

房地产询价报告

估价项目名称：苏小军所有的位于德州市德城区市直小区 13 号楼 2 单元
4 层 7 号住宅房地产价值询价报告

估价委托人：山东产权交易中心有限公司

房地产估价机构：山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：崔桂青 注册证号：3720080185

齐勤辉 注册证号：3720150134

估价报告出具日期：2019 年 12 月 31 日

估价报告编号：鲁三鑫询房估德字【2019】第 008 号



目 录

一、 致估价委托人函	2
二、 估价的假设和限制条件	3
三、 房地产询价结果报告	5
(一) 委托方	5
(二) 估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	6
(七) 估价原则	6
(八) 估价依据	6
(九) 估价方法	7
(十) 估价结果	7
(十一) 估价人员	7
(十二) 实地查勘日期	7
(十三) 估价作业日期	7
(十四) 估价报告有效期	7
四、 附件	
一、 估价对象权属资料复印件	
二、 估价对象状况照片	
三、 估价机构营业执照及资质证书复印件	
四、 估价师注册证书复印件	



致估价委托人函

山东产权交易中心有限公司：

承蒙贵单位委托，我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对委托评估的房地产进行了实地查看、广泛收集有关资料，根据实地查看情况和所收集的有关资料对估价对象进行了专业分析、测算和判断，评估工作已完成，现将报告主要内容说明如下。

估价目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据。

估价对象：位于德州市市直小区 13 号楼 2 单元 4 层 7 号住宅房地产；房屋所有权人：苏小军；房产证号：房权证鲁德字第 S31228 号；用途：住宅，主房建筑面积 134.79 平方米，储藏室面积 10.00 平方米，车库面积 26.14 平方米；总层 5 层/所在层 4 层；建成年代 2001 年；建筑结构：混合；户型：3 室 2 厅 1 卫。

估价方法：市场比较法。

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。

价值时点：2019 年 12 月 23 日（估价师现场勘查日）

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序和技术标准，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

主房 164.86 万元 车库 20 万元 储藏室 2.5 万元

总价值：187.36 万元

人民币大写：壹佰捌拾柒万叁仟陆佰元整

特别提示：1、估价报告应用有效期：自估价报告出具之日起壹年内有效。

2、本询价结果为拍卖参考价，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

二〇一九年十二月三十一日



估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

①本次评估根据估价委托人提供的估价对象权属证明确认估价对象用途、建筑面积，并据此资料评估估价对象的价值。

②本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价值造成的影响。

③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。

④估价对象已缴纳国家规定有关税费能在公开市场上自由转让。

⑤假设估价对象为合法取得、使用和可持续使用。

⑥估价委托人提供了估价对象的权属证明资料复印件，估价人员未向房地产权属登记部门进行核实，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。

⑦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，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。

⑧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权属证明记载的建筑面积大体相当。本次评估估价对象建筑面积依据委托方提供的产权资料复印件，若与实际不符，应据实调整评估价值，因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

⑨估价对象享有公共部位的通行权及共用设施的使用权。

2、未定事项假设



本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价未考虑抵押、担保、查封等情况对估价对象价值的影响。

4、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本报告得出的估价结果，仅反映估价对象在公开市场条件下的市场价值，该结论仅适用于本次估价目的，不对其他用途负责。

2、本估价结果是估价对象在价值时点时的价值。

3、未经估价机构书面同意，不得向估价报告使用者以外的单位和个人提供本报告，也不能将全部或部分内容发表于任何公开媒体。同时估价机构承诺，未经估价委托人许可不得将估价报告提供给无关单位或个人。

4、本询价结果为拍卖参考价，仅供估价报告使用者作为价值参考依据，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。

5、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。

6、估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。本估价结果是估价对象在报告已说明的假设和限制条件下于公开市场上最可能形成的价值，包含房屋所有权价值、国有建设用地使用权价值以及应享有的公共通行权、水电暖气等公共设施使用权价值；但是未考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担，也不包含房屋内的家具家电、生活用品以及其他动产器具等价值。



房地产询价结果报告

一、委托方：

名称：山东产权交易中心有限公司

二、估价机构：

单位名称：山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

住所：济南市市中区泺源大街 229 号金龙大厦主楼 18E

注册号：91370103267181728X

法定代表人：张哲

估价资格等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2012]114 号

联系人：崔桂青

电话：15964153782

三、估价目的：

为网络司法拍卖提供价值参考依据。

四、估价对象：

（一）估价对象范围：

本次评估的估价对象为德州市德城区市直小区 13 号楼 2 单元 4 层 7 号的房屋所有权及应分摊的土地使用权。

（二）估价对象的基本状况

（1）坐落：估价对象南临三八路，北临勤奋街，东至新湖大街，交通方便，有多路公交车站点经过，出行购物都很方便，可满足居住物业的需求，属德州市德城区一类居住区。

（2）规模：建筑面积 134.79 平方米，储藏室 10.00 平方米，车库 26.14 平方米。

（3）用途：住宅。

（4）环境：估价对象所在地段自然环境较好，无污染，有物业管理，有绿化，居住环境较好。

（5）周围配套设施：区域内有德州市人民医院、德州一中、实验小学西校区、建设银行、农商银行、饭店、超市、社区服务中心等，周围配套设施齐全，公共设施和基础设施完善。



(6) 权益状况:

房屋所有权状况; 房屋所有权人苏小军, 房产证号: 房权证鲁德字第 S31228 号。

(三) 建筑物状况:

建成年代: 2001 年;

建筑结构: 混合结构;

设施设备: 上、下水管道通畅; 电照设施齐全;

装修情况: 外墙瓷砖, 塑钢外窗, 大理石台阶, 不锈钢扶手; 室内地面瓷砖、墙面乳胶漆、套装门、石膏板造型吊顶、影视墙、整体厨房、卫生间瓷砖到顶 pvc 吊顶等装修。

户型布局: 三室二厅一卫

总层数/所在层: 5 层/4 层

屋 面: 坡屋顶

供 暖: 集中供暖 燃气: 有

五、价值时点:

2019 年 12 月 23 日(估价师现场勘查日)。

六、价值类型:

本报告所采用的价值标准为公开市场价值。

七、估价原则:

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则。

八、估价依据:

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 2、《中华人民共和国资产评估法》自 2016 年 12 月 31 日起施行。
- 3、《房地产估价规范》GB/T50291-2015;
- 4、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
- 5、德州市德城区人民法院司法询价委托函(2019)鲁 1402 执恢 447 号;
- 6、委托方提供的产权资料复印件;
- 7、估价人员进行市场调查或实地查勘所获取的有关资料;



九、估价方法：

市场比较法：市场比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与在价值时点近期有过出售的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。

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，采用适宜科学的估价方法，在对评估对象进行详细勘察并认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地测算，并结合估价经验和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房地产市场价值为：

主房 164.86 万元 车库 20 万元 储藏室 2.5 万元

总价值：187.36 万元

人民币大写：壹佰捌拾柒万叁仟陆佰元整

十一、估价人员：

姓名	注册号	签名	签名期日
崔桂青	3720080185		2019 年 12 月 31 日
齐勤辉	3720150134		2019 年 12 月 31 日

十二、实地查勘期：2019年12月23日

十三、估价作业日期：2019年12月23日至2019年12月31日

十四、估价报告应用有效期：自估价报告出具之日起一年内有效，即2019年12月31日至2020年12月30日

山东三鑫房地产不动产资产评估咨询有限公司

二〇一九年十二月三十一日