



房地产估价报告

估价报告编号：(青岛)东部(2018)房(估)SF字第091号

估价项目名称：陈增春所拥有的崂山区青大一路38号(亚麦山城)
7号楼104户住宅房地产市场价格价值评估

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

袁立军 注册号 3720180105

估价报告出具日期：2019年1月18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2018年12月10日至2019年1月18日对陈增春所有的位于崂山区青大一路38号（亚麦山城）7号楼104户的住宅房地产（建筑面积158.68平方米，建成年代为2006-8-23）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：位于崂山区青大一路38号（亚麦山城）7号楼104户的住宅房地产（建筑面积158.68平方米，建成年代为2006-8-23）在价值时点2019年1月11日的评估值为人民币507.78万元，大写伍佰零柒万柒仟捌佰元整，评估单价32000元/m²，详情如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权利人	房地产权证 证号	设计 用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估值 (万元)
崂山区青大一路38号7 号楼104户	陈增春	青房地权崂字 第0030792号	住宅	158.68	32000	507.78

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(2018)房(估)SF字第091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

二〇一九年一月十八日



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	5
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、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附件	15
1. 《司法鉴定委托书》（（2018）鲁 0214 法司鉴 1418 号）复印件	
2. 《房地产权证》（青房地权崂字第 0030792 号）复印件	
3. 《青岛市不动产登记信息》复印件	
4. 估价对象及可比实例区域位置图	
5. 实地查勘照片	
6. 可比实例照片	
7. 估价机构资质证书复印件	
8. 估价机构企业法人营业执照复印件	
9. 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
袁立军	3720180105		年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 本报告提供的陈增春名下的位于崂山区青大一路 38 号（亚麦山城）7 号楼 104 户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《房地产权证》（青房地权崂字第 0030792 号）复印件和《青岛市不动产登记信息》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市场价值的影响。

7. 本次评估未考虑估价对象转让时应该交纳的相关费用。提请报告使用方注意。

8. 根据估价目的及提供的资料，本次评估未考虑租赁、担保、征收等其他权利对评估结果的影响，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

根据委托估价方提供的《青岛市不动产登记信息》，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，他项权利人为中国农业银行股份有限公司青岛流亭支行，债权金额为 2200000.00 元。根据估价目的，本次评估未考虑抵押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

本估价项目不存在依据不足事项，故本估价报告没有依据不足假设。

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 1 月 18 日起至 2020 年 1 月 17 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—————



崂山区青大一路 38 号（亚麦山城）7 号楼 104 户
住宅房地产市场价格

估 价 结 果 报 告

一、估价委托人

名称：青岛市城阳区人民法院

联系电话：18561997345

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崂山区青大一路 38 号（亚麦山城）7 号楼 104 户的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：

估价对象为陈增春名下位于崂山区青大一路 38 号（亚麦山城）7 号楼 104 户住宅房地产。

（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不平坦，中间高，四周低。其四至为：东、北临青大三路，西、南临青大二路。根据《青岛市崂山区人民政府关于公布实施崂山区土地级别调整与基准地价更新成果的通知》（青崂政字〔2017〕16号）青岛市崂山区住宅用地级别及基准地价图，估价对象所占用的宗地位于住宅 I-1 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

估价对象位于崂山区青大一路 38 号 7 号楼 104 户，所在小区名称为亚麦山城。亚麦山城为封闭式小区，外来人员及车辆进出需登记；小区水电齐全，有燃气、暖气；物业管理较好，卫生环境较好，内部绿化较好；小区内有地上停车位和地下车库，停车位较充足。估价对象所在的 7 号楼位于小区西南侧，建成年代为 2006-8-23，楼座总层数为 16 层，全部为住宅。楼座外墙为墙砖、涂料，1 个单元，单元门为可视对讲门，两梯四户。

根据估价人员实地查勘，估价对象所在楼层为 1 层。建筑面积为 158.68 平方米，户型为三室两厅一厨两卫。客厅、餐厅为地砖，乳胶漆墙面，无吊顶（餐厅顶棚有发霉）；门廊为石膏板吊顶；卧室为木地板，乳胶漆墙面，无吊顶；厨房、卫生间为地砖，墙砖，PVC 吊顶；木内门，塑钢窗。净高为 2.7 米，朝向为南北通透、把东头。



小区内绿化



楼座号



地下车库入口



单元门



电梯间



入户门



门廊



客厅



餐厅



厨房



卧室



卧室



卧室



阳台

(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 8-9 成新，物业管理较好；采光通风较好，平面布置合理，室内为简单装修。

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《房地产权证》（青房地权崂字第 0030792 号）复印件，估价对象房地产权利人为陈增春，身份证号码为 370284197607062763，坐落为崂山区青大一路 38 号 7 号楼 104 户，房屋产别为私，设计用途为住宅。

根据委托方提供的《青岛市不动产登记信息》复印件，估价对象土地使用权来源为出让，地号为 1200100161009000，规划用途为住宅用地，公用面积为 106144.79；他项信息权利种类为房地产权抵押，他项权利人为中国农业银行有限公司青岛流亭支行，债权金额为 2200000.00 元，权证或证明号为市 201068513。

