

房地产估价报告

估价报告编号：鲁振堃法鉴估字[2022]第 0001 号

估价项目名称：聊城市冠县城镇兴贸东路 130404 丘 3 幢 3101 室

（冠县粮食局家属院）住宅及配房房地产市场价格价值评估

估价委托人：冠县人民法院

房地产估价机构：山东振堃土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：孙卫青（注册号：3720080142）

潘 峰（注册号：3720090001）

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价报告出具日期：2022 年 2 月 22 日

致估价委托人函

冠县人民法院：

我公司受贵院的委托，本着独立、客观、公正、合法的原则，对位于聊城市冠县城镇兴贸东路 130404 丘 3 幢 3101 室（冠县粮食局家属院）住宅及配房房地产进行了实地查勘并对估价对象房地产市场价值进行了评估，评估工作现已完成，现将各估价事项及估价结果如下：

1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：

(1) 根据《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，不动产单元号：371525601008GB00754F00030009；房屋坐落：城镇兴贸东路 130404 丘 3 幢 3101 室；房屋所有权人：梁增雄；土地使用权人：梁增雄；规划用途：住宅；房屋性质：市场化商品房；房屋结构：混合结构；所在层数：1 层；总层数：5 层；建筑面积（m²）：86.41；不动产权证书号：房权证冠字第 5815 号。

(2) 根据《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，房屋坐落：城镇兴贸东路 130404 丘；房屋所有权人：梁增雄；土地使用权人：梁增雄；规划用途：其他（实际为配房）；房屋结构：混合结构；所在层数：1 层；总层数：1 层；建筑面积（m²）：8.88；不动产权证书号：房权证冠字第 5815 号。

3、价值时点：2022 年 2 月 10 日（现场勘查之日）

4、价值类型：根据估价目的，本次评估的是估价对象的房地产市场价值；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。

5、估价方法：比较法

6、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，结合估价经验，在实地查勘、全面分析影响该房地产价格因素的基础上，以国家有关房地产估价的法律、政策和贵院所提供的证件、资料为依据，对影响估价对象价格的因素作了综合分析，最终选用比较法对估价对象在价值时点的客观合理价值进行

了认真的分析、测算、判断，确定估价对象在 2022 年 2 月 10 日的房地产评估总值为 632608.00 元，大写人民币陆拾叁万贰仟陆佰零捌元整。详见下表。

评估结果明细表

估价对象名称	评估单价 (元/㎡)	评估总值 (元)
聊城市冠县城镇兴贸东路 130404 丘 3 幢 3101 室住宅及配房	7321.00	632608.00

7、特别提示：

(1) 请估价报告使用人明确理解本次评估的价值类型和估价报告中的“估价假设和限制条件”，本次估价结果是在满足全部假设和限制条件下，以及在本次估价目的和价值类型下在价值时点的房地产价值。

(2) 以上内容摘自本房地产估价报告书，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读估价报告书全文。

(3) 根据我估价人员市场调查，配房作为地上住宅房产的附属一般均与地上住宅房产捆绑销售，本次评估价值中已经包含估价对象配房的价值，提请报告使用人注意。

(4) 如对本报告有异议，请于收到报告之日起十日内通过冠县人民法院向我公司提出书面异议。



房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：冠县人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构：山东振堃土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：孙卫青

住所：山东省济南市天桥区明湖西路 777 号明湖广场 3 号楼 2311

资质级别：贰级

资质证书号：鲁评 002027 号

(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、估价对象范围：

估价对象为聊城市冠县城镇兴贸东路 130404 丘 3 幢 3101 室（冠县粮食局家属院）住宅及配房房地产。

2、估价对象基本状况：

(1) 根据《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，不动产单元号：371525601008GB00754F00030009；房屋坐落：城镇兴贸东路 130404 丘 3 幢 3101 室；房屋所有权人：梁增雄；土地使用权人：梁增雄；规划用途：住宅；房屋性质：市场化商品房；房屋结构：混合结构；所在层数：1 层；总层数：5 层；建筑面积（ m^2 ）：86.41；不动产权证书号：房权证冠字第 5815 号。

