价格的原则。

5 谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格因素存在不确定性的情况下对其做出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

（一）本此估价所依据的有关法律、法规和规章：

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》及其实施条例；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》。

（二）本此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/T 50899-2013;
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行)。

(三) 委托方提供的有关资料:

- 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。

(四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的估价所需资料:

- 1、 房地产市场资料;
- 2、 工程造价资料, 如土建、安装、装饰等;
- 3、 其他估价所需的资料。

九、估价方法

(一) 估价技术思路与方法

根据《房地产估价规范》的有关规定,常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价对象的实际情况,结合估价目的,选择估价方法的理由如下:

- 1 估价对象为住宅用途,在同一供需圈,近期内类似房地产交易活动较为频繁,交易实例较多,市场依据充分,则宜选用比较法。
- 2 类似房地产的租赁活动频繁,实际或者潜在的收益明显,且有关租金收入、运营费用等容易掌握,则选用收益法。
- 3 委托人未提供土地权属资料,土地价值难以测算,不能准确地得出估价对象的市场价值,故不采用成本法。
- 4 估价对象系旧房,尚在使用,不进行再开发,故不选用假设开发法。

综上所述,我们决定在本报告中采用比较法和收益法进行评估。

(二) 估价方法定义

比较法 — 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。

收益法——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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,结合估价经验,选用适宜的估价方法,在现场查勘、综合分析影响该房地产价格因素的基础上,对估价对象进行了认真的估算,确认估价对象在价值时点市场价值为人民币 71.28 万元,人民币大写:柒拾壹万贰仟捌佰元整,详见下表:

估价对象	产权证号	权利人	所在楼层	用途	建筑面积 (m ²)	房屋单价 (元/m ²)	价值 (万元)
滨州市黄河十三路 699 号中海城-渤海城邦 3 号楼 1-201 室	鲁 (2017) 滨州市不动产权第 0011194 号	胥祥洋、刘振莹	2	住宅	89.80	7215	64.79
滨州市黄河十三路 699 号中海城-渤海城邦 3 号楼 24 号	鲁 (2017) 滨州市不动产权第 0011194 号	胥祥洋、刘振莹	1	仓储	25.95	2500	6.49
合计					115.75		71.28

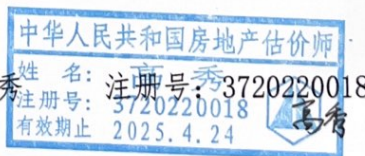
十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

注册房地产估价师: 张海燕



注册房地产估价师: 高秀





十二、实地查勘期

2023 年 06 月 26 日

十三、估价作业期

2023 年 06 月 26 日至 2023 年 07 月 14 日

十四、估价报告应用有效期

2023 年 07 月 14 日至 2024 年 07 月 13 日