

房地产估价报告

估价项目名称: 即墨区龙泉街道办事处柳林村西“专家公寓”小区6号楼3单元102户地上房产市场价值评估

估价报告编号: 鲁信源(司法鉴定)第20221100006号

报告出具日期: 2022年11月25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: 青岛市即墨区人民法院

致估价委托人函



青岛市即墨区人民法院

受贵方的委托，我们对位于即墨区龙泉街道办事处柳林村西“专家公寓”小区6号楼3单元102户（建筑面积182.6平方米）地上房产一处市场价值进行了评估。

估价目的：委托评估地上房屋的市场价值，为法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2022年10月10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，确定委估房在价值时点的市场价值为：

房地产总价：412859.00元

人民币大写：肆拾壹万贰仟捌佰伍拾玖元整

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

2022年11月25日



目录

目录.....	1
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
(一) 估价委托方.....	8
(二) 案件当事人.....	8
(三) 估价机构.....	8
(四) 估价目的.....	8
(五) 估价对象.....	8
(六) 价值时点.....	9
(七) 价值类型.....	10
(八) 估价原则.....	10
(九) 估价依据.....	11
(十) 估价方法.....	12
(十一) 估价结果.....	13
(十二) 注册房地产估价师.....	13
(十三) 实地查勘期.....	13
(十四) 估价报告应用有效期.....	14
(十五) 估价作业期.....	14
附件.....	15

(一)	《青岛市即墨区人民法院委托函》（（2021）鲁0215执5290号）复印件	15
(二)	《青岛市即墨区自然资源局关于（2021）鲁0215执5290号函的复函》	15
(三)	《青岛市即墨区财政局关于对涉案青岛市即墨区财政局关于对涉案房屋进行处置的函复》	15
(四)	《执行笔录》	15
(五)	估价对象实地查勘照片	15
(六)	房地产估价机构营业执照复印件	15
(七)	房地产估价机构资质证书复印件	15
(八)	注册房地产估价师资质证书复印件	15

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。本报告所评估测算的价格是我们结合实地勘察及分析后提出的专业价值意见，评估结果仅为人民法院确定财产处置参考服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为评估对象处置成交价格的保证。

8、本估价结果是模拟公开市场条件下最可能实现的价格，是模拟市场定价，而不是替代市场定价。

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，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。

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。

(5) 本报告基于拍卖的评估目的，设定为估价对象产权明晰，可在公开市场上自由转让。根据委托方提供的《青岛市即墨区自然资源局关于(2021)鲁0215执5290号函的复函》文件，本次评估涉及的地上房屋建设于村集体土地上，且所处土地为违法占地，即墨区自然资源局已进行行政处罚，该房产目前不具备初始登记条件。

4. 不相一致假设

(1) 依据根据委托方提供的《青岛市即墨区自然资源局关于(2021)鲁0215执5290号函的复函》文件，本次评估涉及的两处地上房屋均建设于村集体土地上，且用地违法，无土地使用权证，本次评估设定不包含土地使用权。

(2) 地上房产无法确定使用性质，实际用途为住宅，无相关手续，本次评估仅以建设的现状评估其建设的成本价值。

5. 依据不足假设

根据《青岛市即墨区自然资源局关于(2021)鲁0215执5290号函的复函》，本次评估涉及的两处房屋为违法占地建设房屋，无相关证件资料信息，本报告涉及的的建筑面积由委托方提供的《青岛市即墨区人民法院委托函》（(2021)鲁0215执5290号）确定，若利益相关人对该建筑面积有异议，请聘请专业的测绘机构出具测绘报告。

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委确定财产处置参考价提供参考，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自报告出具之日起壹年。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。

(3) 本次评估涉及的两处地上房屋虽均不具备初始登记条件，但依据《青岛市即墨区财政局关于对涉案房屋进行处置的函复》，即墨区财政局同意将涉案房屋继续拍卖，拍卖所得上缴国库。本次评估仅对地上房屋的价值进行评估，对后续房屋的处置、移交、更名等，估价人员和估价机构对此类事项不做任何保证。

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) 估价委托方

姓名：青岛市即墨区人民法院

住址：山东省青岛市即墨区流浩河三路8号

(二) 案件当事人

被执行人：张成

(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：2021年3月1日至2024年2月29日

(四) 估价目的

委托评估地上房屋的市场价值，为法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(五) 估价对象

1. 估价对象范围

本次评估的估价对象范围为位于即墨区龙泉街道办事处柳林村西“专家公寓”小区6号楼3单元102户的地上房屋一处。估价对象范围仅包括建筑物，不包括其分摊的土地使用权、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况

