

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：(青岛)东部(2023)房(估)SF字第048号

估价项目名称：德州市平原县光明大街以北、康宁路以西（尚得公馆）共84套涉执房地产处置司法评估

估价委托人：德州经济技术开发区人民法院

房地产估价机构：山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：王 康 注册号 3720210128

韩 娜 注册号 2220140051

估价报告出具日期：2023年10月19日



致 估 价 委 托 人 函

德州经济技术开发区人民法院：

因申请执行人德州经济技术开发区长河街道办事处郭家庵社区居民委员会与被执行人德州嘉诚置业集团有限公司合同纠纷一案，我公司受贵单位的委托，于2023年8月29日至2023年10月19日对位于德州市平原县光明大街以北、康宁路以西（尚得公馆）共84套房地产进行了实地查勘及有关资料的调查，根据实地查勘情况和所收集的有关资料对估价对象价格进行了专业分析，以规范房地产市场为指导思想，本着“公正、公开、公平”的原则，对估价对象市场价格进行了评估。估价工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

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：估价对象为德州市平原县光明大街以北、康宁路以西（尚得公馆）共84套房地产。根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：PY-01-2016JZ-005、py-01-2017jz-001）、《不动产权证》（鲁（2017）平原县不动产权第0000037号、鲁（2017）平原县不动产权第0000184号），估价对象土地使用权来源为出让，证载土地用途为城镇住宅用地，土地面积为50952平方米（《不动产权证》（鲁（2017）平原县不动产权第0000037号））、37819平方米（《不动产权证》（鲁（2017）平原县不动产权第0000184号）），1#、2#、17#、18#的土地使用期限为2017年4月17日起2087年4月16日止（鲁（2017）平原县不动产权第0000184号）、土地剩余使用年期63.55年；3#、5#、16#楼的土地使用期限为2017年2月16日起2087年2月15日止（鲁（2017）平原县不动产权第0000037号）、土地剩余使用年期63.39年。在价值时点估价对象已取得《建设工程规划许可证》（建字第371426[2018]00057号、建字第371426[2017]00090号）、《建设用地规划许可证》（地字第371426[2017]00036号、地字第371426[2017]00037号）、《建筑工程施工许可证》（编号：371426201810220201、371426201710210101、371426202105240101）、《建设工程竣工规划核实合格证》（核字第371426[2021]00020号、核字第371426[2020]00016号）、《商品房预售许可证》（（平）房预售证第20180011号、20180010号、PYSPT07201900023、PYSPT07202100089、PYSPT07201900006）、《不动产权证》（鲁（2017）平原



县不动产权第 0000037 号、鲁（2017）平原县不动产权第 0000184 号）、《国有建设用地使用权出让合同》（PY-01-2016JZ-005、py-01-2017jz-001）、《竣工验收备案表》（鲁 PYSPT05202100107、鲁 PYSPT05202100108、鲁 PYSPT05202100113、鲁 PYSPT05202100114、鲁 PYSPT05202000045、鲁 PYSPT05202000048、鲁 PYSPT05202000052）。

价值时点：2023 年 9 月 26 日（实地查勘之日）。

价值类型：市场价格，是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

在价值时点 2023 年 9 月 26 日，估价对象土地批准用途为城镇住宅用地，土地权利性质为出让，土地剩余使用年期 63.55 年（1#、2#、17#、18#楼）、63.39 年（3#、5#、16#楼），房屋用途为住宅、配套用房、经营性配套公建的房地产市场价格，估价结果包含增值税及附加。

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，按照估价程序，在对估价对象进行详细查勘并认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象于价值时点的市场价格为人民币 73709305 元，大写柒仟叁佰柒拾万零玖仟叁佰零伍元整，详见估价结果汇总表。

估价结果汇总表

币种：人民币

住宅						
序号	房号	产品类型	面积（ ）	房地产单价（元/ ）	土地价值（元）	房地产总价（元）
1	9-2-101	住宅	145.34	4622	175716	671761
2	16-1-202	住宅	145.53	4629	175946	673658
3	16-2-202	住宅	146.63	4629	177276	678750
4	17-1-201	住宅	128.81	4814	155731	620091
5	2-1-301	住宅	130.75	4773	158077	624070
6	2-1-302	住宅	129.04	4589	156009	592165
7	2-1-401	住宅	130.75	4973	158077	650220
8	2-1-501	住宅	130.75	5024	158077	656888
9	2-1-601	住宅	130.75	5075	158077	663556



山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司

电话：0532-88967556 88967558

10	2-1-701	住宅	130.75	5126	158077	670225
11	2-1-702	住宅	129.04	4929	156009	636038
12	2-1-801	住宅	130.75	5178	158077	677024
13	2-1-802	住宅	129.04	4979	156009	642490
14	2-1-902	住宅	129.04	5028	156009	648813
15	2-1-1001	住宅	130.75	5280	158077	690360
16	2-1-1202	住宅	129.04	5176	156009	667911
17	2-1-1101	住宅	130.75	5331	158077	697028
18	2-1-1701	住宅	130.75	5536	158077	723832
19	2-1-1702	住宅	129.04	5324	156009	687009
20	2-2-301	住宅	129.09	4635	156070	598332
21	2-2-401	住宅	129.09	4830	156070	623505
22	2-2-501	住宅	129.09	4879	156070	629830
23	2-2-601	住宅	129.09	4929	156070	636285
24	2-2-701	住宅	129.09	4979	156070	642739
25	2-2-302	住宅	129.09	4635	156070	598332
26	2-2-402	住宅	129.09	4830	156070	623505
27	2-2-502	住宅	129.09	4879	156070	629830
28	2-2-1002	住宅	129.09	5128	156070	661974
29	2-2-1402	住宅	129.09	5328	156070	687792
30	2-2-1702	住宅	129.09	5377	156070	694117
31	2-3-301	住宅	129.09	4635	156070	598332
32	2-3-401	住宅	129.09	4830	156070	623505
33	2-3-501	住宅	129.09	4879	156070	629830
34	2-3-701	住宅	129.09	4979	156070	642739
35	2-3-1401	住宅	129.09	5328	156070	687792
36	2-3-1701	住宅	129.09	5377	156070	694117
37	2-3-302	住宅	130.25	4728	157472	615822
38	2-3-402	住宅	130.25	4926	157472	641612
39	2-3-502	住宅	130.25	4977	157472	648254
40	2-3-802	住宅	130.25	5129	157472	668052



