



房 地 产 估 价 报 告

估 价 报 告 编 号：(青岛)东部(2019)房(估)SF 字第 010 号

估 价 项 目 名 称：金顺玉所拥有的青岛市城阳区黑龙江中路 2111 号
(东方城购物中心) 1 栋 2 层 2097 户商业房地产
市场价值评估

估 价 委 托 人：青岛市城阳区人民法院

房 地 产 估 价 机 构：青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

注册房地产估价师： 张爱华 注册号 3720110018

孙校容 注册号 3720120073

估价报告出具日期：2019 年 2 月 13 日



致 估 价 委 托 人 函

青岛市城阳区人民法院：

我公司受贵单位的委托，于 2019 年 1 月 11 日至 2019 年 2 月 13 日对位于青岛市城阳区黑龙江中路 2111 号（东方城购物中心）1 栋 2 层 2097 户的商业房地产（建筑面积 38.38 平方米，房屋结构为钢混，竣工时间为 2012 年 08 月 24 日）进行了实地查勘及有关资料的调查，以规范房地产市场为指导思想，本着“公正、公开、公平”的原则，依据中华人民共和国有关法规、《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，对估价对象在 2019 年 1 月 25 日的市场价值采用比较法和收益法进行了评估。价值类型是：估价对象的市场价值，即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。评估目的：为法院办案提供价值参考依据。

经我公司评估确认：位于青岛市城阳区黑龙江中路 2111 号（东方城购物中心）1 栋 2 层 2097 户的商业房地产（建筑面积 38.38 平方米，房屋结构为钢混，竣工时间为 2012 年 08 月 24 日）评估值人民币 39.65 万元，大写叁拾玖万陆仟伍佰元整，评估单价为 10330 元/平方米，明细如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	不动产登记证明号	房屋类型	房屋结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
青岛市城阳区 黑龙江中路 2111 号 1 栋 2 层 2097 户	市 201137658	商业	钢混	38.38	10330	39.65

特别提示：本估价结果以报告中阐述的估价假设和限制条件为成立前提，如权属、规划条件、面积、用途等条件及政府政策发生变化时应作相应调整。

评估的详细过程及有关说明，请见附后的（青岛）东部（2019）房（估）SF 字第 010 号评估报告书。

如您对本报告有异议，请在收到报告之日起五日内向我公司提出。

此致！

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二〇一九年二月十三日



目 录

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、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
附件.....	16
1. 《司法鉴定委托书》（（2018）鲁 0214 法司鉴 1470 号）复印件	
2. 《山东省青岛市城阳区不动产登记簿》复印件	
3. 估价对象及可比实例区域位置图	
4. 实地查勘照片	
5. 可比实例照片	
6. 估价机构资质证书复印件	
7. 估价机构企业法人营业执照复印件	
8. 估价师资格证书复印件	



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价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. 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，但受到估价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估价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. 注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》和 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 本估价报告由青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司负责解释。

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

张爱华	3720110018		年 月 日
-----	------------	--	-------

孙校容	3720120073		年 月 日
-----	------------	--	-------

估 价 假 设 和 限 制 条 件

一、一般假设

1. 本报告提供的是位于青岛市城阳区黑龙江中路 2111 号（东方城购物中心）1 栋 2 层 2097 户商业房地产在设定条件下的市场价值。

（1）估价对象以适当的方式在市场上进行展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意；

（2）买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售；

（3）买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事；

（4）买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可）卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方；

（5）买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

2. 房地产市场是公开市场，市场供应关系、市场结构稳定，未发生重大变化或实质性改变，未考虑特殊交易双方的附加出价。

3. 估价委托人向本公司提供的资料和陈述的情况应是真实、合法和完整的。

4. 注册房地产估价师就房屋结构、附属设备等安全与室内外污染已进行了实地查勘，凭观察和感受没有发现不安全情况、没有发现存在环境污染问题，因这两方面的技术专业性强，没有就此再进行专门的技术鉴定、也没有征求具体的专业意见，本次评估假设估价对象房屋是安全的、房屋没有污染问题。

5. 本次评估参考并引用了估价委托人提供的《山东省青岛市城阳区不动产登记簿》复印件所载内容信息，本次评估以此作为确权和确认建筑面积等的依据。

6. 本次估价未考虑遇有不可抗力或未来市场变化风险和短期强制变现处分等因素对估价对象评估结果的影响。

7. 本次评估未考虑估价对象持有期间欠缴的税费及转让时应该缴纳的相关

税费，提请报告使用方注意。

8. 根据估价目的及提供的资料，本次评估未考虑抵押、担保、征收、涉案等可能存在的对评估结果的影响。

二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项情况，故本估价报告没有未定事项假设。

三、背离事实假设

根据委托方提供的《山东省青岛市城阳区不动产登记簿》和估价人员实地查勘，估价对象设定有一项查封登记信息，查封机关为青岛市城阳区人民法院，查封期限 2016 年 08 月 29 日起 2019 年 08 月 28 日止，登记时间为 2016 年 08 月 30 日，根据估价目的，本次评估不考虑查封对评估结果的影响，提请报告使用方注意。

