

# 不动产估价报告

估价报告编号：德正估字（QT）2020-78号

估价项目名称：解放南路南方家园6号楼2单元5层501号  
住宅不动产司法鉴定估价

估价委托人：德州市德城区人民法院

房地产估价机构：德州正元土地房地产咨询评估有限公司

注册房地产估价师：王克军（注册号3720040002）

关洪敏（注册号3720040275）

估价报告出具日期：2020年6月16日

# 致估价委托人函

德州市德城区人民法院:

受贵院委托, 我公司对坐落于解放南路南方家园 6 号楼 2 单元 5 层 501 号的一套住宅不动产(含储藏间)进行了司法鉴定估价, 估价工作已完成, 现将主要内容函告如下:

**估价目的:** 为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象:** 不动产权证号鲁(2018)德州市不动产权第 0011340 号, 房地坐落于解放南路南方家园 6 号楼 2 单元 5 层 501 号, 权利人刘国斌、姜焕君, 不动产单元号 371402008015GB00093F00062051, 权利性质: 商品房, 产别: 私产; 房屋结构: 混合, 建成年代 2009 年, 房屋总层数 5 层, 房屋所在层数为 5 层, 建筑面积 64.48 平方米, 用途: 住宅, 9 号储藏间 7.23 平方米。土地为国有出让城镇住宅用地, 分摊土地面积 14.65 平方米。

**价值时点:** 2020 年 6 月 5 日。

**价值类型:** 市场价值。

**估价方法:** 比较法、收益法。

**估价结果:** 我公司估价人员依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的要求, 遵守独立、客观、公正、合法的原则, 按照估价程序, 对估价对象进行了实地查勘和相关资料的收集, 并选择合理的估价方法, 进行了市场价值的计算, 在综合分析影响估价对象不动产市场价值因素的基础上, 最终确定估价对象不动产在价值时点的市场价值为:

**总 价: 27.86 万元,**

**大写人民币: 贰拾柒万捌仟陆佰元整。**

**特别提示:** 本估价报告只能用于本估价报告明确的估价目的, 评估结果受估价假设条件和限制条件的限制。如假设条件及限制条件发生变化, 则评估结果做相应的调整。

法人代表:

德州正元土地房地产咨询评估有限公司

二〇二〇年六月十六日

# 目 录

一、估价师声明..... 3

二、估价假设和限制条件..... 4

三、估价结果报告..... 6

    (一) 估价委托人..... 6

    (二) 房地产估价机构..... 6

    (三) 估价目的..... 6

    (四) 估价对象..... 6

    (五) 价值时点..... 15

    (六) 价值类型..... 15

    (七) 估价原则..... 15

    (八) 估价依据..... 17

    (九) 估价方法..... 17

    (十) 估价结果..... 18

    (十一) 注册房地产估价师..... 18

    (十二) 实地查勘期..... 18

    (十三) 估价作业期..... 18

四、附件..... 19-26

    1、司法技术鉴定委托书复印件。

    2、估价对象权属证明复印件。

    3、估价对象照片。

    4、房地产估价机构营业执照复印件。

    5、房地产估价机构资质证书复印件。

    6、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，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。
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)及《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. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
7. 本估价报告由德州正元土地房地产咨询评估有限公司负责解释。

## 二、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不动产价值造成的影响。

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，估价人员未向不动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。

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

①估价委托人未提供权属证明资料原件，本次估价假设估价委托人提供的权属证明复印件与原件一致。

②本次估价对象由案件当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

③因当事人原因，估价人员未能进入估价对象内部进行查勘。

## 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将估价报告提供给无关单位或个人。

4、本报告确定的估价结果仅为估价对象在价值时点的客观合理市场价值，不作为估价对象任何实际成交价格的保证。

5、本估价报告的结论仅为房地产估价专业人士出具的估价对象价值的参考意见。本估价报告确定的估价对象不动产价值仅供估价报告使用者作为价值参考依据。

6、本估价报告在撰写完成后提交估价委托人之前，按照估价机构的估价报告审核制度，已进行严格的审核，但无法保证估价报告中的文字或数字因校对或其他原因出现差错。在使用中如发现本估价报告中文字或数字因校对或其他原因出现差错时，请及时通知本公司，并携带全部估价报告原件前来本公司进行调换。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年，即自 2020 年 6 月 16 日起至 2021 年 6 月 15 日。

