

房地产估价报告



估价项目：青岛市市北区四平支路46号101户住宅房地
产价值评估

估价委托人：山东产权交易中心有限公司
估价机构：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司
注册房地产估价师：陈安花（注册号：3720170073）
刘海军（注册号：3720090036）

估价报告出具日期：2018年10月24日
估价报告编号：（山东）鸿润（2018）估字J233号



致估价委托人函

山东产权交易中心有限公司:

受贵公司委托,我评估公司本着独立、客观、公正的原则,对委托评估的青岛市市北区四平支路46号101户住宅房地产于2018年10月22日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成,现将询价报告主要内容说明如下:

估价对象:根据估价委托人提供青岛市不动产登记信息表、房地产权

证附图及现场勘查确定:

权证或证明号	权利人	部位	坐落	建筑面积(m ²)	规划用途/实际用途	房屋结构	实际所在层数/总层数	竣工日期
市2013120766	王俊龙	101	市北区四平支路46号101户	95.53	住宅/住宅	混合	平1层/9层	1999年

估价目的:为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点:2018年10月22日(现场查勘日期)。

价值类型:根据估价目的,本报告所采用的价值标准为公开市场价值

标准。

估价方法:根据估价目的,结合估价对象具体情况,本次评估采用比较法和收益法进行评估。

估价结果:房地产估价师根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工

作程序,采用适宜的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经测算,

并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析,最终确定估价对象

于价值时点的评估结果为:(币种:人民币)

权证或证明号	坐落	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
市2013120766	市北区四平支路46号101户	95.53	22312	213.15
合计		95.53		213.15

人民币大写:贰佰壹拾叁万壹仟伍佰元整。

注:

- 1、本估价报告应用有效期为一年，即自2018年10月24日至2019年10月23日。

- 2、封面二维码为本报告必备部分，报告内容应与二维码内容一致。

- 3、以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。如对报告有异议，请在收到报告之日起十日内通过山东产权交易中心有限公司向我公司书面提出。

山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司
法定代表人: 薛永昕
二〇一八年十月二十四日



目 录

一、估价师声明..... (05)

二、估价假设和限制条件..... (06)

三、估价结果报告..... (08)

 (一) 估价委托人..... (08)

 (二) 估价机构..... (08)

 (三) 估价目的..... (08)

 (四) 估价对象..... (08)

 (五) 价值时点..... (09)

 (六) 价值类型..... (09)

 (七) 估价原则..... (09)

 (八) 估价依据..... (10)

 (九) 估价方法..... (11)

 (十) 估价结果..... (12)

 (十一) 注册房地产估价师..... (12)

 (十二) 实地查勘期..... (12)

 (十三) 估价作业期..... (12)

四、附件..... (13)

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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作、撰写估价报告。

5、我们于2018年10月22日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。

6、本次评估价值时点为2018年10月22日，本次估价结果是假设价值时点时的估价对象状况与查勘日期时的状况相一致的情况下的价值。

7、估价委托人对其所提供资料的真实性、准确性负责。

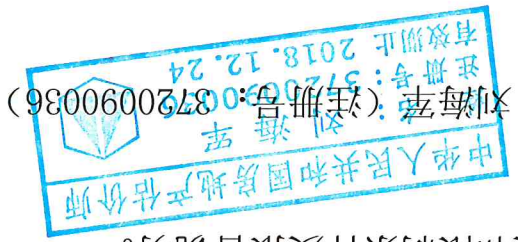
8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助，本估价报告由山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

9、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

注册房地产估价师：

陈安花（注册号：3720170073）

刘海军（注册号：3720090036）



估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

(1) 本次估价以估价对象为合法房地产，权属清楚，无纠纷且未设定他项权利为假设前提。

(2) 本次估价是为委托方确定该房地产市场价格提供参考依据。根据《房地产估价规范》有关规定，本次估价采用公开市场价值标准。

(3) 本次估价依据估价委托人提供的估价对象产权资料为依据，委托人应对其合法、真实、准确和完整性负责。

(4) 估价人员未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

2、未定事项假设

估价委托人提供的产权材料齐全，无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际情况一致，故无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途一致，本次估价对象无不相一致假设。

5、依据不足假设

估价委托人提供了反映估价对象状况的权属资料，依据充分，无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要的修正，重新出具报告。

