**房地产估价报告**

山东鲁业房估（2020）字第008155号



**估价项目名称：**胶南市滨海大道路1288号2栋1单元2923住宅房地产价值评估

**估价委托人：**崂山区人民法院

**房地产估价机构：**山东鲁业房地产土地评估有限公司

**注册房地产估价师：**刘君录 注册号：3720060143

徐洪波 注册号：3720000018

**估价报告出具日期：**二〇二〇年七月三日 **致估价委托人函**

**崂山区人民法院：**

受贵方委托，我公司按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产抵押估价指导意见》（建住房〔2006〕8号）等有关估价标准的规定，对贵方委托的胶南市滨海大道路1288号2栋1单元2923住宅进行了市场价值评估，估价报告摘要如下：

**估价目的：**评估估价对象的市场价值，为崂山区人民法院司法鉴定提供价值参考依据。

**估价对象：**本次估价对象为胶南市滨海大道路1288号2栋1单元2923的住宅，房屋建筑面积为71.55平方米，本次估价仅针对估价对象分摊的土地使用权、房产权利权益价格、装饰装修，不包括室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

|  |  |
| --- | --- |
| 不动产权证号 | 市201378692 |
| 权利人 | 郑小华、陈国飞（共同共有人） |
| 房屋坐落 | 胶南市滨海大道路1288号2栋1单元2923 |
| 房屋状况 | 总层数 | 所在层数 | 结构 | 建筑面积(㎡) | 用途 | 建成年份 |
| 40 | 29 | 钢混结构 | 71.55 | 成套住宅 | 2011 |

**价值时点：**2020年6月22日。

**价值类型：**本次估价的价值类型为市场价值，即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。

**估价方法：**比较法、收益法。

**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法、收益法进行了分析、测算和判断，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，**最终确定估价对象胶南市滨海大道路1288号2栋1单元2923的房地产市场价值为：**

**人民币85.06万元，**

**大写：人民币捌拾伍万零陆佰元整，**

**建筑面积单价为11888元/平方米。**

**特别提示：**经现场查勘，估价对象于价值时点已出租，本报告结果未考虑租约因素。委托方在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当而造成不必要的损失。估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》《估价技术报告》。

山东鲁业房地产土地评估有限公司

 法定代表人：

 二〇二〇年七月三日**目 录**

[估价假设和限制条件 6](#_Toc45006276)

[估价结果报告 8](#_Toc45006277)

[一、估价委托人 8](#_Toc45006278)

[二、房地产估价机构 8](#_Toc45006279)

[三、 估价对象 8](#_Toc45006280)

[四、估价目的 10](#_Toc45006281)

[五、价值时点 10](#_Toc45006282)

[六、价值类型 10](#_Toc45006283)

[七、估价原则 10](#_Toc45006284)

[八、估价依据 12](#_Toc45006285)

[九、估价方法 13](#_Toc45006286)

[十、估价结果 14](#_Toc45006287)

[十一、注册房地产估价师 14](#_Toc45006288)

[十二、实地查勘期 14](#_Toc45006289)

[十三、估价作业期 14](#_Toc45006290)

[十四、估价报告有效期 14](#_Toc45006291)

[附 件 15](#_Toc45006292)

**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.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）、《房地产抵押估价指导意见》（建住房〔2006〕8号）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析、测算、判断，形成专业意见和结论，撰写本估价报告。

5. 参与本次估价的注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但仅限于对估价对象室内外状况和使用状况。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任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。

6.没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7.本估价报告需经注册房地产估价师签字（盖章），房地产估价机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效；

8.如发现本估价报告内的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。

注册房地产估价师签章：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 刘君录  | 3720060143 | C:\Users\Administrator\Desktop\云估价 资料\最终版-各类模板\抵押类-青岛市区\1.png |
| 徐洪波 | 3720000018 | C:\Users\Administrator\Desktop\云估价 资料\最终版-各类模板\抵押类-青岛市区\2.png |

# 估价假设和限制条件

**一、本次估价的各项估价假设**

（一）一般假设

主要包含房地产市场及交易条件通用假设和估价项目常用假设

1.估价委托人提供了估价对象的《不动产权证》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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。

2.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，假定估价对象能正常安全使用。

3.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。

4.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。

5.本估价报告所依据的有关资料，由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，房地产估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

6. 假定估价对象概无附带可能影响其价格的负担、限制等，也未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

