

房地产估价报告

估价报告编号：德正估字（QT）2019-60号

估价项目名称：雅苑小区1号楼3-1-1365号住宅房地产
司法鉴定价值估价

估价委托人：德州市德城区人民法院

房地产估价机构：德州正元土地房地产咨询评估有限公司

注册房地产估价师：王克军（注册号3720040002）

王泽利（注册号3720110109）

估价报告出具日期：2019年4月13日

致估价委托人函

德州市德城区人民法院:

我公司接受贵院委托,对坐落于雅苑小区 1 号楼 3-1-1365 号的一套住宅房地产进行了司法鉴定价值估价。

估价对象:房屋所有权证号为鲁德字第 S03864 号,房屋所有权人张荣英,坐落为雅苑小区 1 号楼 3-1-1365 号,设计用途为住宅,建筑面积 155.84 平方米,车库 29.29 平方米。房产占用范围内土地为国有出让住宅用地。

估价目的:为估价委托人处理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点:2019 年 4 月 2 日。

价值类型:市场价值。

估价方法:比较法。

估价结果:我公司估价人员依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的要求,遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则,按照估价程序,对估价对象进行了实地查勘和相关资料的收集,并选择合理的估价方法,进行了市场价值的计算,在综合分析影响估价对象房地产市场价值因素的基础上,最终确定估价对象房地产(房屋、车库)在价值时点的市场价值为:

总 价: 211.07 万元,

大写人民币: 贰佰壹拾壹万零柒佰元整。

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变化,则评估结果做相应的调整。

法人代表:

德州正元土地房地产咨询评估有限公司

二〇一九年四月十三日

目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、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.....	12
(六) 价值类型.....	12
(七) 估价原则.....	12
(八) 估价依据.....	14
(九) 估价方法.....	14
(十) 估价结果.....	15
(十一) 注册房地产估价师.....	15
(十二) 实地查勘期.....	15
(十三) 估价作业期.....	15
四、附件.....	16-21
1、对外司法技术鉴定委托书复印件。	
2、估价对象权属证明复印件。	
3、估价对象照片。	
4、房地产估价机构营业执照复印件。	
5、房地产估价机构资质证书复印件。	
6、房地产估价师注册证书复印件。	

一、估价师声明

我们郑重声明:

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、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们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/T 50291-2015)及《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
7. 本估价报告由德州正元土地房地产咨询评估有限公司负责解释。

二、估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

①本次评估根据估价委托人提供的估价对象权属证明确认估价对象用途、建筑面积，并据此资料评估估价对象的价值。

②本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价值造成的影响。

③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。

④估价对象已缴纳国家规定有关税费能在公开市场上自由转让。

⑤假设估价对象为合法取得、使用和可持续使用。

⑥估价委托人提供了估价对象的权属证明资料，估价人员未向房地产权属登记部门进行核实，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。

⑦注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假定估价对象能正常安全使用。

⑧注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与权属证明记载的建筑面积大体相当。

⑨估价对象享有公共部位的通行权及共用设施的使用权。

2、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

3、背离事实假设

①本次估价未考虑抵押、担保、查封等情况对估价对象价值的影响。

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

①估价委托人未提供权属证明资料原件，本次估价假设估价委托人提供的权属证明复印件与原件一致。

②本次估价对象由案件当事人现场指认，若与实际不符，应重新估价。

③估价委托人未提供估价对象土地权属证明资料，本次估价假设估价对象占用范围内土地为国有出让住宅用地。

二、估价报告使用限制

1、本报告得出的估价结果，仅反映估价对象在公开市场条件下的市场价值，该结论仅适用于本次估价目的，不对其他用途负责。

2、本估价结果是估价对象在价值时点时的价值。

3、未经估价机构书面同意，不得向估价报告使用者以外的单位和个人提供本报告，也不能将全部或部分内容发表于任何公开媒体。同时估价机构承诺，未经估价委托人许可不将估价报告提供给无关单位或个人。

4、本报告确定的估价结果仅为估价对象在价值时点的客观合理市场价值，不作为估价对象任何实际成交价格的保证。

5、本估价报告的结论仅为房地产估价专业人士出具的估价对象价值的参考意见，不具有任何强制法律效力。本估价报告确定的估价对象房地产价值仅供估价报告使用者作为价值参考依据。

6、本估价报告在撰写完成后提交估价委托人之前，按照估价机构的估价报告审核制度，已进行严格的审核，但无法保证估价报告中的文字或数字因校对或其他原因出现差错。在使用中如发现本估价报告中文字或数字因校对或其他原因出现差错时，请及时通知本公司，并携带全部估价报告原件前来本公司进行调换。

