

# 房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：平度市开发区东宁园小区郭洪明所有的  
一处房地产价值评估

估价委托人：青岛市城阳区人民法院

房地产估价机构：青岛衡信土地房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：白水彬（注册号：3720160039）

王西西（注册号：3720170044）

估价报告出具日期：2018年6月21日

估价报告编号：青衡房估字第180604号

## 致估价委托人函

青岛市城阳区人民法院：

受贵院委托，秉着独立、客观、公正、合法的原则，我们对位于平度市开发区东宁园小区郭洪明所有的一处房地产价值进行了评估，根据实地查勘情况和收集的有关资料对估价对象价值进行了专业分析、测算。现将评估报告主要内容说明如下：

价值时点：根据实地查勘日期确定为2018年6月7日。

估价对象：根据估价委托人提供的《房屋所有权证》，估价对象房地产所有权人为郭洪明，坐落为平度市开发区东宁园小区；房屋结构为混合，建筑面积为180.8平方米，房屋层数为2层。

估价目的：为确定上述房地产在价值时点的市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

估价结果：根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行分析，结合估价对象的状况，确定估价对象在价值时点的房地产单价为10601元/平方米，房地产总价：1916661元，大写人民币：壹佰玖拾壹万陆仟陆佰陆拾壹元整。

估价报告完成日期：2018年6月21日。

估价报告使用期限：至估价报告出具之日起一年内有效。

特别提示：报告使用方只可按照本报告的评估目的使用，不得用于其它用途；本报告的全部或部分内容未经本所同意，不得发表于任何公开媒体上。

法定代表人签字：

青岛衡信土地房地产评估咨询有限公司

2018年6月21日

# 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点: .....	8
六、价值类型: .....	8
七、估价原则: .....	8
八、估价依据: .....	9
九、估价方法: .....	10
十、估价结果: .....	11
十一、注册房地产估价师: .....	11
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附 件.....	13

## 估价师声明

我们根据自己的良好知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们与本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，我们也对本估价报告中的估价对象或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》和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘验仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖及难于接触到的部分进行勘验的责任。

6、本报告没有其他专业帮助，未采用其他相关专业意见。

注册房地产估价师签字：

姓名	注册号	签名	签名日期
白水彬	3720160039		
王西西	3720170044		

## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设：

1、估价对象产权明晰，用途合法，布局完整，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

2、估价对象配套设备能正常使用、建筑质量符合安全标准、周围无环境污染，使用中无安全隐患。

3、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。

4、本估价报告所出具的结果是公允的市场价值，即在价值时点预期能够成交的可能价格，它依据了以下假设：

（1）在价值时点前，相对于物业的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期，在此周期内，市场状态和价值水平是静止不变的；

（2）该物业可以在公开市场上自由转让，市场上存在自愿销售的卖者和自愿购买的买者；

（3）不考虑特殊买家的附加出价，不考虑遇有不可抗力或未来市场变化风险和短期强制处分等因素。

（4）未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

### 二、背离事实假设：

1、现场勘查时因被申请人不配合，评估人员未能进入室内勘查，根据周边调查了解，本次评估假设估价对象装修状况为简单装修。

2、本次估价是以估价对象除租赁权之外无任何他项权利限制为假设前提，且未考虑形成该资产可能存在负债条件下计算得出的。

### 三、报告使用限制:

1、本估价报告所出具的结果仅供估价委托人作为执行案件的价值参考依据,不可用作其它用途。

2、本估价报告所出具的结果为价值时点的房地产市场价值,随着时间的推移以及房地产市场状况的变化,该结果需作相应调整。本估价报告的应用有效期为自报告提交之日起壹年。

3、本报告专为估价委托人所使用,未经本公司同意,不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的单位和个人提供;报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：青岛市城阳区人民法院

地址：青岛市城阳区正阳路199号

## 二、房地产估价机构

单位名称：青岛衡信土地房地产评估咨询有限公司

地址：青岛市市北区合肥路16号

法定代表人：刘玲玲

资质等级：贰级

联系人：刘光磊

联系电话：0532-82657975

## 三、估价目的

本次估价目的是根据估价委托人的要求对郭洪明所有的位于平度市开发区东宁园小区一处房地产价值进行评估,确定上述房地产在价值时点的市场价值,为法院执行案件提供价值参考依据。

## 四、估价对象

### 1、估价对象概况

估价对象为郭洪明所有的位于平度市开发区东宁园小区1处房地产,根据估价委托人提供的《房屋所有权证》,估价对象房屋所有权人为郭洪明,房屋结构为混合,建成年代为2000年,建筑面积为180.8平方米,房屋层数为2层。

根据实地查勘,估价对象所在小区为东宁园小区,现状用途为住宅,周边多为住宅小区;距离青新高速、荣潍高速较近,对外交通状况良好,附近有平度1路东线、平度1路西线、平度2路、平度11路等公共交通路线,公共交通较便捷;周边有宾馆、银行、学校等公共配套设施,距离平度经济开发区小学、平度经济开发区高级中学较近,为平度实验中学学区房,公共配套设施较完善。

## 2、土地基本状况

根据估价委托人提供的《国有土地使用证》，估价对象所在土地使用权人为郭洪明，土地使用权类型为出让，地号：370283-101-18-103，土地使用期限终止日期2068年10月5日止，土地地类（用途）为251（城镇单一住宅用地），土地使用权面积为105平方米。

根据委托方提供资料及实地查勘情况，估价对象所在宗地东至衡山路、南至珠江路、西至实验幼儿园、北至胜利路，宗地形状规则，地势平坦，地质状况一般，地形条件一般。宗地内实际开发程度为七通一平（上水、下水、通路、通电、燃气、暖气、通讯，场地平整）。

## 3、建筑物基本状况

根据实地查勘，估价对象所在建筑物地上共2层，带院子，房屋结构为混合结构，房屋外墙刷涂料，塑钢窗带防盗窗。因未能入户勘察，根据周边调查了解，房屋内部装修设定为简单装修。

## 五、价值时点：

根据实地查勘日期，确定价值时点为2018年6月7日。

## 六、价值类型：

本次估价的结果为前述房地产在价值时点的公开市场价值。

## 七、估价原则：

本次估价遵循合法原则、独立、客观、公正原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

### 1、合法原则：

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规和合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。



## 2、独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

## 3、价值时点原则：

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

## 4、替代原则：

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来确定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

## 5、最高最佳利用原则：

所谓最高最佳利用是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。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

## 八、估价依据：

- 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、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、中华人民共和国《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 5、中华人民共和国《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

- 6、《青岛市城市房屋估价管理暂行办法》；
- 7、《青岛市城市房屋估价标准》；
- 8、《青岛市各类房屋质量等级评定标准》；
- 9、《司法鉴定流程管理和相关文书技术规范》；
- 10、《司法鉴定委托书》（（2018）鲁0214法司鉴559号）；
- 11、《房屋所有权证》；
- 12、《国有土地使用证》（平国用（2005）第S00572号）；
- 13、房地产市场行情信息资料；
- 14、估价人员现场勘估情况记录。

## 九、估价方法：

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用的方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等几种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后，确定采用比较法进行评估。

### 1、宜选用的估价方法：

比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值或价格的方法。该方法仅适用于市场比较稳定，有大量丰富交易实例的地区，并且交易实例与估价对象应有相关性和替代性；根据估价对象的特点和实际状况，在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘及市场调查之后，得出该区域房地产市场活跃，存在较多同类房地产交易实例，故选取比较法作为本次估价的评估方法。

### 2、不宜选用的估价方法：

（1）成本法是在价值时点以开发或建造估价对象所需要的各项成本费用之和为基础，再加上正常利润和税金，得出估价对象的重置价格，然后再扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。成本法较为适用于如学校、工厂、医院、图书馆等较少发生交易的或非经营性、非收益性的房地产价值的评估，估价对象用途为住宅，可出租具有收益性，不适用该方法进行测算。

(2) 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出在及应得利润得到估价对象价值或价格的方法;适用于具有开发或再开发潜力的房地产价值测算,多用于可供开发的土地、在建工程、可重新开发,更新改造或变更用途的房地产价值评估,估价对象为已开发完成的房地产,且无再开发改造的必要,故不适用该方法进行评估。

(3) 收益法是在估算评估对象在未来每年预期纯收益的基础上,以一定的还原利率,将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和的一种估价方法;适用于房地产租赁市场比较活跃的地区,估价对象所在区域公开市场上类似房地产租赁市场不活跃,物业的客观收益较难获取,故不适用收益法进行评估。

## 十、估价结果:

注册房地产估价师经过实地查勘和市场调查,遵照国家法律法规和技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,选用比较法进行了分析、测算和判断,最终得出以下结论:

根据估价目的,遵循估价原则,采用比较法,在认真分析现有资料的基础上,对影响房地产市场价格因素进行分析,结合估价对象的状况,确定估价对象在价值时点的房地产单价为10601元/平方米,房地产总价: 1916661元,大写人民币: 壹佰玖拾壹万陆仟陆佰陆拾壹元整。

### 十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
白水彬	3720160039		
王西西	3720170044		

### 十二、实地查勘期

2018年6月7日

### 十三、估价作业期

2018年5月28日至2018年6月21日

青岛衡信土地房地产评估咨询有限公司

2018年6月21日

## 附件

- 1、司法鉴定委托书
- 2、房屋所有权证
- 3、国有土地使用证
- 4、估价对象位置示意图
- 5、估价对象照片
- 6、房地产估价机构资质证书副本
- 7、注册房地产估价师资格证书