山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司

电话：0532-88967556 88967558

41	2-3-902	住宅	130.25	5180	157472	674695
42	2-3-1002	住宅	130.25	5231	157472	681338
43	2-3-1702	住宅	130.25	5485	157472	714421
44	18-1-101	住宅	140.22	5482	169526	768686
45	18-1-201	住宅	140.22	5602	169526	785512
46	18-1-102	住宅	140.22	5272	169526	739240
47	18-1-202	住宅	140.22	5386	169526	755225
48	18-2-101	住宅	140.22	5272	169526	739240
49	18-2-901	住宅	140.22	6188	169526	867681
50	18-2-102	住宅	140.22	5272	169526	739240
51	18-2-502	住宅	140.22	5730	169526	803461
52	18-3-101	住宅	140.22	5272	169526	739240
53	18-3-301	住宅	140.22	5501	169526	771350
54	18-3-401	住宅	140.22	5615	169526	787335
55	18-3-102	住宅	140.22	5377	169526	753963
56	18-3-302	住宅	140.22	5611	169526	786774
57	18-3-402	住宅	140.22	5728	169526	803180
合计/平均			7586.66	-	9172274	38958766

商业						
序号	房号	产品类型	面积 ()	房地产单价 (元/)	土地价值 (元)	房地产总价 (元)
1	公建 1-01	商业	205.55	8017	336074	1647894
2	公建 1-02	商业	116.79	7409	190952	865297
3	公建 1-03	商业	176.33	7258	288300	1279803
4	公建 1-04	商业	174.47	7560	285258	1318993
5	公建 1-05	商业	97.64	7548	159641	736987
6	公建 1-06	商业	213.91	7714	349743	1650102
7	公建 1-07	商业	191.25	7869	312694	1504946
8	公建 1-08	商业	130.47	7711	213318	1006054
9	公建 1-09	商业	191.68	8514	313397	1631964
10	公建 1-10	商业	209.11	8344	341895	1744814



11	公建 1-11	商业	73.77	9787	120614	721987
12	公建 2-01	商业	93.09	8330	152202	775440
13	公建 2-02	商业	179.2	8010	292992	1435392
14	公建 2-03	商业	177.46	8026	290147	1424294
15	公建 2-04	商业	99.05	7856	161947	778137
16	公建 2-05	商业	230.18	7563	376344	1740851
17	公建 2-06	商业	194.33	7869	317730	1529183
18	公建 2-07	商业	174.15	7869	284735	1370386
19	公建 2-08	商业	230.18	7412	376344	1706094
20	公建 2-09	商业	101.61	7403	166132	752219
21	公建 2-10	商业	184.92	7862	302344	1453841
22	公建 2-11	商业	112.9	7705	184592	869895
23	公建 3-02	商业	157.2	7856	257022	1234963
24	公建 3-05	商业	140.58	7856	229848	1104396
25	公建 3-09	商业	175.19	7865	286436	1377869
26	公建 3-10	商业	213.75	7714	349481	1648868
27	公建 3-12	商业	182.98	7869	299172	1439870
合计/平均			4427.74	-	7239354	34750539

本次评估估价结果为交易税费负担方式为按照法律法规规定转让方和受让方各自负担下的结果；估价结果包含增值税及附加。

本次评估估价结果不包含涉执房地产处置涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

特别提示：

1. 报告使用人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；

3. 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；

4. 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；



山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司

电话：0532-88967556 88967558

-
5. 当事人或利害关系人若对本报告有异议，可在收到报告五日内向人民法院提出书面异议；
 6. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失。

此致！

山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二三年十月十九日



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	17
六、价值类型	17
七、估价原则	17
八、估价依据	18
九、估价方法	21
十、估价结果	22
十一、注册房地产估价师及其他估价人员	25
十二、实地查勘期	25
十三、估价作业期	25
附件	26
一、《德州经济技术开发区人民法院委托书》（（2023）鲁1491执607号）复印件	
二、《尚得公馆剩余货值明细》复印件；	
三、《商品房预售许可证》（平）房预售证第20180011号、20180010号、PYSPT07201900023、PYSPT07202100089、PYSPT07201900006）复印件；	
四、《建设工程规划许可证》（建字第371426[2018]00057号、建字第371426[2017]00090号）复印件；	
五、《建设用地规划许可证》（地字第371426[2017]00036号、地字第371426[2017]00037号）复印件；	
六、《建筑工程施工许可证》（编号：371426201810220201、371426201710210101、371426202105240101）复印件；	
七、《建设工程竣工规划核实合格证》（核字第371426[2021]00020号、核字第371426[2020]00016号）复印件；	
八、《不动产权证书》（鲁（2017）平原县不动产权第0000037号、鲁（2017）平原县不动产权第0000184号）复印件；	
九、《国有建设用地使用权出让合同》（PY-01-2016JZ-005、py-01-2017jz-001）复印件	
十、《竣工验收备案表》（鲁PYSPT05202100107、鲁PYSPT05202100108、鲁PYSPT05202100113、鲁PYSPT05202100114、鲁PYSPT05202000045、鲁PYSPT05202000048、鲁PYSPT05202000052）复印件；	
十一、《商品房建筑面积测绘成果报告书》复印件；	
十二、《平面图》复印件	
十三、估价对象位置示意图	
十四、估价对象照片（周围环境、景观、外部状况、内部状况）	
十五、估价机构资质证书复印件	
十六、估价机构企业法人营业执照复印件	
十七、注册房地产估价师资格证书复印件	
十八、名称变更登记信息查询结果复印件	



注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、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。

三、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害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。

四、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》和 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》及《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)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师王康、韩娜已于 2023 年 9 月 26 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、本估价报告没有其他人员提供专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
王 康	3720210128		年 月 日
韩 娜	2220140051		年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

- (一) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- (二) 估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (三) 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。
- (四) 本次估价结果未考虑国家宏观政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。
- (五) 估价人员对估价委托人所提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性、完整性的情况下，本次估价设定上述资料资料合法、真实、准确、完整。
- (六) 估价委托人对其提供的资料负责，如因资料失实导致估价结果失真，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。
- (七) 估价人员对估价对象外部、内部及周边环境进行了一般性查勘，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价格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，本次评估设定估价对象能够安全使用，没有质量缺陷、环境污染等问题。
- (八) 估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，经征询估价委托人意见，本次评估设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。
- (九) 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金），本次评估设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。
- (十) 估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次评估假设估价对象交易税费负担方式为按照法律法规规定转让方和受让方各自负担。
- (十一) 涉执房地产处置涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用一般情况下从财产处置价款中扣除，本次评估设定按照前述方式处理，故估价结果未扣除上述费用；如上述方式发生变化，估价委托人应出具相



