

房产估价报告

估价项目名称：胶州市铺集镇罗家村罗文刚所属房产市场价值
评估

估价委托人：山东产权交易中心有限公司

估价机构：博文房地产评估造价集团有限公司青岛分公司

注册房地产估价师：王婵婵 方颖迪

价值时点：2018年11月28日

报告出具日期：2018年11月30日

估价报告编号：博青岛房估字(2018)第QG180303号



目 录

致估价委托人函.....	1
注册房地产估价师声明.....	2
估价假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、估价机构.....	5
三、估价对象.....	5
四、估价目的.....	6
五、价值时点.....	6
六、价值定义.....	6
七、估价依据.....	6
八、估价原则.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、估价人员.....	9
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附 件.....	11
1、缮证查询结果；2、估价对象现状照片；3、估价对象区域位置图；4、估价机构营业执照复印件；5、估价机构资质证书复印件；6、注册房地产估价师资格证书复印件。	



致估价委托人函

山东产权交易中心有限公司:

我公司接受您的委托,依据国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及有关法律法规、政策规定,对位于胶州市铺集镇罗家村的一处房产进行市场价值评估。

估价目的:为委托方确定房产市场价值提供参考依据而评估房产价值。

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,采用重置成本法,在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上,经过综合测算,最终确定估价对象房产于价值时点 2018 年 11 月 28 日价值为 14.82 万元,大写:人民币**壹拾肆万捌仟贰佰元整**。具体结果详见下表。

估价对象房产评估结果一览表

所有权人	层数	结构	建筑面积 (m ²)	重置成本单价 (元)	成新度	单价 (元/m ²)	评估总价(万 元)
罗文刚	1	砖木	296.97	767	65%	499	14.82

注:报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文,特别是“估价假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!

博文房地产评估造价集团有限公司青岛分公司

法定代表人:

二〇一八年十一月三十日



注册房地产估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性和重大遗漏。

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假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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、注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，遵守估价原则，形成意见和结论并撰写本估价报告。

5、注册房地产估价师王婵婵、方颖迪已于价值时点 2018 年 11 月 28 日对估价报告中估价对象进行了实地查勘，但注册房地产估价师的现场勘察仅限于估价对象的外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的基础资料进行评估。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告依据了委托人提供的相关资料，委托人应对资料的真实性和准确性负责。因资料失实造成估价结果有误的，评估机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

8、本报告须由本评估机构及注册房地产估价师签字或盖章后方为有效，估价报告的全部或部分复印件均无效。

9、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签章
方颖迪	3720120125	
王婵婵	3720170205	



估价假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

1、本报告所涉及的房地产价值，是指估价对象在诸多假设条件下，在公开市场上于价值时点最可能形成或成立的价格，它依据如下假设：

（1）具有一个公开、比较活跃、发达的房地产市场；（2）估价对象能够自由地在市场上进行交易；（3）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（4）为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状态等是相对静止不变的；（5）交易是在理性及非强制情况下自愿进行的，双方都能够掌握必要的市场信息，不考虑特殊买者的附加出价。

2、本次估价是以估价对象的现状用途合法、产权完整合法且能够持续使用为假设前提。

3、委托方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。

4、最高最佳使用假设。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，能使估价对象产生最大效应的使用。本次评估根据土地法定用途及实际建设形态，设定现状用途是估价对象的最高最佳用途。

5、本次估价是在假定估价对象房屋按其建设年代适用的国家规范设计、施工，其工程质量达到合格的前提下进行的，否则估价对象价值将有所减损。

二、未定事项假设

本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

三、背离事实假设

估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价



对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

四、不相一致假设

无

五、依据不足假设

无

六、估价报告使用限制

1、本报告为委托方确定待估对象市场价值提供参考依据而评估房地产价值，不作他用。

2、本次评估的范围、面积、权利状况等基础数据以及估价目的都是在委托方提供的资料基础上进行确认或委托方指定的，如果发生变化，本估价报告随之失效。

3、报告中所做的预测、估价等都是在当前市场条件，预期的短期供给和需求以及经济持续稳定的基础上做出的，所以，这些预测会受到未来条件变化的影响。

4、本报告使用期限自报告完成之日起一年内有效，超过一年，需重新进行估价。

5、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向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。



