



房地产估价报告

估价报告编号：(青岛)东部(2019)房(估)SF字第024号

估价项目名称：徐东明所拥有的淄博市博山区沿河东路3号南户
综合房地产市场价格评估

估价委托人：青岛市黄岛区人民法院

房地产估价机构：青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

注册房地产估价师：张爱华 注册号 3720110018

袁立军 注册号 3720180105

估价报告出具日期：2019年6月18日



致 估 价 委 托 人 函

青岛市黄岛区人民法院：

我公司受贵单位的委托，于2019年5月14日至2019年6月18日对徐东明所有的位于淄博市博山区沿河东路3号南户的综合房地产（建筑面积1485.48平方米，房屋结构为钢混）进行了实地查勘及有关资料的调查，以规范房地产市场为指导思想，本着“公正、公开、公平”的原则，依据中华人民共和国有关法规、《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，对估价对象在2019年6月5日的市场价值采用收益法进行了评估。价值类型是：估价对象的市场价值，即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。估价目的：为法院办案提供价值参考依据。

经我公司评估确认：位于淄博市博山区沿河东路3号南户的综合房地产（建筑面积1485.48平方米，房屋结构为钢混）评估值为人民币989.33万元，大写玖佰捌拾玖万叁仟叁佰元整，评估单价6660元/m²。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	产权证号	房屋结构	房屋登记用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
淄博市博山区沿河东路3号南户	05-1013035	钢混	综合	1485.48	6660	989.33

特别提示：本估价结果以报告中阐述的估价假设和限制条件为成立前提，如权属、面积、用途等条件及政府政策发生变化时应作相应调整。

评估的详细过程及有关说明，请见附后的(青岛)东部(2019)房(估)SF字第024号评估报告书。

如您对本报告有异议，请在收到报告之日起五日内向我公司提出。

此致！

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二〇一九年六月十八日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	5
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
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
附件	13
1. 《司法鉴定委托书》（（2019）黄鉴字 195 号）复印件	
2. 《产权、产籍档案证明》复印件	
3. 估价对象区域位置图	
4. 实地查勘照片	
5. 可比实例照片	
6. 估价机构资质证书复印件	
7. 估价机构企业法人营业执照复印件	
8. 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中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》和 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 本估价报告由青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司负责解释。

姓名	注册号	签名	签名日期
张爱华	3720110018		年 月 日
袁立军	3720180105		年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 本报告提供的是徐东明名下的位于淄博市博山区沿河东路3号南户综合房地产在设定条件下的市场价值。

(1) 估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

(2) 买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

(3) 买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

(4) 买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可）卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

(5) 买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

2. 房地产市场是公开市场，市场供应关系、市场结构稳定，未发生重大变化或实质性改变，未考虑特殊交易双方的附加出价。

3. 估价委托人向本公司提供的资料和陈述的情况应是真实、合法和完整的。

4. 注册房地产估价师就建筑结构、附属设备等安全与室内外污染已进行了实地查勘，凭观察和感受没有发现不安全情况、没有发现存在环境污染问题，因这两方面的技术专业性强，没有就此再进行专门的技术鉴定、也没有征求具体的专业意见，本次评估假设估价对象房屋是安全的、房屋没有污染问题。

5. 本次评估参考并引用了估价委托人提供的《产权、产籍档案证明》所载内容信息，本次估价以此作为确权和确认建筑面积的依据。

6. 本次估价未考虑遇有不可抗力或未来市场变化风险和短期强制变现处分等因素对估价对象市场价值的影响。

7. 根据估价目的及委托方提供的资料，本次评估未考虑抵押、租赁、担保、查封、征收、涉案等事项对评估结果的影响，也未考虑快速变现等处分方式对估

价结果的影响。

二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

三、背离事实假设

估价人员实地勘查时，估价对象一楼门面及部分造型为加建建筑，未包含在产证范围内，本次评估估价对象建筑面积以《产权、产籍档案证明》为准，提请报告使用方注意。

根据估价委托人提供的《产权、产籍档案证明》，在价值时点估价对象存在多项查封，根据估价目的，本次评估不考虑查封状况对估价对象价值的影响，提请报告使用者注意。

四、不相一致假设

委托方未提供估价对象所占用土地的基本信息，本次评估设定土地使用权类型为出让，土地用途为商服，估价结果以此假设为前提条件，若与实际情况不符，估价结果需重新调整，提请委托方及报告使用方注意。

