

房地产估价报告

**估价报告编号：鲁金他估字（2022）第102号**

**估价项目名称：德州市平原县富民大街东首丽水豪廷B区B22幢2单元2层202室住宅房及27号储藏室市场价值评估**

**估价委托人：山东产权交易中心有限公司**

**房地产估价机构：山东金庆房地产土地评估测绘有限公司**

**注册房地产估价师：付永辉 3720210139**

**王红霞 3720130080**

**估价作业日期：2022年5月13日-2022年6月6日**

**估价报告出具日期：2022年6月6日**

**致估价委托人函**

**山东产权交易中心有限公司：**

受贵方委托，我公司于2022年5月13日派出注册房地产估价师，对坐落于德州市平原县富民大街东首丽水豪廷B区B22幢2单元2层202室住宅房及27号储藏室进行了实地查勘。

**估价目的：**为委托方确定房地产市场价值提供依据。

**估价对象：**为住宅房及储藏室，坐落于德州市平原县富民大街东首丽水豪廷B区B22幢2单元2层202室,住宅房建筑面积为117.78平方米，储藏室建筑面积为9.73平方米，2013年建成，钢混结构，房屋总层数为17层，住宅房所在层数为第2层，朝向为南北通透，用途为住宅,房屋所有权人为聂淑华，房产证号为鲁（2018）平原县不动产权第0006136号,经调查估价对象所在小区为市场化商品房住宅小区,占用的土地为出让城镇住宅用地。本次估价范围不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素,但包括装饰装修部分。

**价值时点：**二〇二二年五月十三日。

**价值类型：**本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

**估价方法：**本次评估选用比较法。

**估价结果：**德州市平原县富民大街东首丽水豪廷B区B22幢2单元2层202室住宅房及27号储藏室在价值时点的市场价值为人民币63.92万元,大写人民币陆拾叁万玖仟贰佰元整,住宅房建筑面积单价5221元/平方米，储藏室建筑面积单价2500元/平方米。本价值包含所分摊的土地使用权价值。



**特别提示：**提请报告使用者在使用本估价报告前认真阅读报告全文。

法定代表人签章：



山东金庆房地产土地评估测绘有限公司



二〇二二年六月六日

**目 录**

[估价师声明 1](#_Toc443570763)

[估价假设和限制条件 2](#_Toc443570764)

[估价结果报告 5](#_Toc443570765)

[一、估价委托人 5](#_Toc443570766)

[二、房地产估价机构 5](#_Toc443570767)

[三、估价目的 5](#_Toc443570768)

[四、估价对象 5](#_Toc443570769)

[五、价值时点 7](#_Toc443570770)

[六、价值类型 7](#_Toc443570771)

[七、估价原则 7](#_Toc443570772)

[八、估价依据 8](#_Toc443570773)

[九、估价方法 9](#_Toc443570774)

[十、估价结果 10](#_Toc443570775)

[十一、注册房地产估价师 10](#_Toc443570776)

[十二、实地查勘期 11](#_Toc443570777)

[十三、估价作业期 11](#_Toc443570778)

[附 件 12](#_Toc443570788)

附件一 关于公开选取评估机构及相关事项的告知书

附件二 估价对象位置图

附件三 估价对象相关照片

附件四 《不动产登记资料查询结果证明》复印件

附件五 专业帮助情况和相关专业意见

附件六 估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件七 房地产估价师注册证书复印件

# 估价师声明

我们郑重声明：

1.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。

２.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。

３.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。

４.注册房地产估价师是按照《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）等有关房地产估价标准、规定进行估价工作,撰写估价报告。

5.注册房地产估价师付永辉于2022年5月13日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6.本估价报告由注册房地产估价师完成，没有人对估价报告提供重要专业帮助。

7.参与本次估价的注册房地产估价师如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 付永辉 | 3720210139 |  | 年 月 日 |
| 王红霞 | 3720130080 |  | 年 月 日 |

# 估价假设和限制条件

**一、估价假设条件**

1.一般假设

（1）注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实情况下，假设估价委托人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的。