应书面材料，估价结果须做相应调整。

(十二)注册房地产估价师王康、韩娜已于2023年9月26日对估价对象进行了实地查勘，根据《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)，本次评估以2023年9月26日(实地查勘日)作为价值时点。

(十三)估价对象尚未办理房地产权证，本次评估估价对象面积以《商品房建筑面积测绘成果报告书》为准，面积由《尚得公馆剩余货值明细》予以确认。

(十四)本次评估估价对象范围以估价委托人提供的《尚得公馆剩余货值明细》为准。我们仅对估价对象的评估价值发表专业意见，不对产权情况发表意见。

(十五)本次评估按照估价对象现状评估房地产市场价格，现状情况以《房地产司法评估现场勘验表》为准，提请报告使用方注意。

(十六)根据估价目的，本次估价结果包含增值税及附加。

(十七)本报告的估价结果未考虑估价对象未来处置可能带来的额外支出及不可预见费用对估价对象房地产市场价格的影响。

(十八)经征询估价委托人意见，本次评估估价对象不包含车位及储藏室，提请报告使用方注意。

(十九)根据现有资料，估价对象已取得《建设工程规划许可证》(建字第371426[2018]00057号、建字第371426[2017]00090号)、《建设用地规划许可证》(地字第371426[2017]00036号、地字第371426[2017]00037号)、《建筑工程施工许可证》(编号：371426201810220201、371426201710210101、371426202105240101)、《建设工程竣工规划核实合格证》(核字第371426[2021]00020号、核字第371426[2020]00016号)、《商品房预售许可证》((平)房预售证第20180011号、20180010号、PYSPT07201900023、PYSPT07202100089、PYSPT07201900006)、《不动产权证书》(鲁(2017)平原县不动产权第0000037号、鲁(2017)平原县不动产权第0000184号)、《国有建设用地使用权出让合同》(PY-01-2016JZ-005、py-01-2017jz-001)、《竣工验收备案表》(鲁PYSPT05202100107、

鲁 PYSPT05202100108、鲁 PYSPT05202100113、鲁 PYSPT05202100114、鲁 PYSPT05202000045、鲁 PYSPT05202000048、鲁 PYSPT05202000052）、《商品房建筑面积测绘成果报告书》，本次评估按照现有资料、以估价对象已具备交付使用条件，可依法进行买卖、登记且能取得相关证件为前提，若与后期相关主管部门认定不同，则估价报告须做相应调整，提请报告使用方注意。

（二十）根据估价委托人要求，本次评估将土地价值单独列示，本次评估根据现有资料将土地价值单独列示，提请报告使用方注意。

（二十一）根据《不动产权证书》（鲁（2017）平原县不动产权第 0000037 号、鲁（2017）平原县不动产权第 0000184 号），估价对象所在宗地土地用途为城镇住宅用地，土地剩余使用年期为 63.55 年（1#、2#、17#、18#楼）、63.39 年（3#、5#、16#楼），已使用年限为 6.45 年，本次配套用房和经营性配套公建土地剩余年期按 40 年扣减已使用年限进行计算，若与后期相关主管部门认定不同，则估价报告须做相应调整，提请报告使用方注意。

二、未定事项假设

无未定事项假设。

三、背离事实假设

根据《不动产权证书》（鲁（2017）平原县不动产权第 0000037 号），该证下存在一笔抵押登记，且未见注销登记信息，根据《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），“涉执房地产处置司法评估结果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”。本次评估不考虑抵押、查封对评估结果的影响，也未考虑原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，提请报告使用方注意。

四、不相一致假设

根据《不动产权证书》（鲁（2017）平原县不动产权第 0000184 号、0000037 号），估价对象所在宗地土地用途为城镇住宅用地，根据《建设工程规划许可证》（建字第 371426[2018]00057 号、建字第 371426[2017]00090 号），估价对象房屋用途为住宅、配套用房和经营性配套公建，本次评估按照已提供资料

进行评估，提请报告使用方注意。

五、依据不足假设

1. 估价对象范围内部分房间无法进入，其装修、户型等内部状况参照其所位置的上下可以进入的估价对象，若与实际情况不符，须经估价委托人同意、进入其内部进行现场勘查后，根据实际情况对估价报告进行调整。

2. 估价对象范围内部分房间无法进入，本次评估可进入房间户型等情况以现场勘察为准，无法进入房间户型以《平面图》为准，若与主管部门认定的相关情况不一致，经估价委托人同意后，须提供相关资料并对估价对象重新进行现场勘查后，对估价报告作相应调整，提供报告使用方注意。

六、估价报告使用限制

（一）本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。若估价对象的评估条件或目的发生变化，需重新进行评估。

（二）除估价委托人、法律法规规定的估价报告使用人外，其他任何机构和个人不能成为本估价报告的使用人。

（三）估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律法规规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限使用本估价报告，若违反前述规定使用本估价报告的，房地产估价机构及评估专业人员不承担责任。

（四）未经估价机构同意，不得将估价报告全部或部分内容公布于媒体或与委托目的不相关之第三方。

（五）报告经注册房地产估价师、估价机构签章，并作为一个整体使用时有效，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。

（六）本估价报告使用期限自 2023 年 10 月 19 日起至 2024 年 10 月 18 日止，若报告使用期限内，估价对象状况或经济形势、房地产市场等发生重大变化，估价结果需作相应调整或委托估价机构重新估价。

（七）本次估价对象范围为德州市平原县光明大街以北、康宁路以西（尚得公馆）共 84 套房地产。为在价值时点 2023 年 9 月 26 日，根据《国有建设用地使用权出让合同》（合同编号：PY-01-2016JZ-005、py-01-2017jz-001）、《不动产权证书》（鲁（2017）平原县不动产权第 0000037 号、鲁（2017）平原县不动产权第 0000184 号），估价对象土地使用权来源



