

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鲁广泰评房（执）字 2023 第 B1903 号

估价项目名称：邵峰云名下位于历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 205 商业及 1504、1505、1506、1507、1508 办公房地产处置司法评估

估价委托人：济南铁路运输中级法院

房地产估价机构：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：李镇 3720070082

周晓婉 3720190089

估价报告出具日期：二〇二三年十一月六日

### 特别提示：

估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后五日内通过济南铁路运输中级法院向我公司书面提出。

## 致估价委托人函

济南铁路运输中级法院：

受贵院的委托，我公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的方法，对委托评估的估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格进行了评估。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**依据委托方提供的《济南铁路运输中级法院价格评估委托书》【（2023）鲁 71 执 208 号】、《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《抵押权登记信息》、《查封登记信息》、《不动产权证书》：估价对象为邵峰云名下坐落于历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 205 商业及 1504、1505、1506、1507、1508 办公房地产。

估价对象财产范围包括房地产、与估价功能相匹配、不可移动的设施设备以及在经济耐用年限下通用性强的室内二次装修部分；根据《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，估价对象房屋信息如下：

### ①205 商业

不动产单元号	370102001007GB00013F10020011		
坐落	历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 205		
房屋所有权人	邵峰云	房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人	登记类型	转移登记
登记原因	买卖	土地使用权人	邵峰云
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	21057.0	土地使用期限	2012 年 05 月 29 日起 2052 年 05 月 28 日止
规划用途	商业	房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层/总层数	2
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1253.26	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1006.78
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	246.48	不动产权证书号	济南 20200260881
竣工时间	2017 年 04 月 01 日		

**②1504 办公**

不动产单元号	370102001007GB00013F10020120		
坐落	历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 1504		
房屋所有权人	邵峰云	房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人	登记类型	转移登记
登记原因	买卖	土地使用权人	邵峰云
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	21057.0	土地使用期限	2012 年 05 月 29 日起 2052 年 05 月 28 日止
规划用途	办公	房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层/总层数	15
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	133.35	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	82.79
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	50.56	不动产权证书号	济南 20200260882
竣工时间	2017 年 04 月 01 日		

**③1505 办公**

不动产单元号	370102001007GB00013F10020121		
坐落	历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 1505		
房屋所有权人	邵峰云	房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人	登记类型	转移登记
登记原因	买卖	土地使用权人	邵峰云
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	21057.0	土地使用期限	2012 年 05 月 29 日起 2052 年 05 月 28 日止
规划用途	办公	房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层/总层数	15
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	252.6	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	156.83
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	95.77	不动产权证书号	济南 20200260883
竣工时间	2017 年 04 月 01 日		

**④1506 办公**

不动产单元号	370102001007GB00013F10020122		
坐落	历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 1506		
房屋所有权人	邵峰云	房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人	登记类型	转移登记
登记原因	买卖	土地使用权人	邵峰云
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	21057.0	土地使用期限	2012 年 05 月 29 日起 2052 年 05 月 28 日止
规划用途	办公	房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层/总层数	15
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	201.0	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	124.79
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	76.21	不动产权证书号	济南 20200260884
竣工时间	2017 年 04 月 01 日		

**⑤1507 办公**

不动产单元号	370102001007GB00013F10020123		
坐落	历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 1507		
房屋所有权人	邵峰云	房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人	登记类型	转移登记
登记原因	买卖	土地使用权人	邵峰云
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	21057.0	土地使用期限	2012 年 05 月 29 日起 2052 年 05 月 28 日止
规划用途	办公	房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层/总层数	15
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	333.77	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	207.22
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	126.55	不动产权证书号	济南 20200260885
竣工时间	2017 年 04 月 01 日		

**⑥1508 办公**

不动产单元号	370102001007GB00013F10020124		
坐落	历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 1508		
房屋所有权人	邵峰云	房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人	登记类型	转移登记
登记原因	买卖	土地使用权人	邵峰云
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	21057.0	土地使用期限	2012 年 05 月 29 日起 2052 年 05 月 28 日止
规划用途	办公	房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层/总层数	15
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	133.35	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	82.79
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	50.56	不动产权证书号	济南 20200260886
竣工时间	2017 年 04 月 01 日		

