

# 房地产估价司法鉴定报告

估价项目名称：招商银行股份有限公司东营分行  
与赵丽娟、徐洪亮金融借款合同纠纷涉案房地产价值评估  
委托方：东营市东营区人民法院  
估价方：东营天诺房地产评估咨询有限公司  
估价人员：宫平 王卫江 耿侠 王学平  
估价作业日期：二〇一八年七月四日至九月十三日  
估价报告编号：（东）天诺房估（2018）字第 QFY08 号

## 目 录

一. 致委托方函.....	3
二. 估价师声明.....	4
三. 估价的假设和限制条件.....	5
四. 估价结果报告.....	6
1) 委托方.....	6
2) 估价方.....	6
3) 估价对象.....	6
4) 估价目的.....	8
5) 估价时点.....	8
6) 价值定义.....	8
7) 估价依据.....	9
8) 估价原则.....	9
9) 估价方法.....	10
10) 估价结果.....	11
11) 估价人员.....	11
12) 估价作业日期.....	11
13) 估价报告有效期.....	11
五. 附件.....	12

## 致委托方函

东营市东营区人民法院:

受贵单位委托, 东营天诺房地产评估咨询有限公司秉着客观、公正、科学、独立的原则, 对招商银行股份有限公司东营分行与赵丽娟、徐洪亮金融借款合同纠纷一案涉及的位于东营市东营区胜利大街 101 号(科达华苑别墅区 16 幢别墅)的房地产价值进行了估价, 估价时点为二〇一八年七月四日, 估价目的为: 确定房地产在估价时点的价值, 为法院提供公允的价值参考。

本公司根据估价目的, 遵循估价原则, 按照《房地产估价规范》[GB/T50291-2015]采用科学合理的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过测算, 结合估价经验, 确定估价对象在估价时点的市场价值为:

建筑面积: 299.62 平方米

平均单价: 17520 元/平方米

总价取整: 5,249,000 元

大 写: 人民币伍佰贰拾肆万玖仟元整

东营天诺房地产评估咨询有限公司

二〇一八年九月十三日

## 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和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中以说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，查勘人员宫平、王卫江、王学平。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业的帮助。
7. 本估价报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用。不得挪作他用。
8. 报告的全部或部分内容不得复制、涂改或伪造。不得向委托方和报告评审部门以外的单位和个人提供。
9. 本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方应对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和人员不承担任何责任。

## 估价的假设和限制条件

1. 本次评估面积所依据材料为《不动产登记信息查询证明》证载建筑面积为依据，
2. 本次评估所依据资料均为委托方提供，委托方应对资料的真实合法性负责。
3. 本报告有效期自报告完成之日起一年有效。
4. 在有效期内随时间的推移、市场的变化估价结果须做相应的调整。超过有效期须重新进行评估。
5. 本估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响
6. 本估价结果未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。
7. 本估价报告分估价结果报告和估价技术报告两部分，技术报告仅供估价机构存档和有关管理部门查阅。
8. 本报告结果仅对本次目的负责，如改变估价目的，则估价结果应进行相应的调整直至重新评估。
9. 未经估价机构书面同意，本鉴定报告的全部或任何一部分内容不得以任何方式公开发表。
10. 如发现评估报告文字和数字错误时请通知本公司及时更正。

## 房地产估价结果报告

### 一. 委托方

1. 名称: 东营市东营区人民法院
2. 联系人: 项在永、于洋
3. 联系电话: 0546-8265169

### 二. 估价方

1. 单位名称: 东营天诺房地产评估咨询有限公司
2. 单位地址: 东营市西四路 346 号
3. 证书编号: 鲁评 082007
4. 资格等级: 二级资质
5. 执照号码: 370500228018370
6. 联系电话: 7861123

### 三. 估价对象

#### 1. 房地产概况:

本次估价对象为东营市东营区人民法院委估的位于东营市东营区胜利大街 101 号的住宅一套。截止估价时点, 委估房产已办理了《中华人民共和国房屋所有权证》(东房权证东营区字第 102033 号、102034 号), 该房产为钢混结构, 建成于 2006 年, 委估对象位于 16 幢, 建筑面积为 299.62 平方米, 设计用途为住宅。

装修标准及设备配置情况如下:

委估房产外墙: 一层部分贴釉面砖; 二层外墙贴长条瓷砖; 分户门: 钢板防盗门; 窗: 塑钢推拉窗、中空玻璃; 车库门: 翻板自动门; 强电: 分户配电箱; 电话、闭路: 均能正常使用, 水、电、气、暖齐全。

#### 2. 市政基础设施条件

市政基础设施配套基本齐全，已达到“七通”（供水、排水、通电、通路、通讯、通暖、通气）。

### 3. 周边环境

该估价对象座落于东营市东营区胜利大街101号，该小区位于东营市安居工程住宅小区东北部。小区附近有学校、幼儿园，超市及农贸市场等，有多条公交线路通过，交通方便，环境优美，小区物业管理规范，基础设施较为齐备，环境优美，是较为理想的居住处所。

### 4. 一般因素及市场背景分析

#### i. 城市资源状况

东营市是山东省省辖地级市，总面积 8053 平方公里，人口 200 万。下辖河口、东营两区，广饶、垦利、利津三县，是全国第二大油田——胜利油田和石油系统的最高学府石油大学所在地。东营市属北温带湿润大陆性气候，光照充足，四季分明。年平均气温 12.2 摄氏度，年平均降水量 537.3 毫米，具有冬季干冷，秋季暖温，春季多风沙、干旱的气候特征。