(2) 根据《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》，房屋坐落：城镇兴贸东路 130404 丘；房屋所有权人：梁增雄；土地使用权人：梁增雄；规划用途：其他（实际为配房）；房屋结构：混合结构；所在层数：1 层；总层数：1 层；建筑面积（ m^2 ）：8.88；不动产权证书号：房权证冠字第 5815 号。

3、建筑物基本状况：

据我估价人员现场勘验，该估价对象用途为住宅，总层数为 5 层，所在层数为第 1 层。估价对象为一梯两户，东户，两室朝南，一室在北。外墙涂料，

室内客厅瓷砖地面，塑钢窗；卧室瓷砖地面，塑钢窗；卫生间地面小瓷砖，墙面贴瓷砖，半墙瓷砖不到顶；厨房地面部分小瓷砖部分水泥，铝合金窗；估价对象有小院一处，院内有总建筑面积 8.88 平方米的配房；水、电、暖气（已报停）齐全，有线、宽带入户，估价对象天然气未入户。估价对象房地产能较好的满足日常通风、采光、日照、保温、隔热等性能，估价对象现空置，可以正常使用，维护使用状况良好。

（五）价值时点

二〇二二年二月十日（现场勘查之日）

（六）价值类型

市场价值：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）估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定，本决定自2020年1月1日起施行）；

2、国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015（中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2015-04-08联合发布，2015-12-01起实施）；

3、国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013（中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013-06-26联合发布，2014-02-01实施）；

4、《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，自2021年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国资产评估法》（由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）；

6、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）

7、《冠县人民法院司法鉴定委托书》（2022）鲁1525法鉴字032号（复

印件)；

8、《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》(复印件)；

9、估价人员实地查勘调查获得的实况和收集到的市场资料；

10、估价委托人提供的其他有关资料。

(八) 估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高原则。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：估价机构本身是独立的机构；估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；估价机构和估价人员在估价中不受外部因素干扰，独立进行估价。客观：估价机构和估价人员不带自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。公正：估价机构和估价人员在估价中应公平正直，不偏袒任何一方。

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。合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等内容。

3、最高最佳使用原则

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

4、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。价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点时的价值。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，房地产价格自然也是不断变化的。因此，在不同的时点上，同一宗房地产往往会有不同的价格。此次评估充分考虑估价目的，选定价值时点来确定估价对象的价值。

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。替代原则要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。任何理性而谨慎的卖者或买者不会接受比市场上类似房地产的正常价格过低或过高的价格，最终是在同一市场上的类似房地产，价格相互牵掣，相互接近。

(九) 估价方法

1、估价方法的选用及理由

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

“具有开发或者再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法”，但估价对象为已建成房地产，故不宜选用假设开发法。

“在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法”估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故不宜选用成本法。

“收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法”，由于估价对象为一楼带院的住宅，估价对象类似房地产出租案例较少，故不可采用收益法进行估价。

“有条件选用比较法进行估价的，应以比较法作为主要估价方法”，估价对象周边类似房地产交易活跃，市场依据充分，故可选用比较法。估价人员通过对近期房地产价格信息发布相关资料的查询、核实，选取了与估价对象类似的三个可比实例，分别与估价对象进行比较打分，进行了交易情况修正、市场状况调整、房地产状况（包括区位、权益、实物状况）调整，得出估价对象比准单价，乘以估价对象建筑面积，即可求出估价对象比较价值。

综上所述，最后选用比较法进行评估，分析确定估价结果。

2、估价方法定义

比较法也称为交易实例比较法、市场比较法、市场法，称为比较法较为直观，容易理解。该方法是房地产估价的三种基本方法之一，其本质是以房地产

的市场价格为导向求得房地产的价值或价格。由于该方法是利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产的成交价格来求得估价对象的价值或价格。

