



房地产估价报告

估价报告编号：东新评鉴字[2018]023号

估价项目名称：华泰东方威尼斯小区一期A区10幢1单元701室
房地产司法鉴定估价项目

估价委托人：东营市东营区人民法院

房地产估价机构：东营市新纪元房地产评估咨询有限责任公司

注册房地产估价师：汤龙韶 注册号 3720080012

毛广见 注册号 3720090085

估价报告出具日期：2018年5月14日

致估价委托人函

东营市东营区人民法院：

承蒙委托，我公司本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，对贵院审理的申请执行人刘锋与被执行人刘学勇、许英德、刘京传民间借贷纠纷一案中，涉及的位于东营市广饶县华泰东方威尼斯小区一期 A 区 10 幢 1 单元 701 室住宅房地产的市场价值进行了房地产司法鉴定估价。

估价目的：确定估价对象房地产在现有权益及实体状况下于价值时点的市场价值，为人民法院司法鉴定确定估价对象市场价值提供参考依据。

估价对象：估价对象坐落于东营市广饶县华泰东方威尼斯小区一期 A 区 10 幢，钢混结构，地上 11 层，地下 1 层，估价对象位于 1 单元 701 室，房屋建筑面积 152.42 平方米。

价值时点：2018 年 4 月 19 日。

价值类型：房地产市场价值。

估价方法：本次估价采用比较法和收益法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象（房屋建筑面积 152.42 平方米）在价值时点 2018 年 4 月 19 日的市场价值为人民币：86.56 万元，大写：人民币捌拾陆万伍仟陆佰元整。（楼面单价 5679 元/平方米）

特别提示：

1、本估价报告的有效期为一年，即自 2018 年 5 月 14 日起至 2019 年 5 月 13 日止。

2、以上内容摘自本房地产估价报告书。欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读估价报告全文。

东营市新纪元房地产评估咨询有限责任公司

2018 年 5 月 14 日

目 录

估价师声明	(1)
估价的假设和限制条件	(2)
估价结果报告	(4)
(一) 估价委托人	(4)
(二) 房地产估价机构	(4)
(三) 估价目的	(4)
(四) 估价对象	(4)
(五) 价值时点	(6)
(六) 价值类型	(6)
(七) 估价原则	(6)
(八) 估价依据	(7)
(九) 估价方法	(8)
(十) 估价结果	(9)
(十一) 注册房地产估价师	(9)
(十二) 实地查勘期	(9)
(十三) 估价作业期	(9)
附件	(10)
(一) 鉴定委托书复印件	
(二) 商品房买卖合同复印件	
(三) 估价对象现状照片复印件	
(四) 估价对象位置图	
(五) 估价机构营业执照复印件	
(六) 估价机构资格证书复印件	
(七) 房地产估价师资格证书复印件	

估价师声明

我们根据自己的职业道德、专业知识和勤勉尽责的工作态度，在此郑重声明：

一、我们在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。

二、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、我们与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。

四、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)、《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，撰写估价报告。

五、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。注册房地产估价师毛广见、注册房地产估价师汤龙韶已对估价对象进行实地勘察，其他估价人员未对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。

六、本估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

七、本估价报告需经估价人员签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

- 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、注册估价师对估价委托人提供的估价对象权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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、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，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，假定估价对象于价值时点能正常使用。

二、未定事项假设

截止价值时点，估价对象不存在未定事项假设。

三、背离事实假设

截止价值时点，估价对象不存在背离事实假设。

四、不相一致假设

截止价值时点，估价对象不存在不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价委托人未提供估价对象建成年代资料。

六、估价报告使用限制

- 1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
- 2、本估价报告按照既定目的提供给委托方使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。
- 3、本估价报告的有效期为一年，即自 2018 年 5 月 14 日起至 2019 年 5 月 13 日止。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。
- 4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报