7、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起一年，即自 2019 年 4 月 13 日起至 2020 年 4 月 12 日止。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人:

姓名: 德州市德城区人民法院
 住所: 德州市德城区湖滨北大道 235 号

(二) 房地产估价机构:

机构名称: 德州正元土地房地产咨询评估有限公司
 法定代表人: 杨志新
 资质等级: 贰 级
 证书编号: 鲁评 132001
 地址: 德州市德城区天衢路南华腾·丽晶大厦 17A 层 20、21、23 号
 联系电话: 0534-2693286

(三) 估价目的:

为估价委托人处理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象:

1、估价对象范围: 本次房地产估价范围为坐落于雅苑小区 1 号楼 3-1-1365 号的住宅房屋(含车库)及其占用范围土地使用权。

2、估价对象状况

(1) 建筑物状况

权属证明记载的房屋情况:

房屋所有权证号	房权证鲁德字第 S03864 号	房屋所有权人	张荣英
房屋共有权证号	无	房屋共有权人	无
产权来源	购买商品住房	产别	私产
房屋坐落	雅苑小区 1 号楼 3-1-1365 号		
房屋总层数	4 层	所在层数	1 层
建筑面积	155.84 平方米	设计用途	住宅
建筑结构	混合	建成年代	2002 年
附属房屋	车库 29.29 平方米		

② 建筑物实物:

户内部分

层高	约 2.90 米	户型	三室二厅二卫
朝向	南北	成新	较好
空间布局	估价对象为错层结构，各个功能分区布置合理，空间利用率较高，无大的空间浪费，使用方便，总体来说能满足日常起居功能。		
室内装饰 装修	室内木地板地面，内墙面乳胶漆。铝合金外窗，防盗窗，木制内门，阳台封闭，一体式防盗门。室内包门窗口、吊顶、整体厨房等装修较好。厨房及卫生间内墙面瓷砖。		
完损状况	墙体无明显裂缝，承重结构未发现倾斜变形、裂缝、松动等情况。地面、墙面、门窗、设施等完整。		
维护状况	维护状况较好	采光、通风情况	采光、通风较好

公共部分：

外立面装饰	外墙面粉料	建筑类型	多层
楼道装修	仿瓷内墙面，大理石楼梯踏步，不锈钢楼梯扶手。	供水供电设施	齐全
电梯	无	供暖	集中供暖
门禁系统	对讲式单元防盗门	供气	管道天然气
消防设施	无	安全监控	有

(2) 小区状况

居住小区楼宇构成	多层	容积率	符合规划
交通组织方式	人车混流	小区封闭性	封闭式
物业管理	较好		
停车状况	地上车库		

(3) 土地状况：估价委托人没有提供土地权属证明。

本次评估假设房屋占用范围内土地为国有出让住宅用地。

土地用途：住宅用地。

土地开发程度：该宗地位于城市建成区内，土地开发程度较高，基础设施达到七通（供水、排水、供电、通讯、通路、供热、供气）。

土地平整程度：平整度较好。

地势情况：地势平坦，自然排水状况良好。

宗地形状：宗地形状较规则。

地质（地基）：地基的承载力的稳定性较好，无不良地质现象。

3、 区位状况

交通便捷度	估价对象位于雅苑小区，北临文化路，东临东地路，南临东风路，该区域路网密度较大，车辆出入通行较为便捷，有多条公交车经过该区，交通便捷。
自然人文环境质量	估价对象附近无大型工厂企业、无空气、噪声等环境污染源存在，所在小区规划建设较好，小区内楼间距较大，日照及通风条件较好，绿化率较高，物业管理服务到位，自然及人文环境质量较好。
居住社区成熟度	估价对象所在小区属于德州市德城区的中心区，基本为纯住宅小区，本小区入住率达 100%，所在社区完善，居民构成多为周边企事业单位职工，社区成熟度较高。
基础设施配套情况	估价对象完全达到通上下水、道路、暖气、天然气、通讯等七通，基础配套设施完善。
公建配套情况	估价对象周边商业零售、便民市场、银行、幼儿园、东风东路小学、德州市第二中学、十三局医院、德州市中医院、中心广场、新湖风景区、德百大楼、人民医院等近在咫尺，公共服务设施齐全，居住环境较好。
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。

4、 市场背景分析

4.1 地理位置

德州市德城区地处山东省鲁西北平原，东临德州经济开发区，南到平原、武城，西临河北故城县，北临河北景县、吴桥；处在华北、华东两大经济区联结带和环渤海经济圈、黄河三角洲以及“京九”经济开发带之中。