**价值时点：**2023 年 10 月 23 日（实地查勘完成日期）。

**价值类型：**本次评估估价对象价值类型为市场价格；房地产市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格；本次评估租期内的依据《房屋租赁合同》进行评估，租期外的按照市场租金进行评估。

**估价方法：**比较法和收益法。

**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，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，结合估价经验并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2023 年 10 月 23 日的估价结果如下（币

种为人民币)：

户号	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1504	133.35	19196	255.98
1505	252.6	19178	484.44
1506	201	19161	385.14
1507	333.77	19161	639.54
1508	133.35	19161	255.51
205	1253.26	23727	2973.61
合计	2307.33	/	4994.22 (大写：肆仟玖佰玖拾肆万贰仟贰佰元)

**特别提示：**评估报告和评估结果使用特别提示如下：

(一) 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；

(二) 评估结果仅为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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(三) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(四) 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年(即自 2023 年 11 月 6 日起至 2024 年 11 月 5 日止)；

(五) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(六) 当事人、利害关系人对估价结果有异议的可在接到本估价报告后五日内通过济南铁路运输中级法院向我公司书面提出异议。

**致函日期：**2023 年 11 月 6 日

以上内容摘自估价报告。

此函

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司 (章)

法定代表人 (签章)：

二〇二三年十一月六日

## 目 录

一、估价师声明.....	6
二、估价假设和限制条件.....	7
三、估价结果报告.....	10
(一) 估价委托人.....	10
(二) 房地产估价机构.....	10
(三) 估价目的.....	10
(四) 估价对象.....	10
(五) 价值时点.....	15
(六) 价值类型.....	16
(七) 估价原则.....	16
(八) 估价依据.....	19
(九) 估价方法.....	20
(十) 估价结果.....	22
(十一) 注册房地产估价师.....	23
(十二) 实地查勘期.....	23
(十三) 估价作业期.....	23
四、附件.....	24
1. 《济南铁路运输中级法院价格评估委托书》（2023）鲁 71 执 208 号复印件；	
2. 估价对象位置示意图；	
3. 估价对象状况照片；	
4. 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件；	
5. 《抵押权登记信息》复印件；	
6. 《查封登记信息》复印件；	
7. 《房屋租赁合同》复印件；	
8. 《不动产权证书》复印件；	
9. 房地产估价机构营业执照复印件；	
10. 房地产估价机构资质证书复印件；	
11. 注册房地产估价师注册证书复印件。	

## 一、估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，对估价报告中的估价对象、估价委托人及利害关系人没有偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和估价人员不承担相应责任。
6. 注册房地产估价师周晓婉已对估价报告中的估价对象进行了实地查勘，未使用专业检测仪器对其结构及设备进行检测，其建筑物及相关设备的质量情况最终应以有相关资质机构的鉴定结果为准。
7. 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本估价报告由山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。估价报告使用者或估价利害关系人对估价结果有异议的，可在接到本估价报告后五日内通过济南铁路运输中级法院向我公司书面提出。

## 二、估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

- (1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (2) 本次评估假设估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。
- (3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、未来处置风险以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

(5) 本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

(6) 估价对象房地产的权属、建筑面积、用途等以估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》、《不动产权证书》上载明的为依据，其他关键信息以注册房地产估价师实地查勘为准。

(7) 本次估价是以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(8) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(9) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

(10) 注册房地产估价师周晓婉于 2023 年 10 月 23 日对估价对象进行了实地查勘，房地产估价人员经过尽职调查后确定估价对象 1504 室办公全部建筑面积和 1505 室办公部分建筑面积存在租赁权，且人民法院明确估价对象存在租赁权，本次评估租期内的依据《房屋租赁合同》进行评估，租期外的按照市场租金进行评估。

(11) 人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费等及其滞纳金，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费

用。

(12) 人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式,本次评估对象交易税费按照法律法规规定,转让人和买受人各自负担。若与人民法院确定的交易税费负担方式不一致,估价结果须做相应调整。

