



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：东新评鉴字[2022]029号

估价项目名称：东营市广饶县大海经典小区 11 号楼 1 单元 101
室住宅房地产处置司法评估

估价委托人：东营经济技术开发区人民法院

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

李永军 注册号 3720160143

估价作业日期：2022 年 9 月 5 日至 2022 年 9 月 15 日

估价报告出具日期：2022 年 9 月 15 日

致估价委托人函

东营经济技术开发区人民法院：

承蒙委托,我公司秉着独立、客观、公正、合法的原则,遵照我国有关房地产估价的法律、法规、制度规定和《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)以及贵方提供的相关资料,对贵院执行的上海浦东发展银行股份有限公司东营分行与任海峰、宋项项金融借款合同纠纷一案中,涉及的位于东营市广饶县大海经典小区 11 号楼 1 单元 101 室住宅房地产进行了详细的实地查勘,并进行了具体测算评估,现将估价要项归纳总结如下,以供参考:

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象: 根据估价委托人及本次估价目的共同确定,本次估价对象位于东营市广饶县大海经典小区 11 号楼 1 单元 101 室。本次评估范围为房屋及分摊土地,房屋建筑面积 142.48 平方米,储藏室建筑面积 113.75 平方米。

价值时点: 2022 年 9 月 5 日。

价值类型: 市场价格。某种房地产在市场上的平均交易价格。

估价方法: 比较法、收益法。

估价结果: 通过对估价对象的实物、权益、区位及市场供求等影响其价值的因素进行综合分析之后,根据市场调查及评估人员的经验,运用比较法、收益法进行认真的分析和测算,确定估价对象东营市广饶县大海经典小区 11 号楼 1 单元 101 室住宅房地产(房屋建筑面积 142.48 平方米,储藏室建筑面积 113.75 平方米)在价值时点 2022 年 9 月 5 日的市场价格为 RMB 149.50 万元,大写人民币壹佰肆拾玖万伍仟元整。(房屋单价 8497 元/平方米,储藏室单价 2500 元/平方米)

特别提示:

1、报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围内使用评估报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务,不是评估对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致,可能导致评估结果对应的评估对象

状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

5、本函为估价报告的摘要，与估价报告全文是个有机整体，报告使用方应完整阅读、正确理解规范使用本报告。

6、本估价报告的使用期为一年，即自 2022 年 9 月 15 日起至 2023 年 9 月 14 日止。

东营市新纪元房地产评估咨询有限责任公司

2022 年 9 月 15 日

目录

估价师声明.....	2
估价的假设和限制条件.....	3
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.....	错误！未定义书签。
七、估价原则.....	错误！未定义书签。
八、估价依据.....	错误！未定义书签。
九、估价方法.....	错误！未定义书签。
十、估价结果.....	错误！未定义书签。
十一、注册房地产估价师.....	错误！未定义书签。
十二、实地查勘日期.....	错误！未定义书签。
十三、估价作业日期.....	错误！未定义书签。
十四、估价报告使用期限.....	错误！未定义书签。
附件.....	错误！未定义书签。

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

（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）本估价报告中的分析、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经说明的估价假设和限制条件的限制。

（3）注册房地产估价师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。

（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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

（5）本机构注册房地产估价师汤龙韶、李永军已于 2022 年 9 月 5 日对估价对象做了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性负责。

（6）注册房地产估价师及其所在的估价机构具备本估价业务所需的执业资格和相关的估价经验，没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。

（7）遵守相关法律、法规和估价规范，对估价对象在价值时点时的估价目的下价值进行分析、估算并发表专业意见，是我们注册房地产估价师的责任，我们不对估价对象的法律权益提供保证。提供必要的资料并保证所提供资料真实性、合法性、完整性，恰当使用估价报告是估价委托人和相关当事方责任。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》复印件，我们对权属证书记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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。本估价报告所载的房屋和土地面积，以估价委托人提供的《不动产权证》上记载的内容为准。

