

房地产评估报告

估价报告编号：正邦评字【2019】DC4-08 号

估价项目名称：马俊红、董建虎名下位于东地办事处三八路 194 号房产价值评估

估价委托人：德州市德城区人民法院

房地产估价机构：山东正邦房地产土地评估测绘有限公司

注册房地产估价师：李传健（注册号：3720170175）

王世峰（注册号：3720100127）

估价报告出具日期：二〇一九年四月二十二日

致估价委托人函

德州市德城区人民法院：

受贵院委托，我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对马俊红、董建虎名下位于东地办事处三八路 194 号房产（即本报告所称估价对象）进行了现场查勘并进行评估测算，评估工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：坐落于德州市德城区东地办事处三八路 194 号，根据委托方提供的资料及当事人指认，估价对象即德州市德城区恒丰纺织公司居民小区 25 号楼 3 单元 302 室，产权证号为 S19044，所有权人马俊红所有，建筑面积 77.36 平方米，结构为混合，房屋用途住宅，房屋总层数 6 层，所在层数 3 层，地上储藏室 1 间。

估价目的：为人民法院审理执行案件提供价格参考依据。

价值时点：2019 年 4 月 19 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：市场法、收益法。

估价结果：我公司估价人员经过实地查勘与市场调查，依照中华人民共和国《中华人民共和国房地产管理法》、《房地产估价规范》的要求，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照估价程序，选择合理的估价方法，在综合分析影响估价对象市场价值因素的基础上，确定估价对象于价值时点的评估价值为：

房地产价值（含储藏室）：¥93.61 万元。

大写：玖拾叁万陆仟壹佰元整。

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或房地产市场发生变化，则评估结果做相应的调整。

法定代表人：

山东正邦房地产土地评估测绘有限公司

二〇一九年四月二十二日

目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
(一) 假设条件.....	4
(二) 限制条件.....	5
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.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价依据.....	7
(八) 估价原则.....	8
(九) 估价方法.....	10
(十) 估价结果.....	11
(十一) 注册房地产估价师.....	11
(十二) 实地查勘日期.....	11
(十三) 估价作业日期.....	11
(十四) 估价报告应用有效期.....	11
附件	12

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们在本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、本报告中的分析、意见和结论是我们独立、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/T50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师与相关人员于2019年4月19日对本估价报告中估价对象进行了外围查勘，但仅限于估价对象的内外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、可靠性负责。

8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部份均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

注册房地产估价师：

注册房地产估价师：

估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

1、本次估价的假设前提

- (1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (2) 估价委托人未提供估价对象的权属资料，只提供了估价对象的信息复印件，我们也未向政府有关部门进行核实，在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。
- (3) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，但已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，能正常安全使用。
- (4) 估价对象的建筑面积来源于委托方提供的资料，房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，若与实际不符，应据实调整评估价值。
- (5) 假定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；
- (6) 估价对象为整体房地产中的一部分，应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。
- (7) 估计对象现场查勘日与估价时点区位状况、实物状况、权益状况一致。
- (8) 本次评估以评估对象合法取得、使用和可按现状持续使用为前提。
- (9) 估价结果是根据本次估价目的、在价值时点下得出的市场价值，没有考虑

国家宏观政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价结果的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般会发生变化。

2、未经调查确认或无法调查确认的资料

(1) 本报告出具的价格为房地合一的价格。

(2) 除非另有说明，本次房地产估价假定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

二、估价限制条件

1、本估价对象使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告仅在本次估价目的下使用，不做其他目的之用。如改变估价目的，估价对象需重新进行评估。

3、未经估价机构同意，本报告的全部或任何一部分不得向报告使用人及报告审查部门之外的单位和个人提供亦不得以其他方式公开发表。

4、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章、签字后方可使用。

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：德城区湖滨北大道 235 号

二、估价机构

机构名称：山东正邦房地产土地评估测绘有限公司

公司地址：山东省德州市三八东路 1288 号鑫星国际 10 层 15 号

法人代表：王世峰

估价资格等级：贰级

证书编号：鲁评 132010

三、估价目的

为人民法院审理执行案件提供价格参考依据。

四、估价对象

（一）权属状况：

估价对象马俊红所有。

（二）实物状况：

根据委托方提供的资料及当事人指认，估价对象德州市德城区东地办事处三八路 194 号即为德州市德城区恒丰纺织公司居民小区 25 号楼 3 单元 302 室，产权证号为 S19044，建筑面积 77.36 平方米，结构混合，房屋用途住宅，房屋总层数 6 层，所在层数 3 层，地上储藏室 1 间。水泥楼梯踏步，铁质扶手，一梯两户。由于未进入室内查勘，我们按一般装修进行估价。