4.2 行政区划、人口及交通状况

德城区全区总面积 231 平方公里，辖 2 镇（黄河崖和二屯），4 个街道办事处（广川、新潮、新华、天衢），131 个行政村，59 个居委会。2013 年底全辖区内常住人口 43.24 万人，其中，城镇人口 36.36 万人，农村人口 6.88 万人。

德城区区位优势明显，交通方便，自古就有“九达天衢”的美誉，是华东、华北地区的重要的交通枢纽。京沪和京沪高速铁路纵贯全市，北与京九铁路交汇，京福高速等十几条国道、省道穿境而过。德州交通便利，到济南仅用 1.5 小时，到天津港仅用两小时，到北京、青岛仅用 4 小时，乘坐高铁到北京仅需 70 分钟，可以“一小时上天（济南机场），两小时下海（天津港）”。

4.3 自然环境

①地势、地貌

德城区地处鲁西北平原，地势平坦开阔，略有起伏，人工河流纵横交错。土壤类型为在黄河冲击母质上发育，多为潮土，适宜农业耕作种植。

②气候、水文

德城区属暖温带大陆性季风气候区，四季分明，光照充足、雨量适中，有史记载以来，无重大洪涝、台风、地震灾害，风光秀丽，气候宜人。土质以粉土和粘性土为主；属暖温带大陆性气候，年均气温 13.1℃，年均光照 2660 小时、光照率 61%，年均降水 556.2 毫米，无霜期 204 天；历史上未发生过大的洪涝、地震等自然灾害。

德城区内有卫运河、漳卫新河和岔河流经市区，多年平均径流量为 0.8 亿立方米，流径深 51.1 毫米。浅层地下水矿化度一般在 2 克/升以下，深层地下水水质良好，为含碘型优质地下水。

4.4 城市性质：

德州市是山东省的重要城市之一，德城区是全市的政治、经济、文化中心。现已形成纺织、机械、电子、化工、建材、食品等 6 大门类数十个行业在山东省占有举足轻重的地位，是内地一、二、三产业并举，以工业、外贸、旅游为重点的充满活力的发展城市。

4.5 社会经济状况

德城区的经济近几年来发展较为迅速，特别是在招商引资、大上工业、民营经济、农业结构调整、商贸流通、城市基础设施建设上增大了力度，使国民经济稳

定增长，2018年，全年实现地区生产总值3380亿元，增长6.7%，增幅居全省第7位；一般公共预算收入202.5亿元，增长8%，增幅居全省第6位，税收占比76.8%，较上年提高5.7个百分点；固定资产投资增长7.3%，增幅居全省第6位，“四新”经济投资占固定资产投资比重达到44%；规模以上工业增加值、主营业务收入、利润分别增长7.3%、7.2%、15.9%；工业税收增长11.1%，连续24个月保持两位数增长；社会消费品零售总额1525.5亿元，增长9.3%；城镇和农村居民人均可支配收入分别增长7.8%和8.8%。县域经济发展质量不断提高，齐河、禹城再次跻身全国百强县。认真落实省委省政府《关于支持德州加快融入京津冀协同发展的意见》，抓住用好京津冀协同发展战略机遇，推行“1+1+6”工作机制，统筹规划，主动对接，“一区四基地”建设取得积极成效。全年新开工京津冀项目124个，到位资金115.7亿元。北京有研科技大尺寸硅材料规模化生产基地、高新区新能源装备产业园、中建材凯盛晶华绿色建材产业园等一批大项目好项目相继签约或开工建设。“研发在京津、转化在德州”效应不断放大，1100余家企业与京津地区600多家高校科研机构建立稳定合作关系。中国教科院、北师大、北京新学校研究院等优质教育资源和北京同仁医院、阜外医院、天津医科大学等高水平医疗机构来德合作。积极融入省会、服务济南，基础设施对接，产业发展协作，优势资源共享，齐河黄河公路大桥建成通车，济青高铁南联络线及齐河站建成运营，与省会交通连接更加便捷，交流合作更加密切。全面展开新旧动能转换重大工程。全市储备项目500个、投资规模5300亿元，40个项目列入省新旧动能转换重大项目库。新能源汽车及零部件、生物技术、医养健康、现代农业4个产业纳入全省首批现代优势产业集群。新认定省级高新技术企业87家、科技创新平台61家，转化科技成果220项，高新技术产业总产值占规模以上工业总产值的比重达到38%。121个市级重点项目完成投资519.7亿元，150个工业重点技改项目顺利实施，年度完成投资195.3亿元。深入实施“三航”计划，恒源石化、永锋集团首次进入“中国企业500强”；新增报辅导企业2家、挂牌企业6家，完成规范化改制440家，全市实现直接融资301.3亿元。常态化开展“进解促”工作，在全省率先开展无还本续贷，累计为1227家企业发放无还本续贷1957笔、130.8亿元。5个县级化工产业园获批，7家城镇人口密集区危化品生产企业启动搬迁改造，294个化工项目完成整改。全市清理低效土地1.5万亩，六大高耗能行业增速全线回落，万元GDP能耗超额完成省定目标。坚持“用

