

房地产估价结果报告

一、估价委托人

莱西市人民法院

二、评估机构

机构名称: **UDS Sample** 山东恒德房地产土地评估有限公司

法定代表人: 黄昱晴

单位地址: 山东省青岛市市北区阜新路 12 号 508 室

房地产估价资质: 一级

资质证书编号: 建房估证字【2012】072 号

土地备案编号: 2020370072

联系电话: 0532 - 82681026

企业邮箱: qingdaohengde@yeah.net

三、估价对象

1、本次评估的评估范围包括建筑物及其占用范围内分摊的出让国有土地使用权。

2、估价对象基本状况

UDS Sample

(1) 名称: 莱西市青岛路 518 号山水景园 B21-3#楼 06 户（别墅）。

(2) 规划用途: 住宅。

(3) 建筑面积: 253.41 平方米。

(4) 权属: 根据法院移送的《青岛市不动产登记信息》所载, 权利人为谢建荣。

3、建筑物基本状况:

(1) 竣工日期: 2005 年。

(2) 房屋结构: 混合结构。

(3) 层数：估价对象所在建筑物总层数（地上）3 层，估价对象所在楼层为 1-3 层。

(4) 设施设备：水电齐全、双气。

(5) 装饰装修：毛坯。

(6) 维护状况：较好。

(7) 竣工日期：2005 年。

4、土地基本状况：

(1) 地号：8500100020005001。

(2) 使用期限：2015 年 12 月 11 日至 2076 年 3 月 21 日止。

(3) 土地使用权取得方式：出让。

(4) 批准用途：住宅。

(5) 共有土地使用权面积：95457.9 平方米。

四、价值时点

将现场勘查完成之日 2022 年 08 月 03 日定为价值时点。

五、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

六、价值类型

针对估价对象的特点和估价目的，本报告所评估房地产 2022 年 08 月 03 日的价值，采用公开市场价值标准。

公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格，采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。

七、估价原则

根据估价对象用途、现状条件和估价目的，按照独立、客观、公正的原则，遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则对该处房地产进行估价。

（一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平公正地评估出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。

（二）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。

（三）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。

（四）价值时点原则

要求估价结果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。

（五）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。

八、估价依据

1、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常委会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，2016 年 12 月 1 日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（最新修正根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（最新修正根据 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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

4、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，2021 年 1 月 1 日起施行）。

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》。

（二）技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015)；
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014)；
- 3、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899—2013)；
- 4、青岛市《房地产估价司法鉴定流程管理和相关文书技术规范》。

（三）估价委托人提供的材料

- 1、《莱西市人民法院委托书》；
- 2、《青岛市不动产登记信息》。

（四）评估人员现场勘查时收集的资料及现场勘估记录

九、评估方法

房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法一般适用于同一供求圈内存在较多类似交易实例的房地产项目，技术路线为针对估价对象、价值时点和估价目的，选取一定数量的可比实例，建立可比价格，进行交易情况、市场状况、房地产状况修正，求取比准价格，最终确定估价对象的价值，估价对象所处区域类似房地产交易活跃，较易取得交易信息，因此可以采用比较法进行评估。

收益法一般适用于收益和风险能够较准确地量化的房地产，技术路线为通过对估价对象所在区域类似房地产市场状况的调查，确定该房地产客观年总收益和总费用，进而求得该房地产的客观年净收益，再根据其用途选择适当合理的资本化率，并结合估价对象的使用年限，估算其价值，估价对象位于莱西市山水景园，该区域类似房屋出租情况较多，相关收益资料能够收集，因而可以采用收益法进行评估。

成本法主要适用于那些很少发生市场交易又无经济收益或没有潜在收益的房地产，技术路线为通过对估价对象房地产的价格组成部分进行分解，了解各价格组成部分的正常价格，再累加（积算）作为估价对象的正常价格，而估价对象类似房地产既有市场交易又有收益，故不适宜采用成本法进行评估。

假设开发法一般适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，技术路线为预测其未来开发完成后的价值，减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象的价值。待估对象当前为最高最佳利用，暂时不具有再开发潜力，因此本次评估亦不采用假设开发法进行评估。

综上，根据本项目的特点和估价目的，本次评估采用比较法和收益法进行评估。

十、估价结果

UDS Sample
 经过客观公正的评估，得出以下结论：
 2022 年 08 月 03 日估价对象市场价值：单价 RMB5370 元/平方米，总价 RMB136.08 万元，大写人民币壹佰叁拾陆万零捌佰元整。

十一、评估人员

姓名	注册号	中华人民共和国房地产估价师	签名日期
慕崇习	3720040098	姓名：慕崇习 注册号：3720040098 有效期至：2022.12.23	2022 年 8 月 9 日
张冬梅	3720160075	姓名：张冬梅 注册号：3720160075 有效期至：2025.1.18	2022 年 8 月 9 日

