

致估价委托人函

莱西市人民法院（以下简称委托方）：

我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对贵院委托估价的位于青岛市城阳区中川路55号3号楼2单元1001户房产于2022年8月25日进行了实地查勘，并广泛收集有关资料，根据实地查勘情况和所收集的
有关资料对估价对象价值进行了专业分析，估价工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价对象：青岛市城阳区中川路55号3号楼2单元1001户，建筑面积128.48平方米，房屋规划用途为居住。

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年8月25日（注册房地产估价师实地查勘之日）

估价依据：我们以规范房地产市场为指导思想，本着“独立、客观、公正”的原则，经过实地查勘和调查，以《中华人民共和国城市房地产管理法》、《资产评估法》以及国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准以及资料提供方移送的有关资料为依据

估价结果：估价人员根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，采用收益法以及比较法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

单价13432.85元/平方米，总价为人民币1725853元，大写人民币壹佰柒拾贰万伍仟捌佰伍拾叁元整。

如您对本报告有异议,请在收到报告之日起五日内向我公司提出书面
异议,由法院转交。

提交估价报告的份数: 共 5 份。

UDS Sample

青岛青房房地产土地评估事务所有限公司

法定代表人: 张志涛

UDS Sample



《房产证》

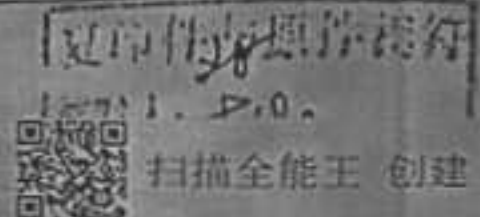
鲁 (2017) 青岛市城阳区 不动产权第 0004099 号

权利人	胡学军
共有情况	单独所有
坐落	城阳区平川路55号5号楼3单元1001
不动产单元号	370214 003013 GB00017 F00030028
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/
用途	城镇住宅/居住
面积	14456m ² (共用土地使用权面积)/128.48m ² (房屋建筑面积)
使用期限	土地使用期 起 2081年02月22日 止
权利其他状况	姓名 胡学军 身份证号 2902976091712 幢号 3号 单元号 2单元 楼层 10 总层数 10 建筑面积 108.91 分摊建筑面积 19.57 竣工日期 2014-04-14



UDS Sample

UDS Sample



估价结果报告

一、估价委托人

莱西市人民法院

二、房地产估价机构

名称	青岛青房房地产土地评估事务所有限公司
法定代表人	张心涛
地址	青岛市市南区瞿塘峡路 19 号裙房四层 1-1 户
资质等级	壹级
联系电话	0532-82651757

三、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象位于青岛市城阳区中川路 55 号 3 号楼 2 单元 1001 户, 估价对象建筑面积为 128.48 平方米

2、权益状况

根据《房产证》(详见附件一)的记载信息, 估价对象的权益状况如下:

《房产证》			
权利人	胡学军	坐落	城阳区中川路 55 号 3 号楼 2 单元 1001
建筑面积	128.48 平方米	房屋规划用途	居住
楼层	10/10	房屋结构	钢混

竣工日期	2014-04-14	土地使用权取得方式	出让
------	------------	-----------	----

3、区域状况:

估价对象位于青岛市城阳区中川路55号3号楼2单元1001户。西邻中川路。南邻白塔路。周边居住氛围浓厚,交通便利。

周边配套:

周边学校	城阳城阳小学、中川小学、商品城、天河小学等
银行	工商银行、建设银行等
公交线路	101路, 305路, 305专, 903路, 913路, 919路等

4、实物状况

估价对象位于青岛市城阳区中川路55号3号楼2单元1001户,建筑面积为128.48平方米。根据评估人员的现场查勘,估价对象位于3号楼10楼顶楼,没有阁楼层,一部电梯。本次估价未能进入估价对象室内对其进行现场查勘,本次估价是以估价对象在价值时点的室内为一般装修作为假设前提(具体估价对象实物状况详见附件照片)。

五、价值时点

2022年8月25日,为注册房地产估价师实地查勘之日。

六、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。公开市场价值标准是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能成立或形成的价格。

七、估价原则

本次评估主要遵循如下估价原则: