**房地产估价报告**

**估价项目：胶南市海滨十路377号11栋1单元1804房屋市场价值评估**

**估价委托人：青岛市黄岛区人民法院**

**评估机构：青岛恒德房地产土地评估有限公司**

**注册房地产估价师：陈 雷 注册号：3720060157**

**黄昱晴 注册号：3719960004**

**价值时点：2018年09月07日**

**报告出具日期：2018年09月14日**

**估价报告编号：青恒估字（2018）第496号**

**致估价委托人函**

青岛市黄岛区人民法院：

受贵院的委托，依据（2018）黄鉴字392号司法鉴定委托书，本公司对位于胶南市海滨十路377号11栋1单元1804房屋进行了实地查勘，现将实地查勘日2018年09月07日定为价值时点，估价目的是评估该房屋市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

估价对象为胶南市海滨十路377号11栋1单元1804房屋，依据法院移送的《青岛市不动产登记信息》（复印件）所载，被限制人为巴兰华，房屋建筑面积102.15平方米。

经过客观公正的评估，得出以下结论：

2018年09月07日估价对象市场价值：单价RMB16422元/平方米，总价RMB167.75万元，大写人民币：壹佰陆拾柒万柒仟伍佰元整。

此致

法定代表人：

 青岛恒德房地产土地评估有限公司

二O一八年九月十四日

**目 录**

估 价 师 声 明 4

估价的假设和限制条件 5

一、一般假设 5

二、背离事实假设 5

三、不相一致假设 5

四、依据不足假设 5

五、估价报告使用限制 6

房地产估价结果报告 7

一、估价委托人 7

二、评估机构 7

三、估价对象 7

四、价值时点 8

五、估价目的 8

六、价值类型 8

七、估价原则 8

八、估价依据 9

九、评估方法 10

十、估价结果 10

十一、评估人员 11

十二、估价作业日期 11

十三、估价报告应用有效期 11

附 件 12

#

# 估 价 师 声 明

注册房地产估价师陈雷、黄昱晴郑重说明：

 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

 2、本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013)，进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

陈 雷 房地产估价师注册号：3720060157

黄昱晴 房地产估价师注册号：3719960004

# 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、本次估价所依据的估价对象的权属等资料由法院移送，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定法院移送的资料合法、真实、准确和完整。

2、本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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、无重大环境污染。

### 二、背离事实假设

根据评估目的，本次估价对象价值定义为待估房地产在价值时点的市场价值，不考虑估价对象被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对评估价值的影响。

### 三、不相一致假设

估价对象的实际用途、房屋登记用途、设计用途等用途一致，房地产权属证明的权利人一致，估价对象名称一致，无不相一致假设。

### 四、依据不足假设

在对估价对象进行实地查勘时被申请人未到场，未能进入估价对象室内查勘，经过调查询问该小区售楼中心及物业，确认估价对象平面布局为套二厅，朝向为南北向，对于估价对象室内装修情况，通过咨询售楼中心，确定估价对象室内装修为统一装修。如不符，导致结果较大偏差，应重新评估，由此产生的一切后果与本估价机构无关。

### 五、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（自2018年09月14日至2019年09月13日止）。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告估价结果为法院确定房屋价值提供依据，按照既定目的提供给估价委托人使用。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”按照估价委托合同的约定提供给估价委托人，“估价技术报告”由估价机构按照规定存档。

4、本估价报告的全部或部分内容未经本评估机构同意，不得发表于任何公开媒体上。

# 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

 青岛市黄岛区人民法院

### 二、评估机构

机构名称：青岛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

土地评估资质备案编号：2018370091

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

（1）名称：胶南市海滨十路377号11栋1单元1804。

（2）规模：房屋建筑面积102.15平方米。

（4）权属：

依据委托方提供的《青岛市不动产登记信息》（复印件）所载，被限制人为巴兰华，权证或证明号为市201484010597。

3、建筑物基本状况：

（1）竣工日期：2012年。

（2）建筑结构：钢混结构。

（3）设施设备：水电齐全，有管道燃气和地暖。

（4）装饰装修：统一装修。

（5）维护状况：一般。

### 四、价值时点

将实地查勘日2018年09月07日作为价值时点。

### 五、估价目的

为法院执行案件提供价值参考依据。

### 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2018年09月07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

（一）法律、法规及相关政策

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）估价法院移送的材料

1、《青岛市黄岛区人民法院司法鉴定委托书》；

2、《青岛市不动产登记信息》（复印件）。

（四）评估人员现场勘查时收集的资料及实地勘察记录

### 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，估价对象位于胶南市海滨十路377号，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，减去后续开发建设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

经过客观公正的评估，得出以下结论：

2018年09月07日估价对象市场价值：单价RMB16422元/平方米，总价RMB167.75万元，大写人民币：壹佰陆拾柒万柒仟伍佰元整。

### 十一、评估人员

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 陈 雷 | 3720060157 |  |  年 月 日 |
| 黄昱晴 | 3719960004 |  |  年 月 日 |

### 十二、估价作业日期

 2018年09月07日—2018年09月14日

### 十三、估价报告应用有效期

 自2018年09月14日至2019年09月13日止

# **附 件**

1. 估价对象现状照片

2. 青岛市黄岛区人民法院司法鉴定委托书（复印件）

3. 青岛市不动产登记信息（复印件）

5. 注册房地产估价师注册资格证书（复印件）

6. 估价机构营业执照及资质证书（复印件）