

房地产估价报告

估价报告编号：东房中估字（2022）司 1-02 号

估价项目名称：广饶县西苑小区 89 号楼 1 单元 501 室
房产司法鉴定评估

估价委托人：广饶县人民法院

房地产估价机构：东营市中信房地产评估有限责任公司

注册房地产估价师：郑华兵 3720180057

李国杰 3720090086

估价报告出具日期：2022 年 1 月 6 日

致估价委托人函

广饶县人民法院:

受贵院的委托,我公司于2022年1月4日对位于广饶县西苑小区89号楼1单元501室房产进行了实地查勘、市场调查和测算,本着“公平、公正、公开”的原则,依据国家有关法规、政策、估价规范,按照科学、公允的方法进行了分析和测算,对委估房地产评估计价,为贵院审理中国银行股份有限公司广饶支行与蒋永静金融借款合同纠纷一案提供价值参考依据。

估价目的: 为估价委托人审理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

估价对象: 估价对象坐落于广饶县西苑小区89号楼1单元501室的一套住宅,依据委托方提供的不动产权情况表及黄三角产权询字(2020)第045号司法网拍资产询价报告,该套住宅所在建筑总层数5层,估价对象位于5层,房屋建筑面积为119.97平方米(房屋内带阁楼),储藏室建筑面积24.89平方米。估价对象所在建筑混合结构,用途为住宅、储藏室,2002年建成。不动产权证书号:“东营市房权证广饶县字第广饶20140088号”,所有权人为蒋永静,单独所有。土地权利类型为国有建设用地使用权,土地用途为城镇住宅用地,土地权利性质为出让,土地使用年限2069年12月31日止。本次估价范围为房屋及其分摊的国有出让土地使用权,不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素。

价值时点: 2022年1月4日(现场查勘日期)。

价值类型: 本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值标准。

估价方法: 本次评估选用收益法和比较法。

估价结果: 本公司本着独立、客观、公正的原则,严格按照中华人民共和国国家标准《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等相关法律、法规政策的规定,利用贵院提供的资料以及评估人员现场查勘和市场调查取得的资料,由专业估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选取适宜的估价方法,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,对

估价对象于价值时点的市场价值进行分析、估算和判定，完成了估价工作。估价对象于价值时点满足本报告“估价的假设和限制条件及使用报告说明”下的市场价值为 830065 元，大写人民币：捌拾叁万零陆拾伍元整（房屋价值 780285 元，单价 6504.00 元/平方米。储藏室价值 49780 元，单价 2000.00 元/平方米）。

特别提示：

1、成交价格受处置方式、宣传推广力度和权利人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

2、如当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后七日内以书面形式向人民法院提出。

东营市中信房地产评估有限责任公司

二〇二二年一月六日

目 录

一、估价师声明	5
二、估价的假设和限制条件	6
三、估价结果报告	
1、估价委托人	9
2、房地产估价机构	9
3、估价目的	9
4、估价对象	9
5、价值时点	11
6、价值类型	11
7、估价原则	11
8、估价依据	12
9、估价方法	13
10、估价结果	14
11、注册房地产估价师	14
12、实地查勘日期	15
13、估价报告出具日期	15
四、附件	15
附件一 估价对象现场查勘相关照片打印件	
附件二 司法鉴定委托书复印件	
附件三 不动产权情况表复印件、黄三角产权询字（2020）第 045 号 司法网拍资产询价报告复印件	
附件四 估价资质证书复印件	
附件五 注册房地产估价师资格证书复印件	

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师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。

2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等有关房地产估价标准、规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司评估人员已于2022年1月4日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和复核，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积、相应权益的责任，也不承担对其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供专业帮助。

7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任，特此声明。

8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

二、估价的假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

(1) 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予核实情况下，假设估价委托人提供的估价对象有关证件资料是合法、真实、准确和完整有效的。

(2) 注册房地产估价师对估价对象安全、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，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观体现的内在安全质量问题和环境污染情况。

(3) 注册房地产估价师未对办理产权登记的房屋建筑面积进行专业测量，本次评估以不动产权情况表及黄三角产权询字（2020）第045号司法网拍资产询价报告为依据。

(4) 对房地产市场的假设。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。

(5) 估价对象为整栋楼中的一部分，估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

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) 在价值时点，估价对象已被人民法院查封（或存在担保物权、其他优先受偿款），本次估价不考虑估价对象已被查封（或存在担保物权、其他优先受偿款）因素的影响。

