房地产估价报告



估价项目名称：胶州市中云顺德花园4号楼2单元2层东住宅房地产价值评估

估价委托人：山东产权交易中心有限公司

估价机构：山东成达土地房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈 伟（注册号：3720150080）

张增坤（注册号：3720190070）

估价报告出具日期：2020年11月17日

估价报告编号：鲁成（2020）估字A380号

# 致估价委托人函

山东产权交易中心有限公司：

受贵单位委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的位于胶州市中云顺德花园4号楼2单元2层东住宅房地产于2020年11月11日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：根据估价委托人提供的青岛市不动产登记信息及现场勘查确定估价对象权属状况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权证或证明号 | 权利人 | 坐落 | 建筑面积（㎡） | 所在层数/总层数 | 结构 | 实际用途 |
| 私39843 | 李静 | 中云顺德花园4号楼2单元2层东 | 135.58 | 2层/7层 | 混合结构 | 住宅 |

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2020年11月11日（现场查勘日期）。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次采用比较法、收益法进行评估。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为:（币种：人民币）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权证或证明号 | 权利人 | 坐落 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 私39843 | 李静 | 中云顺德花园4号楼2单元2层东 | 135.58 | 8473 | 114.88  |

人民币大写：壹佰壹拾肆万捌仟捌佰元整。

特别提示：

1、本估价报告应用有效期为一年，即自2020年11月17日至2021年11月16日。

2、以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过山东产权交易中心有限公司向我公司书面提出。

山东成达土地房地产资产评估有限公司

法定代表人：程新军

二〇二〇年十一月十七日

目 录

[致估价委托人函 2](#_Toc50652298)

[估价师声明 5](#_Toc50652299)

[估价假设和限制条件 6](#_Toc50652300)

[房地产估价结果报告 8](#_Toc50652301)

[一、估价委托人： 8](#_Toc50652302)

[二、房地产估价机构： 8](#_Toc50652303)

[三、估价目的： 8](#_Toc50652304)

[四、估价对象： 8](#_Toc50652305)

[五、价值时点： 10](#_Toc50652306)

[六、价值类型： 11](#_Toc50652307)

[七、估价原则： 11](#_Toc50652308)

[八、估价依据： 12](#_Toc50652309)

[九、估价方法： 12](#_Toc50652310)

[十、估价结果： 14](#_Toc50652311)

[十一、注册房地产估价师： 14](#_Toc50652312)

[十二、实地查勘期： 15](#_Toc50652313)

[十三、估价作业期： 15](#_Toc50652314)

[附 件 16](#_Toc50652315)

# 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益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》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、我们于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，对估价对象的查勘限于外观状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东成达土地房地产资产评估有限公司负责解释。

8、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：

陈 伟（注册号：3720150080） 张增坤（注册号：3720190070）

# 估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

（1）估价委托人提供了估价对象的青岛市不动产登记信息，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）注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与记载建筑面积大体相当。

（4）注册房地产估价师未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

（5）本次估价是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。根据《房地产估价规范》有关规定，本次估价采用公开市场价值标准。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；

2、未定事项假设

（1）估价对象《不动产登记信息》未记载房屋合法用途，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象为住宅用房，本次估价设定房屋合法用途为住宅。

（2）估价对象《不动产登记信息》未记载估价对象房屋的建成年代，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年代为2000年，本次估价房屋建成年代以实际调查为准。

3、背离事实假设

（1）本次评估未考虑估价对象抵押、查封、租赁以及原有担保物权和其他优先受偿权对价值的影响。

（2）本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、办理产权证书等财产处置费用对价值的影响。

4、不相一致假设

估价对象《不动产登记信息》证载估价对象总层数为9层，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象实际总层数为7层，本次评估估价对象总层数以实际查勘总层数为依据。