为出让，证载土地用途为城镇住宅用地，土地面积为 50952 平方米（《不动产权证书》（鲁（2017）平原县不动产权第 0000037 号））、37819 平方米（《不动产权证书》（鲁（2017）平原县不动产权第 0000184 号）），建筑容积率不高于 2.2 不低于 1，1#、2#、17#、18#的土地使用期限为 2017 年 4 月 17 日起 2087 年 4 月 16 日（鲁（2017）平原县不动产权第 0000184 号）、土地剩余使用年期 63.55 年，3#、5#、16#楼的土地使用期限为 2017 年 2 月 16 日起 2087 年 2 月 15 日（鲁（2017）平原县不动产权第 0000037 号）、土地剩余使用年期 63.39 年。在价值时点估价对象已取得《建设工程规划许可证》（建字第 371426[2018]00057 号、建字第 371426[2017]00090 号）、《建设用地规划许可证》（地字第 371426[2017]00036 号、地字第 371426[2017]00037 号）、《建筑工程施工许可证》（编号：371426201810220201、371426201710210101、371426202105240101）、《建设工程竣工规划核实合格证》（核字第 371426[2021]00020 号、核字第 371426[2020]00016 号）、《商品房预售许可证》（（平）房预售证第 20180011 号、20180010 号、PYSPT07201900023、PYSPT07202100089、PYSPT07201900006）、《不动产权证书》（鲁（2017）平原县不动产权第 0000037 号、鲁（2017）平原县不动产权第 0000184 号）、《竣工验收备案表》（鲁 PYSPT05202100107、鲁 PYSPT05202100108、鲁 PYSPT05202100113、鲁 PYSPT05202100114、鲁 PYSPT05202000045、鲁 PYSPT05202000048、鲁 PYSPT05202000052）、《商品房建筑面积测绘成果报告书》。估价结果包含增值税及附加。

（八）本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据含有小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

（九）本报告的最终解释权由本估价机构所有。

—————本页以下为空白—————



德州市平原县光明大街以北、康宁路以西（尚得公馆）共 84 套

涉执房地产处置司法评估

估价结果报告

一、估价委托人

名称：德州经济技术开发区人民法院

住所：德州经济技术开发区晶华大道 1 号

电话：19605349717

二、房地产估价机构

机构名称：山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：黄霞

住所：青岛市崂山区文岭路 5 号白金广场项目 2 号楼 301 室

统一社会信用代码：91370212733492540J

备案等级：壹级

证书编号：鲁评 021012

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

（一）估价对象范围：

德州市平原县光明大街以北、康宁路以西（尚得公馆）共 84 套房地产。

（二）估价对象基本状况：

估价对象所在项目名称为尚得公馆，项目已竣工验收备案，项目绿化率较高，有东门、北门两个出入口。项目有住宅、商铺、办公类型物业，估价对象所在楼栋包含其中住宅及商业部分。估价对象住宅部分内部状况为：装修为毛坯，三玻两腔断桥铝窗，地暖，卫生间局部做防水，普通防盗门带机械锁，西门子开关，有新风及太阳能。公区瓷砖地面，乳胶漆顶带石膏边线，配置烟感及报警。商业部分内部状况为：装修为毛坯，玻璃地弹门，断桥铝玻璃窗，有地暖，有消防设施，无烟道，无天然气。

估价对象基本状况如下：

1. 坐落：德州市平原县光明大街以北、康宁路以西（尚得公馆）；
2. 名称：所在项目名称为尚得公馆；
3. 规模：估价对象建筑面积住宅 7586.66 平方米，商业 4427.74 平方米，合计 12014.4 平方米；
4. 用途：土地批准用途为城镇住宅用地，房屋用途为住宅、配套用房、经营性配套公建；
5. 权属：权利人为德州嘉诚置业集团有限公司；
6. 土地权利性质为出让，1#、2#、17#、18#的土地使用期限为 2017 年 4 月 17 日起 2087 年 4 月 16 日止（根据《不动产权证书》（鲁（2017）平原县不动产权第 0000184 号））、土地剩余使用年期 63.55 年；3#、5#、16#楼的土地使用期限为 2017 年 2 月 16 日起 2087 年 2 月 15 日止（根据《不动产权证书》（鲁（2017）平原县不动产权第 0000037 号））、土地剩余使用年期 63.39 年。
7. 备注：/。

估价对象详情如下表：

序号	产品类型	房号	房产实测面积（ ）	户型
1	住宅	9-2-101	145.34	三室两厅两卫
2	住宅	16-1-202	145.53	三室两厅两卫
3	住宅	16-2-202	146.63	三室两厅两卫
4	住宅	17-1-201	128.81	三室两厅一卫
5	住宅	2-1-301	130.75	三室两厅一卫
6	住宅	2-1-401	130.75	三室两厅一卫
7	住宅	2-1-501	130.75	三室两厅一卫
8	住宅	2-1-601	130.75	三室两厅一卫
9	住宅	2-1-701	130.75	三室两厅一卫
10	住宅	2-1-801	130.75	三室两厅一卫
11	住宅	2-1-1001	130.75	三室两厅一卫
12	住宅	2-1-1101	130.75	三室两厅一卫
13	住宅	2-1-1701	130.75	三室两厅一卫



14	住宅	2-1-302	129.04	三室两厅一卫
15	住宅	2-1-702	129.04	三室两厅一卫
16	住宅	2-1-802	129.04	三室两厅一卫
17	住宅	2-1-902	129.04	三室两厅一卫
18	住宅	2-1-1202	129.04	三室两厅一卫
19	住宅	2-1-1702	129.04	三室两厅一卫
20	住宅	2-2-301	129.09	三室两厅两卫
21	住宅	2-2-401	129.09	三室两厅两卫
22	住宅	2-2-501	129.09	三室两厅两卫
23	住宅	2-2-601	129.09	三室两厅两卫
24	住宅	2-2-701	129.09	三室两厅两卫
25	住宅	2-2-302	129.09	三室两厅两卫
26	住宅	2-2-402	129.09	三室两厅两卫
27	住宅	2-2-502	129.09	三室两厅两卫
28	住宅	2-2-1002	129.09	三室两厅两卫
29	住宅	2-2-1402	129.09	三室两厅两卫
30	住宅	2-2-1702	129.09	三室两厅两卫
31	住宅	2-3-301	129.09	三室两厅两卫
32	住宅	2-3-401	129.09	三室两厅两卫
33	住宅	2-3-501	129.09	三室两厅两卫
34	住宅	2-3-701	129.09	三室两厅两卫
35	住宅	2-3-1401	129.09	三室两厅两卫
36	住宅	2-3-1701	129.09	三室两厅两卫
37	住宅	2-3-302	130.25	三室两厅两卫
38	住宅	2-3-402	130.25	三室两厅两卫
39	住宅	2-3-502	130.25	三室两厅两卫
40	住宅	2-3-802	130.25	三室两厅两卫
41	住宅	2-3-902	130.25	三室两厅两卫
42	住宅	2-3-1002	130.25	三室两厅两卫
43	住宅	2-3-1702	130.25	三室两厅两卫



