



滨州市沾化区人民法院委托因资产处置涉及的房产

房地产估价报告

滨州市沾化区海天大道以北、银河四路以西怡河名苑

估价项目名称：9号楼1单元301号、37号楼2单元102号市场价值
评估报告 ^{66.25} ^{185.29}

估价委托方：滨州市沾化区人民法院

房地产估价机构：山东安瑞信土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：张海燕（3220120087）李明（3720170064）

估价报告出具日期：2022年6月11日

估价报告编号：鲁安瑞信房估字（2022）340号



致估价委托人函

滨州市沾化区人民法院：

受贵单位的委托，我们依据法律法规及《房地产估价规范》的有关规定，对委托评估的房地产（即估价对象）进行了实地查勘和评估测算，评估工作现已完成，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：滨州市沾化区海天大道以北、银河四路以西怡河名苑9号楼1单元301号、37号楼2单元102号（详见估价一览表）。

价值时点：2022年5月17日，以实地查勘之日为准。

价值类型：市场价值，即估价对象在适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平、公正、公开的交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

估价方法：收益法、比较法。

估价结果：估价对象的市场价值合计为人民币251.54万元，人民币大写：贰佰伍拾壹万伍仟肆佰元整，其中：

1、估价对象9号楼1单元301号的市场价值为人民币66.25万元，人民币大写：陆拾陆万贰仟伍佰元整。

2、估价对象37号楼2单元102号的市场价值为人民币185.29万元，人民币大写：壹佰捌拾伍万贰仟玖佰元整。

详见估价一览表。

特别提示：

1、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



估价一览表

币种：人民币

楼号	房号	建筑面积 (m ²)	用途	建筑 结构	总层数	所在 层数	单价 (元/m ²)	总价(万元)
9	1-301	141.32	住宅	混合	6	3	4688	66.25
小计		141.32						66.25
37	2-102	261.99	住宅	混合	5	2-3	6192	162.22
37	--	57.68	附属房	混合	5	1	4000	23.07
小计		319.67						185.29
合计		312.58						251.54



估价结果报告

一、估价委托方

委托方：滨州市沾化区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：山东安瑞信土地房地产资产评估有限公司

住所：滨州经济开发区银泰中心B座9层

注册号：91370200743951077B

法定代表人：张海燕

估价资格等级：壹级

资质证书编号：鲁评161019

资质有效期：叁年（2021年4月29日至2024年4月28日）

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

本次估价对象为滨州市沾化区海天大道以北、银河四路以西怡河名苑9号楼1单元301号、37号楼2单元102号。

（一）实物状况：

建筑物状况：

估价对象9号楼1单元301号建成于2016年，37号楼2单元102号建成于2020年，根据委托方提供的资料及估价人员现场查勘了解，具体情况详见下表：

本页以下无正文



楼号	房号	建筑面积 (m ²)	用途	建筑 结构	总层数	所在 层数	简述
9	1-301	141.32	住宅	混合	6	3	外墙墙面砖；塑钢窗；进户门为普通防盗门；室内未装修，为毛坯房；房屋平面布局为三室两厅一厨两卫，平面布局合理，水、电、暖、气齐全。
37	2-102	261.99	住宅	混合	5	2-3	外墙墙面砖；铝合金窗；进户门为普通防盗门；室内未装修，为毛坯房；平面布局为五室两厅一厨两卫；内置楼梯；平面布局合理，水、电、暖、气齐全。
37	—	57.68	附属房	混合	5	1	外墙墙面砖；卷帘门；室内未装修，为毛坯房。

整体而言，房屋的功能较全，状况尚可。

(二) 权益状况：

(1) 房地产权益状况

估价对象为滨州市沾化区海天大道以北、银河四路以西怡河名苑9号楼1单元301号、37号楼2单元102号，均为混合结构，9号楼1单元301号建筑面积为141.32平方米，用途为住宅，37号楼2单元102号主房建筑面积为261.99平方米，附属房建筑面积为57.68平方米，用途为住宅、附属房。