十二、估价作业日期

2022 年 08 月 03 日—2022 年 08 月 09 日。

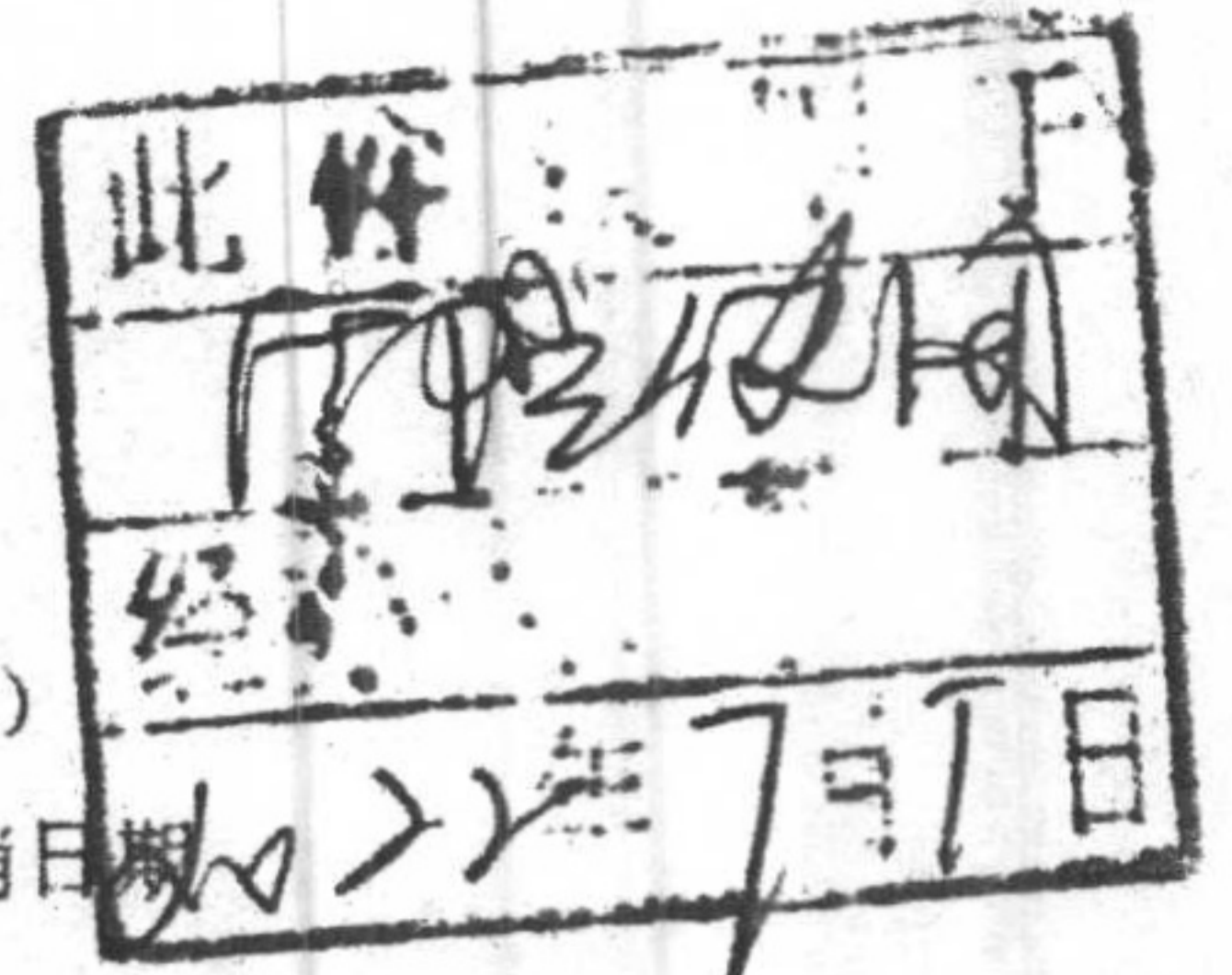
UDS Sample

十三、估价报告应用有效期

自 2022 年 08 月 09 日—2023 年 08 月 08 日止。

青岛市不动产登记信息

收件编号: 201525332130
申请单号: 220706360708
证明编号: 22070701510054



权利人

谢建荣

共有人与共有情况

坐落

青岛路518号山水景园B21-3#楼06户(别墅)

受理日期

2015-11-05

核准日期

2015-12-14

注销日期

权证或证明号

市2015105977

备注

建筑面积

总层数(地上)

房屋规划用途

房屋结构

竣工日期

253.41

3

住宅

混合

2005年

不动产单元号

370285001302GB00007F00350006

房屋坐落

莱西市青岛路518号B21栋(山水景园)别墅底夹_3层3

登记

UDS Sample

地号

8500100020005001

使用期限

2015-12-11至2076-03-21止

土地
地
状
况

土地使用权取得

出让

批准用途

方式

共有土地使用权

95457.9

土地使用权面积

面积

独用土地面积

0.0

分摊土地面积

0.0

权属状况

抵押0笔,限制1笔,异议登记0笔,文件备案0笔,居住权0笔



查询人对查询结果应依法使用, 不得用于非法用途。

经办人: 王瑞兰

查询日期: 2022年7月7日10点8分

UDS Sample