

涉执房地产处置司法评估报告



估价项目名称：青岛市市南区泰州二路 2 号甲商业房地产及无
证地下室市场价格评估

估价委托人：青岛市即墨区人民法院

房地产估价机构：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：张增坤（注册号：3720190070）

孙延海（注册号：3720210114）

评估报告出具日期：2024 年 8 月 22 日

评估报告编号：鲁成（2024）估字 A098 号

致估价委托人函

青岛市即墨区人民法院：

受贵院委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的位于青岛市市南区泰州二路2号甲商业及无证地下室房地产于2024年8月7日现场查勘后进行了评估测算。评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为青岛市即墨区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：根据估价委托人提供的《青岛市土地使用权、房屋所有权登记审核表》及现场勘查确定估价对象权属状况如下：

房屋所有权登记信息（房屋状况）			
房地产权证号	市 200971266	房屋坐落	市南区泰州二路 2 号甲
权利人	青岛蓝色海洋实业有限公司	用途	商业
房屋所在层/ 总层数	1 层/地上 6 层、地下 1 层	结构	混合
建筑面积	318.01 m ²	竣工日期	1997 年
土地使用权登记信息（土地状况）			
使用权来源	出让	土地使用权 面积	1099.10 m ²
土地用途	住宅、商业	终止日期	2047 年 5 月 7 日
抵押情况	估价委托人未提供相关信息。		
限制信息	已查封，查封机关为青岛市即墨区人民法院。		
无证地下室状况			
建筑面积	425.96 m ²	实际用途	办公、宿舍
房屋所在层/ 总层数	-1 层/地上 6 层、地下 1 层	结构	混合

价值时点：2024年8月7日（现场实地查勘完成之日）。

地址：中国（山东）自由贸易试验区济南片区新泺大街
2117号铭盛大厦1618室

— 2 —

联系电话：0531-82998556

价值类型：本报告所采用的价值类型为市场价格。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次采用收益法、成本法进行评估。

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经分析和测算，确定在满足本报告“估价假设和限制条件”前提下，并结合估价经验与对影响房地产价格因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的估价结果为：（币种：人民币）

房地产估价结果一览表				
房地产权证号	估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
市 200971266	市南区泰州二路 2 号甲	318.01	25049	796.58
/	市南区泰州二路 2 号甲地下室	425.96	1844	78.55
合计		743.97		875.13
人民币大写：捌佰柒拾伍万壹仟叁佰零九元壹角				

特别提示：

1、本评估报告使用期限为一年，自 2024 年 8 月 22 日至 2025 年 8 月 21 日。

2、以上内容摘自评估报告，详细内容见《估价结果报告》。若当事人、利害关系人对报告有异议，请在收到报告之日起五日内以书面形式通过青岛市即墨区人民法院向我公司提出。

3、估价委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。最终的处置价格应该由估价委托人根据处置方式、市场参与程度、兑现难易、政府有关税费缴纳等情况确定。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价结果对应的估价对象状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可使用。

6、在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后或委托估价机构重新估价才可使用。

山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：程新军

二〇二四年八月二十二日

目 录

注册房地产估价师声明	(06)
估价假设和限制条件	(07)
估价结果报告	(10)
一、估价委托人	(10)
二、房地产估价机构	(10)
三、估价目的	(10)
四、估价对象	(10)
五、价值时点	(13)
六、价值类型	(13)
七、估价原则	(13)
八、估价依据	(15)
九、估价方法	(16)
十、估价结果	(19)
十一、注册房地产估价师	(20)
十二、实地查勘期	(20)
十三、估价作业期	(20)
附件	(21)
(一) 估价对象位置图;	
(二) 估价对象内外部状况和周围环境照片;	
(三) 青岛市即墨区人民法院委托书((2023)鲁0215执1658号)(复印件);	
(四) 《青岛市土地使用权、房屋所有权登记审核表》(复印件);	
(五) 房地产估价机构营业执照(复印件);	
(六) 房地产估价机构资质证书(复印件);	
(七) 房地产估价师注册证书(复印件)。	

注册房地产估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和估价师职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在评估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、评估报告中的分析、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，但受到评估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评估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。

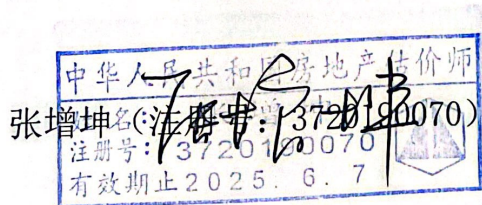
4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T508991-2013）以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写评估报告。