## 三、估价结果报告

### (一) 估价委托人:

名称: 德州市德城区人民法院  
住所: 德州市德城区湖滨北大道 235 号

### (二) 房地产估价机构:

机构名称: 德州正元土地房地产咨询评估有限公司  
法定代表人: 杨志新  
资质等级: 贰 级  
证书编号: 鲁评 132001  
地址: 德州市德城区天衢路南华腾·丽晶大厦 17A 层 20、21、23 号  
联系电话: 0534-2695040

### (三) 估价目的:

为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

### (四) 估价对象:

1、估价对象范围: 本次估价范围为坐落于解放南路南方家园 6 号楼 2 单元 5 层 501 号的住宅不动产 (含储藏间)。

#### 2、估价对象状况

##### (1) 建筑物状况

##### ①房屋权属证明记载情况

不动产权证号	鲁 (2018) 德州市不动产权第 0011340 号		
不动产单元号	371402008015GB00093F00062051		
房地坐落	解放南路南方家园 6 号楼 2 单元 5 层 501 号		
权利人	刘国斌、姜焕君	共有情况	共同共有
建筑结构	混合	产别	私产
房屋总层数	5 层	所在层数	5 层
建筑面积	64.48 平方米	分摊土地面积	14.65 平方米
土地用途	城镇住宅用地	房屋用途	住宅
权利类型	国有建设用地使用权、房屋所有权		
附属房屋	9 号储藏间 7.23 平方米		

②建筑物实物:

户内部分(假设)

层高	2.8米	户型	二室一厅一卫
朝向	南北	成新	较好
空间布局	估价对象各个功能分区布置合理,空间利用率较高,无大的空间浪费,使用方便,总体来说能满足日常起居功能。		
室内装饰 装修	入户门为一体式防盗门,室内瓷砖地面,内墙乳胶漆,木制套装内门,厨房、卫生间内墙面瓷砖,塑钢外窗,封闭阳台。		
完损状况	墙体无明显裂缝,承重结构未发现倾斜变形、裂缝、松动等情况。地面、墙面、门窗、设施等基本完整无破损。		
维护状况	维护状况较好	采光、通风情况	采光、通风较好

公共部分:

外立面装饰	外墙涂料	建筑类型	多层
楼道装修	仿瓷内墙面,大理石楼梯踏步,不锈钢楼梯扶手。	供水供电设施	齐全
电梯	无	供暖	集中供暖
门禁系统	对讲式单元防盗门	供气	管道天然气
消防设施	无	安全监控	有

(2)小区状况

居住小区楼宇构成	多层	容积率	符合规划
交通组织方式	人车混流	小区封闭性	半封闭式
物业管理	一般		
停车状况	地上车位		

(3)土地状况:

土地使用权类型:出让

土地用途:住宅用地。

土地开发程度:该宗地位于城市建成区内,土地开发程度较高,基础设施达到七通(供水、排水、供电、通讯、通路、供热、供气)。

土地平整程度:平整度较好。



地势情况：地势平坦，自然排水状况良好。

宗地形状：宗地形状较规则。

地质（地基）：地基的承载力的稳定性较好，无不良地质现象。

### 3、区位状况

交通便捷度	估价对象所在小区西临解放南路，路网密度低，在小区附近有公交车经过该区，交通便捷度一般。
自然人文环境质量	估价对象所在小区规划建设较早，小区内楼间距较大，日照及通风条件较好，绿化率一般，物业管理服务一般，自然及人文环境质量一般。
居住社区成熟度	估价对象所在小区属于德州市德城区南部区域，基本为纯住宅小区，小区入住率较高，属德州市中低档住宅小区。
基础设施配套情况	估价对象完全达到通上下水、道路、暖气、天然气、通讯、通电等七通，基础配套设施完善。
公建配套情况	估价对象所在小区附近配有幼儿园、小学、银行、商业网点等公共配套设施基本齐全。
未来发展潜力	估价对象周边公共配套设施完善，土地利用状况良好，未来发展潜力较大。

### 4、市场背景分析

#### 4.1 地理位置

德州市德城区地处山东省鲁西北平原，东临德州经济开发区，南到平原、武城，西临河北故城县，北临河北景县、吴桥；处在华北、华东两大经济区联结带和环渤海经济圈、黄河三角洲以及“京九”经济开发带之中。



#### 4.2 行政区划、人口及交通状况

德城区全区总面积 231 平方公里，辖 2 镇（黄河崖和二屯），4 个街道办事处（广川、新湖、新华、天衢），131 个行政村，59 个居委会。2013 年底全辖区内常住人口 43.24 万人，其中，城镇人口 36.36 万人，农村人口 6.88 万人。

