

# 房地产估价报告

估价项目名称：胶州市澳门路 333 号海湾天泰广场小区 10 号楼办公 506 室纪素贞所属办公房地产市场价值评估

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：方颖迪 张永利

价值时点：2019 年 3 月 20 日

报告出具日期：2019 年 3 月 21 日

估价报告编号：博青岛房估字(2019)第QG190077号



# 目 录

致估价委托人函.....	2
注册房地产估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、估价机构.....	6
三、估价对象.....	6
四、估价目的.....	8
五、价值时点.....	8
六、价值定义.....	8
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、估价人员.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	12
附 件.....	13
1、青岛市房地产登记簿；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	



## 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，对位于胶州市澳门路 333 号海湾天泰广场小区 10 号楼办公 506 室的一处办公房地产进行市场价值评估。

估价目的：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。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，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，最终确定估价对象于价值时点 2019 年 3 月 20 日的总价值为：**130.10 万元**，大写：人民币**壹佰叁拾万壹仟元整**，单价 10730 元/平方米。

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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见附后的《估价结果报告》。

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：

二〇一九年三月二十一日



## 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、注册房地产估价师方颖迪、张永利已于2019年3月20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
张永利	3720180145	
方颖迪	3720120125	



## 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**办公**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。



# 房地产估价结果报告

博青岛房估字(2019)第QG190077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: 0532-87278807

## 三、估价对象

### (一) 估价对象范围

本次估价范围为位于胶州市澳门路 333 号海湾天泰广场小区 10 号楼办公 506 室的一处办公房地产, 包括建筑面积 121.25 平方米的建筑物及相应分摊的国有土地使用权。





## （二）权益状况

估价对象位于胶州市澳门路 333 号海湾天泰广场小区 10 号楼办公 506 室，根据委托方提供的《青岛市房地产登记簿》，产权证号市 2013122340 号，房屋所有权人为纪素贞，房屋建筑面积 121.25 平方米，建成年代 2013 年，房屋规划用途为办公。

估价对象所占用的土地使用权类型为出让，土地用途为商业，土地地号为 8100500150116000，土地使用期限 2011 年 3 月 2 日至 2051 年 3 月 1 日止。该宗地形状规则，地势较平坦，且四至清晰。

经估价人员调查知悉，待估对象房地产已设定抵押权，抵押权利人：中国民生银行股份有限公司青岛分行，抵押权开始时间：2014 年 09 月 09 日，债权金额：800000 元，抵押期限：3 年；至价值时点抵押权未注销，本次评估价值为假设估价对象于价值时点未设定抵押权条件下的市场价值，未考虑已设定抵押权对估计结果的影响。待估对象房地产不存在担保权、典权等其他权利，不存在任何产权纠纷，存在法定优先受偿款。

## （三）实物状况

估价对象位于胶州市澳门路 333 号海湾天泰广场小区 10 号楼办公 506 室，房屋规划用途为办公，建筑面积为 121.25 平方米，房屋总层数为 15 层，估价对象所在层数为 5 层；楼内水、电、暖气、卫配套设施较齐全，至价值时点设施、设备运转正常；估价对象小区安全及卫生状况较好。

估价对象室内空间布局较好，可利用率较高，经估价人员实地查看，估价对象进行了中档装修，具体房屋状况为：内墙刷乳胶漆，室内地面铺木地板，卫生间瓷砖地面墙面，塑钢窗。估价对象设计用途为办公，至价值时点，估价对象维护、使用情况较好。

## （四）区位状况

待估对象位于胶州市澳门路 333 号海湾天泰广场小区 10 号楼办公 506 室，所在区域状况如下：





商服配套设施。估价对象周边有利群购物中心、三里河公园、胶州市图书馆、银行等，商服配套设施较齐全。

人口密度。估价对象周围有浮翠园、映月园、翰林苑等小区，人口密度较高，人流量较大。

基础设施。所在区域达到“七通”（包括通路、上水、下水、供电、通讯、供暖、供气），供电、供水保证率较高，排水较通畅，无积水存在，可以满足商业需要，基础设施较完善。

交通条件。待估对象临近澳门路，所在区域道路通达性较好；待估对象附近有胶州18路、胶州205路、胶州77路等多路公交车经过，且距公交车站150米，交通较便捷。

综上所述，待估对象所在区域商服配套设施较齐全，居民生活较便利，周边人口密度较高，基础设施较完善，交通较便捷，商业区位较优越。

#### 四、估价目的

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。

#### 五、价值时点

本次估价价值时点为 2019 年 3 月 20 日，本次评估假定价值时点房地产状况与完成实地勘察之日的状况一致。

#### 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 2019 年 3 月 20 日房地产的市场价值。

#### 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、青岛市房地产登记簿;

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。

估价对象为办公用房，与估价对象位于同一供求范围内并与其类似的房地产交易实例较多，根据替代原则可使用比较法进行评估；由于与其同一供求范围内类似物业的租金水平及相关成本费用较难获取，不宜采用收益法及成本法。同时估价对象为已成熟的物业，于价值时点已达到最高最佳使用，不具有开发或再开发潜力，故本次评估也不宜采用假设开发法。故本次报告采用比较法对估价对象价值进行测算评估。

比较法是根据市场中的替代原理，将估价对象与价值时点近期有过交易的类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 十、估价结果

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用比较法，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，最终确定估价对象于价值时点 2019 年 3 月 20 日的价值为：**130.10 万元**，大写：人民币**壹佰叁拾万壹仟元整**，单价 10730 元/平方米。

## 十一、估价人员

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签章
张永利	3720180145	
方颖迪	3720120125	

## 十二、实地查勘期



注册房地产估价师方颖迪、张永利于 2019 年 3 月 20 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

2019 年 3 月 20 日至 2019 年 3 月 21 日

博文房地产评估造价集团有限公司青岛分公司

二〇一九年三月二十一日



## 附 件

- 1、青 岛 市 房 地 产 登 记 簿
- 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