根据委托方提供的《青岛市即墨区人民法院委托函》（（2021）鲁0215执5290号）、《执行笔录》、《青岛市即墨区自然资源局关于（2021）鲁0215执5290号函的复函》及现场勘查，该处房屋均为违法占地，地上房产所有权人为张成，本次估价对象为地上房屋，不包含土地使用权价值。房产位于即墨区龙泉街道办事处柳林村西“专家公寓”小区6号楼3单元102户，建筑面积为182.6平方米。

（1）土地基本状况

根据委托方提供的《青岛市即墨区自然资源局关于（2021）鲁0215执5290号函的复函》，该房屋均位于村集体土地上，土地为违法占地。

经现场勘查，即墨区龙泉街道办事处柳林村西“专家公寓”小区6号楼3单元102户位于秀水一路东、柳林大道北、柳林书库西、青岛瑞融德工贸有限公司南，地势平坦，所处土地形状较规则。市政配套设施条件一般，估价对象周边的路网与估价对象所在区域联系较便捷。

以上土地使用权不在本次估价的范围之内。

（2）建筑物基本状况

本次估价对象主要涉及位于即墨区龙泉街道办事处柳林村西“专家公寓”小区6号楼3单元102户的地上房屋，建筑面积为182.60平方米，经现场勘查，所处房屋为4层小楼，被评估房产位于1-2层，房屋外立面真石漆装饰，配有断桥隔热窗，内部毛坯未装修状态，已配备上下水、强弱电、燃气等设施。房屋前侧带有小院，小院四周铁

艺护栏配底部瓷砖装饰砖墙。估价对象现场维护状况良好。

3. 权益状况

根据《青岛市即墨区自然资源局关于(2021)鲁0215执5290号函的复函》，该房屋均位于村集体土地上，土地为违法占地。房屋不具备初始登记条件。

(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2022年10月10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) 《中华人民共和国资产评估法》

6) 《中华人民共和国民法典》

7) 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）

8) 最高人民法院《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的

规定》（法释【2004】16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) 《青岛市即墨区人民法院委托函》（（2021）鲁0215执5290号）；
- 2) 《青岛市即墨区自然资源局关于(2021)鲁0215执5290号函的复函》
- 3) 《青岛市即墨区财政局关于对涉案青岛市即墨区财政局关于对涉案房屋进行处置的函复》
- 4) 《执行笔录》
- 5) 委托方提供的有关资料；
- 6) 待估房地产周围环境资料；
- 7) 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

本次估价对象涉及地上房屋，被评估房产位于村集体用地上，且属于非法占地，不具备初始登记条件，故经调查，委估对象周边类似房地产的交易实例很少，且其周边缺乏类似房地产的客观收益及其他客观数据，估价人员在认真分析所掌握的资料并结合估价对象周边类似房地产状况，充分考虑估价对象自身特点的基础上，采用成本法作为本次房产估价的基本方法。

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，再结合成新率计算出估价对象的市场价格。

(十一) 估价结果

我公司估价人员根据估价目的，依据合理的估价方法和程序，并考虑了一些不可量化的价格影响因素，测算结果见下表：

地上房产价值评估明细表



勘查日：2022年10月10日

序号	名称	结构	单位	数量	评估单价	评估总价	是否有证	备注
1	专家公寓小区6号楼3单元102户	混合结构	m ²	182.60	2261	412859	无	房屋共4层，被评估房产位于房屋1-2层，带院，房屋外立面真石漆装饰，小院铁艺围墙，围墙底部为砖砌带瓷砖装饰；房屋内部为毛坯状态。
合计						412859		



(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	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：孙建明 注册号：3720150141 有效期至：2024.3.28	2022年 11月 25日
张现伟	3720110170	 中华人民共和国房地产估价师 姓名：张现伟 注册号：3720110170 有效期至：2023.4.8	2022年 11月 25日

(十三) 实地查勘期

2022年10月10日

(十四) 估价报告应用有效期

2022年11月25日至2023年11月24日

(自估价报告完成之日起一年内有效)。

(十五) 估价作业期

2022年10月10日至2022年11月25日。

山东信源土地房地产资产评估咨询有限公司

2022年11月25日



附件

- (一) 《青岛市即墨区人民法院委托函》((2021)鲁0215执5290号)复印件
- (二) 《青岛市即墨区自然资源局关于(2021)鲁0215执5290号函的复函》
- (三) 《青岛市即墨区财政局关于对涉案青岛市即墨区财政局关于对涉案房屋进行处置的函复》
- (四) 《执行笔录》
- (五) 估价对象实地查勘照片
- (六) 房地产估价机构营业执照复印件
- (七) 房地产估价机构资质证书复印件
- (八) 注册房地产估价师资质证书复印件