德城区区位优势明显，交通方便，自古就有“九达天衢”的美誉，是华东、华北地区的重要的交通枢纽。京沪和京沪高速铁路纵贯全市，北与京九铁路交

汇，京福高速等十几条国道、省道穿境而过。德州交通便利，到济南仅用 1.5 小时，到天津港仅用两小时，到北京、青岛仅用 4 小时，乘坐高铁到北京仅需 70 分钟，可以“一小时上天（济南机场），两小时下海（天津港）”。

### 4.3 自然环境

#### ①地势、地貌

德城区地处鲁西北平原，地势平坦开阔，略有起伏，人工河流纵横交错。土壤类型为在黄河冲击母质上发育，多为潮土，适宜农业耕作种植。

#### ②气候、水文

德城区属暖温带大陆性季风气候区，四季分明，光照充足、雨量适中，有史记载以来，无重大洪涝、台风、地震灾害，风光秀丽，气候宜人。土质以粉土和粘性土为主；属暖温带大陆性气候，年均气温 13.1℃，年均光照 2660 小时、光照率 61%，年均降水 556.2 毫米，无霜期 204 天；历史上未发生过大的洪涝、地震等自然灾害。

德城区内有卫运河、漳卫新河和岔河流经市区，多年平均径流量为 0.8 亿立方米，流径深 51.1 毫米。浅层地下水矿化度一般在 2 克/升以下，深层地下水水质良好，为含碘型优质地下水。

### 4.4 城市性质：

德州市是山东省的重要城市之一，德城区是全市的政治、经济、文化中心。现已形成纺织、机械、电子、化工、建材、食品等 6 大门类数十个行业在山东省占有举足轻重的地位，是内地一、二、三产业并举，以工业、外贸、旅游为重点的充满活力的发展城市。

### 4.5 社会经济状况

德城区的经济近几年来发展较为迅速，特别是在招商引资、大上工业、民营经济、农业结构调整、商贸流通、城市基础设施建设上增大了力度，使国民经济稳定增长，综合实力跃上新台阶。积极应对复杂多变的宏观环境，保持定力、主动作为，经济运行实现稳中有进、进中向好。2019 年德城区实现地区生产总值（GDP）278.69 亿元，按可比价计算，比上年增长 6.4%，高于全市（6.1%）0.3 个百分点，高于全省（5.5%）0.9 个百分点，高于全国（6.1%）0.3 个百分点。分产业看，第一产业增加值 4.29 亿元，增长-0.5%；第二产业增加值 85.23 亿元，增长 7.5%；第三产业增加值 189.17 亿元，增长 6.1%。三次产业结构调整为

1.5: 30.6: 67.9, 与上年同期相比, 第一产业下降 0.1 个百分点, 第二产业下降 0.1 个百分点, 第三产业上升 0.2 个百分点。从三次产业贡献率看, 第一产业拉动 GDP 增长 0.01 个百分点, 对全区 GDP 的贡献率为 0; 第二产业拉动 GDP 增长 2.3 个百分点, 贡献率为 36.6%; 第三产业拉动 GDP 增长 4.1 个百分点, 贡献率为 63.4%。从运行质量看, 一般公共预算收入占 GDP 比重为 7.3%, 高出全市 0.5 个百分点。发展的质量更高、后劲更足。服务业持续扩容提质。楼宇经济加快发展, 新增商务楼宇 2.8 万平方米, 新入驻企业 208 家, 全区楼宇经济贡献税收 4.9 亿元。现代金融体系不断完善, 引进中轻企业股权投资等基金 6 支、资产管理规模 15 亿元; 全年新增贷款 28.8 亿元, 金融支持实体经济的能力进一步增强。传统商贸扩量提质, 群光汇、银座大学路店等大型商业中心建成运营, 全区社会消费品零售总额达到 213.8 亿元, 总量居全市首位, 成功创建“省级现代服务业集聚示范区”。工业经济加快转型。新增规模以上工业企业 3 家, 规模以上工业实现主营业务收入 339.3 亿元、利润 9.9 亿元, 分别增长 11.2% 和 14.1%。实施化工、纺织服装等传统产业重点技改项目 11 个, 全年完成投资 20.8 亿元, 增长 8.3%。华源生态、鑫华润分别荣获省级“隐形冠军”“单项冠军”企业称号; 高端装备制造、新材料等战略性新兴产业加快发展, 销售收入、利润分别增长 14% 和 6.3%。工业化、信息化深度融合, 15 家企业登陆山东省企业上云公共服务平台。完成规模以上企业规范化改制 15 家。科技创新成效显著, 新增院士工作站 1 家, 省级高新技术企业 4 家、创新平台 5 家, 高新技术产业产值占比达到 38.8%, 提高 5.5 个百分点。发明专利授权量居全市前列, 成功获评“中国知识产权领域最具影响力县域 50 强”“全国科技创新百强区”。乡村振兴战略全面开局。建成全省首个县域特色农业产业工作站, 引进省级农业专家 4 名、培育新型职业农民 130 人, 益海嘉里、奥德曼酒庄等 30 家龙头企业产值达到 55.4 亿元, 增长 18.1%, 鑫昂茄子、佳荣大豆获评全省首批无公害农产品, 成功创建省级农产品质量安全区、省级农业科技园。建成全市首家新时代文明实践分中心。农村集体产权制度改革深入推进, 114 个村全部完成农村集体资产清产核资, 农民合作社、家庭农场分别增加 10 家和 5 家。新增造林面积 3000 亩, 创建省级森林村居 1 个、市级森林村居 3 个, 全区森林覆盖率达到 18.6%。协同发展深入推进。大力开展“重点项目突破年”活动, 实施重点项目 53 个, 总投资 414.3 亿元, 增长 40.7%, 完成投资 145 亿元, 增长 39%。其中, 益海嘉里小麦深加工等 8 个市级

