

**房 地 产 估 价 报 告**

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**估价报告编号: 聊中衡 【2018】(咨)字（60）号**

**估价项目名称: 东昌府区阳光花园小区第13幢1单元131室、1单元3#储藏室、1单元东1#车库房地产市场价值评估**

**估价委托人 : 山东产权交易中心有限公司**

**房地产估价机构: 聊城市中衡房地产评估有限公司**

**注册房地产估价师: 刘洪林 (注册号3720160221)**

**刘莹莹 (注册号3720160126)**

**估价报告出具日期：2018年11月30日**

**致估价委托人函**

山东产权交易中心有限公司：

受贵单位委托，我公司本乘着独立、客观、公正的原则，注册房地产估价师刘洪林、刘莹莹于2018年11月29日，对贵单位委托的东昌府区阳光花园小区第13幢1单元131室、1单元东3#储藏室、1单元东1#车库（房屋建筑面积：149.07平方米，储藏室建筑面积：12.14平方米，车库建筑面积：25.75平方米），进行了实地查勘、市场调查和测算，并将此日期作为上述房地产的价值时点，将以下评估结果为贵单位办理案件提供市场价值参考依据。

估价目的：为委托方依法处置该估价对象提供价值参考而评估该房地产的市场价值。

估价对象：位于东昌府区阳光花园小区第13幢1单元131室、1单元东3#储藏室、1单元东1#车库（房屋建筑面积：149.07平方米，储藏室建筑面积：12.14平方米，车库建筑面积：25.75平方米），建成年份：2006年，建筑结构：砖混，规划用途：住宅，实际用途：住宅。估价对象归董锁林单独所有。本次评估财产范围为“纯粹”的房地产范围，不包含非房产成分（如室内家具、家电等），不带有其他债权债务。

价值时点：2018年11月29日（现场查勘之日）。

价值类型：公开市场价值，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。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果： 币种：人民币

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 面积㎡ | 单价（元） | 价值（元） | 大写 |
| 房屋 | 149.07平方米 | 9780/平方米 | 1457905 | 壹佰肆拾伍万柒仟玖佰零伍元 |
| 车库 | 25.75平方米 | 120000元/个 | 120000 | 壹拾贰万元整 |
| 储藏室 | 12.14平方米 | 2500/平方米 | 30350 | 叁万零叁佰伍拾元整 |
| 合计 |  |  | 1608255 | 壹佰陆拾万捌仟贰佰伍拾伍元 |

特别提示：本估价报告及估价结果严格按照“估价假设和限制条件”的限制使用。

估价报告使用期限：2018年11月30日至2019年11月29日。

如对报告有异议，请自签收报告之日起10日内向我公司书面提出。报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

法定代表人（签字或盖章）：

聊城市中衡房地产评估有限公司

二○一八年十一月三十日

**目录**

**[注册房地产估价师声明 5](#_Toc15506)**

**[估价假设和限制条件](#_Toc15838)** [6](#_Toc15838)

[（一）、估价假设 6](#_Toc18448)

[（二）、估价报告使用限制 7](#_Toc29674)

[（三）、需要说明的其他事项 7](#_Toc29437)

**[估价结果报告](#_Toc2064)** [9](#_Toc2064)

[一、估价委托人： 9](#_Toc863)

[二、估价机构： 9](#_Toc19853)

[三、估价目的： 9](#_Toc14244)

[四、估价对象： 9](#_Toc26796)

[五、价值时点： 10](#_Toc27673)

[六、价值类型： 10](#_Toc12532)

[七、估价原则： 10](#_Toc31982)

[八、估价依据： 11](#_Toc29069)

[九、估价方法： 11](#_Toc20860)

[十、估价结果 ： 13](#_Toc25076)

[十一、注册房地产估价师 1](#_Toc8882)0

[十二、实地查勘期： 14](#_Toc16699)

[十三、估价作业期： 14](#_Toc24004)