- (2) 本估价报告专为估价委托人使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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，亦不得以其他方式公开发表。
- (3) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。
- (4) 本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。

房 地 产 估 价 结 果 报 告

一、估价委托人:山东产权交易中心有限公司

二、房地产估价机构:

单位名称: 山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

住 所: 山东省淄博市张店区共青团西路蓝钻国际 121 甲 1 号 8 号楼

营业执照注册号: 9137030375829206X4

资质证书编号: 鲁评 031018

资质等级: 壹级

法人代表: 许永昕

电 话: 15054111187

三、估价目的: 为确定房地产市场价格提供参考依据。

四、估价对象:

(一) 权益状况分析:

根据估价委托人提供青岛市不动产登记信息表、房地产权证附图及现

场勘查确定:

权证或证 明号	权利人	部位	坐落	建筑面积 (m ²)	住宅/住宅	混合	实际所在 层数/总层 数	竣工 日期
市 201312076 6	王俊 龙	101	市北区四平支 路 46 号 101 户	95.53	住宅/住宅	混合	平 1 层/9 层	1999 年

(二) 实物状况分析:

估价对象位于青岛市市北区四平支路 46 号 101 户, 目前实际用途为住

宅, 实际位于平 1 层, 混合结构。

估价对象外墙抹灰, 楼侧面楼梯至住宅平层, 入户防盗门, 地面木地

板, 塑钢窗, 墙面抹灰, 厕所地面瓷砖, 厨房抹灰。

估价对象内部水、电、宽带、燃气、暖气等配套齐全。

(三) 区位状况分析:

估价对象位于青岛市市北区四平支路 46 号 101 户，威海路以东，长春路以南，附近有 3 路、30 路、306 路、307 路等多路公交车通过，交通方便，道路通达性好；估价对象附近有市北四平路幼儿园、青岛台东六路小学、青岛洮南路小学等，教育配套设施齐全；附近有青岛天马外贸城、市北区台东街道四平路社区卫生服务站、交通银行、日照银行、农业银行等，生活配套设施齐全，环境质量好。

综上所述，估价对象水、电、宽带、暖气、燃气等配套设施齐全，适合住宅用途。

五、价值时点：2018 年 10 月 22 日（现场查勘日期）。

六、价值类型：

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准。所谓公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房地合一价值。

七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符

合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

(三) 价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(四) 替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

(五) 最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

八、估价依据：

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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》。

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

(三) 估价委托人及当事人提供的有关资料

- 1、司法询价委托函复印件；

- 2、青岛市不动产登记信息表、房地产权证附图复印件。

(四) 估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施；

2、估价对象同一供求圈内的实际成交案例区位、权属、实物状况及成交价格。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。具体地说，比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较。对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用于数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺等。估价对象用途为住宅，在估价对象坐落于同一供求范围内，有与其相似的房地产交易实例，且可比性较好，根据替代原则适用于使用比较法进行评估。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值的方法。具体地说，收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入、有收益性的房地产，包括住宅、写字楼、标准厂房仓库（用于出租的）等。估价对象用途为住宅，收益较好确定，故适于使用收益法进行评估。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法。具体地说，成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。估价对象用途为住宅，其价值已并非各项要素资产的简单估价加总，不宜采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。具体地说，假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将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价值的方法。假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用市场法、收益法等方法求取的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。估价对象不具备开发或再开发潜力，根据预期原理不适于使用假设开发法进行评估。

综上所述，本次评估选用比较法和收益法进行评估。

十、估价结果：

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

权证或证明号	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
市 2013120766	市北区四平支路 46 号 101 户	95.53	22312	213.15
合计		95.53		213.15

人民币大写：贰佰壹拾叁万壹仟伍佰元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
陈安花	3720170073		2018年10月24日
刘海军	3720090036		2018年10月24日

十二、实地查勘期：2018 年 10 月 22 日至 2018 年 10 月 22 日

十三、估价作业期：2018 年 10 月 22 日至 2018 年 10 月 24 日

二〇一八年十月二十四日

附件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 评估照片；
- (三) 司法询价委托函复印件；
- (四) 青岛市不动产登记信息表、房地产权证附图复印件；
- (五) 估价机构营业执照（复印件）；
- (六) 估价机构资质证书（复印件）；
- (七) 注册房地产估价师证书（复印件）。