（二）未定事项假设

本估价项目无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本估价项目无背离事实假设

（四）不相一致假设

根据评估人员现场勘察，委估房地产所在楼栋实际总层数为37层，不动产登记信息上登记为40层。考虑地址信息编制的一致性，本次评估按不动产登记信息记载为准，即总层数为40层评估（不影响估价结果）；另根据相关文件，胶南市已变更为青岛市黄岛区。提请报告使用方注意。

（五）依据不足假设

本次评估现场勘查时作业人员未能入户，经现场核实承租方及物业人员，户内为开发商统一精装修交付，布局及装修标准与邻近房屋基本一致。2923户内部照片为相似户型照片。故本次估价假设委估房地产为精装修，具体情况以实际装修为准，提请报告使用方注意。

**二、估价报告使用限制**

（一）本估价报告仅为司法鉴定提供参考时使用，不做他用。本估价报告书必须完整使用，对仅使用其中部分内容所导致的损失，我们不承担责任。

（二）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。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估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

（三）本次估价结果为估价对象于价值时点的价值。

（四）本估价报告需经注册房地产估价师签名或盖章并加盖房地产估价机构公章作为一个整体时有效，复印件无效。并且本评估报告的全文作为一个不可分割的整体，若仅有部分内容，则不能成为有效的估价报告。

（五）未经房地产估价机构书面同意，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**

名称：崂山区人民法院

地址:

**二、房地产估价机构**

机构名称：山东鲁业房地产土地评估有限公司

法人代表：田茂强

地 址：青岛市市南区福州南路6号海润集团303室

备案等级：一级

证书编号：鲁评021010

1. **估价对象**

(一)估价对象范围

本次估价对象为胶南市滨海大道路1288号2栋1单元2923住宅，房屋建筑面积为71.55平方米，本次估价仅针对估价对象分摊的土地使用权、房产权利权益价格、装饰装修，不包括室内可移动设施等动产及债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

1. 估价对象实物状况

1、建筑物基本情况

估价对象位于胶南市滨海大道路1288号2栋1单元2923，用途为成套住宅，建筑面积为71.55平方米。估价对象所在建筑物为钢混结构，房屋总层数为40层（实际查勘为37层），所在层数为第29层，是否带电梯：是，建成年份为2011年。

房产状况：其所在小区为那鲁湾公寓；小区规模适中；绿化一般；物业管理较好；朝向：西北向；户型合理；采光、通风好。

装修状况：估价对象外墙贴大理石、玻璃幕墙，楼梯间铺装地砖，木包墙面、贴壁纸，石膏板吊顶。现场勘查时未能入户，经现场核实承租方及物业人员，户内为开发商统一精装修交付，布局及装修标准与邻近房屋基本一致。2923户内部照片为相似户型照片。故本次估价假设委估房地产为精装修，具体情况以实际装修为准，提请报告使用方注意。

设定装修状况为：精装修。配套设施：配套设施较完备。水、电、电话、有线电视、宽带网、中央空调等齐全。

1. 土地基本情况

①四至：估价对象位于胶南市滨海大道路1288号2栋1单元2923，小区宗地北临隐珠河、南临西海岸路、西临滨海大道、东临海景路。

②土地使用期限

土地使用年限至2059-04-11 止。

③开发程度：估价对象所在建筑周边,地势较平坦，地质条件较好，土地承载力高，开发程度较高，达到七通一平，即通路、上水、下水、供电、通讯、通气、供热及宗地内场地平整。

（三）估价对象区位状况

位 置：黄岛区滨海大道路1288号2栋1单元2923。

交通条件：黄岛108路、黄岛216路等等公交车在附近设站点通过，轨道交通：无。交通便利周边路网密度较大，交通出行较便捷。

生活配套设施：估价对象周边有农业银行、浦发银行、青岛银行,西海岸新区人民医院、灵山湾医院,西海岸新区实验高中，利群购物中心、盛客隆购物广场等。

周边小区及环境质量：附近有东方至尊新区、九方海悦华庭等居住社区，社区成熟度高，景观环境好。

位置示意图：

**估价对象**

（四）估价对象权益状况

估价对象权利人为郑小华，共有人为陈国飞，《不动产权证书》编号为市201378692，共有状况为：共同共有；房屋用途为成套住宅，土地权利性质为出让，用途为商业住宅；于价值时点估价对象产权清晰。