委托方提供的《产权、产籍档案证明》，估价对象登记用途为综合，估价人员实地勘查时，实际用途为餐饮、娱乐等，属商服用途，本次评估以实际用途作为估价对象合法的最高最佳用途，提请报告使用方注意。

五、依据不足假设

估价对象位置与范围由双方当事人的代理人指认确定，本次评估假设指认的房地产即为《司法鉴定委托书》（（2019）黄鉴字 195 号）中委托评估的房地产。若上述假设与估价对象实际情况不符，估价结果应作必要调整，提请报告使用方注意。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为法院办案提供价值参考依据。不得用于其他用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价，未经估价机构同意，不得将估价报告公布于媒体或与委托目的不相关之第三方。

2. 本估价报告使用期限自 2019 年 6 月 18 日起至 2020 年 6 月 17 日止，若超过报告有效期或报告有效期之内，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，房地产市场价格价值变化较快对估价结果产生



明显影响时，估价委托人和报告使用者应及时聘请房地产估价机构对估价结果做相应调整或重新估价，否则我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

3. 本报告假设估价对象保持价值时点时实际用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途；若转换使用用途，本估价结果无效。

4. 在本报告有效期内，需按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本报告估价结果，否则本报告无效。

5. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

6. 根据估价目的，在运用本报告时应考虑产权性质、未来市场波动风险、房地产变现的不确定性和变现费用、房地产转让时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响。

7. 报告经注册房地产估价师、机构签章，并作为一个整体使用时有效。

8. 本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据含有小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

—————本页以下为空白—————



淄博市博山区沿河东路3号南户综合房地产市场价格价值

估价结果报告

一、估价委托人

名称：青岛市黄岛区人民法院

联系电话：18563907657

二、房地产估价机构

机构名称：青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

法定代表人：黄霞

住所：青岛市崂山区苗岭路19号裕龙大厦2号楼2单元2101户

统一社会信用代码：91370212733492540J

备案等级：贰级

证书编号：鲁评022001

有效期限：叁年（2017年3月24日至2020年3月23日）

经营范围：土地价格评估、顾问咨询；房地产价格评估、顾问咨询；不动产测绘（地籍测绘、房产测绘）、工程测量。（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）

联系电话：(0532) 88967556 88967558

<http://www.qddongbu.com/>

E-mail: dongbu-901@163.com

三、估价目的

本次估价目的是对位于淄博市博山区沿河东路3号南户的综合房地产价值进行估价，确定上述房地产在价值时点的市场价值，为法院办案提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围：

估价对象为徐东明名下位于淄博市博山区沿河东路3号南户综合房地产。

（二）估价对象基本状况：

1. 实物状况描述与分析

（1）实物状况描述

①土地实物状况描述

估价对象位于淄博市博山区沿河东路3号南户。根据估价人员实地查勘，估价对象所在的宗地东高西低，一层东侧处于地下，西侧处于地上。其四至为：东邻住宅小区，南邻其他建筑，西临沿河东路，北接其他建筑。

②建筑物状况描述

估价对象位于淄博市博山区沿河东路3号南户。经估价人员实地查勘，该房屋为1-4层（1层东向处于地下，西向处于地上），东侧外墙为马赛克，均有外窗，二楼东窗为铝合金窗安装防盗网；西侧即靠近沿河东路一侧外窗被原用户装修封住。估价对象入户门西向，门前有广场和停车位，门面和一楼的部分造型为加建建筑，未在证载内。