重点项目完成投资 51.7 亿元，占年度计划的 115%；实华化工年产 40 万吨 PVC 装置节能减排等 2 个项目入选省级新旧动能转换重大项目库，凯盛晶华绿色建材产业园投产运行。高质量推进“双招双引”，新签约项目 56 个，深圳好家庭健康产业园等 11 个过亿元项目成功落户，全年到位资金 107 亿元，其中京津冀项目占比达到 45.6%。出台“天衢英才计划”人才新政，柔性引进中国工程院院士、国家“青年千人计划”专家等高层次人才 36 名，实施高端人才领军项目 10 个，越来越多的人才来德城创新创业。对外开放步伐加快，通过进博会、广交会等重大活动达成合作 60 余项。完成进出口总值 14.5 亿元，实际利用外资 3158 万美元，居全市第二位，格瑞德、双一科技等 3 家企业在境外设立分公司，走出国门参与国际竞争。

#### 4.6 房地产市场状况

##### 1) 土地市场状况

###### ①土地供应状况

根据中国土地市场网公布数据，2019 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日，德州市中心城区（德城区、德州经济技术开发区、德州运河经济开发区，以下简称三区）土地供应总面积 2182515 平方米（比 2018 年 2770224 平方米下跌 21%），其中工业用地供应面积为 1474137.43 平方米，占总供应量的 67.54%，位居第一；住宅用地（含配套商业）供应面积 457596.53 平方米（比 2018 年下跌 53%），占总供应量的 20.97%，位居第二；商业用地供应面积为 72602.88 平方米，占总供应量的 3.33%，其他用途土地供应面积为 178177.74 平方米，占总供应量的 8.16%。

###### ②土地成交状况

根据中国土地市场网公布数据，2019 年德州市三区共供应 37 宗土地使用权，成交 34 宗，成交率 92%；总成交金额为 329388.31 万元，从成交面积上（1998326 平方米）比 2018 年（2467257 平方米）下跌 19%，从成交金额上（329388.31 万元）比 2018 年（565554.80 万元）下跌 42%；其中住宅成交金额为 227105 万元，占总金额的 68.95%，位居第一；从成交单价上，商住土地为 4963 元/平方米，与 2018 年略有下降；工业成交金额为 66835 万元，占总金额的 20.29%；商业用地总成交金额 18175 万元，占总价值的 5.52%；其他用地总成交金额为 17273.21 万元，占总成交额的 5.24%。

2019 年德州市三区土地供应及成交信息

0	工业	商住	商业	其他	合计
---	----	----	----	----	----

供应面积 (m <sup>2</sup> )	1474137.43	457596.53	72602.88	178177.74	2182515
比例	67.54%	20.97%	3.33%	8.16%	100%
成交面积 (m <sup>2</sup> )	1289949.08	457596.53	72602.88	178177.74	1998326
比例	64.55%	22.90%	3.63%	8.92%	100%
成交价格(万元)	66835.00	227105.00	18175.00	17273.31	329388.31
比例	20.29%	68.95%	5.52%	5.24%	100%
供应数量 (块)	25.00	7.00	2.00	3.00	37
比例	67.57%	18.92%	5.41%	8.11%	100%
成交数量 (块)	22.00	7.00	2.00	3.00	34
比例	65%	21%	6%	9%	100%

