房地产估价报告

**估价项目名称:青岛市城阳区兴阳路水榭花都11号楼**

**2单元302户房地产估价报告**

**委 托 方: 青岛市城阳区人民法院**

**估 价 方: 青岛德融房地产评估有限公司**

**估 价 人 员：杜守宝 王洪亮**

**估价作业日期: 2018年11月23日-2019年1月2日**

**估价报告编号:** **青德融估字第SFCY2018011号**

目 录

1. 致委托方函----------------------------------------------2
2. 估价师声明----------------------------------------------3
3. 估价的假设和限制条件------------------------------4
4. 估价结果报告-------------------------------------------6
5. 附 件------------------------------------------------12

致委托方函

青岛市城阳区人民法院：

根据（2018）鲁0214法司鉴1352号《司法鉴定委托书》，受贵院的委托，我公司对青岛市城阳区兴阳路水榭花都11号楼2单元302户（建筑面积为118.83平方米）房屋规划用途为住宅的房地产市场价值进行了评估。

价值时点：2018年12月18日。

估价目的：评估房地产市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，最终确定估价对象于价值时点的房地产价值为：

总价为2541536元

大写：贰佰伍拾肆万壹仟伍佰叁拾陆元整

单价：21388元/平方米（取整，货币种类为人民币）

青岛德融房地产评估有限公司

二〇一九年一月二日

估价师声明

我们郑重说明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

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

3、我们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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》对待估对象进行综合分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，仅限于对评估标的物外观和使用状况。房地产估价师不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本估价报告需经房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

8、本估价报告所依据的有关资料的真实性由资料提供方负责，因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和房地产估价师不承担相应的责任。

声明人：

**估价的假设和限制条件**

一、本次估价的假设前提

1、估价委托人提供的估价对象产权证资料真实、合法，产权清晰，手续齐全，估价对象可持续使用，可在公开市场上自由转让。

2、本报告的价值时点为注册房地产估价师完成现场查勘之日，即2018年12月18日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

3、本报告提供的在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值，是估价对象于价值时点的公开市场价格。所谓公开市场价格是指评估对象于价值时点在市场上公开出售并按以下条件进行交易最可能实现的价格：交易双方是自愿地进行交易的；交易双方是出于利已动机进行交易的；交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；交易双方有较充裕的时间进行交易；未获悉买者因特殊兴趣而给予附加出价，但不是必要的成交价。

5、根据估价委托人提供的有关资料，估价对象于价值时点未设立抵押或原有抵押已注销、未托欠建筑工程价款等，法定优先受偿款为零。本次估价以此为依据进行，并对此假设前提不承担相应责任。

6、估价人员未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象无基础、结构等方面的重大质量问题，并对此假设前提不承担相应责任。

二、本估价报告使用的限制条件

1、估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化。

2、估价结果未考虑未来可能发生的处置风险。但在本估价报告中已对有关问题进行了一定的分析和提示。

3、本估价报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要的修正，重新出具报告。

4、本估价报告仅供估价委托人办理案件司法鉴定使用，未经本公司同意，不得向主管部门、委托人及估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5、估价结果中已包含待估对象所占土地使用权价值。

6、本估价报告应用的有效期为自出具报告之日起一年。

房地产估价结果报告

青德融估字第SFCY2018011号

一、委托方：

委托方：青岛市城阳区人民法院

二、估价方：

受托估价机构：青岛德融房地产评估有限公司

机 构 地 址：市南区香港中路40号数码港旗舰大厦25层

法 人 代 表：杜守宝

资 质 等 级：二级

证 书 编 号：鲁评022026

联 系 人：杜上野

联 系 电 话：（0532）86679679

三、估价对象

1、估价对象区位状况

估价对象坐落于青岛市城阳区兴阳路水榭花都11号楼2单元302户，位于水榭花都小区，该小区南临兴阳路，东临春城路，紧邻通达国际生活广场，临近青岛奥林匹克雕塑文化园、青岛市城阳区第二实验中学，周边有玫瑰里、南疃社区、万科魅力新城等住宅社区，周边有374、634、642、917路等多条公交路线，交通便捷程度较好，公共配套设施较齐全，居住自然环境较好。