告”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

估价结果报告

一、估价委托人

委托方名称：东营市东营区人民法院

联系人：刘成君

联系电话：0546-8265169

二、房地产估价机构

单位名称：东营市新纪元房地产评估咨询有限责任公司

单位地址：东营市东城府前街 105 号

法定代表人：李宏强

资格等级：贰级

房地产资质证书号：鲁评 082004 号

联系人：汤龙韶

联系电话：0546-8083050 8088580

邮政编码：257091

三、估价目的

确定估价对象房地产在现有权益及实体状况下在估价基准日的市场价值，为人民法院司法鉴定确定估价对象市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）权益实体状况

估价对象坐落于东营市广饶县华泰东方威尼斯小区一期 A 区 10 幢，钢混结构，地上 11 层，地下 1 层，估价对象位于 1 单元 701 室。依据《商品房买卖合同》（合同编号：东方威尼斯 0242）及《广饶县居民家庭住房合同备案情况查询结果》，估价对象合同约定建筑面积 152.42 平方米。估价对象外墙瓷砖，部分刷外墙漆，塑钢窗，钢板防盗门。室内地面瓷砖，内墙乳胶漆，造型吊顶，部分顶棚乳胶漆；厨房、卫生间：地面瓷砖，内墙瓷砖，铝扣板吊顶。估价对象室内水、电、暖、气、讯等基础配套设施齐全。

（二）区域环境状况

估价对象座落于东营市广饶县华泰东方威尼斯小区 10 号楼，西面为环湖东路，南面

为潍高路，北面为傅家路，附近有孙武湖、金岭一品等。估价对象所在区域内基础设施和公共服务设施完备，交通方便。所处区域市政公用设施较为齐全，达到“七通”。

广饶县是隶属山东省东营市的一个市辖县，位于山东省中部偏北，东营市南部。广饶县地理坐标为东经 118°17'04"~118°57'11"、北纬 36°56'09"~37°21'23"。广饶县北连东营区，南靠淄博市临淄区，东与潍坊市寿光市接壤，东南与潍坊市青州市相接，西与滨州市博兴县毗邻，东北部濒临渤海莱州湾，海岸线长 12.35 公里。县境东西最大距离 60.1 公里，南北最大距离 46.2 公里，总面积 1137.87 平方公里。广饶县总面积 1138 平方公里，辖 9 个乡镇（街道），2 个省级经济开发区，553 个村（居），人口 50 万人。广饶自秦设县，古称乐安、千乘、琅槐，是兵圣孙武故里、吕剧发祥地和齐笔原产地，被联合国地名组织评定为千年古县。广饶县地处泰沂山北麓山前冲积平原和黄河冲淤积平原的交迭地带，地势由西南倾向东北，西南部最高程海拔 28 米，东北部最低为 2 米，绝大部分地区的地面高程在 3.5~15 米之间，坡降为 0.48‰。广饶县地貌类型主要有：缓岗 9923.4 公顷；浅平洼地 2.19 万公顷；微斜平地 6.999 万公顷；河流阶地 375 公顷；河流圈地 3475 公顷；滨海滩地 8095.7 公顷。广饶县有小清河和支脉河两大水系的 12 条河流。广饶县地处暖温带，属季风型气候，境内气候无明显差异。气候特征是雨、热同季，大陆性强（大陆度 66.4），寒暑交替，四季分明。春季为 3~5 月，气温回暖快，降水少，风速大，气候干燥。夏季为 6~8 月，气温高，湿度大，降水集中，气候湿热。秋季为 9~11 月，气温急降，雨量骤减，天高气爽。冬季为 12~2 月，雨雪稀少，寒冷干燥。境内历年平均日照时数为 2234.0 小时，年日照极值 2881.4 小时。历年平均气温 12.3℃，年平均最高气温 18.8℃，年平均最低气温 6.8℃。极端最高气温 41.9℃，极端最低气温 -23.3℃。降水量历年平均 587.4 毫米，多集中在 6~9 月。全年主导风向为东南风。风向随季节有明显变化。冬季多吹西北风，春、夏季多吹东南风，初秋多吹东南风，晚秋多吹西北风。常年始霜期为 10 月 21 日前后，常年终霜日在 4 月 6 日前后，年平均无霜期为 198 天。