估价对象评估单价 = 可比实例单价 × 交易情况修正 × 市场状况调整 × 房地
产状况调整

(十) 估价结果

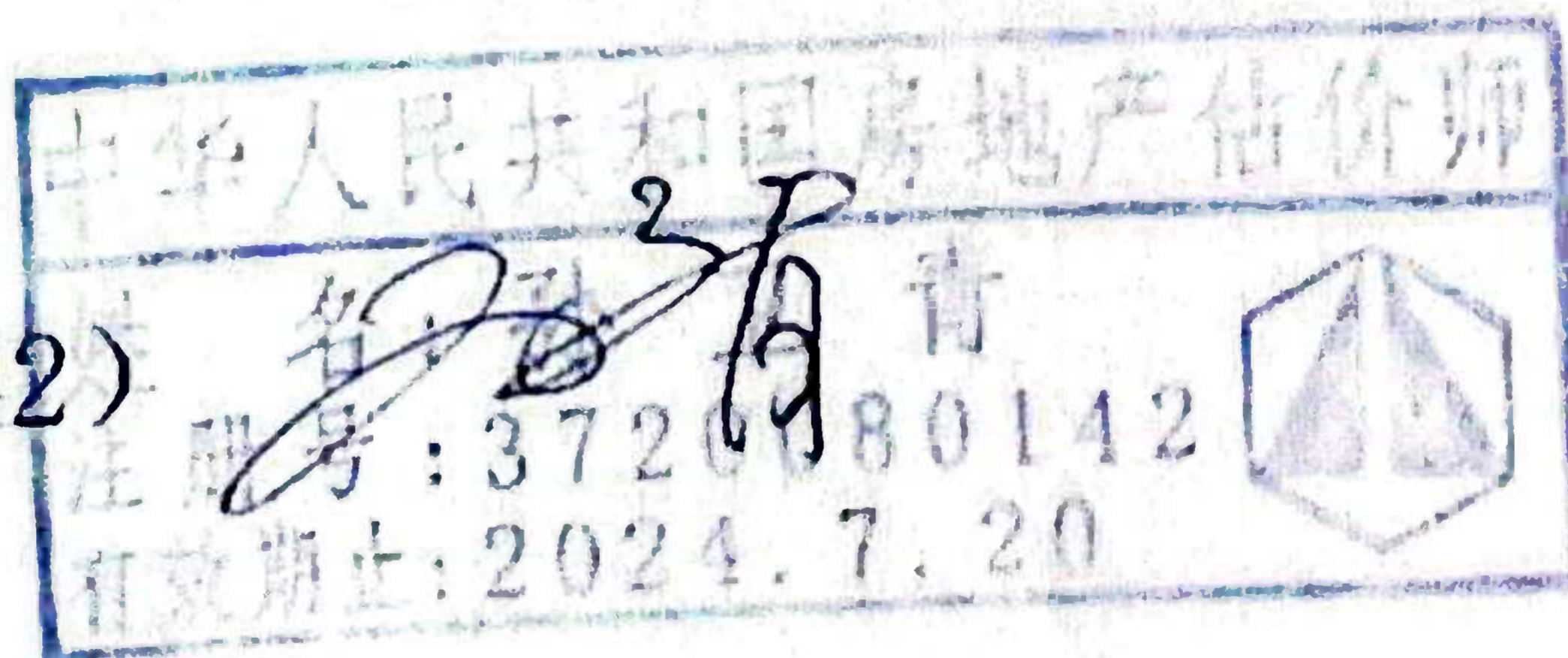
估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，在实地查勘、全面分析影响该房地产价格因素的基础上，以国家有关房地产估价的法律、政策和贵院所提供的证件、资料为依据，对影响估价对象价格的因
素作了综合分析，最终选用比较法对估价对象在价值时点的客观合理价值进行了认真的分析、测算、判断，确定估价对象在 2022 年 2 月 10 日的房地产评估
总值为 632608.00 元，大写人民币陆拾叁万贰仟陆佰零捌元整。详见下表：

估价对象名称	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
聊城市冠县城镇兴贸东路 130404 丘 3 幢 3101 室住宅及配房	7321.00	632608.00

