

房地产司法鉴定估价报告



估价项目名称: 张春海与张康飞、王立凤

借款合同纠纷涉案房地产市场价格评估

委托方: 天津市南开区人民法院

估价方: 山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司

估价人员: 王卫江 官平 张欣华

估价作业日期: 二〇一九年十一月四日至十一月十四日

估价报告编号: (东)天诺房估(2019)字第 SDF05 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.....	10
5 估价时点.....	10
6 价值定义.....	10
7 估价原则.....	10
8 估价依据.....	10
9 估价方法.....	11
10 估价结果	12
13 估价人员.....	12
14 估价作业日期.....	12
15 估价报告有效期.....	12
五. 附件.....	13

致委托方函

天津市南开区人民法院:

受贵单位委托,山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司秉着客观、公正、科学、独立的原则,对申请人张春海与张康飞、王立凤借款合同纠纷一案所涉及的位于德州市平原县东苑小区(东苑小区A2幢1单元5层501室)的房地产价值进行了估价,估价时点为二〇一九年十一月四日,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。

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(含储藏室6.94平方米)在估价时点的市场价值为:

建筑面积: 95.94 平方米

总价取整: 551,000 元

大 写: 人民币伍拾伍万壹仟元整

山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司



二〇一九年十一月十四日

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。
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。
10. 本估价报告未考虑未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房地产价值产生的影响。

估价的假设和限制条件

1. 委托方合法取得房地产权证明，本次评估房产面积依据《中华人民共和国不动产权证书》载明为准。
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评估目的负责，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。

房地产估价结果报告

一. 委托方

1. 单位名称: 天津市南开区人民法院
2. 联系电话: 02283615716

二. 估价方

1. 单位名称: 山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司
2. 单位地址: 东营市府前大街 51 号
3. 证书编号: 鲁评 082007
4. 资格等级: 二级资质
5. 联系电话: 0546-7177751

三. 估价对象

1. 房产概况:

本次估价对象位于德州市平原县东苑小区的住宅一套。截止估价时点, 委估房地产已办理了《中华人民共和国不动产权证书》鲁(2017)平原县不动产权第 0002110 号。委估房地产为混合结构, 房屋总层数为 5 层, 委估对象位于 A2 幢 1 单元 5 层 501 室, 建筑面积 95.94 平方米, 储藏室 6.94 平方米, 规划用途为住宅。

装修标准及设备配置情况如下: 外墙: 外墙漆; 窗: 塑钢推拉窗, 普通玻璃, 外设防盗窗; 楼道门: 楼道防盗门; 入室门: 入室防盗门; 楼道: 水泥地面, 木质扶手; 电: 分户配电箱, 开关、插座面板和灯座均能正常使用, 水、电、气、暖齐全。

土地用途为城镇住宅用地, 权利性质为出让, 共有宗地面积 225406.34 平方米, 终止日期为 2087 年 08 月 09 日。

2. 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

估价对象座落于德州市平原县东苑小区，平安东大街以南、东关小区以北、平原县公共资源交易中心以西。附近有平原县第一实验小学、三国文化广场、琵琶湾公园、新世纪购物广场等及众多商业店铺，生活服务设施齐备。该区域生活小区聚集，环境较优越，通行多路公交车，是较为理想的居住处所。

4. 一般因素及市场背景分析

(1) 城市简介

平原县地处山东省西北部，隶属德州市，东和东南与临邑县、禹城市交界，西和西南与武城、夏津毗连，南与高唐为邻，北与德城区、陵城区接壤。平原县地处黄河下游的鲁西北平原，地势平坦，地形自西南向东北缓慢倾斜，气候属北温带大陆性季风气候，四季分明，日照充足；行政区域面积 1047 平方公里，总人口 47 万人，辖 8 个镇、2 个乡、2 个街道和 1 个经济开发区。

(2) 行政区划

平原县隶属德州市，辖王凤楼镇、前曹镇、恩城镇、王杲铺镇、腰站镇、王庙镇、张华镇、王打卦镇 8 个镇，三唐乡、坊子乡 2 个乡，龙门街道、桃园街道 2 个街道和 1 个经济开发区。

(3) 地理环境

位置

平原县地处京、津、济都市圈和环渤海经济圈的黄金地带，南依泰山，北望京津，距德州市 30 公里。

地貌

平原县地处鲁西北黄河冲积平原，南北长 39 公里，东西宽 48 公里，总面积 1047 平方公里。平原县在大地一、二级构造单元上，属华北辽冀台向斜的一部分。在次级构造单元上，大致由三唐乡刘屯村附近向南至禹城市房寺镇房寺村划线，其西侧为临清市拗断区，东侧属济阳县拗断区；由刘屯村向东北方向延伸扩张的三角形地带属埕宁隆起区。各区之间，均以断裂为界。这些断裂中，有的已上切到新第三系下部地层，有的切错第三系与第四系分界线，有的沿断裂带有新生代玄武岩。如经过王庙镇、前曹镇、王凤楼镇的北东向断裂，以及恩城镇、王打卦乡南部，都有第三系玄武岩存在。