（2）权益状况分析

估价对象产权清晰，房地产权利人为陈增春。本次评估未考虑租赁、抵押、担保、查封、征收等事项对估价对象的影响，提请报告使用方注意。

3. 区位状况

（1）区位状况描述

估价对象位于青岛市崂山区青大一路 38 号，所在区域为青岛市崂山区。

崂山区地处青岛市东部，以发展高新技术产业为主的青岛高科技工业园和以发展大旅游为主的首批级旅游度假区之一的青岛石老人国家旅游度假区，以及国务院首批公布的为国家重点风景名胜区的“以海上名山第一”而著称的崂山风景区和可持续高效农业技术研究示范区四个国家级政策区均分布该区内。区内已形成了以“山海风光、啤酒文化、渔村民俗、美食购物、海洋娱乐”为特色，“吃、住、行、游、购、娱”的景点相对集中，功能相对完善的旅游环境。它依山傍海，风光旖旎，气候宜人，特产丰富，交通发达，是青岛市改革开放向东部拓展、建设高新技术产业基地、现代化的旅游中心和青岛未来最重要的新城区的主要区域和窗口。

丽达、证大大拇指广场、上实啤酒城改造项目、位于大埠东小区的鹏丽南华商业中心等，都以“大而全”的模式，走上了城市综合体、都市会客厅的商业模式。另外还有啤酒城、国际会展中心、青岛大剧院、国信体育中心、博物馆、大学城、现代艺术中心等一系列大型项目均落户崂山区，这是崂山发展的基础也是崂山商圈腾飞的动力。不仅如此，2013 年底青岛市规划局公布金家岭金融新区核心区详细规划，崂山区银川路以南、梅岭路以西、海宁

路以东，约 4.3 平方公里土地定位为国际性智慧财富中心，区域性金融商务中心，复合型公共活动中心，打造青岛“曼哈顿”。2018 年中科院青岛 EDA 中心落户崂山，助力新旧动能转换；中国·崂山乡村振兴高峰论坛、全球金融中心指数发布会及中英金融城论坛相继在崂山区举行。

崂山区是山海城浑然一体的生态宜居城区。黄金海岸线及直达主城区的距离，让这个片区自然条件优越，人居环境优美；基础设施良好，道路交通便捷，起于深圳路与苗岭路的城际轻轨直通蓝色硅谷；城区功能配套完善，公共服务体系健全，青岛二中、山大青岛校区、海大崂山校区、青大附院等落户此处，教科文卫事业日渐发达，是宜居宜商的首选地。



估价对象区位状况图

估价对象区位状况如下：

①交通条件

估价对象位于青岛市崂山区青大一路 38 号，东、北临青大三路，西、南临青大二路。

估价对象周边有 226 路、227 路、379 路环线、382 路、403 路环线、415 路等多路公交车经停，公交站点为青大一路、青大二路等；距地铁 2 号线海

游路站、海川路站约 1 公里。总体看来交通便捷度较好。

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

估价对象小区内智慧熊幼儿园，周边有崂山区麦岛小学，青岛大学（浮山校区），中国海洋大学（浮山校区）等教育配套；青岛优抚医院、社区医院等医疗配套；中国工商银行（青岛香港东路支行）、中国建设银行（香港东路支行）等金融配套。总体来看生活设施完善，居民生活便利。

④环境条件

估价对象所在区域周边有世茂拾贰府、保利漫月山、凯旋山庄等众多住宅物业，居住氛围好；估价对象所在小区物业管理较好，卫生条件好，小区内绿化率较高。

（2）区位情况分析

估价对象位于浮山脚下，居住氛围好，自然环境较好，科教文卫等配套齐全，生活便利，交通便捷程度较好；小区内物业管理较好，卫生环境好。

五、价值时点

2019 年 1 月 11 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額。

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 1418 号）；
2. 《房地产权证》（青房地权崂字第 0030792 号）复印件；
3. 《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，近期规划无法进行再次开发，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，最终确定位于崂山区青大一路38号（亚麦山城）7号楼104户（建筑面积158.68平方米，建成年代为2006-8-23）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	房地产权证号	设计用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估值(万元)
崂山区青大一路38号 7号楼104户	陈增春	青房地权崂字第 0030792号	住宅	158.68	32000	507.78

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
-----	------------	--	-------

袁立军	3720180105		年 月 日
-----	------------	--	-------

十二、实地查勘期

2019年1月11日

十三、估价作业期

2018年12月10日至2019年1月18日

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二〇一九年一月十八日

附 件

1. 《司法鉴定委托书》（（2018）鲁 0214 法司鉴 1418 号）复印件
2. 《房地产权证书》（青房地权崂字第 0030792 号）复印件
3. 《青岛市不动产登记信息》复印件
4. 估价对象及案例区域位置图
5. 实地查勘照片
6. 可比实例照片
7. 估价机构资质证书复印件
8. 估价机构企业法人营业执照复印件
9. 估价师资格证书复印件