



房地产估价报告

估价报告编号：(青岛)东部(2019)房(估)SF字第014号

估价项目名称：刘永香所拥有的黄岛区昆仑山南路38号(月亮湾)
内10栋3单元401住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：青岛市黄岛区人民法院

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

林刚 注册号 3720160068

估价报告出具日期：2019年4月25日



致 估 价 委 托 人 函

青岛市黄岛区人民法院：

我公司受贵单位的委托，于2019年4月4日至2019年4月25日对刘永香所有的位于黄岛区昆仑山南路38号（月亮湾）内10栋3单元401住宅的房地产（建筑面积112.31平方米，竣工日期为2014年）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4月11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：位于黄岛区昆仑山南路38号（月亮湾）内10栋3单元401住宅的房地产（建筑面积112.31平方米，竣工日期为2014年）在价值时点的评估值为人民币229.11万元，大写贰佰贰拾玖万壹仟壹佰元整，评估单价20400元/m²。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权利人	房屋类型	建筑结构	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估值(万元)
黄岛区昆仑山南路38号（月亮湾）内10栋3单元401住宅	刘永香	成套住宅	钢混	112.31	20400	229.11

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、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014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

二〇一九年四月二十五日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人	5
二、房地产估价机构	5
三、估价目的	5
四、估价对象	6
五、价值时点	11
六、价值类型	11
七、估价原则	11
八、估价依据	12
九、估价方法	13
十、估价结果	14
十一、注册房地产估价师	14
十二、实地查勘日	14
十三、估价作业期	14
附件	15
1. 《司法鉴定委托书》（（2019）黄鉴字 127 号）复印件	
2. 《青岛市不动产登记信息》复印件	
3. 估价对象和可比实例区域位置图	
4. 估价对象实地查勘照片	
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
林 刚	3720160068		年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 本报告提供的刘永香名下位于黄岛区昆仑山南路38号（月亮湾）内10栋3单元401住宅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了展示，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《青岛市不动产登记信息》复印件所载内容信息，本次估价以此作为确权依据和确认建筑面积的依据。

6. 本次评估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市场价值的影响。

7. 根据估价目的及提供的资料，本次评估未考虑租赁、担保、征收、涉案等事项对评估结果的影响，也未考虑快速变现等处分方式对估价对象的影响。

二、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，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《青岛市不动产登记信息》复印件，估价对象在价值时点有一项他项信息，权利种类为房地产权抵押，他项权利人为中国建设银行股份有限公司青岛市分行，债券金额为 660000.00 元，权证或证明号为鲁（2016）青岛市黄岛区不动产证明第 0008279 号，设定日期为 2016-01-04，结束日期为 2036-01-04；权属状况为抵押 2 笔/查封 1 笔/异议登记 0 笔/文件备案 0 笔。根据估价目的，本次评估不考虑抵押和查封对估价对象价值的影响，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事项，故本估价报告没有不相一致假设。

五、依据不足假设

实地查勘时估价对象位置由申请人和被申请人亲属双方指认确定，因委托方未提供《房地产权证书》附图页，估价人员无法核实。本次评估假设双方指认房地产即为《司法鉴定委托书》（（2019）黄鉴字 127 号）中委估房地产，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 4 月 25 日起至 2020 年 4 月 24 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。

—————本页以下为空白—————



黄岛区昆仑山南路 38 号内 10 栋 3 单元 401 住宅
房地产市场价值

估 价 结 果 报 告

一、估价委托人

名称：青岛市黄岛区人民法院

联系电话：18563901656

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 2101 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黄岛区昆仑山南路 38 号内 10 栋 3 单元 401 住宅房地产价值进行估价，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：

估价对象为刘永香名下位于黄岛区昆仑山南路 38 号（月亮湾）内 10 栋 3 单元 401 住宅房地产。

（二）估价对象基本状况：

1. 实物状况描述与分析

①土地实物状况描述

根据估价人员实地查勘，估价对象所占用的宗地地势平坦，形状规则。其四至为：东临昆仑山南路，西、南临河流，北临灵海路。根据《青岛西海岸新区管委、青岛市黄岛区人民政府关于黄岛区城镇土地级别和基准地价调整更新的通知》（青西新管发[2016]26号）黄岛区城区住宅用地区片与基准地价图，估价对象所占用的宗地位于住宅 II-2 级地范围，估价对象所在地达到宗地红线外“七通”（通路、供水、排水、供电、供气、供暖、通讯）。