备注：因公告发布时间和土地出让合同签订时间等有一定时间差异，故供给和成交数据有一定差异。

时间	住宅用地						商服用地							
	面积(亩)	建筑面积(万m <sup>2</sup> )	起始总价(万元)	成交总价(万元)	溢价率	成交均价(万/亩)	楼面均价(元/m <sup>2</sup> )	面积(亩)	建筑面积(万m <sup>2</sup> )	起始总价(万元)	成交总价(万元)	溢价率	平均单价(万/亩)	平均楼面价(元/m <sup>2</sup> )
2019年	6508.1	1042.4	1463316.5	1503400.3	2.74%	231.0	1442.2	486.4	64.9	54633.7	54646.0	0.02%	112.3	842.1
2018年	9425.7	1514.7	1801623.1	2202277.3	22.24%	233.6	1454.0	1273.7	188.4	142568.6	145568.6	2.10%	114.3	772.9

## 2) 房地产市场状况

### ①房地产市场状况

自 2016 年以来，德州市楼市住宅房屋总体呈现供不应求的状态，2016 年德州中心城区去化高达 200 万平米，供给量却只有 93.2 万平米；2017 年去化量也在 200 万平米左右，供给量虽然提高到了 186 万平米，但与去化相比仍存在 20 万平米左右的缺口；2018 年市场去化量约 205 万平米，供应量却减少到 167 万平米；截止 2019 年 10 月底，德州市区住宅供应货量为 162 万平米，接近 2018 年的全年供应量，然而相比市区每年近 200 万平米的去化量相比，依旧有近 40 万平米的缺口。

2019 年上半年，全市房地产开发完成投资 131.35 亿元，同比增长 15.9%。6 月末，全市在库的房地产项目 284 个，较去年同期增加 28 个。项目个数的增多，为全市房地产开发投资稳健增长提供了有力的支撑。从供给看，改善型投资持续增长。上半年，全市住宅完成投资 111.74 亿元，同比增长 21.3%，其中以改善型需求为主的 144 平方米以上住宅投资 16.84 亿元，增长 67.9%，增速同比提高 26.8 个百分点，占全部住宅开发投资的 15.1%，占比较上年同期提高 4.2 个百分点。从需求看，改善型需求是增长主力，144 平方米以上大户型销售较快，销售面积 28.28 万平方米，增长 26.2%，供需结构不断优化。随着房地产市场调控政策持续深化，房地产销售市场趋于理性，销售规模总体平稳。上半年，全市商品

房销售面积 343.37 万平方米，同比增长 4.4%。其中，住宅销售面积 314.29 万平方米，同比增长 6.4%，市场销售趋于理性。施工面积和新开工面积保持较高增速，2019 年上半年，全市商品房施工面积 2735.17 万平方米，增长 18.8%，同比提高 5.6 个百分点。其中，住宅类施工面积 2181.18 万平方米，增长 18.7%，同比提高 2.9 个百分点。非住宅类商品房施工面积 553.99 万平方米，增长 19.3%。上半年，全市商品房新开工面积 606.27 万平方米，增长 18.1%。其中住宅新开工面积 490.44 万平方米，增长 20.2%。商品房施工面积和新开工面积保持较高增速，为后续市场提供了有力保障。

## ②当前房地产市场存在的问题

i 商品房竣工速度放缓：当前，全市商品房竣工进程放缓，商品房竣工面积呈现下降态势。2019 年上半年，全市商品房竣工面积 125.31 万平方米，同比下降 39.2%。其中，住宅竣工面积 84.06 万平方米，同比下降 51.3%。从项目看，在库的 284 个项目中仅 25 个项目有房屋竣工面积，占全部在库项目的 8.8%，其他项目仍处于开发建设阶段，竣工期限较长。

ii 非住宅类商品房销售缓慢：上半年，全市办公写字楼、商业营业用房等非住宅类商品房销售缓慢。非住宅类销售面积 29.08 万平方米，同比下降 13.5%，降幅分别较 1-5 月和上年同期扩大 7.3 和 6.1 个百分点。非住宅类销售额 16.75 亿元，同比下降 12.0%。

## 3) 房地产市场发展趋势

2020 年初，受疫情影响，工地停工、售楼处关闭、员工假期延长、原材料引进、客户购房信心、项目证件办理均受到不同程度的影响。一场突入起来的疫情，将楼市按下了暂停键，原本返乡置业、楼市小阳春被病毒所击破。各项目年后开工延后，工程进度遭受影响，预计一季度甚至 2020 年上半年德州商品住宅货量供应将会大幅降低。2019 年，德州市区住宅供应量小幅提升，这也将缓解此次疫情停工所带来的货量供应减少的问题。但随时间推移，疫情逐步减弱，各个项目恢复施工，货量供应或在 2、3 季度大量集中供应，货量的集中供应继而导致竞争压力加大，而部分企业为促进销售回款，或会采取以价换量的方式，加大促销力度。