5、注册房地产估价师孙延海会同法院工作人员于2024年8月7日对本评估报告中估价对象进行了实地查勘并进行了记录。

6、没有人对本评估报告提供重要专业帮助，本评估报告由山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

7、使用本评估报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明。

参与本次评估的注册房地产估价师：



估价假设和限制条件

1、本次评估的一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《青岛市土地使用权、房屋所有权登记审核表》产权资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，本次评估以《青岛市土地使用权、房屋所有权登记审核表》记载建筑面积为准，无证建筑物的面积以现场实际测绘数据为依据。

(4) 注册房地产估价师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。

(5) 注册房地产估价师已对估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对估价结果的不利影响给予了关注。

(6) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

(7) 估价对象为整体房地产中（市南区泰州二路2号甲）的一部分，估价对象享有公共部位的通行权、水电等共用设施及小区景观、绿化及其

他配套设施的使用权。

(8) 估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，请报告使用人注意。

(9) 估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次评估价格不包含交易过程中应缴纳的各项税费。按照法律法规规定，交易税费（增值税、所得税、其它相关交易费用等）由相应的转让人和买受人各自负担。

2、未定事项假设

无未定事项假设

3、背离事实假设

(1) 估价对象至价值时点存在查封情况，根据估价目的，本次评估未考虑估价对象查封以及原有担保物权和其他优先受偿权对价值的影响。

(2) 本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费、办理产权证书等财产处置费用对价值的影响。

4、不相一致假设

无不相一致假设。

5、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象《房地产权证》原件供估价人员核查，估价数据来源于估价委托人提供的《青岛市土地使用权、房屋所有权登记审核表》，本次评估假定估价对象的《青岛市土地使用权、房屋所有权登记审核表》与《房地产权证》原件相一致。

6、评估报告使用限制

(1) 本评估报告按估价目的提供给估价委托人使用，不作他用。若改变估价目的及使用条件使用本评估公报告，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价，重新出具报告。

(2) 本评估报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 本评估报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

(4) 本评估报告估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响，未考虑遇有自然力和其他不可抗力（破坏）的影响。

(5) 本评估报告使用期限自报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。若使用本估价结果的时间与报告出具之日起相差一年以上，我公司对应用此结果造成的损失不负任何责任。

估价结果报告

一、估价委托人：

估价委托人：青岛市即墨区人民法院

联系人：韩法官

联系电话：0532-87562673

二、房地产估价机构：

机构名称：山东成达土地房地产资产评估测绘有限公司

住所：中国（山东）自由贸易试验区济南片区新泺大街 2117 号铭盛大厦 1618 室

统一社会信用代码：91370800750883682G

备案证书编号：鲁评 091012

备案资质等级：壹级

备案证书有效期限：2023 年 4 月 28 日至 2026 年 4 月 27 日

法定代表人：程新军

联系人：林经理

联系电话：0531-82998556

三、估价目的：

为青岛市即墨区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象：

（一）估价对象财产范围：

估价对象财产范围为青岛市市南区泰州二路 2 号甲商业及依法分摊的国有土地使用权、无证地下室，包含依附于估价对象的装饰装修及设施设备，财产范围不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本状况：

1、名称：青岛蓝色海洋实业有限公司名下位于青岛市市南区泰州二路

2 号甲商业依法分摊的国有土地使用权、无证地下室。

2、坐落：青岛市市南区泰州二路 2 号甲。

3、规模：土地使用权面积为 1099.10 平方米，本次评估证载房屋建筑面积 318.01 平方米，无证房屋建筑面积 425.96 平方米。

4、用途：土地规划用途为住宅、商业，实际用途为住宅、商业；2 号甲房屋规划用途为商业，实际用途为商业，地下室实际用途为办公、宿舍。

5、权属：根据估价委托人提供的《青岛市土地使用权、房屋所有权登记审核表》产权资料获悉，权利人为青岛蓝色海洋实业有限公司，已办理房地产权登记，权属清晰，地下室未办理产权登记。估价对象其他权属信息如下表：

息如下表：

房屋所有权登记信息（房屋状况）			
房地产权证号	市 200971266	房屋坐落	市南区泰州二路 2 号甲
权利人	青岛蓝色海洋实业有限公司	用途	商业
房屋所在层/ 总层数	1 层/地上 6 层、地下 1 层	结构	混合
建筑面积	318.01 m ²	竣工日期	1997 年
土地使用权登记信息（土地状况）			
使用权来源	出让	土地使用权 面积	1099.10 m ²
土地用途	住宅、商业	终止日期	2047 年 5 月 7 日
抵押情况	估价委托人未提供相关信息。		
限制信息	已查封，查封机关为青岛市即墨区人民法院。		
无证地下室状况			
建筑面积	425.96 m ²	实际用途	办公、宿舍
房屋所在层/ 总层数	-1 层/地上 6 层、地下 1 层	结构	混合