②建筑物状况描述

估价对象所在小区名称为月亮湾。月亮湾位于黄岛区昆仑山南路 38 号，为封闭式小区；小区水电齐全，有燃气、暖气；物业管理较好，卫生环境较好，内部绿化率较高；小区内有地下停车场，无地上停车位，停车位较充足。估价对象所在的 10 号楼位于小区北侧，楼座外墙为涂料（底部干挂花岗岩），楼底由西向东排列，共 3 个单元，单元门为可视对讲门，3 单元为两梯三户；地上 18 层，全部为住宅，地下 1 层为储物室，地下 2 层部分为储物室，部分为地下停车场。

估价对象位于黄岛区昆仑山南路 38 号内 10 栋 3 单元 401。根据估价人员实地查勘，估价对象位于 4 层，证载建筑面积 112.31 平方米，朝向为南北通透中间户；入户门为成品防盗门，室内为成套木门及塑钢窗；三室两厅一厨一卫，全明户型；客厅和餐厅为木地板、壁纸、石膏板造型吊顶，卧室为木地板、壁纸、石膏吊线，厨房和卫生间为地砖地面、墙面贴墙砖、铝塑板吊顶。详细如下图：



小区平面图



小区内部



估价对象所在楼栋南立面



楼栋号



单元门



报刊箱



入户门



客厅



卧室



卧室



厨房



卫生间

(2) 实物状况分析

估价对象所在小区配套较完善，停车位较充足，成新度约 9-10 成新，物业管理较好，采光通风较好，中档装修。

2. 权益状况描述与分析

(1) 权益状况描述

根据委托方提供的《青岛市不动产登记信息》复印件，估价对象坐落为黄岛区昆仑山南路 38 号内 10 栋 3 单元 401，权利人为刘永香；建筑面积为 112.31 平方米，权证或证明号为鲁(2016)青岛市黄岛区不动产权第 0004697 号，房屋类型为成套住宅，房屋所有权取得方式为买卖，房屋结构为钢混，竣工日期为钢混；估价对象土地使用权来源为出让，规划用途为住宅、商业，地号为 1100405210073000，使用期限至 2076-03-17 止，共用面积为 51159.0 平方米。

根据委托方提供的《青岛市不动产登记信息》复印件，估价对象在价值时点有一项他项信息，权利种类为房地产权抵押，他项权利人为中国建设银

行股份有限公司青岛市分行，债券金额为 660000.00 元，权证或证明号为鲁（2016）青岛市黄岛区不动产证明第 0008279 号，设定日期为 2016-01-04，结束日期为 2036-01-04；权属状况为抵押 2 笔/查封 1 笔/异议登记 0 笔/文件备案 0 笔。根据估价目的，本次评估不考虑抵押和查封对估价对象价值的影响，提请报告使用方注意。

（2）权益状况分析

估价对象产权清晰。根据估价目的，本次评估未考虑租赁、抵押、担保、查封、征收、涉案等事项对评估结果的影响。

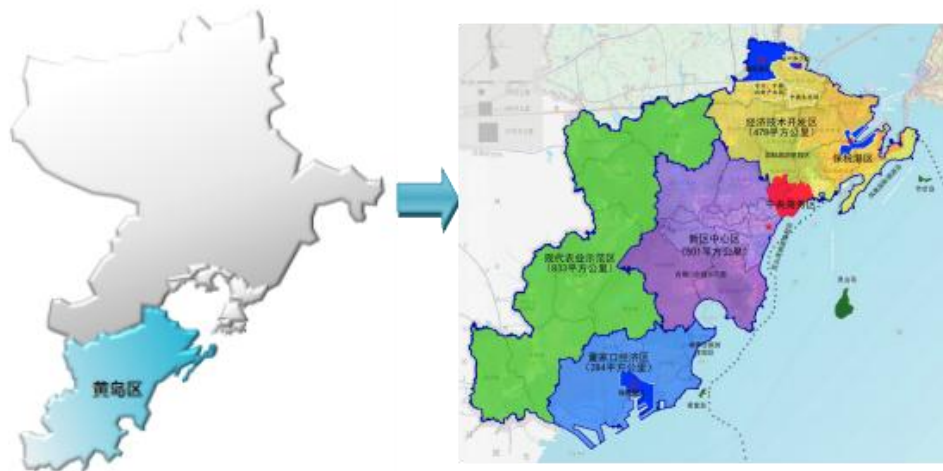
3. 区位状况

（1）区位状况描述

估价对象位于黄岛区昆仑山南路 38 号，所在区域为青岛市黄岛区。

黄岛区东临黄海，北依胶州市，与青岛隔胶州湾相望。黄岛区位于京津冀都市圈和长江三角洲地区紧密联系的中间地带，扼守京津海洋门户，是沿黄流域主要出海通道和亚欧大陆桥东部重要端点，与朝鲜半岛、日本列岛隔海相望，具有辐射内陆、连通南北、面向太平洋的战略区位优势。2014 年国务院正式设立青岛西海岸新区，成为我国第九个国家级新区。原胶南市在西海岸新区规划中处于核心地位，是新区建设的主阵地。