四、不相一致假设

本估价项目不存在不相一致情况，故本估价报告没有不相一致假设。

五、依据不足假设

根据委托方提供的《山东省青岛市城阳区不动产登记簿》，估价对象预告登记权利人为金顺玉，本次评估假设金顺玉为估价对象合法拥有者。

估价对象由申请鉴定代理人孙耀先指认确定，本次评估假设孙耀先指认的房地产即为《司法鉴定委托书》（（2018）鲁 0214 法司鉴 1470 号）中委托评估的房地产。

若上述假设与估价对象实际情况不符，估价结果应作必要调整，提请报告使用方注意。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为法院办案提供价值参考依据。不得用于其他用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价，未经估价机构同意，不得将估价报告公布于媒体或与委托目的不相关之第三方。

2. 本估价报告使用期限自 2019 年 2 月 13 日起至 2020 年 2 月 12 日止，若超过报告有效期或报告有效期之内，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产

税费政策、金融政策等发生重大变化，房地产市场价格变化较快对估价结果产生明显影响时，估价委托人和报告使用者应及时聘请房地产估价机构对估价结果做相应调整或重新估价，否则我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

3. 本报告假设估价对象保持价值时点时实际用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途；若转换使用用途，本估价结果无效。

4. 在本报告有效期内，需按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本报告估价结果，否则本报告无效。

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

6. 根据估价目的，在运用本报告时应考虑产权性质、未来市场波动风险、房地产变现的不确定性和变现费用、房地产转让时应缴纳的有关税费等因素对估价对象价值的影响。

7. 报告经注册房地产估价师、机构签章，并作为一个整体使用时有效。

8. 本估价报告中的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含有小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

青岛市城阳区黑龙江中路 2111 号（东方城购物中心）1 栋 2 层 2097 户商业房地产市场价值

估 价 结 果 报 告

一、估价委托人

名称：青岛市城阳区人民法院

联系人：冯鹏

联系电话：18561997515

二、房地产估价机构

机构名称：青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

法定代表人：黄霞

住所：青岛市崂山区苗岭路 19 号裕龙大厦 2 号楼 2 单元 2102 户

统一社会信用代码：91370212733492540J

备案等级：贰级

证书编号：鲁评 022001

有效期限：叁年（2017 年 3 月 24 日至 2020 年 3 月 23 日）

经营范围：土地价格评估、顾问咨询；房地产价格评估、顾问咨询；不动产测绘（地籍测绘、房产测绘）、工程测量。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

联系电话：(0532) 88967556 88967558

<http://www.qddongbu.com/>

E-mail: dongbu-901@163.com

三、估价目的

本次估价目的是对位于青岛市城阳区黑龙江中路 2111 号（东方城购物中心）1 栋 2 层 2097 户商业房地产价值进行评估，确定上述房地产在价值时点的市场价值，为法院办案提供价值参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象范围：

估价对象为位于青岛市城阳区黑龙江中路 2111 号（东方城购物中心）1 栋 2 层 2097 户商业房地产。

（二）估价对象基本状况：

1. 实物状况描述与分析

（1）实物状况描述

①土地实物状况描述

根据估价人员实地查勘，估价对象所在物业占用的宗地地势较平坦。其四至为：东临道路，西临黑龙江中路，南临道路，北临道路。根据《青岛市国土资源和房屋管理局城阳国土资源分局关于公布实施青岛市城阳区基准地价的通知》

（青城国土资发〔2017〕3 号）青岛市城阳区商服用地级别及基准地价图，估价对象所占用的宗地位于商业Ⅱ级地范围，估价对象基础状况达到宗地红线外“七通”（通路、供水、排水、供电、供气、供暖、通讯）。

②建筑物状况描述

估价对象地址为城阳区黑龙江中路 2111 号（东方城购物中心）1 栋 2 层 2097 户，属商场内铺，竣工时间为 2012 年 08 月 24 日。经估价人员实地查勘，估价对象所在的东方城购物中心地上 5 层，地下 1 层，估价对象位于 2 层（活力街小商铺），处购物中心的南端，距商场出入口较远，距电梯较近；估价对象入户门为钢化玻璃地弹门，面砖地面，墙面粉刷涂料，进深为 7.5 米，宽为 2.9 米，原净高为 5.3 米，石膏吊顶，吊顶后净高为 3.55 米，宽深比为 38.7%，较为狭长。估价对象处于闲置状态，堆有杂物，估价人员实地查勘时其客流量较差。东方城购物中心规划有地上停车场和地下停车位，目前停车位较充足。