#### ii. 房地产制度与房地产市场状况

严格实施土地利用总体规划和基本农田保护制度，严把土地征用和土地转让审批关，从严控制建设用地规模。加强对开发区建设用地的统一管理。健全和完善经营性土地使用权招标拍卖挂牌的有关制度和程序，确保商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地以及同一地块有两个以上用地意向者的土地，全部以招标拍卖挂牌方式出让。

#### iii. 产业政策

东营市招商引资战略的实施，成为东营市新的经济增长点。在东营经济开发区投资建设的工业项目。

#### iv. 城市规划与发展目标

东营市中心城布局结构采用东、西城“双组团式”集中布局形态，组团

之间由河流、绿带、交通走廊及农田自然分隔。双组团中东城的功能为市级行政办公、金融、商贸、教育文化、高新技术工业和居住。西城的功能为油田行政办公、综合服务、商业、贸易、教育科研文化和生活居住。

#### v. 城市社会经济发展状况

目前，东营市已形成具有石油开采、石油化工、盐化工、轻工、纺织等门类比较齐全的工业体系，工业综合经济实力有所增强。全市工业企业增加值 337.94 亿元，同比增加 9.14%；销售收入 532.9 亿元；实现利税 212.35 亿元，其中利润 156.13 亿元。胜利油田是全国第二大油田，年产原油 2668 万吨，天然气 8.5 亿立方米，能源工业已成为全国能源重点建设基地之一。

#### vi. 区域概况

东营区位于山东省北部，黄河三角洲腹地。东濒渤海，西依黄河、与利津县隔河相望，南接广饶县、滨州地区博兴县，北临垦利县。中共东营市委、市政府位于城区东部，全国第二大石油基地-胜利油田指挥机关和著名的石油大学（华东）坐落于城区西部，是东营市政治、经济、文化中心。

#### vii. 交通条件

公路和铁路状况。高速公路已与至青岛、济南、上海、福州的高速公路主干线相连接。东营铁路通过淄东铁路与胶济铁路相连接。

港口状况。东营港是国家批准的国家一类开放口岸。已建成 1 个 5000 吨和 5 个 3000 吨泊位。现正在建设万吨级泊位，将与天津、青岛港一起，构筑成环渤海湾的海上通道。

**四. 估价目的：**确定房地产在估价时点的价值，为法院提供公允的价值参考。

**五. 估价时点：**二〇一八年七月四日

#### 六. 价值定义

本次估价采用的公开市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。估价结果为估价对象在住宅用途下的房地产价格。



## 七. 估价依据

1. 《东营市东营区人民法院鉴定委托书》
2. 《不动产登记信息查询证明》
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
4. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
5. 委估对象现场勘察记录和委托方提供的证明材料
6. 本估价机构掌握的房地产市场相关资料

## 八. 估价原则

1. **合法原则：**估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

2. **估价时点原则：**估价结果应是估价对象在估价时点客观合理价格和价值。由于房地产市场是不断变化的，因此在不同估价时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在估价时点的状况为准。

3. **替代原则：**要求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。根据经济学原理，在同一个市场内效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用市场比较法进行价格测算时，即是依据该原则。通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的价格作为客观价格，确定估价对象在评估时点的价格取值依据。

4. **最高最佳使用原则：**以估价对象最高最佳使用为原则，在合法前提下的最高最佳使用原则是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均匀时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。估价对象现在的用途为住宅，我们认为保持现状

用途最为有利，并以此为前提估价。

## 九. 估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法等。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

本项目的估价思路与方法为：根据估价对象的实际情况和委托方提供的有关资料及估价人员的市场调查资料，在遵守有关法规、政策、和符合估价技术标准的基础上经过评估人员的实地勘察和认真分析，决定此次估价采用市场比较法、成本法对估价对象进行评估，经过综合分析后，最终决定估价对象的房地产现时市场价格。

## 十. 评估过程

评估工作自 2018 年 7 月 4 日至 2018 年 9 月 13 日完成，经过接受委托、房地产勘查、评定估算、评估汇总、提交报告等过程，具体如下：

### (一) 接受委托

我公司评估人员在与委托方就评估具体业务进行洽谈，明确房地产评估基本事项的基础上，查勘评估对象，查阅关于评估目的、评估对象、评估范围及评估基准日的基础材料，并在对房地产评估风险进行评价后，与委托方签订房地产评估业务约定书，组成房地产评估项目小组，制定评估计划。

### (二) 房地产清查

以委托方提供的评估申报的相关资料为基本依据，对委托评估房地产进行现场查勘。

### (三) 评定估算

结合房地产清查的有关资料，根据评估目的、评估价值类型、评估时的各种条件，选择适宜的评估方法，进行评定估算，得出初步的评估结果。

### (四) 评估汇总

根据初步评估结果，进行评估结论分析后，按有关规定及要求，撰写评估报告，征询委托方意见，对报告进一步完善，经三级复核后，将评估报告书提交委托方及有关部门。

### 十一. 估价结果

本机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验对影响房地产市场价格因素的分析，确定估价对象在估价时点的市场价值为：

建筑面积：299.62 平方米

平均单价：17520 元/平方米

总价取整：5,249,000 元

大 写：人民币伍佰贰拾肆万玖仟元整

### 十二. 估价人员

盖章：

项目 负责人：                宫 平                (注册房地产估价师)

其他 估价 人员：                王学平                (注册房地产估价师)

十三. 估价作业日期：二〇一八年七月四日至二〇一八年九月十三日

十四. 估价报告的有效期：估价报告自二〇一八年九月十三日起一年有效

东营天诺房地产评估咨询有限公司

二〇一八年九月十三日

## 附 件

1. 《东营市东营区人民法院鉴定委托书》复印件
2. 《不动产登记信息查询证明》复印件
3. 委估房地产现场照片复印件
4. 估价机构证明材料复印件
5. 估价师证明材料复印件