**[附页](#_Toc4203)** [15](#_Toc4203)

1.估价对象位置示意图

2.估价对象内外部照片

3.山东省聊城市中级人民法院司法询价委托函（2018）鲁15执223号复印件

4.估价机构营业执照复印件

5.估价资质复印件

6.估价师执业证书复印件

# 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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，误导性陈述和重大纰漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受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《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2011《房地产估价规范》、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

6、 注册房地产估价师刘洪林、刘莹莹已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录,注册房地产估价师只对估价对象房屋进行一般性查看，未接受进行结构、设施品质的检测要求，不能确定该建筑物是否存在质量缺陷或安全隐患等方面的问题。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签字 | 签字日期 |
| 刘洪林 | 3720160221 |  | 2018年11月30日 |
| 刘莹莹 | 3720160126 |  | 2018年11月30日 |

**注册房地产估价师**

# 估价假设和限制条件

## （一）、估价假设

1、一般假设

（1）本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料由估价委托人提供，我们对估价委托人提供的资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下：假设委托人提供的估价对象有关证件资料是真实有效的，估价对象应缴纳的各种税费，已按国家、省、市法律、法规、规章缴纳完毕，并取得相应的产权依据和法律保护；假设估价对象权益完整，不存在任何产权纠纷和他项权利，亦不存在司法和行政机关依法裁决查封和其他限制该估价对象权利的情形，至价值时点，估价对象不存在相关的债权债务情况，可在公开市场上自由转让。

（2）我们对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在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质量问题及安全隐患，外观体现即为估价对象真实状况；假设没有对估价对象价值或价格造成影响的环境污染。

（3）假设交易双方具有完全市场信息，有一段合理的洽谈时间，可以通盘考虑房地产性质和市场情形进行议价。不存在特殊买家的附加出价情况。

2、未定事项假设

（1）假设估价对象土地用途、容积率、绿化率等符合规划条件。

（2）假设在估价期间国家宏观政策不发生重大变化，无自然灾害等不可抗力及其他不可预见性状况对房地产价值产生影响。

（3）假设估价对象证载用途符合最高最佳使用要求，在估价对象法定存续期内不改变用途且能持续正常使用。

（4）假设在价值时点的房地产市场为公开、公平、自愿的交易市场，市场供应关系、市场结构保持稳定，不存在过度的投机行为或其他因素导致房地产市场价格的大幅度起伏。

3、背离事实假设

无背离事实假设。

4、依据不足假设

无。

5、不相一致假设

无不相一致假设。

## （二）、估价报告使用限制

（1）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。

（2）本报告估价结果是根据本次估价目的，于价值时点对估价对象在保持现有状态下做出的，仅为估价报告使用者依法处置该估价对象提供价格参考依据而评估其市场价值，如改变估价目的或用于其他用途，须另行评估。

（3）本估价报告有效期，根据《房地产估价规范》的要求，确定为自估价报告出具之日起一年内有效，如在有效期内国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，导致房地产市场严重波动，或估价对象本身发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果做出相应调整直至重新评估。

（4）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。

## （三）、需要说明的其他事项

（1）若发现本报告内文字或数字因校印或其他原因出现错误时，请委托人及时通知本公司进行更正，否则，报告误差部分及影响部分视为无效。

（2）本估价报告依据了委托人提供的相关资料，委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

（3）本报告确定的房地产价格为在假设公开市场条件下的模拟市场价格，不能替代市场定价，本报告所提供的分析和数据仅作为价格意见而不能视作任何价格保证。

（4）本报告只限用于在估价对象现状、估价目的、价值时点及满足全部假设与限制条件下的价值。

（5）本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两种形式，根据协议估价结果报告供委托人使用，估价技术报告只供评估报告审核单位使用及估价机构存档备案。