疫情笼罩下，各大售楼处关门，原本属于楼市的小阳春被一场疫情推入寒冬。虽然货量供应降低，同样受疫情影响，购房者的热情大大降低，市场的成交

量也大幅降低。面对销售的下滑，各房企将经受巨大压力，尤其对于高杠杆企业，面对销售回款的减少，开发企业资金压力方面遭受巨大考验。

同时受疫情影响，2020年一季度经济发展或出现较大下滑，为保持社会现金的流动，灾后刺激经济快速复苏，预计央行或会大幅放水，中央也会加大基础设施建设，提升内需，促进消费，房屋在当下的情形下，依旧是相对稳定的保值手段。疫情过后各个房企为缓解因停售带来的资金紧张，将加快施工速度，加大货量供应，提高促销力度换取销量，加上前期部分投资购房者急于出手变现，市场二手房货量增加，购房者在选择性及价格上相对合适。

但从长远看，有以下趋势：

一是市场预期恢复稳定。从居民住房需求分析，我市居民正值换房改善期。2019年，居民的刚性住房需求和改善性住房需求仍旧保持上升势头。从中心城市发展规划分析，住房刚性需求量较大。从人口分析，站在全市的角度来看，德州属于人口流出型城市，但是从中心城区的层面来看，市区属于人口流入型城市，通过德州市统计年鉴数据，德州市区常住人口比户籍人口高出近10万人；2018-2019连续两年，市政府采取加大土地市场投放量、降低预售门槛、加强预售资金监管等措施加大加速市场供应，供求矛盾较上年有所缓和，市场趋于平稳。

二是高铁新区将继续成为投资和发展的重点板块。从区域市场供求来看，市城区发展的方向性，使客户分别向东部分流，市场热度从中心向东转移。高铁新区与经济开发区相接，高铁新区与高铁站、东部医疗中心、德州高等师专、太阳城小镇等结合，企业和产业增多，房产增量空间较大。市场向好，供需两旺，区域价值在2019年得到了进一步提升。

三是改善型置业成“新刚需”。不同于以往盛行的90平左右小户型住房，144平大户型面积段的住宅销量呈上升趋势。经历了初次置业，我市房地产市场逐渐进入改善性需求爆发阶段，“以房换房”的置业需求成为楼市新动力。加之国家人口生育政策放开，家庭人口结构出现变化，大户型消费还将持续释放。就购买人群及住房需求看，住房市场呈现差异化趋势，刚需购房者和改善型购房者各据半壁江山。在新房供给存在缺口，难以满足市场需求的情况下，户型小、总价低的二手住房为刚性需求提供了更多的选择余地。

从中央政府多次释放出明确信号稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案，坚持“房住不炒”定位；坚持完善住房的市场体系和住房保障体

系；坚持落实城市主体责任，因城施策、分类指导，特别是要把稳地价、稳房价、稳预期的责任落到实处；坚持调结构、转方式，特别是要大力培育和发展住房租赁市场，重点解决新市民的住房问题；保持政策的连续性和稳定性，防止大起大落。由此可以看出，“稳”仍然是2020年房地产市场的主基调。当前，德州房地产市场同全国一样，总体保持平稳运行，市场预期趋于理性。预计2020年，在一段时间内，虽然将延续去年下半年成交缓慢的基本态势，但不会出现大起大落、大涨大跌现象，地方主体责任要求房地产市场平稳健康发展的大原则也不会变。因此，2020年楼市的健康平稳发展，安居宜居的住房目标不会改变，房地产市场将呈现平稳运行的态势。

### （五）价值时点：

本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘之日：2020年6月5日。

### （六）价值类型：

本次估价确定的价值为市场价值，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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### （七）估价原则：

#### 1、独立、客观、公正原则

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。

“独立”是要求房地产估价师凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，不应受任何组织或个人的非法干预。

“客观”的要求是房地产估价师从客观实际出发，反映事物的本来面目进行估价，不应带着自己的好恶、情感和偏见。

“公正”的要求是房地产估价师应当公平正直地进行估价，不偏袒相关当事人中的任何一方。

#### 2、合法原则：

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。

所谓依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院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，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、房地产租赁合同等）。

