

# 房地产估价报告

估价项目名称：胶州市胶北街道办事处山东道5号青岛祥和  
益服装有限公司所属一处工业房地产市场  
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7月12日

报告出具日期：2019年7月15日

估价报告编号：博青岛房估字(2019)第QG190218号



# 目 录

致估价委托人函.....	1
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.....	5
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、价值类型.....	8
七、估价依据.....	8
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、估价人员.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	13
附    件.....	14
1、司法评估询价函；2、建筑物实物状况一览表复印件；3、国有土地使用证复印件；4、估价对象现状照片；5、估价对象区域位置图；6、估价机构营业执照复印件；7、估价机构资质证书复印件；8、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,对位于胶州市胶北街道办事处山东道 5 号的一处工业房地产(国有土地使用权面积为 3095.00 平方米,地上房产建筑面积为 1227.39 平方米)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,最终确定估价对象于价值时点 2019 年 7 月 12 日的市场价值为:266.07 万元,大写:人民币**贰佰陆拾陆万零柒佰元整**。具体评估结果详见附表。

其中,地上建筑物的市场价值为 117.51 万元,大写:人民币**壹佰壹拾柒万伍仟壹佰元整**;国有出让土地使用权的市场价值为 148.56 万元,大写:人民币**壹佰肆拾捌万伍仟陆佰元整**,土地使用权面积为 3095.00 平方米,土地单价为 480 元/m<sup>2</sup>。

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:

二〇一九年七月十五日



附表： 估价对象房地产评估结果一览表

项目	序号	证号	设计用途	实际用途	层数	结构	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
地上房产	1	/	工业	门卫	1	砖混	31.98	744	2.38
	2		工业	办公楼	1-2	砖混	441.60	1382	61.03
	3		工业	车间	1	砖混	745.20	719	53.58
	4		工业	厕所	1	砖木	8.61	602	0.52
小计							1227.39		117.51

注：地上建筑物面积由现场勘查人员实地测量并经委托方确认。

项目	序号	国有土地使用证号	用途	土地剩余使用年限	地号	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
土地	1	胶国用(2013)第1-10号	工业	43.35年	1-1-109-363	3095.00	480	148.56
<b>房地产总计</b>								<b>266.07</b>



## 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、张永利已于价值时点 2019 年 7 月 12 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、本报告所涉及的公开市场价值，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，设定工业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

估价人员于 2019 年 7 月 12 日对估价对象进行了实地查勘，本次估价对象包括房屋及其占用国有土地使用权。地上建筑物数据由估价人员实地测量并经委托方确认得到。评估基础数据均经委托方同意之后采用的，若基础数据发生变动，评估价值将进行相应调整。

#### 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 QG190218 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胶北街道办事处山东道 5 号的一处工业房地产,国有土地使用权面积为 3095.00 平方米,地上房产建筑面积为 1227.39 平方米。

### (二) 权益状况





估价对象位于胶州市胶北街道办事处山东道 5 号，产权人为青岛祥和益服装有限公司，房屋设计用途为工业，实际用途为门卫、办公、车间及厕所。房屋所占用的土地权益状况如下：

国有土地使用证号为胶国用（2013）第 1-10 号，土地使用权人为青岛祥和益服装有限公司，土地使用权类型为出让，土地用途为工业用地，土地地号为 1-1-109-363，土地使用权面积为 3095.00 平方米，土地使用权终止日期为 2062 年 11 月 18 日，剩余土地使用年限为 43.35 年。

经估价人员调查知悉，估价对象房地产所占用土地已设定抵押权，抵押权人青岛农村商业银行股份有限公司胶州胶北支行，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。

### （三）实物状况

估价对象位于胶州市胶北街道办事处山东道 5 号，项目占地 3095.00 平方米。至价值时点房屋设计用途为工业，实际用途为门卫、办公、车间及厕所，估价对象地上房产建筑面积为 1227.39 平方米。经估价人员现场查看，估价对象结构设计合理，通风采光良好，水电设施齐全，至价值时点，房屋维护、使用状况较好。详见估价对象实物状况一览表：

估价对象实物状况一览表

项目	序号	房屋所有权证号	设计用途	实际用途	层数	结构	面积 (m <sup>2</sup> )	备注
地上房产	1	/	工业	门卫	1	砖混	31.98	层高3米
	2		工业	办公楼	1-2	砖混	441.60	层高3.2米
	3		工业	车间	1	砖混	745.20	层高3.5米
	4		工业	厕所	1	砖木	8.61	层高2.2米
小计						1227.39		

注：地上建筑物面积由现场勘查人员实地测量并经委托方确认。

项目	序号	国有土地使用证号	用途	土地剩余使用年限	地号	面积 (m <sup>2</sup> )	
土地	1	胶国用（2013）第1-10号	工业	43.35年	1-1-109-363	3095.00	

### （四）区位状况



估价对象位于胶州市胶北街道办事处山东道 5 号，区域内有山东道、北外环路、广州北路等，交通以公路为主，交通较便捷。所在区域达到“五通”（通路、通电、通讯、通给水、通排水），基础设施较完善，并能满足企业需要，同时待估对象所在区域企业较多，形成了一定规模，工业区位较好。

