

# 房地产估价报告

估价报告编号：鲁弘估字[2019]第 111 号

估价项目名称：青岛山同隆盛贸易有限公司位于青岛市胶州市铺  
集镇张家屯村的房地产估价报告

估价委托人：青岛市城阳区人民法院

房地产估价机构：山东弘裕土地房地产评估有限公司

注册房地产估价师：靳广俊 3720110086

左同启 3720110087

估价报告出具日期：二〇一九年三月十五日

## 致委托人函

青岛市城阳区人民法院：

受贵单位的委托，我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对委托评估的青岛山同隆盛贸易有限公司位于青岛市胶州市铺集镇张家屯村的房地产进行了实地查勘、广泛收集有关资料，根据实地查勘情况和所收集的有关资料对估价对象进行了专业分析、测算和判断，评估工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

**估价目的：**为委托人办理案件提供价格参考依据而评估房地产的市场价值。

**估价对象：**估价对象位于青岛市胶州市铺集镇张家屯村，土地使用权面积为 22110.9 平方米，为出让工业用地，终止日期为 2061 年 11 月，土地形状近平行四边形，利用率较高，部分已硬化，土地证号为胶国用(2011)第 17-23 号；房屋 26 处，总建筑面积为 3602.10 平方米，其中第 22 号房屋建筑面积 202.02 平方米，该房屋在宗地界线内的建筑面积为 182.36 平方米，宗地界线外的建筑面积为 19.66 平方米。权利人为青岛山同隆盛贸易有限公司。根据委托人要求本次评估不含宗地西侧直径 25cm 的下管井、157.6 平方米厂棚及农作物。

**价值时点：**根据估价目的，将完成估价对象实地查勘之日确定为价值时点即 2018 年 12 月 28 日。

**价值类型：**根据估价目的，本报告所采用的价值标准为市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

**估价方法：**根据估价对象特点和估价目的，地上建筑物采用成本法，土地采用基准地价修正法及成本逼近法。

**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，地上建筑物采用成本法，土地采用基准地价修正法及成本逼近法，在对评估对象进行详细查勘并认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地测算，并结合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

时点的房地产价值为：

序号	项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估值 (元)
1	22号房屋宗地界线外部分	19.66	7648
	22号房屋宗地界内线内部分	182.36	70938
	其他房屋	3400.08	2259185
2	土地	22110.90	8092589
合计			10430360

房地产评估总价值：

人民币小写：10430360 元

人民币大写：壹仟零肆拾叁万零叁佰陆拾元整

特别提示：

1、估价报告应用的有效期：自报告出具日期 2019 年 3 月 15 日起有效期为一年。

2、如对报告有异议，请自签收报告之日起 10 日内，通过青岛市城阳区人民法院向我公司书面提出。

致函日期：二〇一九年三月十五日

以上内容摘自评估报告，详细内容见《房地产估价结果报告》。

此函

山东弘裕土地房地产评估有限公司

法定代表人：田丰美

二〇一九年三月十五日

## 目 录

致委托人函	1
注册房地产估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、估价类型	9
七、估价原则	9
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	12
十二、实地查勘日期	12
十三、估价作业期	12
附件	13
(一) 估价委托书复印件	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象照片	
(四) 权属证明复印件	
(五) 估价机构资质证书与工商营业执照复印件	
(六) 估价师资格证书复印件	

## 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。

(1)《房地产估价规范》GB/T 50291-2015

(2)《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013

5、26处房产未办理产权登记，评估过程中未见建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等，报告使用者需予以注意，估价人员不承担委估对象交易中、交易后可能产生的风险。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

#### (一) 一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《土地使用权证》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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。

3. 注册房地产估价师未对土地面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象土地面积以《土地使用权证》复印件记载为准，房屋面积以现场测绘为准。《评估范围确认表》中委估对象的范围、结构、面积及其他相关描述经过了当事人确认。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 本次评估假定估价对象房地产不存在其他的抵押权、担保权、租赁权等他项权利及影响，不存在任何产权纠纷。

#### (二) 特殊类假设

1、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

2、在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

3、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并作了查勘记

录。

4、第 22 号房屋建筑面积 202.02 平方米，该房屋在宗地界线内的建筑面积为 182.36 平方米，宗地界线外的建筑面积为 19.66 平方米，依委托方要求该房屋纳入评估范围，宗地线外土地使用权不在本次估价范围内。