（2）注册房地产估价师对估价对象安全、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，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况。

（3）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次估价房屋建筑面积以《不动产登记资料查询结果证明》记载建筑面积为依据。

（4）对房地产市场的假设。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。

（5）估价对象为整个楼栋中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2.未定事项假设

委托人提供的资料中未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份为2013年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。

3.背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

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.本次评估目的是为委托方确定房地产市场价值提供依据。不作其他评估目的之用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新评估。

2.本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两种形式，《关于公开选取评估机构及相关事项的告知书》未约定提供估价报告的形式,本次估价机构提供估价结果报告供委托人使用，估价技术报告作为估价机构存档备案使用。

3.本估价报告的使用期限为壹年，自二〇二二年六月六日起生效。如超过有效期或价值时点之后以及有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，市场价格变化较快对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产估价机构对估价结果作出相应调整或重新估价。

4.本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律法规。

5.估价报告须经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方为有效，提供给估价委托人的估价结果报告为一整体，不可分割使用，因使用不当造成的损失，估价方不承担责任。

6.未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，估价报告的相关资料亦不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。本报告的最终解释权归本公司所有。

7.我公司出具的报告封面生成有加密防伪的二维码及公司的LOGO的水印底纹，报告使用方收到报告后，第一时间扫描报告首页二维码进行查询，如有任一异样，则为虚假报告，我公司对此不承担任何责任。

**三、其他需要说明的事项**

1.本估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2.本次评估所涉及估价对象的坐落、房屋所有权人等以委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》为依据确定。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委 托 人：山东产权交易中心有限公司

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构：山东金庆房地产土地评估测绘有限公司

住 所：潍坊市奎文区东风东街8081号(虞河路以东、东风东街以北) 502-504

法定代表人：岳连红

统一社会信用代码：913707057526946071

资质等级：壹级

证书编号：鲁评071018

联系电话：13605342239

## 三、估价目的

为委托方确定房地产市场价值提供依据。

## 四、估价对象

1.估价对象财产范围：

估价对象为德州市平原县富民大街东首丽水豪廷B区B22幢2单元2层202室住宅房及27号储藏室，住宅房建筑面积为117.78平方米，储藏室建筑面积为9.73平方米。估价范围为房屋及其所分摊的国有出让土地使用权，本次估价范围不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素,但包括装饰装修部分。

2.估价对象基本状况：

（1）名称：德州市平原县富民大街东首丽水豪廷B区B22幢2单元2层202室住宅房及27号储藏室。

（2）坐落：德州市平原县富民大街东首丽水豪廷B区。

（3）规模：住宅房建筑面积为117.78平方米，储藏室建筑面积为9.73平方米。

（4）用途：住宅。

（5）权属：依据《不动产登记资料查询结果证明》，房屋所有权人为聂淑华，房产证号为鲁（2018）平原县不动产权第0006136号。经调查估价对象所在小区为商品房住宅小区,根据当地房地产行政管理部门规定，该类房屋买卖、租赁等交易方式不受影响，所以本次评估，假设其土地权属完备，使用权类型为出让用地，合法用途为城镇住宅用地。估价对象产权清晰。

3.土地基本状况：估价对象位于德州市平原县富民大街东首丽水豪廷B区。

（1）四至：东临官道路，西临琵琶湾东路，南临督府营东街，北临莲花池东街。

（2）形状：形状较规则。

（3）地势：地势平坦。

（4）开发程度：七通（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）。

（5）土地使用期限:估价对象所占用的土地未办理分户证书，但可享有分摊内的土地使用权，不影响住宅房地产的上市交易，根据《民法典》第三百五十九条住宅建设用地使用权期间届满的，自动续期。续期费用的缴纳或者减免，依照法律、行政法规的规定办理。

（6）规划限制条件：估价对象所属项目规划在建筑设计、容积率等方面有一定的限制。

4.建筑物基本状况：依据《不动产登记资料查询结果证明》结合实地调查，房屋建成于2013年,估价对象用途为住宅，实际用途为住宅房及储藏室，房屋总层数为17层，住宅房所在层数为第2层，朝向为南北通透，其他状况如下：