#### 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

本次评估价值时点为 2019 年 7 月 12 日，与房地产估价师完成估价对象实地查看之日一致。

#### 六、价值类型

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 7 月 12 日工业房地产的市场价值。

#### 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、胶州市人民政府《关于调整耕地开垦费收取标准的通知》(胶政发【2018】106号);

9、山东省人民政府关于贯彻执行《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》有关问题的通知;

10、胶州市人民政府《关于公布实施胶州市2016年度城镇基准地价更新成果的公告》(胶政发【2017】4号);

11、胶州市人民政府关于进一步加强城市基础设施配套费征收使用管理的通知(胶政发〔2017〕77号);

12、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)

3、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014);

4、《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资源办公厅于2018年3月9日颁布并实施)。

#### (三) 委托方提供的有关资料

1、司法评估询价函;



- 2、建筑物实物状况一览表复印件；
- 3、国有土地使用权证复印件；
- 4、委托方提供的其他资料；
- 5、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、估价对象所在地各类建筑物建设成本资料；
- 4、估价人员实地拍摄的有关估价对象现状的照片。

## 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、谨慎原则。

### （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。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的实际情况，对估价对象的土地使用权及地上建筑物分别计算其价格。

其中计算土地使用权价格时，待估宗地位于胶州市胶北街道办事处山东道 5 号，青岛市征地行为规范，现行的土地补偿标准已完全达到了公开和客观水平，且区域工业用地土地市场属初步发育状态，故可采用成本逼近法进行评估。青岛市基准地价有完整的修正体系，现势性较好，工业用地基准地价能够真实反映区域地价水平，可以采用基准地价系数修正法。所以采用成本逼近法与基准地价系数修正法对土地使用权价格进行评估。

地上建筑物为工业，该类建筑物大多为企业自建自用，市场交易及租



赁案例较少，不宜采用市场比较法与收益还原法；待估对象至价值时点已达到了最高最佳使用，不具有再开发潜力，不适宜采用假设开发法。由于委托方提供了待估对象相关建设费用支出，同时我们对青岛市该类建筑物的建设成本进行了调查并作了统计分析，可以较为客观的得到估价对象的相关成本费用，所以本次评估采用成本法测算地上建筑物市场价值。

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要成本费用和应纳税金、正常开发利润之和，再结合成新率估算出估价对象的市场价格。

## 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，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素分析，确定估价对象于价值时点 2019 年 7 月 12 日的市场价值为：266.07 万元，大写：人民币**贰佰陆拾陆万零柒佰元整**。

其中，地上建筑物的市场价值为 117.51 万元，大写：人民币**壹佰壹拾柒万伍仟壹佰元整**；国有出让土地使用权的市场价值为 148.56 万元，大写：人民币**壹佰肆拾捌万伍仟陆佰元整**，土地使用权面积为 3095.00 平方米，土地单价为 480 元/m<sup>2</sup>。

## 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	
张永利	3720180145	

## 十二、实地查勘期

注册房地产估价师张永利、方颖迪于 2019 年 7 月 12 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7月12日至2019年7月15日。

博文房地产评估造价集团有限公司青岛分公司

二〇一九年七月十五日



## 附 件

- 1、 司法评估询价函
- 2、 建筑物实物状况一览表复印件
- 3、 国有土地使用证复印件
- 4、 估价对象现状照片
- 5、 估价对象区域位置图
- 6、 估价机构企业营业执照复印件
- 7、 估价机构资质证书复印件
- 8、 房地产估价师资格证书复印件





### 估价对象现状照片



厂区



门卫及门卫内部



办公及办公内部



车间

厕所



估价对象区域位置图



# 营业执照

(副本)

1-1

统一社会信用代码 913702035577091051

名称 博文房地产评估造价集团有限公司青岛分公司

类型 有限责任公司分公司(自然人投资或控股)

营业场所 山东省青岛市市北区连云港路37号1430户

负责人 方颖迪

成立日期 2010年06月28日

营业期限 2010年06月28日至 年 月 日

经营范围 房地产估价(按准予备案决定书规定的范围经营); 房地产咨询, 工程监理, 工程造价咨询, 工程招标代理(以上凭资质等级经营)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)。



登记机关

请于每年1月1日至6月30日通过企业  
信用信息公示系统提交年度报告

2017年 08月 22日



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

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  
统一社会信用代码：911100007394033502  
备案等级：一级  
证书编号：建房估证字[2015]025号  
有效期：2018年9月26日 至 2021年9月25日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00168471

姓名 / Full name

方颖迪

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370202198012044945

注册号 / Registration No.

3720120125

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司  
青岛分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-12-5

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00159221

姓名 / Full name

张永利

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370784196802273883

注册号 / Registration No.

3720180145

执业机构 / Employer

博文房地产评估造价集团有限公司  
青岛分公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-18

持证人签名 / Bearer's signature