（6）本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

（7）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。

（8）本次估价未考虑房地产过户所应缴纳的各种税费和特殊交易方式对评估结论的影响，提请报告使用者注意。

聊城市中衡房地产评估有限公司

二○一八年十一月三十日

# 估价结果报告

## 估价委托人：

山东产权交易中心有限公司

## 二、估价机构：

聊城市中衡房地产评估有限公司

法 定 代 表 人：刘振霞

估价资质等级：贰级

资质证书编号：鲁评152002

住 所：聊城市聚源巷2号

## 三、估价目的：

为委托方依法处置该估价对象提供价值参考而评估该房地产的市场价值。

## 四、估价对象：

（一）估价对象实物状况描述与分析

估价对象位于东昌府区阳光花园小区第13幢1单元131室、1单元东3#储藏室、1单元东1#车库（房屋建筑面积：149.07平方米，储藏室建筑面积：12.14平方米，车库建筑面积：25.75平方米），地块四面临小区道路。住宅层次3/6， 砖混结构，2006年建成，空间布局合理。用途为住宅。墙体材料为砌体砖，入户防盗门、外窗为塑钢玻璃推拉窗。室外：外墙为防水涂料；一梯两户，步梯一部，大理石地面踏步，不锈钢扶手，不锈钢栏杆，室外地面为花砖铺地，暗线照明。该建筑物建筑质量较好，平面布局较为合理。

（二）估价对象权益状况描述与分析

估价对象所有权人为董锁林，用途为住宅，商品房买卖合同编号：GF-2000-0171，共有情况：单独所有，房屋性质：商品房，未发现他项权利设立。

（三）估价对象区位状况描述与分析

位置：东昌府区阳光花园小区第13幢1单元131室、1单元东3#储藏室、1单元东1#车库（房屋建筑面积为149.07平方米，储藏室建筑面积为12.14平方米，车库建筑面积为25.75平方米）；估价对象所在楼宇总层数为6层，估价对象住宅位于3层。

交通：估价对象所在的位置西临柳园北路、北临建设路；道路通达性较高；该楼宇院内场地宽阔，停车能满足使用需要。

繁华程度：估价对象所处位置人流量较大，商业繁华程度较高。

环境：该区域人文环境较好；附近多为商铺住宅。

外部配套设施：估价对象区域内外均已实现七通一平，周边有聊城市汽车总站、聊城市工业学校、农商银行、宾馆、振华超市等，配套设施相对完备，基础设施较为完备。

## 五、价值时点：

2018年11月29日（实地查勘之日）

## 六、价值类型：

本次评估采用市场价值标准，即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，以公平交易方式在估价时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则：

本估价报告在遵循独立、客观、公正、合法的原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上， 评估价值应为对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

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、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如估价除出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分的发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的利益。

4、价值时点原则

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在估价一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

5、替代原则

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## 八、估价依据：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》

2、《中华人民共和国土地管理法》

3、《中华人民共和国资产评估法》

4、中华人民共和国国家标准：**GB/T50291-2011**《房地产估价规范》

5、中华人民共和国国家标准：**GB/T50899-2013**《房地产估价基本术语标准》

6、 山东省聊城市中级人民法院司法询价委托函（2018）鲁15执223号复印件

7、估价对象现场查勘记录

8、委托方提供的房地产权登记信息等资料

9、本估价机构掌握和调查搜集的其他资料

## 九、估价方法：

目前通常使用的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

（1）估价对象为住宅用房，近期同类类似房地产存在较多交易，可比实例信息量较多，能够充分反映房地产市场情况，适合选用比较法估算估价对象的客观合理价格。

（2）估价对象为住宅用房，住宅市场也有大量租赁案例，存在潜在收益，根据《房地产估价规范》，收益性房地产的估价，适合选用收益法作为估价方法。

（3）现实的住宅房地产价格与成本关联性较弱，房地产的开发成本不能够客观、准确反映房地产的合理价格，故不适宜采用成本法作为评估方法。

（4）估价对象为住宅用房，已建成并投入使用，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，根据最佳使用原则，不适合采用假设开发法估算估价对象的客观合理价格。

综上所述，根据GB/T 50291-2011《房地产估价规范》4.1.3和《中华人民共和国资产评估法》第二十六条，同时结合本次估价背景，考虑方法的适宜性和可操作性，估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，结合估价对象的实际情况，并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，我们认为适宜采用比较法和收益法进行估价。