## 2. 未定事项假设

无未定事项假设。

## 3. 背离事实假设

根据委托方提供的材料,估价对象存在查封和抵押状况,结合估价目的,本次评估不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响,提醒报告使用人注意。

## 4. 不相一致假设

无不相一致假设

## 5. 依据不足假设

根据我估价人员现场勘查,估价对象 205 室、1506 室、1507 室、1508 室、1505 室未出租部分(建筑面积 132.6 平方米)因当事人原因我估价人员未能进入,其中 205 室、1506 室透过玻璃能观察到部分装修状况,1507 室、1508 室、1505 室未出租部分(建筑面积 132.6 平方米)未能看到装修状况,经与法院协商本次估价对象室内装修状况按简单装修进行评估。提醒报告使用人注意。

## 6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告书仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考,不作其他估价目的之用,如果估价条件或目的发生变化,估价报告需做相应调整。

(2) 未经本估价机构书面同意,本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得以任何形式公开发表。

(3) 本报告必须完整使用方为有效,对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失,本估价机构不承担责任。

（4）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。

（5）评估结果仅为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，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

（6）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

（7）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

（8）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估结果有异议，可通过人民法院向我公司书面提出。

（9）本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（即自 2023 年 11 月 6 日起至 2024 年 11 月 5 日止）。

（10）本估价报告在估价机构盖章和房地产估价师签字的条件下有效。

### 三、估价结果报告

#### （一）估价委托人

单位名称：济南铁路运输中级法院  
地址：济南市槐荫区烟台路 1999 号  
联系人：耿永贞  
联系电话：0531-82465996

#### （二）房地产估价机构

房地产估价机构：山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司  
法定代表人：李文伟  
地址：山东省济南市历下区羊头峪路 18-2 号  
资质等级：一级  
证书编号：建房估证字[2013]017 号  
资质有效期：2021 年 12 月 23 日至 2024 年 12 月 22 日  
联系人：李文伟  
联系电话：0531-88706088

#### （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

##### 1. 委托情况及财产范围

根据《济南铁路运输中级法院价格评估委托书》【（2023）鲁 71 执 208 号】：执行关于申请执行人华夏银行股份有限公司济南市市中支行与被执行人青岛崇业科技发展有限公司、邵峰云借款合同纠纷一案过程中，依法查封了被执行人邵峰云名下坐落于山东省济南市历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 205、1504、1505、1506、1507、1508 房产。现申请执行人华夏银行股份有限公司济南市市中支行向本院提交了《评估拍卖申请书》，申请对上述房产进行评估、拍卖。

本次估价对象为历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 205 商业及 1504、1505、1506、1507、1508 办公房地产。

## 2. 权益状况

### (1) 不动产登记状况

依据估价委托人提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》及估价师实地查勘，估价对象房屋信息如下：

#### ①205 商业

不动产单元号	370102001007GB00013F10020011		
坐落	历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 205		
房屋所有权人	邵峰云	房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人	登记类型	转移登记
登记原因	买卖	土地使用权人	邵峰云
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	21057.0	土地使用期限	2012 年 05 月 29 日起 2052 年 05 月 28 日止
规划用途	商业	房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层/总层数	2
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1253.26	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	1006.78
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	246.48	不动产权证书号	济南 20200260881
竣工时间	2017 年 04 月 01 日		

#### ②1504 办公

不动产单元号	370102001007GB00013F10020120		
坐落	历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 1504		
房屋所有权人	邵峰云	房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人	登记类型	转移登记
登记原因	买卖	土地使用权人	邵峰云
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	21057.0	土地使用期限	2012 年 05 月 29 日起 2052 年 05 月 28 日止
规划用途	办公	房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层/总层数	15
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	133.35	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	82.79
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	50.56	不动产权证书号	济南 20200260882
竣工时间	2017 年 04 月 01 日		