按照青岛市建设“世界海湾，蓝色之都”的城市发展总目标，黄岛区成为推动青潍日合作、形成半岛蓝色经济区核心、发挥青岛作为山东半岛龙头城市作用的重要区域。目前，新区已规划为“一核两港五区”的战略规划布局。



新区道路纵横交错，四通八达。黄岛区内有环胶州湾高速公路、青岛胶州湾大桥、青岛胶州湾隧道沟通青黄两地；外有胶黄铁路与青岛至济南的胶济铁路相接。新区正在加快构建两纵两横的轨道交通建设体系，届时，黄岛区与青岛主城区的连接将更加紧密，从新区 CBD 到五四广场只需要 45 分钟。

新区工业基础扎实，产业集聚。黄岛区已形成港口航运、石油化工、家电电子、船舶海工、汽车及零部件、机械等六大千亿级产业集群，是我国重要的先进制造业基地和海洋新兴产业集聚区。同时黄岛区现代服务业尤其是高层次服务业形成了以信息科技、旅游度假、金融保险、港口物流、总部经济等产业为支撑的现代服务业体系。

新区文化事业蓬勃发展，科教实力雄厚。黄岛区内有中国石油大学(华东)、山东科技大学，青岛理工大学、北影分校青岛创意媒体学院等多所大中专院校。中国科学院青岛科教园、复旦大学青岛研究院、清华大学美术学院、哈尔滨工程大学青岛校区等国内知名高校和科研院所也将陆续落户此处。



估价对象区位状况图

估价对象区位状况如下：

①交通条件

估价对象位于黄岛区昆仑山南路 38 号，东临昆仑山南路，西、南临河流，北临灵海路。

所在区域周边有开发区 4 路、开发区 37 路、开发区 46 路、黄岛 202 路、黄岛 305 路等公交线路经停，公交站点为风和日丽西站、灵山卫站和窝洛子

站等。距地铁 13 号线积米崖站约 1 公里，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。

③生活设施完善程度

距离估价对象较近的有青岛西海岸新区积米崖小学，灵山卫小学，青岛西海岸新区实验初级中学、中国石油大学(华东)等教育配套；有黄岛区王禹峰外科诊所、青岛德医堂医院、黄岛区逢敏儿科诊所等医疗配套；有中国银行(青岛灵山卫支行)、青岛市农村商业银行(胶南灵山卫支行)等金融配套设施。总体看来生活服务设施较完善。

④环境条件

估价对象所在区域周边有风和日丽、天泰阳光水岸、德惠凤凰都等住宅物业，居住氛围较好；小区距离海岸线约 1.5 公里，周边有海上嘉年华等配套资源。总体来看估价对象环境条件较好。

（2）区位情况分析

估价对象所在小区为月亮湾，周边居住氛围较好，环境质量较好，小区周边生活服务设施配套较完备，交通便捷度较好。

五、价值时点

2019 年 4 月 11 日（实地查勘时间）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）；
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）（2018年6月4日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）；
7. 《最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与房地产经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝首饰行业协会关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办[2018]273号）；

（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》（（2019）黄鉴字 127 号）；
2. 《青岛市不动产登记信息》复印件。

九、估价方法

（一）评估方法选用：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

估价对象房屋建筑物用途为住宅，采用成本累加不能准确的体现环境质量、生活配套设施等因素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，能够取得足够的可比实例，故可采用比较法评定估算估价对象比较价值。

根据我们对估价对象所在区域房地产市场的调查，估价对象可用于出租，且通过多年的房地产出租市场的调查研究，估价人员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，最终确定估价对象的评估价值。

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，最终确定位于黄岛区昆仑山南路 38 号（月亮湾）内 10 栋 3 单元 401 住宅（建筑面积 112.31 平方米，竣工日期为 2014 年）于价值时点的客观合理价格如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权利人	房屋类型	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
黄岛区昆仑山南路 38 号（月亮湾）内 10 栋 3 单元 401 住宅	刘永香	成套住宅	钢混	112.31	20400	229.11

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

林刚 3720160068 年 月 日

十二、实地查勘日

2019 年 4 月 11 日

十三、估价作业期

2019 年 4 月 4 日至 2019 年 4 月 25 日

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二〇一九年四月二十五日

附 件

1. 《司法鉴定委托书》（（2019）黄鉴字 127 号）复印件
2. 《青岛市不动产登记信息》复印件
3. 估价对象和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