(4) 气候

境内属暖温半湿润大陆性季风气候区，具有显著的大陆气候特征。境内四季分明，干湿季明显，春季干旱多风，夏季湿热多雨，秋季凉爽，冬季干冷少雨雪。作物生长季节，光照充足，热量丰富，有利于农、林、牧业发展。但旱、涝、冰雹、干热风、连阴雨、霜冻等灾害性天气时有发生，对农业生产有一定影响。年平均降水 535mm (1980-2010)，春季 (3-5 月) 干旱多风且少雨；夏季 (6-8 月) 夏季总体特征是湿热多雨；秋季 (9-11 月) 秋季是大气环流型自夏到冬的转换季节；冬季 (12-2 月) 冬季干冷少雨雪。

(5) 人口民族

2018 年，平原县总人口 47 万人。2012 年，平原县少数民族人口共有 6500 人，民族成分 16 个，分别是：回族、满族、蒙古族、苗族、朝鲜族、白族、壮族、土家族、瑶族、彝族、傣族、黎族、侗族、布依族、达斡尔族、柯尔克孜族。

(6) 经济

2018 年，平原县实现地区生产总值 (GDP) 253.68 亿元，按可比价格计算，比 2017 年增长 8.1%。其中，第一产业增加值 40.07 亿元，增长 3.3%；第二产

业增加值 115.69 亿元，增长 8.2%；第三产业增加值 97.92 亿元，增长 9.5%。三次产业比例为 15.8:45.6:38.6。

2018 年平原县新增各类市场主体 4549 家，其中各类企业 1230 家，个体工商户 3071 家，分别比去年同期增长 18.5%，26.2%。

(7) 交通运输

平原县距济南遥墙机场 80 公里，天津港 220 公里。有 3 条铁路（京沪铁路、京沪高铁、石济客专）、1 条高速（京台高速）、2 条国道（105 国道、304 国道）、3 条省道（101、323、105 附线）穿境而过，拥有 2 个高速出入口、2 个铁路客运站、1 个铁路货运站和一个通用航空机场，实现了“40 分钟到济南、1 小时到北京、3 个半小时到上海、4 个半小时到杭州”。

铁路：太青高铁与京沪线穿境而过。

平原火车站始建于 1910 年，是京沪铁路线上的一座百年老站，现有正线 2 条，到发线 4 条，货物线 4 条，专用线 3 条。平原东站是石济客专（石家庄至济南客运专线）德州境内的火车站之一，2017 年 12 月 28 日，石济客运专线平原高铁东站正式运营，该线路在山东省内共设有 5 个停靠站点，分别是德州东、平原东、禹城东、齐河、新济南东客站。

济南铁路物流园于 2014 年 9 月开通运营，“平原——青岛港”、“平原——烟台港”集装箱班列每日对开，可提供货运代理、公路运输、货物装卸、报关报检等物流服务，年作业能力达 1 亿吨，被铁道部列为全国 100 个战略装车点之一，可一次性发送集装箱 140 多个直达港口装船，形成了集高端物流、港口公铁海多式联运的新格局。

公路：截止到 2018 年底，全县实有公路通车里程 2274.169 公里，拥有客货运输企业 85 家，城区公交车 86 辆，公路客运量 28.83 万人，各类货运车辆 6506 部，载货量 8.8 万吨，共有公交线路 28 条，其中城区线路 4 条，城乡线路 24 条，设置候车亭 176 个，428 个站点牌，线网覆盖全县 855 个行政村，

全县农村公路通车里程达到 2125 公里，公路密度达到每百平方公里 217.21 公里/百平方公里。

航空：平原通用机场坐落在城北幸福大道路东坊子乡境内，距平原县城约 5 公里，距德州市区约 20 公里，占地面积 450 亩，跑道长 1000 米、宽 30 米，停机坪 15000 平方米、塔台一处、机库三座、办公楼一处、宿舍楼一处、属于全封闭式机场，主要提供公共航空运输以外的民用航空活动，包括飞机和直升机起飞、降落、滑行、停放以及地面保障等。

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

二〇一九年十一月四日

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. 委托方与本估价机构签定的约定书
2. 《天津市南开区人民法院鉴定委托书》
3. 《中华人民共和国不动产权证书》
4. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
5. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
6. 委估对象现场勘察记录和委托方提供的证明材料
7. 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. 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（含储藏室 6.94 平方米）在估价时点的市场价值为：

建筑面积：95.94 平方米

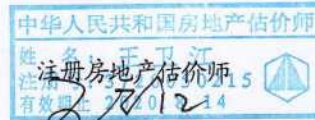
总价取整：551,000 元

大 写：人民币伍拾伍万壹仟元整

十一. 估价人员

项目负责人：

王卫江



其他估价人员：

宫平



十二. 估价作业日期：二〇一九年十一月四日至二〇一九年十一月十四日

十三. 估价报告的有效期限：估价报告自二〇一九年十一月十四日起一年有效

山东天诺土地房地产资产评估测绘有限公司



附件

1. 《天津市南开区人民法院鉴定委托书》复印件
2. 《中华人民共和国不动产权证书》复印件
3. 现场勘查照片复印件
4. 估价机构证明材料复印件
5. 估价师证明材料复印件