估价对象所在楼栋KTV部分室内楼梯地砖、壁纸墙、铁栏杆木扶手。1层净高3米，进深13.2米（其余楼层进深与之大致相同），KTV包间，地砖地面，壁纸、软包墙面、部分镜面造型，木板吊顶造型；2层净高2.65米，装修未完成，水泥地、乳胶漆墙和顶（部分PVC顶），房间内木板造型墙和顶，走廊PVC顶；3层净高2.6米，KTV包间，地砖地面，壁纸、软包墙面、部分镜面造型，木板吊顶造型；4层净高为2.8米，VIP包房，宿舍和办公室（水泥地、乳胶漆墙和顶，部分墙面是壁纸），走廊石膏板造型墙，有通往楼顶的楼梯。估价对象位于沿河东路东侧，位置辨识度较好，门前有停车位，停车位较充足。

估价对象一层西南侧部分现用作爱觅鱼筒餐经营使用，内部铺强化地板，乳胶漆内墙。实地查勘时，此部分因修理排水系统暂未营业。

详细如下图：



估价对象西立面



估价对象东立面



门前停车情况



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



一层爱觅鱼

(2) 实物状况分析

估价对象与所在建筑物北侧部分一同构成整体经营，但相互无明显界线分隔，内部统一装修；估价对象内部平面布置合理、空间利用率较好，但因长时间空置，维护状况一般，室内装修设定为简单装修。

2. 权益状况

(1) 权益状况描述

根据估价委托人提供的《产权、产籍档案证明》，估价对象产权人为徐东明，房屋坐落为博山区沿河东路3号南户，建筑面积为1485.48平方米，产权证号为

05-1013035，用途为综合，结构为钢混，产权来源为购买，共有情况为单独所有。

根据估价委托人提供的《产权、产籍档案证明》，在价值时点估价对象存在多项查封，根据估价目的，本次评估不考虑查封状况对估价对象价值的影响，提请报告使用者注意。

（2）权益状况分析

估价对象产权清晰，产权人为徐东明，本次评估未考虑租赁、抵押、担保、查封、征收、涉案等事项对评估结果的影响，也未考虑估价对象转让时应缴纳的相关费用及税金等。

3. 区位状况

（1）区位状况描述

估价对象位于淄博市博山区沿河东路3号南户，所在区域为淄博市博山区。

博山地处鲁中，是淄博市辖区之一，面积698平方公里，辖7个镇、3个街道、1个省级经济技术开发区。博山历史文化悠久，人文积淀深厚，拥有百年的工业文明、浓郁的民俗风情和优美的生态环境，是中国陶瓷琉璃艺术之乡、华夏孝乡、中国鲁菜名城、国家风景名胜区。2018年，博山区实现地区生产总值（GDP）412.66亿元，按可比价格计算，比上年增长5.6%。其中：第一产业增加值8.86亿元，增长3.4%；第二产业增加值223.61亿元，增长8.3%，其中工业增加值216.93亿元，增长8.0%；第三产业增加值180.19亿元，增长2.4%，三次产业结构为2.14:54.19:43.67。三次产业对经济增长的贡献率分别为1.7%、80.1%和18.2%，分别拉动经济增长0.1、4.5和1.0%。2018年，博山区完成房地产开发投资8.91亿元，比上年增长61.5%。商品房销售面积29.25万平方米，比上年增长5.3%，其中，住宅销售面积27.16万平方米，比上年增长0.5%。



估价对象区位状况图

估价对象区位状况如下：

①交通条件

估价对象位于淄博市博山区沿河东路3号南户，所在宗地东邻住宅小区，南邻其他建筑，西临沿河东路，北接其他建筑。

距估价对象附近的公交站为火车站站，有11路、13路、15路、32路、44路、48路、49路、113路等公交线路经停；公共交通配套较完善。总体看来估价对象交通便捷度较好。

②基础设施完善程度

估价对象所在区域宗地外达到“七通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热），基础设施完善程度好。