计算过程说明

（1）市场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。

比较法计算公式：估价对象比较价值单价=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

比较法估价的操作步骤分为以下4个步骤：①从现实房地产市场中收集大量的交易实例，建立交易实例库；②从收集的交易实例中选取一定数量符合一定条件的交易实例，即可比实例；③对可比实例进行换算、修正和调整；④采用平均数计算出一个比较价值，即估价对象的价值。

（2）收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或的方法。

本次评估采用收益期为有限年的报酬资本化法进行计算。

V＝[a／(r-g)]×[1-[(1+g)／（1＋r）] n]

其中：V－房地产价格

a－房地产的初年净收益

g－房地产的年净收益逐年递增比率

r－房地产的资本化率

n－房地产的收益年限

收益法估价的操作步骤分为以下5个步骤：①选择具体估价方法，即选择报酬资本化法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率；⑤计算收益价值。

（3）综合确定最终估价结果

通过两种不同的技术路径，分别得到估价对象的估价单价或总价，经分析两种方 法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象的市场价值单价和总价。

估价对象估价总价=比较法估价单价×建筑面积×影响权

重1+收益法估价价值×影响权重2

影响权重1+影响权重2=100%

估价对象估价单价=估价对象估价总价÷建筑面积

## 十、估价结果 ：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析影响房地产价格因素的基础上，经过专业分析和精心测算，得出估价对象于价值时点2018年11月30日的市场价值为：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 估价对象 | 面积㎡ | 单价（元） | 价值（元） | 大写 |
| 房屋 | 149.07平方米 | 9780/平方米 | 1457905 | 壹佰肆拾伍万柒仟玖佰零伍元 |
| 车库 | 25.75平方米 | 120000元/个 | 120000 | 壹拾贰万元整 |
| 储藏室 | 12.14平方米 | 2500/平方米 | 30350 | 叁万零叁佰伍拾元整 |
| 合计 |  |  | 1608255 | 壹佰陆拾万捌仟贰佰伍拾伍元 |

币种：人民币

## 注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签字 | 签字日期 |
| 刘洪林 | 3720160221 |  | 2018年11月30日 |
| 刘莹莹 | 3720160126 |  | 2018年11月30日 |

## 实地查勘期：

2018年11月29日（现场查勘之日）

## 估价作业期：

2018年11月29日（现场查勘之日）-2018年11月30日

房地产评估报告审定

聊城市中衡房地产评估有限公司

二○一八年十一月三十日

# 附页

1.估价对象位置示意图

2.估价对象内外部照片

3.山东省聊城市中级人民法院司法询价委托函（2018）鲁15执223号复印件

4.估价机构营业执照复印件

5.估价资质复印件

6.估价师执业证书复印件

|  |
| --- |
| 微信图片_20181129145604 |

**估价对象位置示意图**

|  |  |
| --- | --- |
| **估价对象外部照片** | |
| 微信图片_20181129145745 | IMG_0502 |
| IMG_0504 | IMG_0505 |

|  |  |
| --- | --- |
| **步梯** | **车库** |
| IMG_0506 | IMG_0519 |
| **储藏室** | **客厅** |
| IMG_0517 | IMG_0507 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **估价对象内部照片** | | |
| **客厅** | **厨房** | **门口** |
| IMG_0508 | IMG_0509 | IMG_0516 |
| **卧室** | **卧室** | **卫生间** |
| IMG_0512 | IMG_0514 | IMG_0515 |

|  |
| --- |
| **询价函** |
| **微信图片_20181129151015** |

|  |
| --- |
| **由委托方提供的估价对象的材料** |
| **微信图片_20181129151231** |

|  |
| --- |
| **由委托方提供的估价对象的材料** |
| 微信图片_20181129151235 |

|  |
| --- |
| **由委托方提供的估价对象的材料** |
| 微信图片_20181129151243 |

|  |
| --- |
| **由委托方提供的估价对象的材料** |
| 微信图片_20181129151249 |

|  |
| --- |
| **估价机构营业执照** |
| **营业执照** |
| **估价资质复印件** | |
| 二级滋滋副本 | |

|  |
| --- |
| **估价师执业证书复印件** |
| 刘洪林刘莹莹 |