44	住宅	18-1-101	140.22	三室两厅两卫
45	住宅	18-1-201	140.22	三室两厅两卫
46	住宅	18-1-102	140.22	三室两厅两卫
47	住宅	18-1-202	140.22	三室两厅两卫
48	住宅	18-2-101	140.22	三室两厅两卫
49	住宅	18-2-901	140.22	三室两厅两卫
50	住宅	18-2-102	140.22	三室两厅两卫
51	住宅	18-2-502	140.22	三室两厅两卫
52	住宅	18-3-101	140.22	三室两厅两卫
53	住宅	18-3-301	140.22	三室两厅两卫
54	住宅	18-3-401	140.22	三室两厅两卫
55	住宅	18-3-102	140.22	三室两厅两卫
56	住宅	18-3-302	140.22	三室两厅两卫
57	住宅	18-3-402	140.22	三室两厅两卫
合计			7586.66	/

序号	产品类型	房号	房产实测面积 ()	楼层
1	商业	1-01	205.55	1-2
2	商业	1-02	116.79	1-2
3	商业	1-03	176.33	1-2
4	商业	1-04	174.47	1-2
5	商业	1-05	97.64	1-2
6	商业	1-06	213.91	1-2
7	商业	1-07	191.25	1-2
8	商业	1-08	130.47	1-2
9	商业	1-09	191.68	1-2
10	商业	1-10	209.11	1-2
11	商业	1-11	73.77	1
12	商业	2-01	93.09	1-2
13	商业	2-02	179.20	1-2

14	商业	2-03	177.46	1-2
15	商业	2-04	99.05	1-2
16	商业	2-05	230.18	1-2
17	商业	2-06	194.33	1-2
18	商业	2-07	174.15	1-2
19	商业	2-08	230.18	1-2
20	商业	2-09	101.61	1-2
21	商业	2-10	184.92	1-2
22	商业	2-11	112.90	1-2
23	商业	3-02	157.2	1-2
24	商业	3-05	140.58	1-2
25	商业	3-09	175.19	1-2
26	商业	3-10	213.75	1-2
27	商业	3-12	182.98	1-2
合计			4427.74	

（三）土地基本状况

1. 四至：东临康宁路，南临光明西街，西临道路、北临道路；

2. 土地使用期限：1#、2#、17#、18#的土地使用期限为 2017 年 4 月 17 日起 2087 年 4 月 16 日（鲁（2017）平原县不动产权第 0000184 号）、土地剩余使用年期 63.55 年，3#、5#、16#楼的土地使用期限为 2017 年 2 月 16 日起 2087 年 2 月 15 日（鲁（2017）平原县不动产权第 0000037 号）、土地剩余使用年期 63.39 年；

3. 土地开发程度：土地开发程度为宗地红线内外七通（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通气、通热）及宗地内已建成建筑物。

（四）建筑物基本状况

1. 建成时间：根据《竣工验收备案表》（鲁 PYSPT05202100107、鲁 PYSPT05202100108、鲁 PYSPT05202100113、鲁 PYSPT05202100114），估价对象 1#、2#、17#、18#楼竣工验收日期为 2021 年 5 月 19 日，根据《竣工验收备案表》（鲁 PYSPT05202000045、鲁 PYSPT05202000048、鲁 PYSPT05202000052），

估价对象 3#、9#、16#竣工验收日期为 2020 年 7 月 15 日。

2. 建筑结构：混合；

3. 设施设备：住宅：18#楼一梯两户，2#、9#、16#、17#楼均为两梯两户。

4. 装饰装修：估价对象住宅部分内部状况为：装修为毛坯，三玻两腔断桥铝窗，地暖，卫生间局部做防水，普通防盗门带机械锁，西门子开关，有新风及太阳能，公区瓷砖地面，乳胶漆顶带石膏边线，配置烟感及报警。商业部分内部状况为：装修为毛坯，玻璃地弹门，断桥铝玻璃窗，有地暖，有消防设施，无烟道，无天然气。

5. 维护状况：毛坯状态，各区域能正常使用，维护状况较优。

（五）权益状况

1. 土地权益状况描述

（1）土地所有权状况：国家所有；

（2）土地使用权状况：土地权利性质为出让，1#、2#、17#、18#的土地使用期限为 2017 年 4 月 17 日起 2087 年 4 月 16 日（鲁（2017）平原县不动产权第 0000184 号）、土地剩余使用年期 63.55 年，3#、5#、16#楼的土地使用期限为 2017 年 2 月 16 日起 2087 年 2 月 15 日（鲁（2017）平原县不动产权第 0000037 号）、土地剩余使用年期 63.39 年；

（3）他项权利设立情况：根据《不动产权证》（鲁（2017）平原县不动产权第 0000037 号），该证下存在一笔抵押登记，且未见注销登记信息，根据《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），“涉执房地产处置司法评估结果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”。本次评估不考虑抵押、查封对评估结果的影响，也未考虑原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，提请报告使用方注意。

（4）土地使用管制：无；

（5）其他特殊情况：估价对象为涉执房地产。

根据《不动产权证》（鲁（2017）平原县不动产权第 0000037 号、鲁（2017）平原县不动产权第 0000184 号），估价对象证载土地情况详见下表：



鲁（2017）平原县不动产权第 0000037 号	不动产单元号	371426001005GB10004W 00000000	使用期限	2017 年 2 月 16 日 起 2087 年 2 月 15 日
	权利性质	出让	批准用途	城镇住宅用地
鲁（2017）平原县不动产权第 0000184 号	不动产单元号	371426001005GB10007W 00000000	使用期限	2017 年 4 月 17 日 起 2087 年 4 月 16 日
	权利性质	出让	批准用途	城镇住宅用地

2. 建筑物权益状况描述

（1）房屋所有权情况：权利人为德州嘉诚置业集团有限公司；

（2）他项权利设立情况：估价委托人未提供他项权利证明资料，根据《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），“涉执房地产处置司法评估结果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”。本次评估不考虑抵押、查封对评估结果的影响，也未考虑原有的担保物权和其他优先受偿权的影响，提请报告使用方注意；

（3）出租或占用情况：估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，经征询估价委托人意见，本次评估设定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；