估价对象详细如下图：



估价对象所在商场北门及外观



估价对象所在二楼活力街



估价对象所在街区



估价对象查封信息



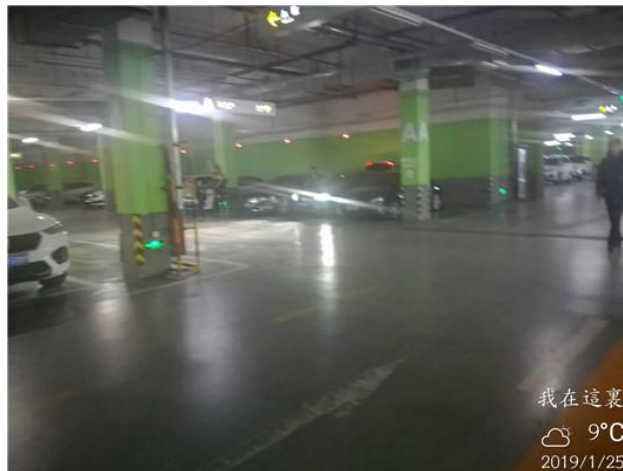
估价对象入户门



估价对象内部



地上停车场



地下停车位

(2) 实物状况分析

估价对象约为9成新，平面形状呈矩形，户型较为狭长，简单装修，空间利用率较好，估价对象所在商场内位置辨识度较差，客流量较小。



估价对象所在商场二楼内部区位状况图

2. 权益状况

(1) 权益状况描述

根据委托方提供的《山东省青岛市城阳区不动产登记簿》，估价对象房地坐落为城阳区黑龙江中路2111号（东方城购物中心）1栋2层2097户，预告登记

权利人为金顺玉，预告登记义务人为青岛东方城投资发展有限公司，预告登记种类为预售商品房买卖预告登记，规划用途为商业，所在层为 2 层，总层数为 6 层，不动产登记证明号为市 201137658，登记时间为 2011 年 09 月 21 日。土地使用期限 2009 年 11 月 23 日起，2049 年 11 月 22 日止，建筑面积为 38.38 平方米，专有建筑面积为 23.48 平方米，分摊建筑面积为 14.90 平方米，竣工时间为 2012 年 08 月 24 日，不动产权证书号为市 2012286。

（2）权益状况分析

估价对象产权清晰。根据估价目的，本次评估未考虑抵押、租赁、查封、担保、征收、涉案等可能存在的事项对评估结果的影响。

3. 区位状况

（1）区位状况描述

估价对象位于青岛市城阳区黑龙江中路 2111 号（东方城购物中心）1 栋 2 层 2097 户，所在区域为青岛市城阳区。

城阳区地处青岛市北部，两面平原，一面环山，一面临海，具有优越的区位优势 and 交通优势，是环胶洲湾经济聚集带的中坚地带和青岛市最重要的工业发展腹地及农副产品供应基础。



根据《青岛市城阳区总体规划（2012-2030）》，城阳区在青岛市的功能定位为青岛门户，未来形成七大居住板块，可承载居住人口 180 万人。

城阳区将主要形成的七大居住板块分别为动车小镇居住板块、上马居住板块、中心城区居住板块、流亭总部商务城居住板块、惜福镇居住板块、夏庄国际

社区居住板块、青银路两侧居住板块。七大居住板块所处位置不同，未来发展定位也各具特色。

随着“大青岛”规划画卷的展开，“北岸新城区”规划深入人心，不少置业者为了追求更理想的居住环境，一路北上，“居住向北”的新理念已经开始影响越来越多的岛城市民。

兼具自然风光与配套设施的城阳，如今早已不是人烟荒芜的远郊。根据《青岛市城阳区总体规划（2012-2030）》，到2020年城阳的总居住人口将达到180万人，届时城阳也将与市南、市北、李沧一样成为青岛核心居住区。



估价对象区位状况图

估价对象区位状况如下：

①交通条件

估价对象位于城阳区黑龙江中路2111号（东方城购物中心）1栋2层2097户，东临道路，西临黑龙江中路，南临道路，北临道路。

估价对象周边有103路，129路，371路，502路，640路，917路，932路，941路等公交线路经停，公交站点为西小水站，估价对象所在的东方城距青岛汽车北站约3.6公里，距青银高速出入口约2公里，紧邻的黑龙江中路为双向六车道公路，总体看来交通较便捷。

②基础设施完善程度

估价对象所在区域宗地外达到“七通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热），基础设施完善程度好。