（1）建筑结构：钢混结构。

（2）设施设备：水、电、暖、卫、通讯、天然气、电梯、楼宇对讲系统。

（3）装饰装修：外墙墙砖，内墙乳胶漆、部分壁纸，石膏板吊顶，瓷砖地面，室内为套装门，铝合金窗、入户为普通防盗门（密码锁）。

（4）新旧程度：房屋维护保养状况良好。

5.区位状况：估价对象临莲花西东街、琵琶湾东路，附近有平原1路、平原2路、平原5路等公交车经过，出入方便。区域内有中国农业银行、德州银行、平原农商银行、平原县龙门帝都幼儿园、龙门街道办事处东关小学、平原县第二中学、成和商厦、万隆商厦、东关卫生室、琵琶湾公园等，公共配套设施齐全。

## 五、价值时点

2022年5月13日，此价值时点是估价对象实地查勘之日。

## 六、价值类型

本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

## 七、估价原则

本次估价我们遵循的原则主要有下列5项：

1.独立、客观、公正原则：

要求注册房地产估价师站在中立的立场上，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的原则。

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。房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

3.价值时点原则：

要求估价结果是在估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价之所以要遵守价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。

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的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

5.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。即在评估一宗房地产价格时，如在相似区域内有若干与估价对象效用相近的房地产价格存在，则可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

## 八、估价依据

1.估价依据的有关法律、法规和政策

（1）《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72号，2019年8月26日修正）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日修正）；

（3）《中华人民共和国民法典》（十三届全国人大三次会议，2020年5月28日）；

（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7月2日）。

2.估价的技术标准

（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.委托方提供的有关资料

（1）《不动产登记资料查询结果证明》复印件；

（2）《关于公开选取评估机构及相关事项的告知书》复印件。

4.其他资料

（1）注册房地产估价师实地查勘的资料和数据；

（2）注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等几种。从理论上讲,估价对象的同类房地产在价值时点的近期有较多交易的应选用比较法;估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的选用成本法;当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少,且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时选用成本法;估价对象具有开发潜力或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的应选用假设开发法。

我们对估价对象进行了详细的实地查勘，依据《房地产估价规范》估价方法的选用，经充分研究和论证，市场上类似估价对象交易实例比较多，可比实例极易获取，且比较法修正、调整体系完善，求取的比较价值最能反映市场形成的真实价格，故适用比较法。估价对象为一般成套住宅，非出租收益性房地产，而且同一区域内成套住宅的租售比失衡，租金水平较难反映估价对象的客观市场价格，故不适宜采用收益法；估价对象已建成并投入使用，不符合假设开发法的使用条件，故不适宜用假设开发法；估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是现时成套住宅价格主要受市场供求关系左右，成本法均衡原理已被淡化，在这种背景下，成套住宅房地产价格与开发成本的关联性弱，房地产的开发成本不能反映出房地产的现时的市场价格，故不适宜用成本法。故本次评估仅采用比较法。

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。

## 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，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料及影响估价对象价值诸因素的基础上进行了判断、测算，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币63.92万元,大写人民币陆拾叁万玖仟贰佰元整，住宅房建筑面积单价5221元/平方米，储藏室建筑面积单价2500元/平方米。本价值包含所分摊的土地使用权价值。



## 十一、注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签 名 | 签名日期 |
| 付永辉 | 3720210139 |  | 年 月 日 |
| 王红霞 | 3720130080 |  | 年 月 日 |

## 十二、实地查勘期 2022年5月13日

## 十三、估价作业期　 2022年5月13日-2022年6月6日

山东金庆房地产土地评估测绘有限公司

二〇二二年六月六日



# 

# 附 件

附件一 关于公开选取评估机构及相关事项的告知书

附件二 估价对象位置图

附件三 估价对象相关照片

附件四 《不动产登记资料查询结果证明》复印件

附件五 专业帮助情况和相关专业意见

附件六 估价机构营业执照和估价资质证书复印件

附件七 房地产估价师注册证书复印件