（4）其他特殊情况：估价对象为涉执房地产。

根据《尚得公馆剩余货值明细》、《商品房预售许可证》（（平）房预售证第 20180011 号、20180010 号、PYSPT07201900023、PYSPT07202100089、PYSPT07201900006）、《建设工程规划许可证》（建字第 371426〔2018〕00057 号、建字第 371426〔2017〕00090 号）、《不动产权证》（鲁（2017）平原县不动产权第 0000037 号、鲁（2017）平原县不动产权第 0000184 号），建筑物（房产）情况详见下表：

产权信息	权利人：	德州嘉诚置业集团有限公司
	房产坐落：	平原县光明大街以北、康宁路以西
土地用途	城镇住宅用地	
房屋产品类型	住宅、商业	
面积及户型	详见下表	



序号	产品类型	房号	房产实测面积 ()	户型
1	住宅	9-2-101	145.34	三室两厅两卫
2	住宅	16-1-202	145.53	三室两厅两卫
3	住宅	16-2-202	146.63	三室两厅两卫
4	住宅	17-1-201	128.81	三室两厅一卫
5	住宅	2-1-301	130.75	三室两厅一卫
6	住宅	2-1-401	130.75	三室两厅一卫
7	住宅	2-1-501	130.75	三室两厅一卫
8	住宅	2-1-601	130.75	三室两厅一卫
9	住宅	2-1-701	130.75	三室两厅一卫
10	住宅	2-1-801	130.75	三室两厅一卫
11	住宅	2-1-1001	130.75	三室两厅一卫
12	住宅	2-1-1101	130.75	三室两厅一卫
13	住宅	2-1-1701	130.75	三室两厅一卫
14	住宅	2-1-302	129.04	三室两厅一卫
15	住宅	2-1-702	129.04	三室两厅一卫
16	住宅	2-1-802	129.04	三室两厅一卫
17	住宅	2-1-902	129.04	三室两厅一卫
18	住宅	2-1-1202	129.04	三室两厅一卫
19	住宅	2-1-1702	129.04	三室两厅一卫
20	住宅	2-2-301	129.09	三室两厅两卫
21	住宅	2-2-401	129.09	三室两厅两卫
22	住宅	2-2-501	129.09	三室两厅两卫
23	住宅	2-2-601	129.09	三室两厅两卫
24	住宅	2-2-701	129.09	三室两厅两卫
25	住宅	2-2-302	129.09	三室两厅两卫
26	住宅	2-2-402	129.09	三室两厅两卫
27	住宅	2-2-502	129.09	三室两厅两卫
28	住宅	2-2-1002	129.09	三室两厅两卫



29	住宅	2-2-1402	129.09	三室两厅两卫
30	住宅	2-2-1702	129.09	三室两厅两卫
31	住宅	2-3-301	129.09	三室两厅两卫
32	住宅	2-3-401	129.09	三室两厅两卫
33	住宅	2-3-501	129.09	三室两厅两卫
34	住宅	2-3-701	129.09	三室两厅两卫
35	住宅	2-3-1401	129.09	三室两厅两卫
36	住宅	2-3-1701	129.09	三室两厅两卫
37	住宅	2-3-302	130.25	三室两厅两卫
38	住宅	2-3-402	130.25	三室两厅两卫
39	住宅	2-3-502	130.25	三室两厅两卫
40	住宅	2-3-802	130.25	三室两厅两卫
41	住宅	2-3-902	130.25	三室两厅两卫
42	住宅	2-3-1002	130.25	三室两厅两卫
43	住宅	2-3-1702	130.25	三室两厅两卫
44	住宅	18-1-101	140.22	三室两厅两卫
45	住宅	18-1-201	140.22	三室两厅两卫
46	住宅	18-1-102	140.22	三室两厅两卫
47	住宅	18-1-202	140.22	三室两厅两卫
48	住宅	18-2-101	140.22	三室两厅两卫
49	住宅	18-2-901	140.22	三室两厅两卫
50	住宅	18-2-102	140.22	三室两厅两卫
51	住宅	18-2-502	140.22	三室两厅两卫
52	住宅	18-3-101	140.22	三室两厅两卫
53	住宅	18-3-301	140.22	三室两厅两卫
54	住宅	18-3-401	140.22	三室两厅两卫
55	住宅	18-3-102	140.22	三室两厅两卫
56	住宅	18-3-302	140.22	三室两厅两卫
57	住宅	18-3-402	140.22	三室两厅两卫
合计			7586.66	/



序号	产品类型	房号	房产实测面积 ()	楼层
1	商业	1-01	205.55	1-2
2	商业	1-02	116.79	1-2
3	商业	1-03	176.33	1-2
4	商业	1-04	174.47	1-2
5	商业	1-05	97.64	1-2
6	商业	1-06	213.91	1-2
7	商业	1-07	191.25	1-2
8	商业	1-08	130.47	1-2
9	商业	1-09	191.68	1-2
10	商业	1-10	209.11	1-2
11	商业	1-11	73.77	1
12	商业	2-01	93.09	1-2
13	商业	2-02	179.20	1-2
14	商业	2-03	177.46	1-2
15	商业	2-04	99.05	1-2
16	商业	2-05	230.18	1-2
17	商业	2-06	194.33	1-2
18	商业	2-07	174.15	1-2
19	商业	2-08	230.18	1-2
20	商业	2-09	101.61	1-2
21	商业	2-10	184.92	1-2
22	商业	2-11	112.90	1-2
23	商业	3-02	157.2	1-2
24	商业	3-05	140.58	1-2
25	商业	3-09	175.19	1-2
26	商业	3-10	213.75	1-2
27	商业	3-12	182.98	1-2
合计			4427.74	

五、价值时点

根据估价目的及《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),本次评估以2023年9月26日(实地查勘日)作为价值时点。

六、价值类型

(一)价值类型:根据《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),本次评估的价值类型为市场价格。根据《房地产估价基本术语标准》,市场价格即某种房地产在市场上的平均交易价格。

(二)价值内涵:在价值时点2023年9月26日,估价对象土地批准用途为城镇住宅用地,土地权利性质为出让,土地剩余使用年期63.55年、63.39年,房屋用途为住宅、配套用房、经营性配套公建的房地产市场价格,估价结果包含增值税及附加。

七、估价原则

本次估价遵循了下列原则:

(一)独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则,评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