(2) 其他权益状况

根据委托方提供的评估材料和估价人员实地查勘，截止价值时点，估价对象存在查封情况。

(三) 区位状况：

估价对象位于滨州市沾化区海天大道以北、银河四路以西怡河名苑，南邻海天大道、东邻银河四路，交通便捷。沾化区第二实验学校、水木天城小区、康泰家苑小区、金海花园小区等在其附近，周边无医院、银行、大型超市及居民健身活动场地，该区域基础配套设施及公共服务设施较差，整体区位状况较差。



1 估价对象为住宅用途，在同一供需圈，近期内类似房地产交易活动较为频繁，交易实例较多，市场依据充分，则宜选用比较法。

2 类似房地产的租赁活动频繁，实际或者潜在的收益明显，且有关租金收入、运营费用等容易掌握，则选用收益法。

3 委托人未提供土地权属资料，土地价值难以测算，不能准确地得出估价对象的市场价值，故不采用成本法。

4 估价对象，符合城市发展规划要求，满足正常使用的基本条件，不宜再投资开发，故不选用假设开发法。

综上所述，我们决定在本报告中采用比较法和收益法进行评估。

（二）估价方法定义

比较法 — 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。

收益法 — 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值或价格的方法。

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，结合估价经验，选用适宜的估价方法，在现场查勘、综合分析影响该房地产价格因素的基础上，对估价对象进行了认真的估算，确认估价对象的市场价值合计为人民币 251.54 万元，人民币大写：贰佰伍拾壹万伍仟肆佰元整，其中：

1、估价对象 9 号楼 1 单元 301 号的市场价值为人民币 66.25 万元，人民币大写：陆拾陆万贰仟伍佰元整。

2、估价对象 37 号楼 2 单元 102 号的市场价值为人民币 185.29 万元，人民币大写：壹佰捌拾伍万贰仟玖佰元整。

详见下页估价一览表。

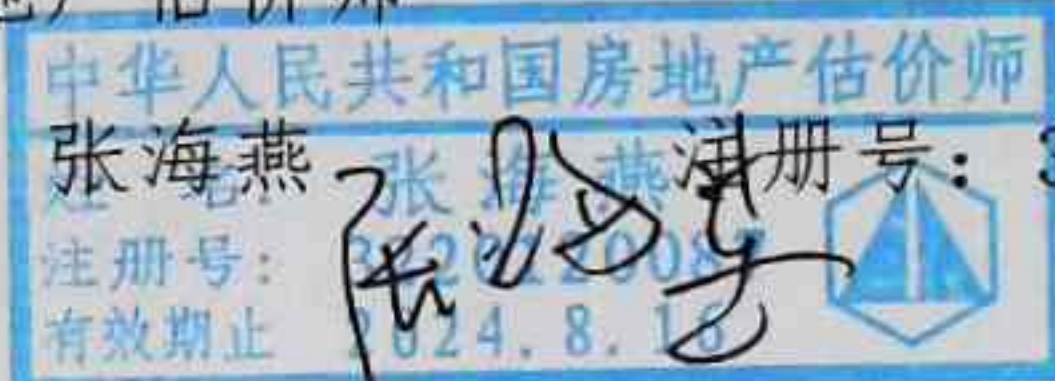


楼号	房号	建筑面积 (m ²)	用途	建筑 结构	总层数	所在 层数	单价 (元/m ²)	总价(万元)
9	1-301	141.32	住宅	混合	6	3	4688	66.25
小计		141.32						66.25
37	2-102	261.99	住宅	混合	5	2-3	6192	162.22
37	--	57.68	附属房	混合	5	1	4000	23.07
小计		319.67						185.29
合计		312.58						251.54

