

# 房地产估价报告

估价项目名称：胶州市九龙镇建设路7号万通花苑27号楼2号

网点房地产价值评估

估价报告编号：鲁信源（司法询价）第20190112号

报告出具日期：2019年5月22日

估价机构：山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

房地产估价师：孙建明 注册号：3720150141

张现伟 注册号：3720110170

估价委托人：山东产权交易中心有限公司

## 致估价委托人函



山东产权交易中心有限公司：

受贵公司的委托，我们对位于胶州市九龙镇建设路7号万通花苑27号楼2号网点的房地产（房地产权利人为青岛万通房地产集团有限公司，建筑面积为220.56m<sup>2</sup>，规划用途为网点）的市场价值进行了评估。

**估价目的：**委托评估房地产的市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

**价值时点：**2019年5月6日（现场勘查日期）。

**价值类型：**估价对象的市场价值。

**价值结果：**经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用成本法进行了分析和测算，确定委估房地产在价值时点的市场价值为：

房地产总价：RMB 97.64 万元。

（人民币大写：玖拾柒万陆仟肆佰元整）

房地产单价：RMB 4427 元/平方米。

特别提示：上述估价结果受报告中已说明的假设和限制条件的制约。

详细内容见估价报告正文。

山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：许庆润

2019年5月22日

# 目录

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 目录.....                  | 1  |
| 估价师声明.....               | 2  |
| 估价假设和限制条件.....           | 3  |
| 估价结果报告.....              | 6  |
| (一) 估价委托人.....           | 6  |
| (二) 案件当事人.....           | 6  |
| (三) 估价机构.....            | 6  |
| (四) 估价目的.....            | 6  |
| (五) 估价对象.....            | 6  |
| (六) 价值时点.....            | 7  |
| (七) 价值类型.....            | 7  |
| (八) 估价原则.....            | 8  |
| (九) 估价依据.....            | 8  |
| (十) 估价方法.....            | 9  |
| (十一) 估价结果.....           | 10 |
| (十二) 注册房地产估价师.....       | 10 |
| (十三) 实地查勘期.....          | 11 |
| (十四) 估价报告应用有效期.....      | 11 |
| (十五) 估价作业期.....          | 11 |
| 附件.....                  | 12 |
| (一) 司法评估询价函复印件.....      | 12 |
| (二) 估价对象实地查勘照片.....      | 12 |
| (三) 估价对象权属证明复印件.....     | 12 |
| (四) 房地产估价机构营业执照复印件.....  | 12 |
| (五) 房地产估价机构资质证书复印件.....  | 12 |
| (六) 注册房地产估价师资质证书复印件..... | 12 |

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
2. 本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 参与本次估价的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关联，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. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 参与本次估价的估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并搜集了合法、真实、准确、完整的估价所需资料。
6. 我们有能力单独完成本估价工作，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
7. 我们将保守本次估价中知悉的商业机密、个人隐私，并妥善保存委托人提供的资料，未经委托人同意，不会擅自提供给其他个人或单位。

## 估价假设和限制条件

### 1. 本次估价的假设前提

- (1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (2) 有一段合理交易时间，洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
- (3) 市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。
- (4) 房地产买卖程序符合国家法律规定。
- (5) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
- (6) 不考虑特殊买家的附加出价。
- (7) 委估房地产的权益没有争议，不考虑委估房地产的连带及估价范围以外的法律问题，估价时以委估房地产具有合法的完整产权为前提。

### 2. 一般假设

(1) 我们对委托方提供的资料——估价所依据的相关资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且无有关部门鉴证的情况下，本次估价假设其合法、真实、准确、完整。若因委托方提供的资料有误而引起的责任，估价方不予以承担。

(2) 我们对估价对象房地产作了一般性查看，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患及严重污染且无专业机构鉴定、检测的情况下，本次估价假设其无基础、结构等方面的重大质量问题且无严重影响估价对象使用的环境污染，其内部质量、外部环境足以维持至正常的使用年限。

### 3. 背离事实假设

(1) 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等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

(2) 估价结果未考虑未来处置风险。

(3) 估价结果未考虑估价对象已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(4) 本报告估价的市场价格，未考虑估价对象抵押、租赁、查封等他项权利对房地产价格的影响，为估价对象在合理合法使用前提下的市场价值。

#### 4. 不相一致假设

该房产无法进入，从门口向内观察，房屋内水泥地面抹平，墙面抹灰，进行了简单处理，本次评估设定为毛坯房，无装修。

#### 5. 依据不足假设

经过网上查询，万通花苑小区建成年代为 2007 年，本次评估假设待估对象建成年代为 2007 年。因待估房产未取得房产证，根据实地勘察，本次评估假设待估房产建筑结构为混合结构。经过实地勘察并根据待估房产的实际使用情况，本次评估假设待估房产的规划用途为网点。

#### 6. 估价报告使用限制

(1) 本报告仅为委托人在价值时点以估价对象为法院执行案件提供价值参考，不作它用。

(2) 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，本估价机构不承担责任。

(3) 本估价报告须经山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司盖章以及在该公司注册的两名房地产估价师签字后方能生效。

(4) 未经估价单位书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得用于公开的文件、通告或报告中，也不得以任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者和其他目的用途不承担责任。

(5) 本估价报告有效期为壹年。如超过有效期或在有效期内房地产市场、国家经济形势、宏观经济政策、城市规划等发生变化，或发生自然灾害及其他不可抗力对估价对象价格产生影响，估价结果应相

应进行调整或重新估价。

#### 7. 其他说明

(1) 估价过程中遇到的不确定因素、或有事项非估价人员执业水平和能力所能评定估算，估价人员和估价机构对此类事项不承担任何责任。

(2) 本报告中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均按四舍五入保留小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