2、估价对象实体状况

根据委托方提供的《青岛市商品房预售合同》复印件、《司法鉴定委托书》及房地产估价师现场勘查，房地产坐落于青岛市城阳区兴阳路水榭花都11号楼2单元302户，位于水榭花都小区内，所在层数为3层，总层数为6层，建筑结构为混合结构，登记房屋规划用途为住宅，登记房屋建筑面积为118.83平方米，分摊建筑面积17.60平方米，建成年代为2012年。

估价对象户型为三室两厅一厨一卫，户型图如下：



装修情况为精装修，装修成新度约九五成新，外墙涂料粉刷，内墙刷乳胶漆、部分贴壁纸，厨卫贴瓷砖；地面铺木地板，部分铺地砖，厨卫部分为防滑瓷砖；入户门为防盗门，内部为实木复合门，塑钢窗；顶面石膏吊顶，厨卫吊顶；配套设施:水、电、地暖、天然气、通讯、电梯等。估价对象于价值时点下为使用中的住宅用途房地产。

3、估价对象权益状况

根据委托方提供的《司法鉴定委托书》及《青岛市商品房预售合同》复印件，青岛市城阳区兴阳路水榭花都11号楼2单元302户登记房地产权利人为方涛，登记土地地号为1400100070042000，土地使用权取得方式为出让，登记土地用途为城镇住宅用地，共用土地使用权面积为30623.00平方米。

四、估价目的

评估房地产市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

五、价值时点

2018年12月18日。

六、价值定义

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值，本次评估不考虑租赁、抵押等权利限制的影响。

公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。而所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们并且都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。

七、估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

2、《中华人民共和国土地管理法》；

3、《中华人民共和国城乡规划法》；

4、《中华人民共和国资产评估法》；

5、《房地产估价规范》；

6、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；

7、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》；

8、 《司法鉴定委托书》（2018）鲁0214法司鉴1352号；

9、《青岛市商品房预售合同》；

10、青岛市近期房地产市场行情信息；

11、房地产估价师现场勘察和市场调查所获得的有关资料；

八、估价原则

本估价报告在遵循公正、公平、公开原则的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价，具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和房地产估价师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，公平合理地进行估价。

2、合法原则：即估价对象在本次估价时具有合法的产权、用途、交易及处分方式。

3、最高最佳利用原则：即在合法原则的前提下和工程技术水平允许的条件下，按估价对象最高最佳利用状态进行评估。本次评估以保持现状使用为前提。

4、替代原则：既以同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理为理论依据进行评估。通过对房地产条件的比较，得出估价对象在公开市场上最可能形成或成立的价值来，从而保证估价的客观合理性。

5、价值时点原则：由于资金的时间价值和房地产市场行情的波动，估价结论具有很强的相关性和实效性。因此在估价过程中应将各种款项折算为价值时点的现值，估价结果即估价对象在价值时点的价值。

九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法。

本项目的估价技术思路与方法：由于作为较为成熟的住宅用途房地产，其利润率及其他参数与范围内供需情况及其他相关综合因素关系密切，成本法测算出的价值不能充分体现其市场价值，故本次评估不可采用成本法；其次，估价对象为已开发房地产，亦不宜采用假设开发法进行评估。考虑此次估价对象为住宅用途，在市场上拍卖、挂牌或成交案例较多，根据我们对估价对象同一区域类似房地产交易案例的调查，可采用比较法对估价对象进行评估；并且委估对象同一供需范围内相似档次、类型、用途的房地产有出租情况，对其租金情况的调查可行性高，故本次评估可同时采用收益法进行验证性评估。综上本次评估采用比较法及收益法两种方法进行评估。

十、估价结果

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，最终确定估价对象于价值时点的房地产价值为：

总价为2541536元

大写：贰佰伍拾肆万壹仟伍佰叁拾陆元整

单价：21388元/平方米（取整，货币种类为人民币）

十一、房地产估价师

杜守宝（注册房地产估价师）

王洪亮（注册房地产估价师）

十二、估价作业日期

2018年11月23日至2019年1月2日

十三、估价报告应用有效期

自估价报告完成之日起一年内有效。

青岛德融房地产评估有限公司

二〇一九年一月二日

附 件

1、估价对象照片；

2、估价对象位置示意图；

3、《司法鉴定委托书》（2018）鲁0214法司鉴1352号复印件；

4、《青岛市商品房预售合同》复印件；

5、房地产估价机构营业执照复印件；

6、房地产估价机构资格证书复印件；

7、房地产估价师资格证书复印件。