2、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3、估价人员对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况，查勘了估价对象视力可及的部分，在可能的情况下亦查勘了物业的内部装修。因受技术手段限制，估价人员无法对估价对象的隐蔽工程（地基、电气管线、供水管线等需要覆盖、掩盖的工程）、建筑结构质量等进行专业检测。故本次评估假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范，无基础、结构等方面的重大质量问题及安全隐患并足以维持其正常使用为假设前提。

4、估价人员已对房屋安全、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。

5、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、估价对象享有公共部位的通行权及水、电等公用设施的使用权。

二、未定事项假设

1、本次评估以估价对象未有任何方式的销售及估价对象未涉及影响估价价值的租赁协议为假设前提，若估价对象存在影响其价值的限制，本估价结果无效或应作相应调

整。

2、本估价结果已包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

三、背离事实假设

1、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，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结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务，或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

无。

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、估价委托人应对所提供的资料的真实性、完整性、合法性负责，如因资料的失真、不完整等原因引起的后果，估价人员和估价机构不承担任何责任。

3、估价对象实物由估价委托人现场指认并确认，结合估价委托人提供的《不动产权证书》记载范围，本次以估价委托人现场指认的估价对象实物范围与证载权属范围属同一估价对象为限制前提进行评估。若有不符，本估价报告无效或应做相应调整。

4、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

5、价值时点时，估价对象若转换使用用途，本估价结果无效。

6、本估价报告的使用期限为一年，即自 2022 年 9 月 15 日起至 2023 年 9 月 14 日。如超过使用期限，或价值时点之后、使用期限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，估价委托人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。

7、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”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

8、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。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：东营经济技术开发区人民法院

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

住所：山东省东营市东营区东三路 237 号金石国际大厦 1301-1304 房间

统一社会信用代码：91370502743384981N

法定代表人：李宏强

备案等级：贰级

房地产估价机构备案证书编号：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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象位于东营市广饶县大海经典小区 11 号楼 1 单元 101 室。本次评估范围为房屋及分摊土地，房屋建筑面积 142.48 平方米，储藏室建筑面积 113.75 平方米，以及与房地产不可分割的满足其使用功能的供水、供电、暖气、天然气、排水等相关配套及装饰装修价值；不含室内动产、债权债务等其他财产权益。

（二）估价对象基本情况

根据估价委托人及本次估价目的共同确定，本次估价对象位于东营市广饶县大海经典小区 11 号楼 1 单元 101 室。本次评估范围为房屋及分摊土地，房屋建筑面积 142.48 平方米，储藏室建筑面积 113.75 平方米。经现场勘察：估价对象地基基础牢固，主体

外观完好。

1、 建筑物权益状况表

估价对象权益状况一览表

产权证号	鲁（2018）广饶不动产权第 0003162 号				
权利人	任海峰、宋项项				
产别/共有情况	共同共有				
共有份额	——				
房屋坐落	东营市广饶县大海经典小区 11 号楼 1 单元 101 室				
登记时间	——				
用途/性质	住宅/市场化商品房				
房屋状况	总层数	所在层数	结构	房屋建筑面积	储藏室建筑面积
	20	1	钢混	142.48	113.75
出租或占用	——				
规划条件	符合城市规划				
他项权利状况	已被抵押				
查封情况	已被查封				
拖欠税费情况	无				
其他特殊情况	估价对象带一个使用面积约为 110 平方米的独立小院（产权未登记）				

2、土地权益状况表

《不动产权证》证号	鲁（2018）广饶动产权第 0003162 号				
权利人	任海峰、宋项项				
土地所有权	国家所有				
土地坐落	东营市广饶县大海经典小区 11 号楼 1 单元 101 室				
不动产单元号	370523 001002 GB00276 F00111011				
地类（用途）	城镇住宅用地				
使用权类型	出让				
使用权面积（m ² ）	-----				
终止日期	2079 年 8 月 19 日				
土地使用管制	无管制情况				