但遵循合法原则，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，就应将其作为哪种状况的房地产来估价。

### 3、价值时点原则：

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。

这个特定时间既不是委托人也不是房地产估价师随意假定的，必须根据估价目的来确定。确定价值时点的意义在于：价值时点除了说明评估价值对应的时间，还是评估对象价值的时间界限。估价对象的评估价值是在价值时点上的市场价值。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。

估价结论具有时间相关性，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。

估价结论具有时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

### 4、替代原则：

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。

类似房地产是指与对象房地产的区位、用途、权利性质、档次、规模、建筑结构、新旧程度等相同或相近的房地产。具体一点说，类似房地产是在用途、规模、档次、建筑结构、权利性质等方面与估价对象相同或相当，并与估价对象处在同一供求范围内的房地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互影响的其他房地产的区域范围。参照公开市场上足够数量的类似房地产的近期价格来确定估价对象的客观合理价值。

### 5、最高最佳利用原则：

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下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合理、可能地利用，包括最佳的用途、规模档次。

寻找最高最佳利用的方法，是尽可能地设想出各种潜在的使用方式：然后

从下列 4 个方面依序筛选：(1) 法律上的许可性。(2) 技术上的可能性。(3) 经济上的可行性。(4) 价值是否最大。

最高最佳利用原则受到合法原则的约束，在运用最高最佳使用原则估价时，首先要求估价对象的最高最佳用途是法律上允许的。

房地产的最高最佳利用还必须得到技术上的支持，不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。

最高最佳利用原则还体现在确定房地产的最高最佳利用时应注意经济上可行。

## **(八) 估价依据：**

### **1 有关法律、法规、政策和估价标准：**

- 1.1 《中华人民共和国物权法》。
- 1.2 《中华人民共和国土地管理法》。
- 1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 1.4 《中华人民共和国资产评估法》。
- 1.5 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》。
- 1.6 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 2015 年 12 月 1 日实施)。
- 1.7 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)。
- 1.8 中国人民银行公布的存贷款利率。

### **2 估价委托人提供的资料：**

- 2.1 司法技术鉴定委托书。
- 2.2 估价对象权属证明复印件。

### **3 其他依据：**

- 3.1 估价机构掌握的估价所需资料。
- 3.2 估价人员实地查勘所获取的资料。

## **(九) 估价方法**

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察和调查，根据估价对象的特点、估价目的及《房地产估价规范》的要求，估价方法主要有收益法、比较法、假设开发法、成本法等，因估价对象为住宅不动产，同类不动产有较多交易案例，可选用比较法。该类型不动产可用于出租获得收益，可选用收益法。

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。

具体技术思路如下：根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象

同一供求圈内选择与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例。对影响价格的各项因素及影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的比较基础，统一价格表达方式和内涵。然后分别进行交易情况、市场状况、房地产状况的调整，最后将经过修正的多个可比实例的价格根据具体情况采用简单算术平均法计算估价对象的价值。

收益法是预测估价对象的未来受益，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:

经过估价人员周密准确的测算，并结合估价人员的经验，在综合考虑各种影响不动产价值因素后确定估价对象不动产在价值时点的市场价值为:

总 价: 27.86 万元,

大写人民币: 贰拾柒万捌仟陆佰元整。

#### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
王克军	3720040002		2020年6月16日
关洪敏	3720040275		2020年6月16日

(十二) 实地查勘期: 2020年6月5日起至2020年6月5日止。

(十三) 估价作业期: 2020年6月5日起至2020年6月16日止。

## 司法技术鉴定委托书

受委托单位	山东正元土地房地产评估咨询有限公司	案 由	民间借贷纠纷
简要案情	略		
鉴定要求	对德州市德城区解放南路南方家园 6 号楼 2 单元 5 层 501 号房产的市价进行估值。		
送检材料	不动产登记审批表、房屋调查表		
当事人 (注明原、 被告或 其他)	申 请 人:	刘淑敏	联系人 魏俊南
			电 话 13562481891
	被 执 行 人:	刘国斌	联系人 刘国斌
			电 话 18263063822
			联系人
			电 话
委托单位	德州市德城区人民法院	联系人	李少勇
		电 话 1	0534-2311951
		电 话 2	0534-2311956
委托单位 领导意见	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: right;"> <p>签 名</p> </div> <div style="text-align: left;"> </div> </div> <p style="text-align: center;">二〇二〇年五月二十五日(委托单位印章)</p>		