(二)合法原则

遵循合法原则,评估价值应在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

(三)价值时点原则

遵循价值时点原则,评估价值应在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

(四)替代原则

遵循替代原则,评估价值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应在合理范围内。

(五)最高最佳利用原则

估价对象的最高最佳利用状况,应包括最佳的用途、规模和档次,并按

法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

八、估价依据

（一）法律、法规及规章

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，2021年1月1日起施行）；
2. 《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通过，2020年1月1日起施行）；
3. 《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通过，2020年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，2016年12月1日起实施）；
5. 《中华人民共和国城市维护建设税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月1日起施行）；
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第256号，2021年7月2日第三次修订）；
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》（国务院令第55号，根据2020年11月29日中华人民共和国国务院令第732号《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；
8. 山东省人民政府关于贯彻执行《中华人民共和国房产税暂行条例》施行细则（1986年11月26日山东省人民政府鲁政发〔1986〕119号发布 根据1990年11月23日（90）鲁政函130号修改 自1986年10月1日起施行）；
9. 《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）；
10. 《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；
11. 《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）；

12. 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令 第 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行）；

13. 《中华人民共和国印花税法暂行条例》（1988 年 8 月 6 日中华人民共和国国务院令 第 11 号发布 根据 2011 年 1 月 8 日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

14. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号，自 2016 年 5 月 1 日起执行）；

15. 《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、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；

16. 《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》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）；

17. 《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号，自 2019 年 4 月 1 日起执行）；

18. 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综〔2010〕98 号、2010 年 11 月 7 日起施行）；

19. 《山东省人民政府关于调整地方教育附加征收范围和标准有关问题的通知》（鲁政字〔2010〕307 号）；

20. 山东省人民政府关于贯彻执行《中华人民共和国房产税暂行条例》施行细则（1986 年 11 月 26 日山东省人民政府鲁政发〔1986〕119 号发布 根据 1990 年 11 月 23 日（90）鲁政函 130 号修改 自 1986 年 10 月 1 日起施行）；

（二）估价标准

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》（2015 年 4 月 8 日发布，2015 年 12 月 1 日起实施）；

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》（2013 年 6 月 26 日发布，2014 年 02 月 01 日实施）。

（三）指导意见

《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021 年 9 月 1 日起施行）。

（四）其他依据文件

1. 《平原县城镇基准地价使用手册》（2019年）
2. 《关于发布德州市市区2022年度房屋建筑和市政道路工程造价参考指标的通知》
3. 《平原县人民政府关于印发平原县建设项目专项配套费收取使用管理
办法的通知》（平政发〔2021〕29号）
4. 《平原县人民政府关于印发平原县城市基础设施综合配套费征收使用
管理办法的通知》（平政发〔2021〕30号）

（五）估价委托人提供的有关资料

1. 《德州经济技术开发区人民法院委托书》（（2023）鲁1491执607号）；
2. 《尚得公馆剩余货值明细》复印件；
3. 《商品房预售许可证》（（平）房预售证第20180011号、20180010号、PYSPT07201900023、PYSPT07202100089、PYSPT07201900006）复印件；
4. 《建设工程规划许可证》（建字第371426[2018]00057号、建字第371426[2017]00090号）复印件；
5. 《建设用地规划许可证》（地字第371426[2017]00036号、地字第371426[2017]00037号）复印件；
6. 《建筑工程施工许可证》（编号：371426201810220201、371426201710210101、371426202105240101）复印件；
7. 《建设工程竣工规划核实合格证》（核字第371426[2021]00020号、核字第371426[2020]00016号）复印件；
8. 《不动产权证》（鲁（2017）平原县不动产权第0000037号、鲁（2017）平原县不动产权第0000184号）复印件；
9. 《国有建设用地使用权出让合同》（PY-01-2016JZ-005、py-01-2017jz-001）复印件
10. 《竣工验收备案表》（鲁PYSPT05202100107、鲁PYSPT05202100108、鲁PYSPT05202100113、鲁PYSPT05202100114、鲁PYSPT05202000045、鲁PYSPT05202000048、鲁PYSPT05202000052）复印件；

11. 《商品房建筑面积测绘成果报告书》复印件；

12. 《平面图》复印件

（六）估价机构和估价人员收集的有关资料

1. 估价对象周边市场交易情况资料；

2. 估价人员实地查勘记录；

3. 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

（一）估价方法的选取

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），估价方法主要包括比较法、收益法、成本法、假设开发法。根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的特点及本次估价目的，本次评估采用比较法和收益法。

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格或价值的方法。

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格或价值的方法。

（二）已选用评估方法的适用性分析

1. 比较法

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

估价对象所在区域类似房地产的交易市场活跃，类似房地产交易实例较多，故可采用比较法。

2. 收益法

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的收益性房地产。

估价对象所在区域类似房地产的租赁市场活跃，其预期收益具有可预测性和持续性，符合收益法的应用条件及适用范围，故可采用收益法。

（三）估价技术路线

根据估价对象范围和现场查勘情况，分别采用比较法、收益法进行评估。

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. 将上述两种方法求取的结果进行加权平均，确定估价对象房地产价格。

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，按照估价程序，在对估价对象进行详细查勘并认真分析现有资料的基础上，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象于价值时点的市场价格为人民币 73709305 元，大写柒仟叁佰柒拾万零玖仟叁佰零伍元整，详见估价结果汇总表。

估价结果汇总表

币种：人民币

住宅						
序号	房号	产品类型	面积（ ）	房地产单价（元/ ）	土地价值（元）	房地产总价（元）
1	9-2-101	住宅	145.34	4622	175716	671761
2	16-1-202	住宅	145.53	4629	175946	673658
3	16-2-202	住宅	146.63	4629	177276	678750
4	17-1-201	住宅	128.81	4814	155731	620091
5	2-1-301	住宅	130.75	4773	158077	624070
6	2-1-302	住宅	129.04	4589	156009	592165
7	2-1-401	住宅	130.75	4973	158077	650220
8	2-1-501	住宅	130.75	5024	158077	656888
9	2-1-601	住宅	130.75	5075	158077	663556
10	2-1-701	住宅	130.75	5126	158077	670225
11	2-1-702	住宅	129.04	4929	156009	636038
12	2-1-801	住宅	130.75	5178	158077	677024
13	2-1-802	住宅	129.04	4979	156009	642490
14	2-1-902	住宅	129.04	5028	156009	648813
15	2-1-1001	住宅	130.75	5280	158077	690360
16	2-1-1202	住宅	129.04	5176	156009	667911