效益体现价值、用财富回报才智”，成功举办“智汇德州”人才创新创业周，自主培养省级以上高层次人才 117 人，柔性引进人才 1285 人，建成人才公寓 11161 套，累计为 925 名重点高校毕业生发放生活补贴 2300 余万元，人才政策“黄金 30 条”效应持续放大。扎实推进乡村振兴。按照省委“德州要在打造乡村振兴齐鲁样板中率先突破”的要求，出台乡村振兴五年规划和五个专项方案，制定打造乡村振兴齐鲁样板率先突破三年行动方案，乡村振兴战略顺利开局。传统农业转型提升，全年粮食总产 177.6 亿斤，新评选认定“放心农场”44 家，新增设施蔬菜 6.2 万亩、青贮玉米 18.1 万亩，建设标准化规模养殖场（区）258 处，“三品一标”认证产品达到 453 个、面积 762 万亩，农产品抽检合格率 98%以上。现代农业加快培育，农业集约化水平不断提高。规模以上农产品加工企业增至 861 家，土地流转面积占比达到 45%，发展农民专业合作社 1.6 万家、家庭农场 3044 家，农村党支部领办创办土地股份合作社扎实推进，供销为农服务中心等各类新型农业服务组织快速发展，凯盛浩丰、水发集团、新希望六和等 124 家田园综合体和现代农业产业园区正在成为德州农业开放合作、转型发展的新引擎。美丽乡村建设成效明显，全面启动农村人居环境整治三年行动，扎实推进农村“七改”，完成改厕 11.7 万户，新建改建农村公路 1410 公里。开工重点水利工程 34 项，新增水肥一体化面积 8 万亩。落实最严格耕地保护制度，“大棚房”问题清理整治行动取得阶段性成果。加快城市建设步伐。以生态修复、城市修补为导向，推动城市总体规划修编和主城区控规全覆盖。围绕全面提升城市功能，重点实施 5 大类 81 个公共城建项目，完成投资 114 亿元。以“宜居宜业的现代化新城”为目标，有序推进东部城区建设，德州太阳能小镇、东部医疗中心、养老示范城、高级师范学校等一批功能性项目和中法体育器材研发生产基地、绿地创新谷等产业项目进展顺利。以完善设施、宜居便民为重点，改造提升中部城区功能，集中实施了岔河生态景观提升、雨污分流、污水处理厂升级、棚户区 and 老旧小区改造等一批重点工程。西部城区生态修复加快推进，大运河万亩生态林场、西陈沟和东八里湿地生态效益显现。加快城镇开发建设，10 个县城拆迁改造面积 376 万平方米，17 个国家、省、市特色小镇和重点示范镇完成投资 109 亿元。稳步推进重大基础设施建设，德上线京台高速至 G105 段和陵城、乐陵、庆云绕城国省道改造顺利实施，中心城区城市轻轨线网规划论证草案编制完成。

城市功能日趋完善，供水管网实现市区全覆盖，供热、供气普及率分别达到

65%和 95%。节能减排扎实推进，生态环境日益改善。万元 GDP 能耗累计下降 23.07%，COD、二氧化硫排放量分别削减 17.43%、26.37%。在海河流域 7 省市、全国 9 大流域 33 个代表城市考核中获得“双第一”，被评为低碳中国突出贡献城市、国家新能源示范城市。城市环境综合评估进入全国 50 强，荣获“中国人居环境奖”。商贸服务业快速发展，被列入“全省五大物流区域核心城市”和“六大省级物流节点城市”，成为“中国优秀旅游城市”。

（五）价值时点：

本次估价的价值时点为完成估价对象实地查勘之日：2019 年 4 月 2 日。

（六）价值类型：

本次估价确定的价值为市场价值，是指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）估价原则：

1、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”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估价，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。

2、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。

3、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时点会具有不同的市场价格。

4、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、新旧程度等相同或相近的房地产。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地产。同一供求范围是指与估价对象具有替代关系，价格会相互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。

5、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、可能地利用，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。