5、26 处房产未办理产权登记，评估过程中未见建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等，报告使用者需予以注意，估价人员不承担委估对象交易中、交易后可能产生的风险。

6、本次评估不含宗地西侧直径 25cm 的下管井、157.6 平方米厂棚及农作物。

## 二、限制条件

(1) **【估价报告使用期限】**本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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) **【价值类型限制】**估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

(3) **【估价报告用途限制】**本估价报告估价结果，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。

(4) **【报告内容采用限制】**未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他任何方式公开发表。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人：

青岛市城阳区人民法院

地址：青岛市城阳区正阳中路 199 号

### 二、估价机构：

名称：山东弘裕土地房地产评估有限公司

地址：济南市市中区阳光舜城一区舜世路 2 号北楼二层 203 室

法定代表人：田丰美

资质等级：壹级

资质证书编号：建房估证字[2013]064 号

**三、估价目的：**为委托人办理案件提供价格参考依据而评估房地产的市场价值。

### 四、估价对象：

#### （一）估价对象概况：

估价对象位于青岛市胶州市铺集镇张家屯村，土地使用权面积为 22110.9 平方米，为出让工业用地，终止日期为 2061 年 11 月，土地形状近平行四边形，利用率较高，部分已硬化；总建筑面积为 3602.10 平方米。所在区位为张家屯村，北面临 217 省道，东、南面为农田，西面为居住区。周边有幼儿园、小学、药房、书店、超市、邮政等，设施配套较齐全。通行胶州 502 路、胶州 525 路公交车，对外交通运输比较便利，自然环境和人文环境较好，适宜发展工业生产。

权属状况：委估房产已查封，本次估价未考虑该权利限制及其他房地产他项权利对房地产市场价值的影响。土地证号为胶国用(2011)第 17-23 号，权利人为青岛山同隆盛贸易有限公司。

#### （二）估价对象基本状况

##### 1、建筑物基本状况：

估价对象位于青岛市胶州市铺集镇张家屯村，房屋 26 处，总建筑面积为 3602.10 平方米，其中第 22 号房屋建筑面积 202.02 平方米，该房屋



在宗地界线外的建筑面积为 19.66 平方米，宗地界线内的建筑面积为 182.36 平方米。委估建筑现维护较差，多数门窗已破损或缺失，具备开通水电设施的条件。本次评估不含宗地西侧直径 25cm 的下管井、157.6 平方米厂棚及农作物。委估对象明细状况如下：

青岛山同隆盛贸易有限公司评估对象明细状况表

项目	幢号	面积 (m <sup>2</sup> )	结构	层数	备注
地上房产 (无产权证)	1	1329.75	砖混	3	3层教学楼
	2	41.22	砖木	1	坡屋顶
	3	202.02	砖木	1	木门窗
	4	12.50	砖木	1	简易厕所
	5	40.95	砖木	1	木门窗、简易吊顶
	6	204.62	砖木	1	木门窗、简易吊顶
	7	178.82	砖木	1	木门窗，部分房间地砖
	8	16.36	砖混	1	煤房
	9	12.00	砖木	1	南配房
	10	12.00	砖木	1	南配房
	11	12.00	砖木	1	南配房
	12	18.00	砖木	1	南配房
	13	178.82	砖木	1	坡屋顶
	14	16.00	砖木	1	南配房
	15	15.00	砖木	1	南配房
	16	15.00	砖木	1	南配房
	17	15.67	砖木	1	南配房
	18	16.65	砖木	1	南配房
	19	178.82	砖木	1	坡屋顶
	20	66.00	砖木	1	南配房
	21	200.66	砖木	1	坡屋顶
	22	19.66	砖木	1	该房屋在宗地界线外的面积
		182.36	砖木	1	该房屋在宗地界线内的面积
	23	200.66	砖木	1	塑钢窗，吊顶、地砖
	24	187.01	砖木	1	塑钢门窗，有基台
	25	27.53	砖木	1	屋顶残缺严重
26	202.02	砖木	1	坡屋顶	
合计		3602.10			
项目	序号	名称	单位	数量	备注
胶国用(2011) 第17-23号	1	土地	平方米	22110.90	出让国有土地使用权，工业用地，使用年限至2061年11月。
	2	其它	含线杆6根、水井1口、室外厕所、花池、围护、地面硬化及植被等附属物(不含宗地西侧直径25cm的下管井、157.6平方米厂棚及农作物)。		