6、他项权利及司法限制状况：

依据估价委托人提供的资料（见上表），估价对象存在查封情况。根

据估价目的，本次评估未考虑抵押担保事宜等非正常因素对估价结果的影响，也未考虑司法和行政机关依法裁决、查封等非正常因素对估价结果的影响。

7、出租或占用情况：至价值时点，估价对象处于空置中，无出租或占用情况。

（三）土地基本状况：

坐落	青岛市市南区泰州二路2号甲；
土地四至	北至泰州二路，南至休闲广场，西至泰州二路3号，东至道路；
土地用途	住宅、商业；
土地使用权面积	1099.10 m ²
土地使用期限	2047年5月7日；
土地形状	宗地形状较规则，有利于地上建筑布局；
地形地势及地质状况	估价对象地势北高南低，高于周边地块高度，自然排水通畅，被洪水淹没、积水的可能性较小；地质状况稳定，地基承载力较好；
开发程度	至价值时点，宗地红线外开发程度已达到“七通”（通电，通路，供水，排水，供气，供暖，通讯），宗地红线内开发程度已达到“七通一平”（通电，通路，供水，排水，供气，供暖，通讯及场地平整），已建有多栋建筑物。

（四）建筑物基本状况：

名称及坐落	青岛市市南区泰州二路2号甲及无证地下室；
建筑面积	2号甲建筑面积318.01 m ² ，地下室建筑面积425.96 m ² ；
房屋用途	2号甲规划用途、实际用途均为商业，地下室实际用途为办公、宿舍；
建筑结构及层数	混合结构；总层数7层（地上6层、地下1层），2号甲位于第1层，无证地下室位于-1层；
设施设备	设施设备齐全；
层高	标准层高；
空间布局	空间布局合理；
建成年代	建成于1997年，成新率一般，无功能折旧和外部性折旧；
使用及维护状况	目前估价对象处于空置中，结构构件安全完好、牢固，齐全完整，现状一般，使用正常，地面、墙面、门窗等维护保养状况一般；
建筑物完损状况	地基有承载力，稍有超过允许范围内不均匀沉降，但已稳定，对上部结构无影响；承重构件及非承重构件基本完好；室内外装饰工程无明显裂缝及脱落；门窗及五金配件基本完好，为基本完好房；

装饰装修及配套

2 号甲：外墙涂料，入户不锈钢玻璃钢化门，铝合金窗、地面瓷砖、木地板，吊顶（局部破坏），内墙乳胶漆。
 无证地下室：塑钢门窗，地面瓷砖，内墙乳胶漆、部分瓷砖。
 估价对象所在楼栋水、电、天然气、暖气等配套齐全，适合商业。

五、价值时点：

根据青岛市即墨区人民法院委托书(2023) 鲁 0215 执 1658 号获悉：本次评估委托之日为 2023 年 04 月 13 日，现场实地查勘完成之日为 2024 年 8 月 7 日。根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》相关规定，人民法院未明确价值时点的，一般以估价对象实地查勘完成之日作为价值时点，故确定本次评估的价值时点为现场实地查勘完成之日（即 2024 年 8 月 7 日）。

六、价值类型：

（一）价值类型名称

本次评估的价值类型为市场价格。

（二）价值定义

某种（或某宗）房地产的市场价格，是该种（或该宗）房地产在现实市场上的平均交易价格。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的国有建设用地使用权及配套设施，无证地下室的价格；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

七、估价原则：

本次评估遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构及估价人员站在中立的立场上，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。遵循独

立、客观、公正原则在估价过程中独立调查、分析、判断，不得因为估价委托人或相关利害关系人的意志、行为而偏颇。评估报告中的基础数据、依据等取值以客观为标准。估价过程和结果应是公正的，不得有违公允和社会的公序良俗。

（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。遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。包括估价对象的土地权属来源、取得方式合法，房屋建筑用途、容积率、建筑密度、绿化率、外观等符合土地利用规划、城市规划的要求。评估报告撰写的依据、程序、方法和结果等合法合理。评估报告的目的、出具、使用等合法。

（三）价值时点原则

要求估价结果是在依据估价目的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。随着时间的流逝，房地产本身也可能发生变化，例如建筑物变得陈旧过时、周围环境有所改变等。因此，同一房地产在不同的时间通常会有不同的价值。

（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。在用途、规模、档次、建筑结构等方面具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋向一致。

（五）最高最佳利用原则

要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指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。

八、估价依据：

（一）本次评估所依据的有关法律、法规和部门规章

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（全国人民代表大会常务委员会于2016年7月2日发布，自2016年12月1日起实施）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议通过《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正，自决定公布之日起施行）；

6、《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，于2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过，自2009年11月20日起施行）；

7、《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，于2018年6月4日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

8、最高人民法院办公厅与中国房地产估价师与房地产经纪人学会等五家行业协会联合发布《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办〔2018〕273号，于2018年12月10日印发施行）；