(2) 假设估价对象于价值时点无抵押情况或原有的抵押情况已注销。

(3) 假设估价对象于价值时点无影响其结果的租赁行为及估价委托人未签署影响其估价结果的租约。

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) 因被执行人未到场，我们未能进入室内查勘，本次室内装修状况按普通装修考虑。

(2) 因被执行人未到场，储藏室不确定哪一间，储藏室面积依据委托方提供的黄三角产权询字（2020）第 045 号司法网拍资产询价报告为依据。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告有效期，根据《房地产估价规范》的要求，确定为自估价报告出具之日起一年内有效，且此期间房地产市场无严重波动状况。

2、本次估价目的是为法院审理案件提供价值参考依据。不作其他估价目的之用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新评估。

3、本估价报告的使用必须以估价对象的合法使用、合法处分为前提，任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的相关法律法规。

4、估价报告须经估价机构加盖公章并由估价师签字后方为有效，提供给估价委托人的估价结果报告为一整体，不可分割使用，因使用不当造成的损失，估价方不承担责任。

5、未经我公司授权或许可，估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，估价报告的相关资料亦不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。本报告的最终解释权归本公司所有。

三、其他需要说明的事项

- 1、本估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
- 2、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两种形式，委托协议未约定提供估价报告的形式，本次估价机构提供估价结果报告供委托人使用，估价技术报告作为估价机构存档备案使用。
- 3、由于委托方未出具书面的关于估价对象租赁权的处理意见，本次评估未考虑估价对象可能存在的租赁权对估价结果的影响。
- 4、本次评估所涉及房屋的坐落、用途、建筑面积、权利人等以委托方提供的不动产权情况表及黄三角产权询字（2020）第 045 号司法网拍资产询价报告复印件为依据并结合实地查勘确定。

三、估价结果报告

一、估价委托人

委托人：广饶县人民法院

联系人：张永攀

电话：0546-6458656

二、房地产估价机构

单位名称：东营市中信房地产评估有限责任公司

地址：东营市东营区东三路 171 号

法人代表：李国杰

资质等级：贰级

证书编号：鲁评 082003

联系电话：0546-8330838、 8330916

三、估价目的

为估价委托人审理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象财产范围：

估价对象坐落于广饶县西苑小区 89 号楼 1 单元 501 室的一套住宅，依据委托方提供的不动产权情况表及黄三角产权询字（2020）第 045 号司法网拍资产询价报告，该套住宅所在建筑总层数 5 层，估价对象位于 5 层，房屋建筑面积为 119.97 平方米（房屋内带阁楼），储藏室建筑面积 24.89 平方米。估价对象所在建筑混合结构，用途为住宅、储藏室，2002 年建成。不动产权证书号：“东营市房权证广饶县字第广饶 20140088 号”，所有权人为蒋永静，单独所有。土地权利类型为国有建设用地使用权，土地用途为城镇住宅用地，土地权利性质为出让，土地使用年限 2069

年 12 月 31 日止。本次估价范围为房屋及其分摊的国有出让土地使用权，不包含室内可移动的动产及债权债务等其他因素。

2、估价对象基本状况：

(1) 名称：广饶县西苑小区 89 号楼住宅一套。

(2) 坐落：广饶县西苑小区 89 号楼 1 单元 501 室。

(3) 规模：屋建筑面积为 119.97 平方米（房屋内带阁楼），
储藏室建筑面积 24.89 平方米。

(4) 用途：住宅、储藏室。

(5) 层数：房屋总层数 5 层，所在层数 5 层；

(6) 结构：混合结构；

3、建筑物基本状况：依据委托方提供的不动产产权情况表及黄三角产权询字（2020）第 045 号司法网拍资产询价报告，结合实地调查，房屋于 2002 年建成，混合结构，所在建筑总层数 5 层，估价对象位于 5 层。因被执行人未到场，未能进入室内进行勘察，估价对象所在建筑外墙刷防水涂料、瓷砖墙裙，塑钢窗，入户门、单元门为防盗门。水、电、暖、卫、管道燃气、有线电视设施齐全。

4、区位状况：

估价对象坐落于广饶县西苑小区 89 号楼 1 单元 501 室。估价对象所在小区，北临花苑路，西临团结路，南临潍高路，东临文安路，靠近植物园，小区内道路畅通，绿化、消防、安保、路灯、公共停车位等设施齐全；附近商贸、金融、医药、学校及服务业机构齐全，购物方便，有公交车通过，出入交通便利。

