

房地产估价结果报告

山东鲁业法鉴（2021）字第 0043 号



估价项目名称：胶州市金色家园小区 4 号楼 2 单元 3 层东户住宅
房地产价值评估

估价委托人：青岛市崂山区人民法院

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：徐洪波 注册号：3720000018

田茂强 注册号：3719980007

估价报告出具日期：二〇二一年七月九日

致估价委托人函

青岛市崂山区人民法院：

受贵方委托，我公司按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）等有关估价标准的规定，对贵方委托的胶州市金色家园小区4号楼2单元3层东户房地产进行了房地产价值评估，估价报告摘要如下：

估价目的：评估估价对象的市场价值，为青岛市崂山区人民法院案件执行提供价值参考。

估价对象：本次估价对象为胶州市金色家园小区4号楼2单元3层东户的房地产，房屋建筑面积为92.93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	胶私 94952 号					
权利人	侯秀芳					
房屋坐落	胶州市金色家园小区4号楼2单元3层东户					
房屋状况	总层数	所在层数	结构	建筑面积(m ²)	用途	建成年份
	6	3	混合结构	92.93	住宅	2005

价值时点：2021年7月5日（根据现场勘查之日设定）。

价值类型：本次估价确定的价值为市场价值，是指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，**最终确定在满足本估价报告中“估价假设与限制条件”的前提下，估价对象胶州市金色家园小区4号楼2单元3层东户的房地产在2021年7月5日市场价值为：**

人民币 102.79 万元，

大写：人民币壹佰零贰万柒仟玖佰元整，

建筑面积单价为 11061 元/平方米。

特别提示：报告使用人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。



山东鲁业房地产土地评估有限公司

法定代表人

二〇二一年七月九日

目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价对象	4
四、估价目的	6
五、价值时点	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	8
九、估价方法	9
十、估价结果	9
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
十四、估价报告有效期	10
附 件	11

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。

徐洪波	3720000018	
田茂强	3719980007	

山东鲁业房地产土地评估有限公司

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权属相关资料，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，由估价委托人移送，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

本次估价目的是为青岛市崂山区人民法院案件执行提供价值参考依据而评估房地产市场价值，鉴于本报告之特定估价目的，做如下假设：

- 1、未考虑原产权人任何与估价对象有关的应缴未缴税费。
- 2、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。
- 3、未考虑房地产交易税费非正常负担对房地产价值的影响。
- 4、本次估价未考虑抵押、担保、查封等情况对估价对象价值的影响

(四) 不相一致假设

本估价项目无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本估价项目无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

(一) 本估价报告仅为青岛市崂山区人民法院案件执行提供参考时使用，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，提醒报告使用者谨慎使用估价报告。

(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：青岛市崂山区人民法院

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

三、估价对象

(一) 估价对象范围

本次估价对象为胶州市金色家园小区4号楼2单元3层东户住宅房地产，房屋建筑面积为92.93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。

(二) 估价对象实物状况

1、建筑物基本情况

估价对象位于胶州市金色家园小区4号楼2单元3层东户，用途为住宅，建筑面积为92.93平方米。估价对象所在建筑物为混合结构，房屋总层数为6层，所在层数为第3层，是否带电梯：否，建成年份为2005年。外墙装饰为：涂料。

房产状况：其所在楼盘为金色家园小区；使用现状：自用，朝向：南北向，户型合理，采光、通风良好，层高情况：正常。物业管理较好；维护保养较好，有集中供暖及天然气设施设备。

装修状况为：简单装修，客厅电视背景墙面贴墙纸，其余部分刷白，地面铺设木质地板，有石膏造型顶，卧室墙面刷白，地面铺设木质地板，厨房及卫生间地砖地面，墙砖到顶，扣板吊顶。