（三）市场背景分析

从税收政策的角度分析，国家对投入销售的房地产项目征收营业税，并同时征收属于利润分配范畴的土地增值税，大幅度降低了开发企业的利润并促使房地产投资愈加谨慎；从关税角度讲，房地产项目所需进口的原材料不再享受减、免税的优惠。因此，

房地产业的发展规模、发展速度、发展档次都将有所改变和放慢。从产业的角度分析，总的讲，对房地产业实行的是适度紧缩、调控的政策。收缩银根、扶持重点工程、紧缩房地产业资金流量的金融政策也使房地产业的经营和运转的氛围恶化；个别讲，国家鼓励建设普通住宅和进行城市危旧房改造，并在一定程度上给予政策支持，住宅和城市危旧房改造存在着一定的发展空间。从东营市广饶县经济发展现状分析，房地产业发展势头依然强于我国其他地区，目前仍处于调整、巩固和平稳发展阶段。

（四）最高最佳使用分析

房地产估价应当以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。本评估以估价项目最高最佳使用为前提。

五、价值时点

2018 年 4 月 19 日

六、价值类型

本次估价的类型类型为房地产市场价值，为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

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

要求估价机构有完全独立性，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，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、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，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）谨慎原则

在面临不确定因素的情况下作出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计估价对象房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估或低估房地产

市场价值。

（四）最高最佳使用原则

应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（五）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（六）替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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、《中华人民共和国担保法》；
- 4、《中华人民共和国物权法》。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015 《房地产估价规范》；
- 2、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》；
- 3、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释〔2009〕16号）；
- 4、《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》（法释〔2011〕21号）。

（三）委托方提供的有关资料

- (1) 鉴定委托函〔(2018)东法技会字第102号〕；
- (2) 商品房买卖合同复印件；

(3) 其他相关资料。

(四) 估价人员根据估价对象特点向有关部门查询、市场调查和现场勘察掌握的有关资料。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法进行评估。房地产估价方法通常有比较法、收益法、成本法等。比较法是指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。收益法是指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。成本法是指测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

根据《房地产估价规范》，估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。评估人员深入细致地分析了委估对象的特点和实际状况，研究了委托方提供的资料，在实地勘察的基础上进行了广泛的市场调研，根据估价对象的用途和其所在区域房地产市场状况，结合本次评估的目的，确定本次评估采用比较法和收益法。

1、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。该方法的基本公式如下：

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

2、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。该方法的基本公式如下：

$$V_n = a/r [1 - 1/(1+r)^n]$$

式中 V_n -----有限年期单位楼价
 a/r -----无限年期单位楼价
 r -----资本化率
 n -----估价对象剩余经济寿命

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象（房屋建筑面积 152.42 平方米）在价值时点 2018 年 4 月 19 日的市场价值为人民币：86.56 万元，大写：人民币捌拾陆万伍仟陆佰元整。（楼面单价 5679 元/平方米）

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
毛广见			年 月 日
汤龙韶			年 月 日

十二、实地查勘期

2018 年 4 月 19 日

十三、估价作业期

自 2018 年 4 月 19 日至 2018 年 5 月 14 日。

东营市新纪元房地产评估咨询有限责任公司

2018 年 5 月 14 日

附 件

- (一) 鉴定委托书复印件 (共 1 页);
- (二) 商品房买卖合同复印件 (共 10 页);
- (三) 估价对象现状照片复印件 (共 2 页);
- (四) 估价对象位置图 (共 1 页);
- (五) 估价机构营业执照复印件 (共 1 页);
- (六) 估价机构资格证书复印件 (共 1 页);
- (七) 房地产估价师资格证书复印件 (共 2 页)。