估价对象所在区域的供水、供电、供气、供暖、通讯、市政排污等基础设施的技术水平和可靠性保证率均属良好。该小区有良好的物业管理环境。因此，该地段是生活居住较理想的场所。

五、价值时点：

依据估价目的，经与估价委托人协商，确定本次估价的时点为实地查勘日 2022 年 1 月 4 日。

六、价值类型：

本报告中的价值是在估价目的、价值时点条件下的公开市场价值。

七、估价原则：

在本次估价作业中，我们遵循的原则主要有下列 5 项：

1、独立、客观、公正原则：

要求注册房地产估价师站在中立的立场上，评估价值应为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。

2、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。房地产估价遵循合法原则，应当以估价对象的合法产权、合法使用、合法交易为前提进行。

3、价值时点原则：

要求估价结果是在估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价之所以要遵守价值时点原则，是因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值也是不断变化的。

4、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的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

5、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。即在评估一宗房地产价格时,如在相似区域内有若干与估价对象效用相近的房地产价格存在,则可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。

八、估价依据:

1、估价依据的有关法律、法规和政策

- (1)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号,2007年4月30日);
- (2)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号,2004年4月28日);
- (3)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号,2007年7月29日);
- (4)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号,2016年7月29日);
- (5)《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(2004年7月29日,法释[2004]16号);
- (6)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作规定》(2007年4月23日,法办[2007]5号);
- (7)《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》(2009年4月24日,法释[2009]16号);
- (8)《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号,2016年5月1日);
- (9)《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》(2010年4月7日,法释[2011]21号);
- (10)《山东省司法鉴定人职业道德和执业纪律规范(试行)》(2011年2月12日);

2、估价的技术标准

- (1)《房地产估价规范》(中华人民共和国国标GB/T 50291-2015);

(2)《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国标 GB/T 50899-2013);

3、委托方提供的有关资料

(1)《司法鉴定委托书》(2021)鲁0523法鉴字646号;

(2)不动产产权情况表及黄三角产权询字(2020)第045号司法网拍资产询价报告。

4、其他资料

(1)注册房地产估价师实地查勘的资料和数据;

(2)注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价方法:

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等几种。从理论上讲，估价对象的同类房地产在价值时点的近期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，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时选用成本法；估价对象具有开发潜力或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的应选用假设开发法。

我们对估价对象进行了详细的实地查勘，依据《房地产估价规范》估价方法选用的相关规定，经充分研究和论证，对各种方法进行分析如下：

由于估价对象为已建成在用的整栋楼中的单套现房，不可进行独立开发建设，故不适宜用假设开发法、成本法。

估价对象作为住宅房地产，其所在区域内与其用途相同或相似的房地产交易案例较多，交易资料较易收集，故本次估价宜采用比较法对其进行评估；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。


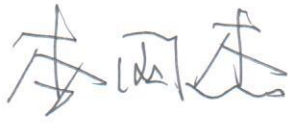
由于估价对象为出租收益性房地产，有稳定的租金收益，同一区域内类似房地产租赁市场较为活跃，租金及费用等资料较易收集，故适宜采用收益法；收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

综上所述，根据广饶县该类房地产市场发育状况，并结合估价背景资料及《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）有关要求和该项目的具体特点及估价目的等，决定选用具有可操作性的，并能反映价值时点住宅的公开市场价值水平的比较法和收益法进行估价。

十、估价结果

本公司本着独立、客观、公正的原则，严格按照中华人民共和国国家标准《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等相关法律、法规政策的规定，利用贵院提供的资料以及评估人员现场查勘和市场调查取得的资料，由专业估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象于价值时点的市场价值进行分析、估算和判定，完成了估价工作。估价对象于2022年1月4日满足本报告“估价的假设和限制条件及使用报告说明”下的市场价值为830065元，大写人民币：捌拾叁万零陆拾伍元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章
郑华兵	3720180057	
李国杰	3720090086	

十二、实地查勘期 2022年1月4日

十三、估价报告出具日期 2022年1月6日

东营市中信房地产评估有限责任公司

二〇二二年一月六日

四、附件

附件一 《司法鉴定委托书》复印件

附件二 估价对象现场查勘相关照片打印件

附件三 不动产产权情况表复印件、黄三角产权询字（2020）第045号

司法网拍资产询价报告复印件

附件四 估价机构估价资质证书复印件

附件五 注册房地产估价师资格证书复印件