2、土地基本情况

①四至：估价对象位于胶州市金色家园小区4号楼2单元3层东户，小区宗地北临澳门路、南临香港路、西临福州南路、东临文昌阁路。

②土地使用期限

土地使用年限至2073-01-07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。

（三）估价对象区位状况

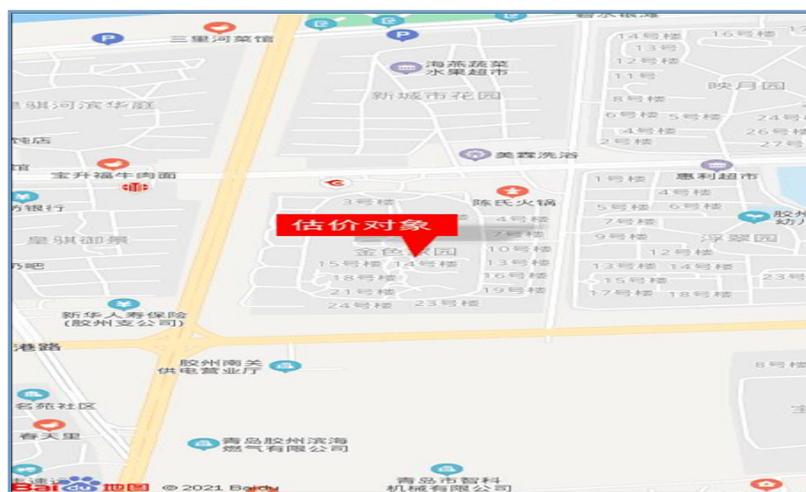
位置：胶州市金色家园小区4号楼2单元3层东户。

交通条件：胶州17路、胶州18路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。

配套设施：估价对象周边有华夏银行、农商银行，利群胶州购物广场、胶州市第四实验小学、山东省胶州市第一中学等。

周边物业及环境质量：附近有皇骐御景、御龙广场、新城市花园等，自然环境较好。

位置示意图：



（四）估价对象权益状况

估价对象权利人为侯秀芳，《不动产权证书》编号为胶私94952号，共有状况为：单独所有；用途为住宅，权利性质为出让，于价值时点估价对象产权清晰，未设定他项权利，未发现其他法定优先受偿权利。

四、估价目的

评估估价对象的市场价值，为青岛市崂山区人民法院案件执行提供价值参考。

五、价值时点

2021年7月5日（根据现场勘查之日设定）。

六、价值类型

本次估价确定的价值为市场价值，是指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，应按照国家事物的本来面目、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簿（房屋登记簿、土地登记簿）、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，再根据它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。

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) 《中华人民共和国民法典》(十三届全国人大三次会议, 2020年5月28日);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);

(4) 《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);

(5) 《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》。

(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) 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)。

(3) 房地产估价报告定量评审标准(试行)。

(4) 中国人民银行公布的存贷款利率。

(三) 估价委托人移送的有关资料

1、估价委托书—(2021)鲁0212法鉴字298号;

2、移送表;

3、青岛市不动产登记信息

(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。

本次对估价对象房地产价值进行评估。从理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适用继续使用的住宅房地产估价，因此，不能选用假设开发法；住宅类房地产市场价值评估适用比较法、成本法、收益法。

虽然理论上对住宅房地产估价也可采用成本法，但考虑成熟住宅区土地重置成本、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。

估价对象为住宅房地产，具有一定的租金收益，房地产市场上类似租赁实例较多，租赁实例较易收集。故可采用收益法估价。

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，故选用比较法进行估价。

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，故本次评估采用收益法中的报酬资本化法进行测算。

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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，仔细考察估价对象的建筑物特征及使用和维护情况，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响价值因素的分析，最终确定在满足本估价报告中“估价假设与限制条件”的前提下，确定侯秀芳所属的位于胶州市金色家园小区4号楼2单元3层东户于2021年7月5日的市场价值为人民币：102.79万元（人民币大写：壹佰零贰万柒仟玖佰元整），建筑面积单价：11061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
徐洪波	3720000018	
田茂强	3719980007	

十二、实地查勘期

2021年7月5日。

十三、估价作业期

2021年7月5日至2021年7月9日。

十四、估价报告有效期

2021年7月9日至2022年7月8日

附 件

- (一) 估价委托书复印件
- (二) 估价对象内外部状况以及环境景观照片
- (三) 估价对象相关权属资料
- (四) 房地产估价机构营业执照复印件
- (五) 房地产估价机构备案证书复印件
- (六) 注册房地产估价师注册证书复印件