（八）估价依据：

1 有关法律、法规、政策和估价标准：

1.1 《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）。

1.2 《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）。

1.3 《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）。

1.4 《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）。

1.5 《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》。

1.6 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015, 2015年12月1日实施）。

1.7 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

1.8 中国人民银行公布的存贷款利率。

2 估价委托人提供的资料：

2.1 对外司法技术鉴定委托书。

2.2 估价对象权属证明复印件。

3 其他依据：

3.1 估价机构掌握的估价所需资料。

3.2 估价人员实地查勘所获取的资料。

（九）估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地勘察和调查，根据估价对象的特点、估价目的及《房地产估价规范》的要求，估价方法主要有收益法、比较法、假设开发法、成本法等，因估价对象为居住房地产，同类房地产有较多交易的，故选用比较法。

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。

具体技术思路如下：根据估价人员掌握的房地产交易市场资料，在估价对象同一供求圈内选择与估价对象用途、规模、档次、建筑结构相同或相似的近期交易实例作为可比实例。对影响价格的各项因素及影响程度进行分析，建立估价对象与可比实例的比较基础，统一价格表达方式和内涵。然后分别进行交易情况、市场状况、房地产状况的调整，最后将经过修正的多个可比实例的价格根据具体情况采用简单算术平均法计算估价对象的价值。

(十) 估价结果：

经过估价人员周密准确的测算，并结合估价人员的经验，在综合考虑各种影响房地产价值因素后确定估价对象房地产（房屋、车库）在价值时点的市场价值为：

总 价：211.07 万元；

大写人民币：贰佰壹拾壹万零柒佰元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签 名	签名日期
王克军	3720040002		2019 年 4 月 13 日
王泽利	3720110109		2019 年 4 月 13 日

(十二) 实地查勘期：2019 年 4 月 2 日起至 2019 年 4 月 2 日止。

(十三) 估价作业期：2019 年 4 月 2 日起至 2019 年 4 月 13 日止。

对外司法技术鉴定委托书

受委托单位	德州正元房地产土地评估有限公司	案 由	民间借贷纠纷
简要案情	略		
鉴定要求	对被执行人贾生珍与张荣英共有位于德城区雅苑小区1号楼3-1-1365号房产（含车库等附属设施）及房产占用范围内的土地使用权进行价值评估。		
送检材料	房产信息		
当事人 (注明原、 被告或 其他)	申请人： 苏国强	联系人	苏国强
		电 话	15805341992
	被执行人：贾生珍、张荣英	联系人	贾生珍
		电 话	13305341666
		联系人	
		电 话	
委托单位	德城区人民法院	联系人	李少勇
		电 话	2311951
委托单位 领导意见	签 名：  2019年03月18日(委托单位印章)		

德州市房屋所有证存根

编号: 00104539 房权证: 鲁德 字第 S03864 号

房屋所有权人		张荣英						
房屋座落		雅苑小区1号楼3-1-1365						
产权来源		购买商品房			产别		私产	
房屋状况	幢号	层号	建成年代	建筑结构	房屋总层数	所在层数	产权面积(平方米)	设计用途
	1	1	2002	混合	4	1	155.84	住宅
			0					
共有		人		共有证号自		至		
五(地)号		土地证号						
权属性质		使用面积(平方米)						
所有共有附记		车库29.29平方米						
初审意见		商品房买卖合同备案齐全, 契税已交, 手续齐全, 可发产权证。						
复审意见		购买商品房, 已缴纳登记, 可发产权证。						
审批意见		同意登记发证。					2004.06.10	



领证人签字: [Signature] 经办人: [Signature] 年 月 日







营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91371400732631369Q 1-1

名称 德州正元土地房地产咨询评估有限公司

类型 有限责任公司

住所 德州市德城区天衢路南华腾·丽晶大厦17A层
20、21、23号

法定代表人 杨志新

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2001年08月23日

营业期限 2001年08月23日至 年 月 日

经营范围 房地产价格评估；房地产中介（凭资质证经营）；基准地
价评估、宗地地价评估、地价咨询（凭土地评估资质证经
营）；地形测量、市政工程测量、建筑工程测量、线路工
程测量、不动产测绘（执行相应等级作业限额）；土地登
记代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可
开展经营活动）。



登记机关



企业信用信息公示系统网址：<http://sdxy.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
 IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:德州正元土地房地产咨询评估有限公司

法定代表人:杨志新
 (执行事务合伙人)

住所:德州市德城区天衢路南华腾丽晶大厦17A层20、21、23号

统一社会信用代码:913714007326313690

备案等级:二级

证书编号:鲁评132001

有效期限:2018年5月2日至2021年5月1日



发证机关(公章)
 二〇一八年五月二日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

