**估价结果报告**

青天荣房评字（2018）第140号

一、估价委托人

青岛市崂山区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：青岛天荣土地房地产评估有限公司

地址：山东省青岛市崂山区同安路917号3号楼1单元1901户

法定代表人：王斌

房地产估价机构备案证书编号：鲁评022013

备案等级：贰级

联系人： 张鑫

联系电话：0532－88915261

三、估价目的

评估估价对象的市场价值，为估价委托人执行案件提供价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为市南区漳州二路19号3-209。

2、估价对象基本状况

根据估价委托人提供的青房地权市字第20085559号《房地产权证》复印件，估价对象房地产权利人为袁晓洁，房地座落为市南区漳州二路19号3-209，房屋产别为私有房产，房屋设计用途为商业；土地使用权类型为出让国有土地使用权，土地用途为商业、公寓、写字楼，土地使用权终止日期为2062年7月1日止。

3、土地基本状况

估价对象共用土地使用权面积为15252 平方米，土地开发程度为宗地红线内外“七通”（通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热），宗地内土地平整，地势平坦，宗地已开发利用。

4、建筑物基本状况

建筑面积：685.16平方米

建筑结构：框架

建成年代：2007年

楼层：所在楼宇的地上总层数为31层，估价对象位于第2层。

临街状况：所在楼宇临燕儿岛支路，临燕儿岛支路及中环国际广场内部道路各有出入口。

设施设备：有上下水、供电、中央空调、消防等配套设施，电梯口以卷帘门封闭。

装饰装修：门分别为木质门、钢化玻璃门、卷帘门或套装门，内墙面分别为壁纸、墙砖、装饰板或乳胶漆，地面分别为地砖、地毯或地板，天花为石膏板吊顶、有天池造型；卫生间水刷石地面，墙砖到顶，石膏板吊顶、有破损。

层高：约4.6米

使用现状：在本报告价值时点，估价对象处于空置状态。

五、价值时点

本次评估以实地查勘时间2018年8月17日作为价值时点。

六、价值类型

本报告的估价结果为估价对象于估价时点满足本报告全部估价假设和限制条件下的市场价值。市场价值，是指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

本次估价遵守独立、客观、公正原则和合法原则及价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

（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

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）主要法律、法规

1、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年3月16日通过，自2007年10月1日起施行）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2009年08月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正）

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正）

4、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈中华人民共和国港口法〉等七部法律的决定》修正）

5、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）

（二）技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）

2、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）

（三）估价委托人提供的材料

1、《司法鉴定委托书》[（2018）鲁0212鉴358号]

2、《房地产权证》复印件

（四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1、估价人员实地查勘记录和市场调查所获得的有关资料

2、青岛市近期房地产市场行情信息

九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。房地产估价过程中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，选择适用的估价方法。

估价对象所处区域同类房地产有较多交易，因此可以采用比较法进行评估；估价对象或同类房地产通常有租金等经济收入，因此可以采用收益法进行评估；估价对象为独立开发建设的整体房地产的一部分，无法客观确定估价对象开发过程中的各项必要支出，因此不宜采用成本法进行评估；估价对象不具有再开发的潜力，因此不宜采用假设开发法进行评估。

综上，根据《房地产估价规范》和估价对象所在区域的市场状况，本次评估采用比较法和收益法进行评估。

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。

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。

十、估价结果

经过客观公正的评估，得出以下结论：

2018年8月17日估价对象市场价值：单价RMB 20212元/平方米，总价RMB 1384.85万元，大写人民币壹仟叁佰捌拾肆万捌仟伍佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓 名 注册号 签名 签名日期

彭海军 3720170202 2018年8月30日

王 斌 3720120056 2018年8月30日

十二、实地查勘期

2018年8月17日

十三、估价作业期

2018年8月6日至2018年8月30日

十四、估价报告有效期

2018年8月30日至2019年8月29日

青岛天荣土地房地产评估有限公司

2018年8月30日