③商业繁华度

估价对象所在的东方城购物中心为全业态商场，含超市、百货、电器、影院、游乐场、健身中心、餐饮等，周围居住人口较为密集，东方城购物中心周围人流量较大，综合来看估价对象周边商业氛围较好。

④环境条件

估价对象所在区域周边有水青木华、秦小新居、桂花园、中铁华胥美邦等住宅物业、盛文国贸大厦等办公物业；估价对象周边以商业、商务、办公、住宅物业为主，无严重污染性企业。总体看来估价对象环境条件较好。

（2）区位情况分析

估价对象所在区域以商业、商务、办公、住宅物业为主，科教文卫等生活设施配套完备，居民生活便利，人流量较大；公交线路较多，交通较便捷，商业繁华度较高，商业氛围较好，无严重污染型企业，环境条件较好。

五、价值时点

2019年1月25日（实地查勘日）作为价值时点。

六、价值类型

本报告的估价结果为满足本报告全部估价假设和使用限制条件下，估价对象于价值时点的市场价值，即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

本次估价遵循了下列原则：

（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

要求估价结果是估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）法律、法规

1. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号，2007年4月8日通过，2007年10月1日起施行）；
2. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令[2004]第28号，1986年6月25日通过，2004年8月28日修订并施行）；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令[2007]第72号，1994年7月5日通过，2007年8月30日修正并施行）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日通过，2008年1月1日起施行）；
5. 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，2016年7月2日通过，2016年12月1日起实施）；

（二）规范

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》（2015年4月8日发布，2015年12月1日起实施）；
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》（2013年6月26日发布，2014年02月01日实施）；

（三）取价依据及有关市场资料

1. 估价对象周边市场交易情况资料；
2. 估价人员实地查勘记录；
3. 青岛市近期房地产价格行情；

（四）委托方提供的有关资料

1. 《司法鉴定委托书》（（2018）鲁0214法司鉴1470号）；
2. 《山东省青岛市城阳区不动产登记簿》（复印件）。

九、估价方法

（一）评估方法选用：主要采用比较法和收益法计算委估房地产价值。

（二）评估方法名称及定义：

比较法：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：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。

（三）未选用的估价方法及理由

估价对象房屋用途为商业，采用成本累加不能准确的体现商业繁华度、人流量等对该类房地产价值的影响，故未采用成本法进行评估；根据委托方提供的资料及评估目的，近期规划不进行再次开发，故不适用于假设开发法进行评估。

（四）估价测算的简要过程：

根据估价对象的特点及实际情况，我们采用比较法和收益法对估价对象进行评定估算，其思路如下：

根据我们对估价对象所在区域房地产市场的调查，估价对象同一供需圈内房地产的可比实例较多，市场交易较活跃，交易价格正常，能够取得足够多的可比实例，故可采用比较法评定估算估价对象比较价值。

估价对象可用于出租，出租率较高，具有较稳定的经济收益，且通过多年的房地产出租市场的调查研究，注册房地产估价师对同类房地产出租所发生的客观费用进行了测算、统计，掌握了该类房地产的报酬率、房屋空置率、房屋维修费、管理费、税费和保险费等参数，通过收益法能够测算估价对象的收益价值，所以本次估价可采用收益法进行估价。

最终根据两种方法的估价结果，并运用数理统计分析的有关方法，结合注册房地产估价师的经验，最终确定估价的评估价值。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，按照国家规定的技术规范和估价程序，在对估价对象进行了详细勘察、了解其周边地区的房地产现状、并在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法对估价对象进行估价，最终确定位于青岛市城阳区黑龙江中路 2111 号（东方城购物中心）1 栋 2 层 2097 户商业房地产（建筑面积 38.38 平方米，房屋结构为钢混，竣工时间为 2012 年 08 月 24 日）于价



值时点 2019 年 1 月 25 日的市场价值如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	不动产登记证明号	房屋类型	房屋结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
青岛市城阳区 黑龙江中路 2111 号 1 栋 2 层 2097 户	市 201137658	商业	钢混	38.38	10330	39.65

十一、注册房地产估价师

姓名

注册号

签名

签名日期

张爱华

3720110018

年 月 日

孙校容

3720120073

年 月 日

十二、实地查勘期

2019 年 1 月 25 日

十三、估价作业期

2019 年 1 月 11 日至 2019 年 2 月 13 日

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二〇一九年二月十三日

附 件

1. 《司法鉴定委托书》（（2018）鲁 0214 法司鉴 1470 号）复印件
2. 《山东省青岛市城阳区不动产登记簿》复印件
3. 估价对象及可比实例区域位置图
4. 实地查勘照片
5. 可比实例照片
6. 估价机构资质证书复印件
7. 估价机构企业法人营业执照复印件
8. 估价师资格证书复印件