8. 本报告由山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司负责解释。

## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

姓名：山东产权交易中心有限公司

住址：济南市高新技术开发区经十东路7000号汉峪金谷A2-5号楼16-20层

### (二) 案件当事人

申请执行人：郭密亮、钟玉萍

被执行人：青岛万通房地产集团有限公司、张宪青、林少平、青岛丰汇投资担保有限公司

### (三) 估价机构

名称：山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

住所：山东省济南市高新区新泺大街3003号宝威科技园3号楼304-308室

法定代表人：许庆润

资质等级：壹级

证书编号：鲁评001047

资质有效期：2018年2月23日至2021年2月22日

### (四) 估价目的

委托评估房地产的市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

### (五) 估价对象

#### 1. 估价对象范围

本次评估的估价对象范围为胶州市九龙镇建设路7号万通花苑27号楼2号网点的房屋所有权及其所分摊占用的国有土地使用权。

#### 2. 估价对象基本状况



估价对象为胶州市九龙镇建设路 7 号万通花苑 27 号楼 2 号网点，房地产权利人青岛万通房地产集团有限公司，建筑面积为 220.56 平方米，规划用途为网点。

### 3. 土地基本状况

估价对象北临建设路，南临道路，东临九龙中心幼儿园，西临道路。土地形状规则，地势平坦，该区域的基础设施已达到五通一平，市政配套设施条件完善。估价对象周边的路网与估价对象所在区域联系较便捷，临近建设路，建设路是胶州市主要交通干道，有多条公交线路可供出行选择。

### 4. 建筑物基本状况

估价对象所在建筑物总层数为 2 层，估价对象位于第 1-2 层，建于 2007 年，为混合结构，现使用用途为网点，估价对象为毛坯。估价对象设备安装完善，有上、下水，电力，通讯等，估价对象维护保养情况一般。

### (六) 价值时点

价值时点是所评估的估价项目客观合理价格或价值对应的年月日，原则上为完成估价对象实地查勘之日，本估价项目评估的是估价对象现在的价值，故将完成估价对象实地查勘之日确定为价值时点。

即 2019 年 5 月 6 日。

### (七) 价值类型

估价采用市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是估价对

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。

#### (八) 估价原则

本次房地产估价遵循下列估价原则：

1. 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。

2. 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。

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. 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。

最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

5. 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。

6. 谨慎原则：要求在影响估价对象价值或价格的因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高一面的原则。

#### (九) 估价依据

1. 国家及有关部门颁发的法律、法规
  - 1) 《中华人民共和国土地管理法》
  - 2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
  - 3) 《中华人民共和国城乡规划法》
  - 4) 《中华人民共和国建筑法》
  - 5) 《中华人民共和国物权法》
  - 6) 最高人民法院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）
2. 地方政府及有关部门颁布的法律、法规、通知文件
  - 1) 山东省实施《中华人民共和国土地管理法》办法
  - 2) 对外委托司法鉴定和拍卖工作管理规定（青中法【2005】193号）
  - 3) 关于对外委托司法鉴定和拍卖工作有关问题的补充规定（青中法【2007】26号）
3. 有关技术标准
  - 1) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
  - 2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
4. 委托方提供、评估人员搜集及现场查勘的资料；
  - 1) 估价委托合同；
  - 2) 委估对象房地产权证复印件；
  - 3) 委托方提供的有关资料；
  - 4) 待估房地产周围环境资料；
  - 5) 估价人员现场查勘、收集的相关资料及房地产价格等。

#### （十）估价方法

估价人员根据所掌握的资料，对估价对象周边进行了实地查勘，并对与估价对象具有可比性的类似房地产进行了调查。在以上工作基

基础上，估价人员结合估价目的，选择合适的估价方法进行评估。

因估价对象所在地建设文件及资料较易取得，本次评估适宜采用成本法进行评估；而在估价对象同一供求范围内，估价对象的同类房地产交易实例较少，故不适合使用市场法；估价对象类似房地产客观租金及其他相应客观数据不易搜集，故不适合使用收益法；估价对象为已建成房地产，且不具有再开发的潜力，故不适合使用假设开发法。估价人员依据《房地产估价规范》，结合估价对象周边类似房地产状况，并充分考虑估价对象自身特点，决定采用成本法作为本次估价的基本方法。

成本法：指综合考虑土地取得费用、开发成本、管理费用、投资利息、利润、销售税费的各项因素，采用客观合理的数据计算房地产价格的一种方法。

#### (十一) 估价结果

我公司估价人员根据估价目的，依据科学的估价方法和程序，并考虑了一些不可量化的价格影响因素，经过实地查勘和市场调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选用成本法进行了分析和测算，委估房产在价值时点的评估总价为97.64万元（人民币大写：玖拾柒万陆仟肆佰元整）。

#### (十二) 注册房地产估价师

参加本次估价的注册房地产估价师：

| 姓名  | 注册号        | 签名 | 签名日期  |
|-----|------------|----|-------|
| 孙建明 | 3720150141 |    | 年 月 日 |
| 张现伟 | 3720110170 |    | 年 月 日 |

(十三) 实地查勘期

2019 年 5 月 6 日

(十四) 估价报告应用有效期

2019 年 5 月 22 日至 2020 年 5 月 21 日。

(自估价报告完成之日起一年内有效)。

(十五) 估价作业期

2019 年 5 月 6 日至 2019 年 5 月 22 日。

山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

2019 年 5 月 22 日

## 附件

- (一) 司法评估询价函复印件
- (二) 估价对象实地查勘照片
- (三) 估价对象权属证明复印件
- (四) 房地产估价机构营业执照复印件
- (五) 房地产估价机构资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师资质证书复印件