5、依据不足假设

（1）估价委托人未提供相关拖欠税费、物业费、供暖费、水电气费等资料，本次评估不考虑其对价值的影响，请报告使用人注意。

（2）估价委托人未提供房屋所有权证书，本次估价数据来自估价委托人提供的青岛市不动产登记信息，若估价数据有变，估价结果相应调整。

6、估价报告使用限制

（1）本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要的修正，重新出具报告。

（2）本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

（3）本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（4）本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。

# 房地产估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人：山东产权交易中心有限公司

委托方统一社会信用代码：913700007535433330

委托人住所：山东省济南市高新技术开发区经十东路7000号汉峪金谷A2-5号楼16-20层

委托人法人代表：苗伟

## 二、房地产估价机构：

单位名称：山东成达土地房地产资产评估有限公司

住 所：山东省济南市市中区济大路7号8号楼102室

营业执照注册号：91370800750883682G

资质证书编号：鲁评091012

资质等级：壹级

有效期限：2020年5月7日至2023年5月6日

法人代表：程新军

联 系 人：赵伟伟

电 话：15054111187

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）估价对象财产范围：

估价对象财产范围为胶州市中云顺德花园4号楼2单元2层东住宅及依法分摊的国有土地，包含依附于估价对象的装饰装修及设施设备，财产范围不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）权益状况分析：

1、估价对象基本状况：

根据估价委托人提供的青岛市不动产登记信息及现场勘查确定估价对象权属状况如下：

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权证或证明号 | 权利人 | 坐落 | 建筑面积（㎡） | 所在层数/总层数 | 结构 | 实际用途 |
| 私39843 | 李静 | 中云顺德花园4号楼2单元2层东 | 135.58 | 2层/7层 | 混合结构 | 住宅 |

2、他项权利及司法限制状况：

根据本次估价目的和估价委托人要求，本次估价未考虑抵押、担保事宜等非正常因素对估价结果的影响，也未考虑司法和行政机关依法裁决、查封等非正常因素对估价结果的影响。

3、出租或占用情况：估价对象处于空置中，无出租或占用情况。

4、其他特殊情况：无。

（三）实物状况分析：

1、土地实物状况：

|  |  |
| --- | --- |
| 名称 | 胶州市中云顺德花园4号楼2单元2层东； |
| 土地四至 | 东至金龙市中小区，南至寺门首路，西至杭州路，北至云溪河； |
| 共用土地面积 | 8827.3㎡； |
| 土地用途 | /； |
| 土地终止日期 | /； |
| 土地形状 | 宗地形状较规则，有利于建筑布局； |
| 地形地势及地质状况 | 估价对象地形平坦，与周边地块基本持相同高度；地质状况稳定，承载力较好； |
| 开发程度 | 至价值时点，宗地红线外开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，供热，通气及场地平整），宗地红线内开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，供热，通气及场地平整），已建有多栋建筑物。 |

2、建筑物实物状况：

估价对象位于胶州市中云顺德花园4号楼2单元2层东，目前实际用途为住宅，位于2层，混合结构，建成年代为2000年。

|  |  |
| --- | --- |
| 名称及坐落 | 胶州市中云顺德花园4号楼2单元2层东； |
| 建筑面积 | 135.58㎡； |
| 房屋用途 | 住宅用途； |
| 建筑结构及层数 | 混合结构；总层数7层，所在层数2层； |
| 设施设备 | 配备消防系统，安保系统，24小时监控系统，设施设备齐全； |
| 层高 | 标准层高； |
| 空间布局 | 户型为3室2厅1厨2卫，空间布局合理； |
| 建成年代 | 2000年； |
| 使用及维护状况 | 目前估价对象处于空置中，结构构件安全基本完好，基本牢固，齐全完整，现状良好，使用正常，地面、墙面、门窗等维护保养状况良好； |
| 建筑物完损状况 | 房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及主要非承重墙体基本完好，室内外装饰工程无明显裂缝及脱落，门窗及五金配件基本完好，为基本完好房； |
| 装饰装修及配套 | 估价对象外墙涂料，单元防盗门，入户普通防盗门；室内普通地砖地面，木质吊顶，室内乳胶漆墙面，墙面墙裙，卧室复合木地板地面，厨卫地砖地面，厨卫瓷片到顶墙面，维护保养状况较好。估价对象内部水，电，暖气，天然气等配套齐全，适合居住。 |