**③1505 办公**

不动产单元号	370102001007GB00013F10020121		
坐落	历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 1505		
房屋所有权人	邵峰云	房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人	登记类型	转移登记
登记原因	买卖	土地使用权人	邵峰云
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	21057.0	土地使用期限	2012 年 05 月 29 日起 2052 年 05 月 28 日止
规划用途	办公	房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层/总层数	15
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	252.6	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	156.83
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	95.77	不动产权证书号	济南 20200260883
竣工时间	2017 年 04 月 01 日		

**④1506 办公**

不动产单元号	370102001007GB00013F10020122		
坐落	历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 1506		
房屋所有权人	邵峰云	房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人	登记类型	转移登记
登记原因	买卖	土地使用权人	邵峰云
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	21057.0	土地使用期限	2012 年 05 月 29 日起 2052 年 05 月 28 日止
规划用途	办公	房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层/总层数	15
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	201.0	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	124.79
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	76.21	不动产权证书号	济南 20200260884
竣工时间	2017 年 04 月 01 日		

**⑤1507 办公**

不动产单元号	370102001007GB00013F10020123		
坐落	历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 1507		
房屋所有权人	邵峰云	房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人	登记类型	转移登记
登记原因	买卖	土地使用权人	邵峰云
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	21057.0	土地使用期限	2012 年 05 月 29 日起 2052 年 05 月 28 日止
规划用途	办公	房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层/总层数	15
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	333.77	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	207.22
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	126.55	不动产权证书号	济南 20200260885
竣工时间	2017 年 04 月 01 日		

**⑥1508 办公**

不动产单元号	370102001007GB00013F10020124		
坐落	历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 1508		
房屋所有权人	邵峰云	房屋共有情况	单独所有
权利人类型	个人	登记类型	转移登记
登记原因	买卖	土地使用权人	邵峰云
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )	21057.0	土地使用期限	2012 年 05 月 29 日起 2052 年 05 月 28 日止
规划用途	办公	房屋性质	商品房
房屋结构	钢筋混凝土结构	所在层/总层数	15
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	133.35	专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	82.79
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	50.56	不动产权证书号	济南 20200260886
竣工时间	2017 年 04 月 01 日		

**(2) 他项权利状况**

依据估价委托人提供的《抵押权登记信息》，估价对象存在抵押登记状况。结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的担保物权及其他优先受偿权。

**(3) 查封状况**

依据估价委托人提供的《查封登记信息》，估价对象已查封。结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象查封因素。

**(4) 租赁状况**

①根据《房屋租赁合同》（合同编号：1505），甲方（出租方）为邵峰云，乙方（承租方）为济南汇盈商业管理有限公司，甲方将位于济南市历下区泺源大街 8 号绿城济南金融中心 B 座 15 楼 1505 室的房屋，建筑面积为 120 平方米。产权人为邵峰云，甲方在现有的状态下租给乙方使用，甲方同意后乙方有转租、分租权。租赁期为 2022 年 12 月 30 日起至 2025 年 1 月 31 日止。截至价值时点，剩余租赁期限为 1.27 年。

②根据《房屋租赁合同》，甲方（出租方）为邵峰云，乙方（承租方）为济南汇盈商业管理有限公司，甲方将位于济南市历下区泺源大街 8 号绿城济南金融中心 B 座 15 楼 1504 室的房屋租给乙方使用，该房屋用途为办公，房屋建筑面积为 133.35 平方米。租赁期为 2022 年 12 月 30 日起至 2025

年 1 月 31 日止。截至价值时点，剩余租赁期限为 1.27 年。

### 3. 实物状况

#### (1) 建筑物实物状况

##### ①205 室商业

估价对象为钢混结构，总层数 43 层，估价对象所在层数为 2 层，用途为商业。由于当事人原因，我估价人员未能进入室内进行勘察，透过玻璃观察到室内部分装修，瓷砖地面，落地玻璃窗，经与法院协商本次评估按照简单装修进行评估。