3、估价对象建筑物实物状况

估价对象实物状况一览表

名称	东营市广饶县大海经典小区 11 号楼 1 单元 101 室住宅房地产
坐落	东营市广饶县大海经典小区 11 号楼 1 单元 101 室
用途	住宅
建筑面积	房屋建筑面积 142.48 平方米，储藏室建筑面积 113.75 平方米
建筑结构	钢混
建成时间	2014 年
建筑层数	20
设施设备	估价对象室内水、电、暖、天然气等基础配套设施及设备齐全
估价对象所在层数	1
外观	外观规整，简洁大方
装饰装修	室内铺木地板，内墙面硅藻泥墙面，厨房、卫生间铺地面砖、内墙面贴墙面砖到顶、集成吊顶，卧室内墙面贴壁纸，室内装修情况较好
完损状况	完好
新旧程度	九成新
使用及维护状况	较好

4、估价对象土地实物状况

名称	东营市广饶县大海经典小区 11 号楼 1 单元 101 室住宅用地
坐落	东营市广饶县大海经典小区 11 号楼 1 单元 101 室
土地权利性质/用途	国有出让/城镇住宅用地
面积 (m ²)	-----
四至	东面为孙武路，南面为迎宾路，西面为兵圣路，北面为广乐路
土地形状	宗地形状呈较规则的矩形，对土地利用及建筑物布局无不利影响
地形、地势、地质	该宗地地势平整，无影响建筑物的不良地势、地质和水文状况
土壤情况	潮土、盐土，无污染情况
开发程度	宗地外“七通一平”（即通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通气及场地平整）
规划限制	无特殊规划限制
土地使用期限	2079 年 8 月 19 日

5、估价对象区位状况

(1) 地理位置

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。地理坐标为东经 118° 17' ~118° 57'、北纬 36° 56' ~37° 21' 之间。行政区划代码 370523。北连东营区，南靠淄博市临淄区，东与潍坊市寿光市接壤，东南与青州市相接，西面和博兴县毗邻，东北部濒临渤海莱州湾。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（2012 年）。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。广饶县位于山东省中部偏北，东营市南部。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。土地总面积为 11.378 万公顷，其中耕地、园地、林地及水域共 8.38 万公顷，占总面积的 73.6%；城镇村、工矿及交通用地共 1.65 万公顷，占 14.5%；未利用土地 1.35 万公顷，占 11.9%。水资源总量 13.87 亿立方米。地表水资源总量 0.79 亿立方米，年均径流深 69.9 毫米。地下水资源总量 0.63 亿立方米，年均降水总量 6.41 亿立方米，实际可利用水资源总量 3.09 万立方米，广饶县农业、工业、城镇居民、农村人畜等年用水总量 2.6 万立方米。矿产资源有石油、天然气、卤水、地热等。已探明油气资源总分布 51 平方公里，石油储量为 6628 万吨，天然气储量为 2.5 亿立方米。广饶县城位于县境西南部，面积 3.92 平方公里。主要街道 22 条。县政府、政府各部门多驻府前大街。广饶县下辖 2 街道 6 镇 1 乡（广饶街道、乐安街道，大王镇、稻庄镇、丁庄镇、李鹊镇、大码头镇、花官镇和陈官乡）共 538 个行政村，15 个社区和 8 个居民委员会。

（2）区位状况

位置 状况	坐落	东营市广饶县大海经典小区 11 号楼 1 单元 101 室
	方位	东面为孙武路，南面为迎宾路，西面为兵圣路，北面为广乐路
	朝向	朝南
	与重要场所的距离	南距佳乐购物广场约 750 米，西距广饶宾馆约 350 米
交通 状况	道路状况	南面为迎宾路，西面为孙武路，交通方便
	交通管制	无
	停车便利度	小区内地下停车场，停车较为方便
环境 状况	自然环境	自然环境较好
	景观	估价对象周边人文环境较好

外部 配套 设施	基础设施	宗地内外开发程度达到“七通”（即供水、排水、通电、通讯、通路、通 暖、通气），宗地内场地平整，基础设施较为完善
	公共服务设施	公共服务设施较为齐全