房产估价结果报告

博青岛房估字(2018)第QG180303号

一、估价委托人

山东产权交易中心有限公司

二、估价机构

机构名称: 博文房地产评估造价集团有限公司

法定代表人: 徐文井

住所: 北京市西城区宣武门外大街 6、8、10、12、16、18 号 6 号楼 8 层 804

联系电话: 025-84699006 传真: 025-84715108

网址: <http://www.bwjt-cn.cn>

资质等级: 一级

证书编号: 建房估证字[2015]025 号

有效期限: 2018 年 9 月 26 日至 2021 年 9 月 25 日

统一社会信用代码: 911100007394033502

经营范围: 房地产评估、土地评估、房地产咨询、工程监理、工程造价咨询、工程招标代理、地理信息系统工程设计、工程测量、不动产测绘、不动产权属登记代理

分公司名称: 博文房地产评估造价集团有限公司青岛分公司

住所: 青岛市市北区连云港路 37 号 1430 户

联系电话: 0532-80935906

三、估价对象

(一) 估价对象范围

本次估价范围为位于胶州市铺集镇罗家村的一处房产, 建筑物建筑面积为 296.97 平方米。



（二）权益状况

估价对象位于胶州市铺集镇罗家村，房屋所有权人为罗文刚；根据委托方提供的《缮证查询结果》，房产证号为胶私农 50932 号，房屋总建筑面积为 296.97 平方米；房屋原用途为村民住宅，现已闲置；土地性质为集体土地。

（三）实物状况

估价对象位于胶州市铺集镇罗家村，估价对象地上建筑物总建筑面积为 296.97m²。估价对象层数为 1 层，建筑结构为砖木结构，至价值时点估价对象维护状况一般、使用状况一般。房屋原用途为村民住宅，现已闲置。

（四）区位状况

估价对象位于胶州市铺集镇罗家村，区域内有沈海高速、九赵路等，交通以公路为主，交通较便捷。同时待估对象所在区域内企业较少，尚未形成一定的集聚规模，基础设施较完善，所在区域达到“五通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水），同时临近周边村庄，生活便捷度较好。

四、估价目的

为委托方确定房产市场价值提供参考依据而评估房产价值。

五、价值时点

本次评估价值时点为 2018 年 11 月 28 日，与房地产估价师完成估价对象实地查看之日一致。

六、价值定义

根据《房地产估价规范》和本次估价的具体要求，本估价报告中的评估价值是指估价对象在价值时点 2018 年 11 月 28 日房地产的重置成本价值。

七、估价依据

（一）国家有关部门颁布的法律法规及相关文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日施行）；



2、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号，2007年10月1日施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》的修正，2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号公布）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（第二次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过，2007年10月28日中华人民共和国主席令第74号公布）；

6、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月24日国务院令第256号，1999年1月1日施行）；

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日施行）；

8、政府有关部门颁布的其他相关法规、政策规定。

（二）本次估价依据的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

2、《青岛市城市房屋估价暂行办法》（2007修正）

（三）委托方提供的有关资料

1、缮证查询结果；

2、委托方提供的其他资料；

3、估价人员现场查勘及市场调查所取得资料。

（四）估价机构掌握的有关资料



1、估价对象所在地自然条件、社会经济条件、行政区划人口等方面的基本情况资料；

2、估价对象所在地统计资料；

3、估价对象所在地城市规划资料；

4、估价对象所在地城市基础设施基本情况资料；

5、建设部《房屋完损等级评定标准》。

（五）估价人员实际勘察、调查所获取的资料

1、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象权属、基础设施、宗地条件方面的资料；

2、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象建筑物状况资料；

3、估价对象所在地土地市场供需状况、商品房买卖、租赁等土地房产交易的市场资料；

4、估价人员于价值时点实地拍摄的估价对象现状照片。

八、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员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，公平合理的进行估价。

（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估价。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）最高最佳使用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价



对象价值最大的一种最可能利用。

（四）价值时点原则

要求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。

（五）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，其价格会在某种程度上趋于一致。

九、估价方法

房地产估价常用的估价方法有市场比较法、收益还原法、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。

本次评估价值为估价对象的重置价格，我们对胶州市该类建筑物的建设成本进行了调查并做了统计分析，可以较为客观的得到估价对象的相关成本费用，所以本次评估采用重置成本法测算房地产价值。

重置成本法即首先估算重新建造全新状态的估价对象所需的各项必须成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新度估算出估价对象的市场价格。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用重置成本法，在认真分析所掌握的资料并充分考虑估价对象价格影响因素的基础上，经过综合测算，最终确定估价对象房产于价值时点 2018 年 11 月 28 日价值为**14.82**万元，大写：人民币**壹拾肆万捌仟贰佰元整**。

十一、估价人员

注册房地产估价师：

姓名

注册号

签章

方颖迪

3720120125

王婵婵

3720170205



十二、实地查勘期

注册房地产估价师王婵婵、方颖迪于 2018 年 11 月 28 日对估价报告中估价对象进行了实地查勘。

十三、估价作业期

2018 年 11 月 28 日至 2018 年 11 月 30 日

博文房地产评估造价集团有限公司青岛分公司

二〇一八年十一月三十日



附 件

- 1、 缮证查询结果
- 2、 估价对象现状照片
- 3、 估价对象区域位置图
- 4、 估价机构企业营业执照复印件
- 5、 估价机构资质证书复印件
- 6、 房地产估价师资格证书复印件



估价对象现状照片