17	2-1-1101	住宅	130.75	5331	158077	697028
18	2-1-1701	住宅	130.75	5536	158077	723832
19	2-1-1702	住宅	129.04	5324	156009	687009
20	2-2-301	住宅	129.09	4635	156070	598332
21	2-2-401	住宅	129.09	4830	156070	623505
22	2-2-501	住宅	129.09	4879	156070	629830
23	2-2-601	住宅	129.09	4929	156070	636285
24	2-2-701	住宅	129.09	4979	156070	642739
25	2-2-302	住宅	129.09	4635	156070	598332
26	2-2-402	住宅	129.09	4830	156070	623505
27	2-2-502	住宅	129.09	4879	156070	629830
28	2-2-1002	住宅	129.09	5128	156070	661974
29	2-2-1402	住宅	129.09	5328	156070	687792
30	2-2-1702	住宅	129.09	5377	156070	694117
31	2-3-301	住宅	129.09	4635	156070	598332
32	2-3-401	住宅	129.09	4830	156070	623505
33	2-3-501	住宅	129.09	4879	156070	629830
34	2-3-701	住宅	129.09	4979	156070	642739
35	2-3-1401	住宅	129.09	5328	156070	687792
36	2-3-1701	住宅	129.09	5377	156070	694117
37	2-3-302	住宅	130.25	4728	157472	615822
38	2-3-402	住宅	130.25	4926	157472	641612
39	2-3-502	住宅	130.25	4977	157472	648254
40	2-3-802	住宅	130.25	5129	157472	668052
41	2-3-902	住宅	130.25	5180	157472	674695
42	2-3-1002	住宅	130.25	5231	157472	681338
43	2-3-1702	住宅	130.25	5485	157472	714421
44	18-1-101	住宅	140.22	5482	169526	768686
45	18-1-201	住宅	140.22	5602	169526	785512
46	18-1-102	住宅	140.22	5272	169526	739240
47	18-1-202	住宅	140.22	5386	169526	755225



48	18-2-101	住宅	140.22	5272	169526	739240
49	18-2-901	住宅	140.22	6188	169526	867681
50	18-2-102	住宅	140.22	5272	169526	739240
51	18-2-502	住宅	140.22	5730	169526	803461
52	18-3-101	住宅	140.22	5272	169526	739240
53	18-3-301	住宅	140.22	5501	169526	771350
54	18-3-401	住宅	140.22	5615	169526	787335
55	18-3-102	住宅	140.22	5377	169526	753963
56	18-3-302	住宅	140.22	5611	169526	786774
57	18-3-402	住宅	140.22	5728	169526	803180
合计/平均			7586.66	-	9172274	38958766

商业						
序号	房号	产品类型	面积 ()	房地产单价 (元/)	土地价值 (元)	房地产总价 (元)
1	公建 1-01	商业	205.55	8017	336074	1647894
2	公建 1-02	商业	116.79	7409	190952	865297
3	公建 1-03	商业	176.33	7258	288300	1279803
4	公建 1-04	商业	174.47	7560	285258	1318993
5	公建 1-05	商业	97.64	7548	159641	736987
6	公建 1-06	商业	213.91	7714	349743	1650102
7	公建 1-07	商业	191.25	7869	312694	1504946
8	公建 1-08	商业	130.47	7711	213318	1006054
9	公建 1-09	商业	191.68	8514	313397	1631964
10	公建 1-10	商业	209.11	8344	341895	1744814
11	公建 1-11	商业	73.77	9787	120614	721987
12	公建 2-01	商业	93.09	8330	152202	775440
13	公建 2-02	商业	179.2	8010	292992	1435392
14	公建 2-03	商业	177.46	8026	290147	1424294
15	公建 2-04	商业	99.05	7856	161947	778137
16	公建 2-05	商业	230.18	7563	376344	1740851
17	公建 2-06	商业	194.33	7869	317730	1529183



18	公建 2-07	商业	174.15	7869	284735	1370386
19	公建 2-08	商业	230.18	7412	376344	1706094
20	公建 2-09	商业	101.61	7403	166132	752219
21	公建 2-10	商业	184.92	7862	302344	1453841
22	公建 2-11	商业	112.9	7705	184592	869895
23	公建 3-02	商业	157.2	7856	257022	1234963
24	公建 3-05	商业	140.58	7856	229848	1104396
25	公建 3-09	商业	175.19	7865	286436	1377869
26	公建 3-10	商业	213.75	7714	349481	1648868
27	公建 3-12	商业	182.98	7869	299172	1439870
合计/平均			4427.74	-	7239354	34750539

本次评估估价结果为交易税费负担方式为按照法律法规规定转让方和受让方各自负担下的结果；估价结果包含增值税及附加。

本次评估估价结果不包含涉执房地产处置涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

十一、注册房地产估价师及其他估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
王 康	3720210128		年 月 日
韩 娜	2220140051		年 月 日

十二、实地查勘期

2023年9月26日

十三、估价作业期

2023年8月29日至2023年10月19日

山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二三年十月十九日

附件

1. 《德州经济技术开发区人民法院委托书》（（2023）鲁1491执607号）复印件
2. 《尚得公馆剩余货值明细》复印件；
3. 《商品房预售许可证》（（平）房预售证第20180011号、20180010号、PYSPT07201900023、PYSPT07202100089、PYSPT07201900006）复印件；
4. 《建设工程规划许可证》（建字第371426[2018]00057号、建字第371426[2017]00090号）复印件；
5. 《建设用地规划许可证》（地字第371426[2017]00036号、地字第371426[2017]00037号）复印件；
6. 《建筑工程施工许可证》（编号：371426201810220201、371426201710210101、371426202105240101）复印件；
7. 《建设工程竣工规划核实合格证》（核字第371426[2021]00020号、核字第371426[2020]00016号）复印件；
8. 《不动产权证》（鲁（2017）平原县不动产权第0000037号、鲁（2017）平原县不动产权第0000184号）复印件；
9. 《国有建设用地使用权出让合同》（PY-01-2016JZ-005、py-01-2017jz-001）复印件
10. 《竣工验收备案表》（鲁PYSPT05202100107、鲁PYSPT05202100108、鲁PYSPT05202100113、鲁PYSPT05202100114、鲁PYSPT05202000045、鲁PYSPT05202000048、鲁PYSPT05202000052）复印件；
11. 《商品房建筑面积测绘成果报告书》（相关页）复印件；
12. 《平面图》复印件
13. 估价对象位置示意图
14. 估价对象照片（周围环境、景观、外部状况、内部状况）
15. 估价机构资质证书复印件
16. 估价机构企业法人营业执照复印件



17. 注册房地产估价师资格证书复印件

18. 名称变更登记信息查询结果复印件