（三）区位状况

交通便捷程度：估价对象两面临路，北邻天衢中路，东邻岔河西大道，附近设有公交站，距离汽车站、火车站较近，交通较为便利；

商服繁华度：估价对象周边人口密度较大，人车流量较多，商服繁华度较高；

基础设施配套情况：估价对象达到通上水，通下水，通路，通暖，通电，通气，通讯，道路平整等“七通一平”。

公建配套情况：估价对象所在小区附近学校、医院、银行、商场等配套设施等基本完善。

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。

五、价值时点

2019年4月19日。

六、价值类型

本次估价确定的价值为估价房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格，即市场公允价值。

所称公允价格（客观合理价格），是指对应于某种估价目的的特定条件下形成或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人所信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争环境的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。

本报告所称“公开市场价值”是指估价对象在保持现有用途并取得房屋所有权证以后，在外部经济环境保持稳定的前提下，为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见（即公允价格）。该评估意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易地位相等，充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

七、估价依据

（一）本次评估所依据的有关法律、法规、政策和估价标准

1、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）。

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订，2004年8月28日施行）。

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》修正）。

4、《中华人民共和国资产评估法》（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）。

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》。

6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日实施）；

7、《房地产估价基本术语》（GB/T50899-2013）。

8、中国人民银行公布的存贷款利率。

（二）本次评估采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日实施）；

2、《房地产估价基本术语》（GB/T50899-2013）。

（三）估价委托方提供的有关资料

1、德州市德城区人民法院对外司法技术鉴定委托书；

2、估价对象不动产登记资料查询结果证明复印件；

3、估价对象房地产平面图复印件；

（四）估价机构和估价人员现场勘察和市场调查所获得的有关资料

1、现场查勘照片；

2、现场查勘记录及市场价格调查资料。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）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评估，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。

（二）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。房地产估价应遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，

遵循合法原则，一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法的产权。

遵循合法原则，二是要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的。

遵循合法原则，还要求在估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

（三）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、可能的利用，包括最佳的用途、规模档次。

寻找最高最佳利用的方法，是先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。

（四）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的时间点会具有不同的市场价格。

（五）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、新旧程度的相同的或相近的房地产。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产。同一供求范围内是指与估价对象具有替代关系，价格会互相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。

九、估价方法

房地产估价常用方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

估价对象为一处住宅房地产，与估价对象位于同一供求范围内，并与其相类似的房地产交易实例良好，根据替代原则可使用市场比较法进行评估；与其同

一供求范围内类似营业房性质物业的租金水平可供参考，估价对象在可预见的未来应有连续的净收益，可采用收益法测算其收益价格；而住宅用途的房地产作为一种能直接获取长期收益的房地产，其价值已并非各项要素资产的简单估价加总，不宜采用成本法进行评估；估价对象为已建成的住宅房地产，非拟建、在建工程，不宜采用假设开发法进行评估。

故本报告采用市场比较法和收益法进行测算，综合确定最终评估结果。而不采用成本法、假设开发法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：

房地产价值（含储藏室）：¥93.61 万元。

大写：玖拾叁万陆仟壹佰元整。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师：李传健（注册号：3720170175）

注册房地产估价师：王世峰（注册号：3720100127）

十二、实地查勘日期

2019年4月19日

十三、估价作业日期

2019年4月19日至2019年4月22日

十四、估价报告应用有效期

在房地产市场无重大波动的条件下，本报告结果有效期自估价报告日起壹年内有效。

附 件

- 1、现场查勘照片
- 2、估价对象不动产登记资料查询结果证明复印件
- 3、估价对象估价对象房地产平面图复印件
- 4、估价机构营业执照复印件
- 5、估价机构机质证书复印件
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件