##### ②1504 室办公

估价对象为钢混结构，总层数 43 层，估价对象所在层数为 15 层，用途为办公。估价对象地面铺地毯，内墙乳胶漆涂料，玻璃双开门，石膏板吊顶，内置玻璃隔断。

##### ③1505 室办公

估价对象为钢混结构，总层数 43 层，估价对象所在层数为 15 层，用途为办公。根据我估价人员现场勘查，其中建筑面积 120 平方米已出租，其装修状况为：估价对象地面铺地毯，内墙乳胶漆涂料，玻璃双开门，石膏板吊顶，内置玻璃隔断。其中 132.6 平方米未出租部分，未能进入，经与法院协商本次评估按照简单装修进行评估。

##### ④1506 室、1507 室、1508 室办公

估价对象为钢混结构，总层数 43 层，估价对象所在层数为 15 层，用途为商业。由于当事人原因，我估价人员未能进入室内进行勘察，1506 室透过玻璃观察到室内部分装修，玻璃双开门，落地飘窗，地面铺地毯，1507 室和 1508 室未能观察到内部装修，经与法院协商本次评估按照简单装修进行评估。

本次评估估价对象为历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 205 商业及 1504、1505、1506、1507、1508 办公房地产。

估价对象中央空调、水电等配套设施设备齐全，室内外整体维护程度较好，新旧程度较好，且户型布局较好，使用及维护状况良好，对估价对象的价值无不利影响。

(2) 土地实物状况

①、名称：历下区泺源大街 8 号绿城金融中心 B 楼 205 商业及 1504、1505、1506、1507、1508 办公；

②、四至：北至泺源大街，南至道路，西至道路，东至东舍坊街

③、地形地势：地形地势平坦，利于土地开发建设；

④、开发程度：土地开发程度红线外基础设施达到“七通一平”（供水，排水，通路，供电，通讯，供热，供气及土地平整）；

估价对象所占用土地，形状较规则，地质条件、开发程度等因素较适合建设商业使用。

4. 区位状况

<b>繁华程度</b>	估价对象北至泺源大街，南至道路，西至道路，东至东舍坊街，区域内公共配套设施齐全，繁华度高。
<b>基础设施配套</b>	估价对象所在区域基础设施完善，达到“七通一平”（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖气、通天燃气及场地平整）。
<b>公共服务设施</b>	周围有中银大厦、山东新闻大厦、大众传媒大厦等写字楼；周围有银座购物广场、恒隆广场、宽厚里、世茂购物广场等大型商超购物中心；商业繁华度高。公用设施配套齐全。
<b>交通便捷度</b>	估价对象北至泺源大街，南至道路，西至道路，东至东舍坊街，道路通达性较好，附近有 B165 路、B52 路、B70 路、K102 路/夜 102 路、K113 路、K151 路、K31 路、K39 路/夜 39 路、K49 路、K80 路、K96 路、T205 路等多路公交车通过，交通较便捷。
<b>周边典型物业</b>	附近商业密集，配套商业较多。
<b>环境景观</b>	距离泉城广场、大明湖等旅游景区 3 公里，环境景观较好。

估价对象所在区域内商服和居住区较为集中，生活便捷度高，交通状况较好、基础设施和公共服务设施齐全、环境状况较好，对其市场价值的提升有正面影响。

(五) 价值时点

二〇二三年十月二十三日（实地查勘完成日期）

## （六）价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在规划用途并正常使用的条件下，于价值时点 2023 年 10 月 23 日的房地产市场价格。

市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格；本次评估租期内的依据《房屋租赁合同》进行评估，租期外的按照市场租金进行评估。

本报告价格货币单位均为人民币。

## （七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### 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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门

颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托方提供的合法权属证明等资料进行评估。

### 3. 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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

本次评估中，收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，这些遵循了价值时点原则。

### 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偏差在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

本次评估中，收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，这些遵循了替代原则。

#### 5. 最高最佳利用原则

估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求，但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析。

## （八）估价依据

### 1、法律、法规和政策性文件

（1）、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）（2016-12-1 施行）

（2）、《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，2021 年 1 月 1 日施行）；

（3）、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，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）（自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（4）、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号，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）（自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（5）、《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）（2019-4-23 施行）；

（6）、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 743 号）（自 2021 年 9 月 1 日起施行）；