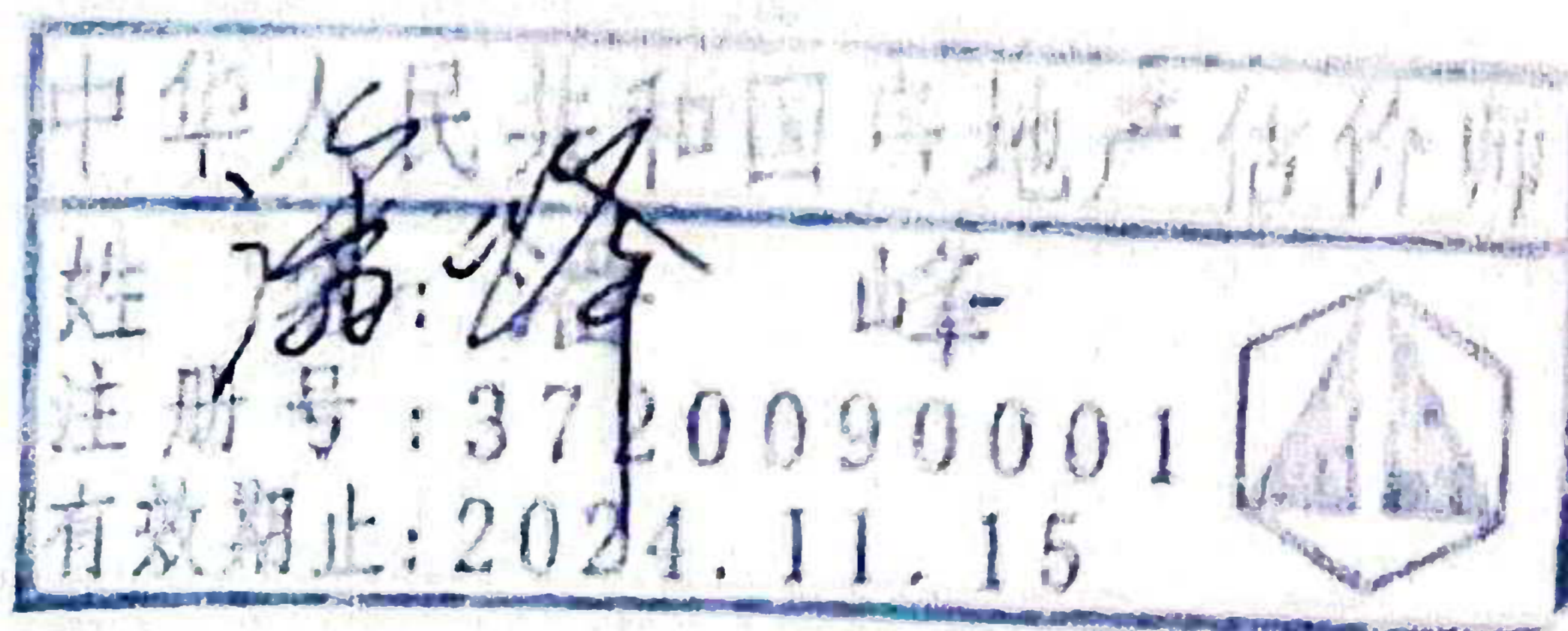
(十一) 估价人员

参加本次估价的人员为国家注册房地产估价师孙卫青、潘峰。

孙卫青 (注册号: 3720080142)



潘 峰 (注册号: 3720090001)



(十二) 实地查勘期

2022 年 2 月 10 日

(十三) 估价作业期

2022年2月10日至2022年2月22日

(十四) 估价报告使用期限

本估价报告使用期限为壹年，自二〇二二年二月二十二日起至二〇二三年二月二十一日止。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的价格将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。超过估价报告使用期限使用估价报告的，相关责任由使用者承担。在估价报告使用期限内使用估价报告的，相关责任由出具估价报告的估价机构承担，但估价报告使用者不当使用的除外。

山东振基土地房地产资产评估有限公司