（四）区位状况分析：

|  |  |
| --- | --- |
| 位置 | 胶州市中云顺德花园4号楼2单元2层东；位于金龙市中小区以西，寺门首路以北；距融城生活广场700m； |
| 交通状况 | 估价对象西至杭州路，南至寺门首路，附近有胶州606路、胶州12路、胶州9路等公交车通过，交通方便，道路通达性好；无交通管制限制；设有地上停车位，停车较方便； |
| 自然、人文环境及景观 | 自然环境和人文环境较好；距西湖公园较近，景观较好； |
| 基础设施配套情况 | 宗地红线外开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，供热，通气及场地平整），宗地红线内开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，通讯，供热，通气及场地平整），基础设施较完善； |
| 公共服务设施情况 | 估价对象附近有利达购物广场,青岛市胶州中心医院,中国邮政储蓄银行、青岛农商银行等配套设施较好；估价对象附近有胶州市实验小学、胶州市第七中学等，教育配套设施好。 |

五、价值时点：2020年11月11日（现场查勘日期）。

## 六、价值类型：

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准，所谓公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房地合一价值。

## 七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

## 八、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2、《中华人民共和国土地管理法》；

3、《中华人民共和国物权法》；

4、《中华人民共和国资产评估法》；

5、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）。

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

2、中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

（三）估价委托人及当事人提供的有关资料

1、山东省胶州市人民法院司法评估询价函（复印件）

2、青岛市不动产登记信息（复印件）

（四）估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料。

1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施；

2、估价对象同一供求圈内的实际成交案例区位、权属、实物状况及成交价格。

## 九、估价方法：

根据《房地产估价规范》房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。具体地说，比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较、对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用于数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺等。

估价对象用途为住宅，在估价对象坐落于同一供求范围内，有与其相似的房地产交易实例，且可比性较好，根据替代原则适宜使用比较法进行评估。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值的方法。具体地说，收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入、有收益性的房地产，包括住宅、写字楼、标准厂房仓库（用于出租的）等。

估价对象用途为住宅，收益较好确定，故适宜使用收益法进行评估。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法。具体地说，成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

估价对象用途为住宅，其价值已并非各项要素资产的简单估价加总，不宜采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。具体地说，假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。

估价对象为已建成利用房地产，根据预期原理不适宜使用假设开发法进行评估。

综上所述，本次选用比较法、收益法进行评估。

## 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，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于2020年11月11日的评估结果为:（币种：人民币）

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 权证或证明号 | 权利人 | 坐落 | 建筑面积（㎡） | 评估单价（元/㎡） | 评估总价（万元） |
| 私39843 | 李静 | 中云顺德花园4号楼2单元2层东 | 135.58 | 8473 | 114.88  |

人民币大写：壹佰壹拾肆万捌仟捌佰元整。

## 十一、注册房地产估价师：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 盖章签名 | 签名日期 |
| 陈 伟 | 3720150080 |  | 年 月 日 |
| 张增坤  | 3720190070 |  | 年 月 日 |

十二、实地查勘期：2020年11月11日至2020年11月11日。

十三、估价作业期：2020年11月11日至2020年11月17日。

山东成达土地房地产资产评估有限公司

二〇二〇年十一月十七日

# 附 件

（一）估价对象位置图；

（二）评估照片；

（三）山东省胶州市人民法院司法评估询价函（复印件）；

（四）青岛市不动产登记信息（复印件）；

（五）估价机构营业执照（复印件）；

（六）估价机构资质证书（复印件）；

（七）注册房地产估价师证书（复印件）。