（7）、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990 年 5 月 19 日中华人民共和国国务院令 55 号发布，根据 2020 年 11 月 29 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

（8）、《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）（自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

（9）、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273 号）（2018 年 12 月 10 日印发）；

（10）、关于印发《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）（自 2021 年 9 月 1 日施行）。

### 2、技术标准、规程、规范

（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) 关于印发《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）（自2021年9月1日起施行）。

### 3、估价委托人提供的有关资料

(1) 《济南铁路运输中级法院价格评估委托书》（2023）鲁71执208号复印件；

(2) 估价对象位置示意图；

(3) 估价对象状况照片；

(4) 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件；

(5) 《抵押权登记信息》复印件；

(6) 《查封登记信息》复印件；

(7) 《房屋租赁合同》复印件；

(8) 《不动产权证书》复印件；

### 4、估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

(1) 实地查勘、摄影和记录；

(2) 济南市房地产市场信息；

(3) 估价对象附近房地产投资回报状况；

(4) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## （九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

### 1、方法选用分析

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了实地查勘以及对周边房地产市场进行调查后，根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，最终选取比较法和

收益法对估价对象房地产进行估价，具体分析如下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
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。	估价对象规划用途为商业、办公，所在区域与估价对象相似的租售可比案例（同一供需圈内、用途一致、邻近区域）较多，故本次评估选取比较法对估价对象市场价格及市场租金进行估价。	选取
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。	收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取采用收益法进行估价。对于已出租部分在租赁期间应按合同租金确定租金收入，未出租部分按照市场客观租金进行评估。	选取
假设开发法	求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或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得到估价对象价值或价格的方法。	假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的住宅物业，本次评估房地产，故不选取假设开发法作为估价方法。	不选取
成本法	测算估价对象在价值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。	成本法是测算估价对象在价值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。虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法的均衡原理已被淡化，在这种背景下，估价对象房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本根本不能反映出房地产的现时的市场价格，加之成本法所需的规划、设计、土地等基础资料无法获取，故不适合选成本法。	不选取

## 2、本次选用估价方法定义及基本公式

### (1) . 比较法

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。

运用比较法求取估价对象的比较价格，基本公式如下：

比较价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

### (2) . 收益法

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。

选用持有加转售模式，收益价值应按下式计算：

$$V=A \div (Y-g) \times [1- (1+g)^t \div (1+Y)^t] + V_t \div (1+Y)^t;$$

V-收益价值

A-期间收益；

g-递增比率

Y-报酬率；

$V_t$ -期末转售收益；

t-持有期。

### 3、估价技术路线

(1) . 运用比较法求取估价对象市场价格。

(2) . 运用收益法求取估价对象市场价格。

(3) . 根据上述两种方法求取的房地产价格结果综合分析后确定估价对象房地产市场价格。

#### (十) 估价结果

##### 1、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，采用科学合理的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，结合估价经验并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2023 年 10 月 23 日的估价结果如下（币种为人民币）：

户号	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1504	133.35	19196	255.98
1505	252.6	19178	484.44
1506	201	19161	385.14
1507	333.77	19161	639.54
1508	133.35	19161	255.51
205	1253.26	23727	2973.61
合计	2307.33	/	4994.22 (大写：肆仟玖佰玖拾肆万贰仟贰佰元)

## 2、估价结果内涵

未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

### （十一）注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
李 镇	3720070082		
周晓婉	3720190089		

### （十二）实地查勘期

二〇二三年十月二十三日

### （十三）估价作业期

二〇二三年十月二十三日至二〇二三年十一月六日

山东广泰土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二三年十一月六日

#### 四、附件

1. 《济南铁路运输中级法院价格评估委托书》（2023）鲁 71 执 208 号复印件；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象状况照片；
4. 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件；
5. 《抵押权登记信息》复印件；
6. 《查封登记信息》复印件；
7. 《房屋租赁合同》复印件；
8. 《不动产权证书》复印件；
9. 房地产估价机构营业执照复印件；
10. 房地产估价机构资质证书复印件；
11. 注册房地产估价师注册证书复印件。