③商业繁华度

估价对象位于沿河东路，周边商业网点多处于歇业状态，商业繁华程度一般。

④环境条件

估价对象位于博山区沿河东路，周边商业氛围一般；估价对象周边住宅多为老式开放式住宅小区，1公里范围内有博山第六中学、博山中医院世纪广场等。西侧临近的孝妇河自南向北流经估价对象周边。

(2) 区位情况分析

估价对象所在区位为博山区，周边商业配套一般，科教文卫等设施配套较齐

全，公共交通线路较多，交通便捷度较好。

五、价值时点

2019年6月5日（实地查勘日）作为价值时点。

六、价值类型

本报告的估价结果为满足本报告全部估价假设和使用限制条件下，估价对象于价值时点的市场价值，即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

本次估价遵循了下列原则：

（一）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。

（二）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。

（三）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。

（四）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。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果是估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）法律、法规

1. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年4月8日通过，2007年10月1日起施行）；

2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号，1986年6月219日通过，2004年8月28日修订并施行）；

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第72号，1994年7月19日通过，2007年8月30日修正并施行）；

4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日通过，2008年1月1日起施行）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日通过，2016年12月1日起实施）；

（二）规范

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》（2015年4月8日发布，2015年12月1日起实施）；

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》（2013年6月26日发布，2014年02月01日实施）；

（三）取价依据及有关市场资料

1. 估价对象周边市场交易情况资料；

2. 估价人员实地查勘记录；

3. 淄博市近期房地产价格行情；

（四）委托方提供的有关资料

1. 《司法鉴定委托书》（（2019）黄鉴字 195 号）；

2. 《产权、产籍档案证明》。

九、估价方法

（一）评估方法选用：采用收益法计算委估房地产价值。

（二）评估方法名称及定义：

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。

（三）未选用的估价方法及理由

根据我们对估价对象所在区域房地产市场的调查，估价对象同一供需圈内同类房地产交易实例较少，不能取得足够多的交易实例，故不能采用比较法；估价对象房屋类型为商业，采用成本累加不能准确的体现商业位置辨识度、客流量等因素对该类房地产价值的影响，故未采用成本法进行评估；根据委托方提供的资料及评估目的，近期规划无法进行再次开发，故不适用于假设开发法进行评估。

（四）估价测算的简要过程：

根据估价对象的特点及实际情况，我们采用收益法对估价对象进行评定估算，其思路如下：

根据我们对估价对象所在区域房地产市场的调查，估价对象可用于出租，且通过多年的房地产出租市场的调查研究，估价人员对同类房地产出租所发生的客观费用进行了测算、统计，掌握了该类房地产的报酬率、房屋空置率、房屋维修



费、管理费、税费和保险费等参数，通过收益法能够测算估价对象的收益价值，所以本次估价可采用收益法进行估价。

最终根据估价结果，并运用数理统计分析的有关方法，结合注册房地产估价师的经验，最终确定估价对象的评估价值。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，按照国家规定的技术规范和估价程序，在对估价对象进行了详细勘察、了解其周边地区的房地产现状、并在认真分析现有资料的基础上，采用收益法对估价对象进行估价，最终确定位于淄博市博山区沿河东路3号南户商业房地产（建筑面积1485.48平方米，房屋结构为钢混）于价值时点评估值为人民币989.33万元，评估单价6660元/m²，明细如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	产权证号	房屋结构	房屋登记用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
淄博市博山区沿河东路3号南户	05-1013035	钢混	综合	1485.48	6660	989.33

十一、注册房地产估价师

姓名 注册号 签名 签名日期

张爱华 3720110018 年 月 日

袁立军 3720180105 年 月 日

十二、实地查勘期

2019年6月5日

十三、估价作业期

2019年5月14日至2019年6月18日

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二〇一九年六月十八日

附 件

1. 《司法鉴定委托书》（（2019）黄鉴字 195 号）复印件
2. 《产权、产籍档案证明》复印件
3. 估价对象区域位置图
4. 实地查勘照片
5. 可比实例照片
6. 估价机构资质证书复印件
7. 估价机构企业法人营业执照复印件
8. 估价师资格证书复印件