**四、估价目的**

评估估价对象的市场价值，为崂山区人民法院司法鉴定提供价值参考依据。

**五、价值时点**

2020年6月22日。

**六、价值类型**

本次估价的价值类型为市场价值，即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、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则及谨慎的原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

所谓独立，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则

合法原则中，所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例各单行条例），国务院所属部分颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记薄（房屋登记薄、土地登记薄）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。但遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

（三）价值时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同时间点上发生的现金流量对其价值影响不同。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的价值。所以强调：价值时点原则是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

（四）替代原则

替代原则，指评估价值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应在合理范围内。

在通常情况下，由于房地产的独一无二特性，难以找到各方面状况与估价对象相同的房地产，所以实际上寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据他们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价格不应低于较差的房地产的评估价格。

（五）最高最佳利用原则

最高最佳利用原则，指评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

（六）谨慎原则

谨慎原则，指评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

在存在不确定因素的情况下做出估价相关判断时，应保持应有的谨慎，充分估计可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估假定未设立法定优先受偿权下的价值，不低估注册房地产估价师知悉的法定优先受偿款。

**八、估价依据**

（一）本次估价所依据的有关法律、法规、司法解释和部门规章

（1）《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国

主席令第62号公布）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

（4）《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日中华人民共和国主席令第50号公布）；

（5）《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》(2000年9月29日法释〔2000〕44号)；

（6）《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令46号）；

（7）《城市房地产抵押管理办法》（2001年8月15日建设部令第98号发布）；

（8）《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》(2005年11月14日法释〔2005〕14号)；

（9）《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》。

（二）本次估价采用的技术规程

（1）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）。

（2）建设部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会联合颁布《房地产抵押估价指导意见》（2006年1月13日建住房〔2006〕8号）。

（3）中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）。

（4）房地产估价报告定量评审标准(试行)。

（三）估价委托人提供的有关资料

1、司法鉴定委托书（2018）鲁0212执776号；

2、权属登记信息复印件；

3、其他有关资料。

（四）房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

1、待估对象当地房地产市场价格资料；

2、待估对象当地概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；

3、注册房地产估价师现场获取的资料；

4、其他有关资料。

**九、估价方法**

估价方法选用一般取决于估价对象的规划用途、估价技术标准、当地房地产市场条件和估价目的。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。

本次对成套住宅的房地产公开市场价值进行评估，从理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用继续使用的成套住宅估价，因此，不能选用假设开发法；居住类房地产市场价值评估适用比较法、成本法、收益法。

虽然理论上对居住房地产估价也可采用成本法，但考虑成熟居住区土地重置成本、房地产开发利润率等重要数据不易搜集掌握，故无法采用成本法估价。

由于在估价对象同一供求圈内房地产市场存在一定的交易量，房地产市场上类似交易实例较多，可比实例较易收集，且修正、调整体系完善，同时估价对象为一般住宅用房，房地产具有一定的租金收益，租赁相关数据易于获取。故选用比较法、收益法进行估价。

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。

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。收益法分为报酬资本化法和直接资本化法，其中报酬资本化法又分为全剩余寿命模式和持有加转售模式，根据《房地产估价规范》第4.3.2条的规定：当收益期较长，难以预测该期限内各年净收益时，宜选用持有加转售模式。故本次评估采用收益法中的持有加转售模式进行测算。

**十、估价结果**

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用科学的估价方法进行估价，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，采用比较法、收益法进行评估，最终确定**估价对象在价值时点的市场价值为人民币85.06万元，单价为11888元/平方米。**

**十一、注册房地产估价师**

注册房地产估价师签章：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 姓 名 | 注册号 | 签名 |
| 刘君录  | 3720060143 | C:\Users\Administrator\Desktop\云估价 资料\最终版-各类模板\抵押类-青岛市区\3.png |
| 徐洪波 | 3720000018 | C:\Users\Administrator\Desktop\云估价 资料\最终版-各类模板\抵押类-青岛市区\4.png |

**十二、实地查勘期**

2020年6月22日。

**十三、估价作业期**

2020年6月22日至2020年7月3日。

**十四、估价报告有效期**

2020年7月3日至2021年7月2日

#

# 附 件

（一）估价对象内外部状况以及环境景观照片

（二）估价委托人提供的《不动产权证书》复印件

（三）房地产估价机构营业执照复印件

（四）房地产估价机构备案证书复印件

（五）注册房地产估价师注册证书复印件