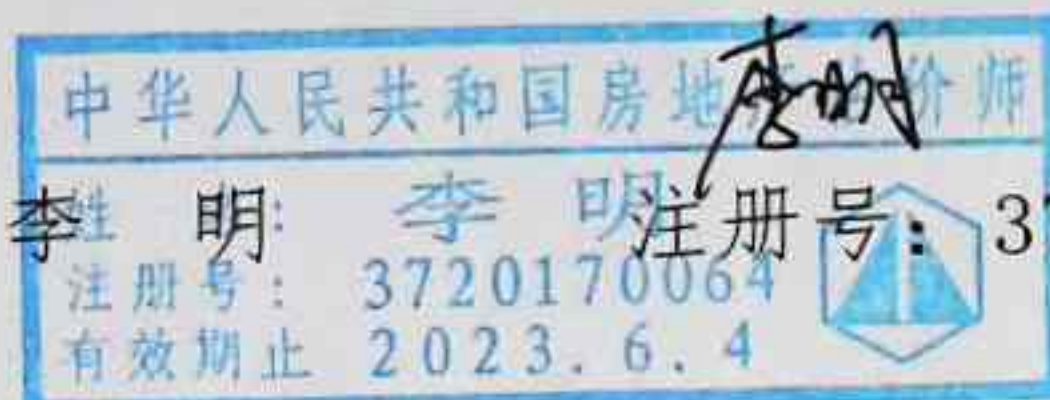
十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

注册房地产估价师：张海燕 注册号：3220120087



注册房地产估价师：李明 注册号：3720170064



十二、实地查勘期

2022年5月17日

十三、估价作业期

2022年5月17日至2022年6月11日

十四、估价报告应用有效期

2022年6月11日至2023年6月10日

系统 楼盘表 楼盘历史 楼盘情况 分期分户图 分期历史 第三方历史 土地历史

户基本信息:

楼栋号:	9	楼栋名称:	9号楼	总层数:	6
单元号:	3	名义层:	3	截止楼层:	3
单元名称:	1	单元名称:	0043	门牌号:	1-301
房屋编号:	042259422	户号:	371603001026G00018F00090043	房屋用途:	住宅
房屋类型:	住宅	房屋性质:	市场化商品房	房屋结构:	框架结构
户型:	其他	户型结构:	平层	竣工时间:	2019-02-01
户名:					
户地址:				地址信息:	
房屋性质:	出让				2002-10-17

扬州市江都区运河西路177号9号楼1-301

土地用途: 住宅
至:

户面积信息:

实测建筑面积:		实测套内建筑面积:		实测分摊建筑面积:	
实测地下部分建筑面积:		实测地下部分建筑面积:		实测其它建筑面积:	
预测套内建筑面积:	141.32	预测套内建筑面积:	120.54	预测分摊建筑面积:	20.78
预测地下部分建筑面积:	0.172194	预测地下部分建筑面积:		预测其它建筑面积:	
分摊土地面积:		使用土地面积:		共用土地面积:	

房屋ID:	BH2273458	户号:	0004	逻辑幢名称:	37幢
自然幢不动产单元号:	371603001026GB00024F00370000	户不动产单元号:	371603001026GB00024F00370004	总层数:	4
项目名称:	(高家) 恒润名苑	自然幢名称:	37号楼	名义层:	1
楼栋号:	1	*终止层:	2	房屋编号:	BH2273469
单元号:	2	终止列:		门牌号:	2-102
*房屋用途(一):	住宅	单元名称:	2单元	房屋用途(三):	混合结构
房屋类型:	其他	房屋用途(二):	市场化商品房	房屋结构:	混合结构
户型:	其他	*房屋性质:	平层	竣工时间:	2020-10-30
*产生层:	高州市沾化区恒润名苑37号恒润名苑37号楼2-102	户型结构:		行政区:	沾化区
*土地用途:	城镇住宅用地	*权利性质:	出让	行政区:	沾化区
开始使用年限:		建筑朝向:	北	结束使用年限:	2082-10-17
备注1:		备注2:		备注3:	
户型:		备注4:		房屋状态:	
附属信息:					

户型信息:

预测建筑面积:	55.52	预测分摊建筑面积:	26.13
预测分摊面积:	6.110799	预测其他建筑面积:	
实测建筑面积:		实测分摊建筑面积:	

估价对象-9号楼1单元301号外观照片





估价对象-37号楼2单元102号外观照片