2、土地基本状况：

土地权属性质为国有建设用地使用权，土地使用权类型为出让，该地座落于青岛市胶州市铺集镇张家屯村，为工业用地，土地使用权面积为22110.90平方米，终止日期为2061年11月，土地形状较规则，利用率较高，地形地势平坦，土壤适宜植被生长，地质条件满足建筑要求。厂区有地面硬化、围护、花池、室外厕所、线杆、水井及植被等相关附着物，宗地外达到“五通一平”。

**五、价值时点：**根据估价目的，将完成估价对象实地查勘之日确定为价值时点即2018年12月28日。

**六、价值类型：**根据估价目的，本报告所采用的价值标准为市场价值，是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### **七、估价原则：**

本评估报告遵循以下五项操作原则，结合评估目的对受托房地产价格进行评估。

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

### **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、《中华人民共和国物权法》（主席令第六十二号）；

2、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第四十六号）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第二十九号）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第二十八号，2017年第四次修订）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令 第256号）；

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释（2009）16号）；

7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释（2011）21号）。

#### （二）本次估价采用的技术规程

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013；

3、《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

4、《城镇土地分等定级》（GB/T18507-2014）。

#### （三）委托人提供的有关资料

1、青岛市城阳区人民法院评估委托函（2018）鲁0214法司鉴1448号；

2、青岛市城阳区人民法院函（2015）城执字第2143号之一；

3、胶国用（2011）第17-23号《土地使用权证》复印件；

4、《评估范围确认表》复印件。

#### （四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关市场成交实例的资料。

### 九、估价方法：

#### （一）理论上不适用而不选用的估价方法

1、市场法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。适用于同类房地产有较多交易的房地产估价。此次估价对象为工业厂房，在市场上成交案例很少，不易选取类似实例，因此不适用市场法。

2、收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收

益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。适用于有收益或有潜在收益的房地产，此次估价对象为工业厂房，在市场上类似规模的租赁案例较少，不易选取类似租赁实例，因此不适用收益法。

3、假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值。适用于估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可测。委估对象属在用房地产，重新开放建设不经济，因此不适用假设开发法。

## (二) 估价技术思路与方法

根据《房地产估价规范》，结合估价目的，考虑到估价对象为工业厂房，在市场上成交案例很少，不易选取类似实例，且租赁情况也很少，收益法中一些相关数据不易掌握，故不宜采用市场比较法和收益法，根据此次实际查勘情况和本公司掌握的资料，此次地上建筑物采用成本法，土地采用基准地价修正法及成本逼近法。依据估价目的室外部分地面硬化、围护、花池、室外厕所、线杆、水井及植被等相关附着物的价值均体现在了房地产价值中，不再单独计算。委估房产为无证房产且估价人员未见建设工程规划许可等资料，本次估价未考虑城市基础设施配套费、开发利润及税费。

## (三) 估价方法定义

1、成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

2、基准地价修正法：在政府或其他有关部门已公布基准地价的地区，利用有关调整系数对估价宗地所在位置的基准地价进行调整后得到估价对象宗地价值或价格的方法。

3、成本逼近法：是以待估宗地所在区域开发土地所耗费的各项客观费用之和为主要依据，加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定地价的估价方法。

## 十、评估结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，地上建筑物采用成本法，土地采用基准地价修正法及成本逼近法，在对评估对象进行

详细查勘并认真分析现有资料的基础上，经过周密准确地测算，并结合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房地产价值为：

序号	项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估值 (元)
1	22号房屋宗地界线外部分	19.66	7648
	22号房屋宗地界内部分	182.36	70938
	其他房屋	3400.08	2259185
2	土地	22110.90	8092589
合计			10430360

房地产评估总价值：

人民币小写：10430360 元

人民币大写：壹仟零肆拾叁万零叁佰陆拾元整

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
靳广俊	3720110086		年 月 日
左同启	3720110087		年 月 日

十二、实地查勘日期：2018年12月28日

十三、估价作业期：2018年12月28日至2019年3月15日

山东弘裕土地房地产评估有限公司

二〇一九年三月十五日

## 附 件

- 一、估价委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象照片
- 四、权属证明复印件
- 五、估价机构资质证书与工商营业执照复印件
- 六、估价师资格证书复印件