房屋调查表

房屋基本信息调查表

市区名称或代码 371402 地籍区 008 地籍子区 015 宗地号 GB00093 定着物(房屋)代码 F00062051

不动产单元号 371402008015GB00093F00062051

房地坐落 解放南路南方家园6号楼2单元5层501号 邮政编码 253000

房屋所有权人 刘国斌、姜焕君 证件类型 居民身份证 证件号 372424197806261038、371428197810251059

电话 13792240217 住址 解放南路南方家园6号楼2单元5层501号

权利人类型 个人 项目名称 6号住宅楼

房屋性质 商品房 产别 房产

用途 住宅 规划用途 住宅

房屋状况	幢号	0005	总套数	/	所在层数	5	房屋结构	混合	竣工时间	/	占地面积 (m <sup>2</sup> )	14.65	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	64.48	专有建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	56.29	分摊建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	8.19	产权 来源	共有 买卖	墙体归属	东 共有 墙	西 共有 墙	南 共有 墙	北 共有 墙
	户号	2051	总层数	5	所在层数	5	房屋结构	混合	竣工时间	/	占地面积 (m <sup>2</sup> )	14.65	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	64.48	专有建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	56.29	分摊建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	8.19	产权 来源	共有 买卖	东 共有 墙	西 共有 墙	南 共有 墙	北 共有 墙	
	房屋状况	地面高程: 23.20米; 1-5层每层高2.80米; 9号储藏间7.23平方米; 占地面积为土地分摊面积																							

房屋权界示意图

附加说明

调查意见

调查员:

姜建东

王双梅

日期: 2018年03月31日

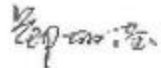


### 不动产登记审批表



编号: 201800015377

单位: 平方米/万元

登记类型		商品房转移登记		
申请人情况	申请人类型	权利人	申请人类型	义务人
	名称/姓名	刘国斌/姜焕君	名称/姓名	德州裕联经济技术开发有限公司
	证件种类	身份证	证件种类	营业执照
	证件编号	372424197606261038/371	证件编号	913714007285947028
	通讯地址	428197810251059 山东省武城县老城镇沙庄村155号	通讯地址	德城区解放南路
	邮政编码		邮政编码	
	法定代表人		法定代表人	张建国
	联系电话		联系电话	
	代理人姓名		代理人姓名	
	联系电话		联系电话	
	代理机构名		代理机构名	
不动产情况	坐落	解放南路南方家园6号楼2单元5层501号		
	单元号	3714020C8015GB0J003F00062051	不动产类型	3
	权利类型	国有建设用地使用权:房屋所有权	权利性质	商品房
	面积	64.48	用途	住宅
	原不动产权证号		用海类型	
	构筑物类型		林种	
抵押情况	被担保债权数额(最高债权数额)		债务履行期限(债务确定期限)	至
	在建建筑物抵押范围			
地役权情况	需役地坐落			
	需役地不动产单元号			
权属来源文件				

初审	<p>该不动产系 刘国斌/姜焕君 通过商品房买卖取得，建筑面积 64.48 平方米，分摊土地面积 14.65平方米，房屋规划用途 住宅，土地用途 城镇住宅用地，土地使用权类型为 出让；使用期限至 2074-10-30 止。产权明晰，无争议，经初审拟同意办理该不动产登记。</p> <p style="text-align: right;">初审人:  (签章) 2018 年 05 月 10 日</p>
核定	<p>同意。</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: right;">核定人:  (签章) 2018 年 05 月 10 日</p>
不动产权证书 (不动产证明)	鲁(2018)德州市不动产权第0011340号
证书印刷号	D37003939919
备注	







# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91371400732631369Q 1-1

名称 德州正元土地房地产咨询评估有限公司

类型 有限责任公司

住所 德州市德城区天衢路南华腾·丽晶大厦17A层  
20、21、23号

法定代表人 杨志新

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2001年08月23日

营业期限 2001年08月23日至 年 月 日

经营范围 房地产价格评估；房地产中介（凭资质证经营）；基准地  
价评估、宗地地价评估、地价咨询（凭土地评估资质证经  
营）；地形测量、市政工程测量、建筑工程测量、线路工  
程测量、不动产测绘（执行相应等级作业限额）；土地登  
记代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可  
开展经营活动）。



登记机关



2016年06月15日

企业信用信息公示系统网址：<http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国  
**房地产估价机构备案证书**

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
 IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:德州正元土地房地产咨询评估有限公司

法定代表人:杨志新  
 (执行事务合伙人)

住所:德州市德城区天衢路南华腾丽晶大厦17A层20、21、23号

统一社会信用代码:913714007326313690

备案等级:二级

证书编号:鲁评132001

有效期限:2018年5月2日至2021年5月1日



发证机关(公章)  
 二〇一八年五月二日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