9、财政部 国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；

10、国家税务总局《关于发布〈纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法〉的公告》；

11、财政部 国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）。

（二）本次评估采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

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》；

3、中国房地产估价师与房地产经纪人学会关于《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37 号）。

（三）估价委托人及当事人提供的有关资料

1、青岛市即墨区人民法院委托书原件；

2、《青岛市土地使用权、房屋所有权登记审核表》影印件。

（四）房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施；

2、注册房地产估价师调查和搜集的青岛市房地产市场有关资料等；

3、估价对象的实地查勘的资料（图片）及房地产估价机构长期积累的估价资料。

九、估价方法：

（一）各种估价方法的名称和定义

根据《房地产估价规范》，房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价目的和估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

1、比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，

根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

2、收益法：是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。

3、成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

4、假设开发法：是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

（二）估价方法的适用性分析及选用

根据《房地产估价规范》4.1.1条之规定，选用估价方法时，应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。4.1.2条之规定，估价方法的选用应符合下列规定：

1、估价对象同类房地产有较多交易的，应选用比较法。

2、估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。

3、估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。

4、估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

I、采用的方法

(1) 估价对象用途为商业，在估价对象坐落于同一供求范围内，与其相似的房地产出租交易实例较多，且可比性较好，收益较好确定，因此可用适当的报酬率，将其未来各年的净收益折算到价值时点上，计算出估价对

象的收益价值，因此适宜选用收益法进行评估。

(2) 本次评估估价对象无证地下室，估价对象的同类房产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房产不易确定租金等经济收入，适宜采用成本法进行评估。

II、不采用的方法

(1) 估价对象用途为商业，在估价对象坐落于同一供求范围内，与其相似的房地产交易实例较少，且可比性差，根据替代原则不适宜使用比较法进行评估。

(2) 具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。由于估价对象为已建成的商业房地产，短期内不具有投资开发或再开发潜力，故不适用假设开发法。

综上所述，本次商业房地产采用收益法评估，无证地下室采用成本法评估。

(三) 估价技术路线

注册房地产估价师在认真分析所掌握的资料并对估价对象所在区域类似房地产市场进行调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规及估价技术标准，经反复研究，确定本次评估的技术路线为：

1、收益法测算步骤如下：

本次评估选用报酬资本化法(持有加转售模式)求取估价对象的收益价值：①选择具体的估价方法；②测算房地产期间收益；③确定房地产报酬率；④确定期间收益的年递增率；⑤确定持有期；⑥测算估价对象期末转售收益；⑦计算收益价值。

采用持有加转售模式求取估价对象收益价值，基本公式演化为如下的计算公式：

$$V = \frac{A_1}{Y-G} \times \left[1 - \left(\frac{1+G}{1+Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1+Y)^t}$$

2、成本法测算步骤如下:

建筑物评估价值采用成本法求取, 求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格, 并扣除折旧, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的一种评估方法, 其计算公式为: 建筑物评估价值=建筑物重置成本-建筑物折旧。

其中, 建筑物重置成本=建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润。建设成本包括勘察设计和前期工程费、建筑安装工程费、基础设施建设费、公共配套设施费、开发期间税费等。建筑物折旧采用直线法和成新折扣法确定。

3、采用收益法测算估价对象商业房地产价格; 采用成本法测算无证地下室价格; 进而确定估价对象最终估价结果。

十、估价结果:

注册房地产估价师根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价工作程序, 采用适宜的估价方法, 在认真分析现有资料的基础上, 经分析和测算, 确定在满足本报告“估价假设和限制条件”前提下, 并结合估价经验与对影响房地产价格因素的综合分析, 最终确定估价对象于价值时点的估价结果为:(币种: 人民币)

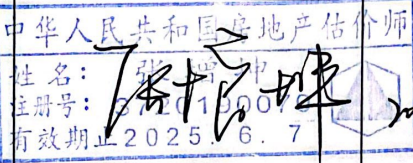
房地产估价结果一览表				
房地产权证号	估价对象	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
市 200971266	市南区泰州二路 2 号甲	318.01	25049	796.58
/	市南区泰州二路 2 号甲地下室	425.96	1844	78.55
合计		743.97		875.13
人民币大写: 捌佰柒拾伍万壹仟叁佰元整				

估价结果内涵是估价对象在价值时点, 满足本次估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的国有建设用地使用权及配套设施, 无证地下室的价格

格；付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房。

十一、注册房地产估价师：

参与本次评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
张增坤	3720190070	 姓名：张增坤 注册号：3720190070 有效期至：2025.6.7	2024年8月22日
孙延海	3720210114	 姓名：孙延海 注册号：3720210114 有效期至：2024.1.25	2024年8月22日

十二、实地查勘期：2024年8月7日。

十三、估价作业期：2024年8月7日至2024年8月22日。

