



房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：(青岛)东部(2017)房(估)SF字第084号

估价项目名称：高育华所拥有的城阳区重庆北路新港商业街338

号网点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：阮科 注册号3720020040

林刚 注册号3720160068

估价报告出具日期：2017年11月20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2017年2月13日至2017年11月20日对高育华所有的位于青岛市城阳区重庆北路新港商业街338号网点房地产（《房产管理交易系统房产查询资料》载明建筑面积为506.56平方米，房屋用途为网点，楼层为1-4层，房屋结构为混合）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2017年10月20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：位于青岛市城阳区重庆北路新港商业街338号网点房地产（《房产管理交易系统房产查询资料》载明建筑面积为506.56平方米，房屋用途为网点，楼层为1-4层，房屋结构为混合）评估值为人民币4968340元，大写肆佰玖拾陆万捌仟叁佰肆拾元整，评估单价9808元/m²。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	规划用途	建筑结构	座落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
城阳区重庆北路新港商业街338号	网点	混合	城阳区重庆北路新港商业街338号	506.56	9808	4968340

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（2017）房（估）SF字第084号评估报告书。

如您对本报告有异议，请在收到报告之日起十日内向我公司提出。

此致！

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二〇一七年十一月二十日



目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	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	6
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	12
十、估价结果	13
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业期	13

- (一) 《司法鉴定委托书》（（2015）城法司鉴字第 809 号）复印件
- (二) 青岛市城阳区人民法院《函》（（2015）城执字第 986 号）复印件
- (三) 《房产管理交易系统房产查询资料》复印件
- (四) 估价对象区域位置图
- (五) 现场勘察照片
- (六) 估价机构资质证书复印件
- (七) 估价机构企业法人营业执照复印件
- (八) 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
阮 科	3720020040		年 月 日
林 刚	3720160068		年 月 日

估 价 假 设 和 限 制 条 件

一、本次估价的假设前提

1. 本报告提供的高育华所有的位于青岛市城阳区重庆北路新港商业街338号网点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) 买方的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. 估价委托人及相关当事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相关当事人提供的《房产管理交易系统房产查询资料》复印件所载内容信息，本次估价以此作为确权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

1. 根据相关当事人提供的由青岛市城阳区房地产管理处确认的《房产管理交易系统房产查询资料》，房屋建成年代范围从2004年6月20日至2004年1月9日，本次评估假定房屋竣工日期为2004年6月20日，提请报告使用者注意。

2. 相关当事人提供了由青岛市城阳区房地产管理处确认的《房产管理交易系统房产查询资料》，本次估价以此作为确权依据和确认建筑面积的依据。因查询主体资格限制等客观条件限制，我们未能向有关部门核实，本次估价假设相关当事人提供的资料合法、真实、准确、完整。如因估价所依据的相关当事人提供的相关资料有误，致使估价人员在报告中选用了错误的数据或做出错误的判断，造成估价结果失真，估价机构不承担责任。

3. 相关当事人提供了由青岛市城阳区房地产管理处确认的《房产管理交易系统房产查询资料》，资料中未记载相关土地信息。因查询主体资格受限制，估价机构虽经努力但仍无法确切落实以上信息。本次评估未考虑估价对象转让时或应补交的土地出让金、税费及其他相关费用。提请报告使用方注意。

三、背离事实假设

根据相关当事人提供的由青岛市城阳区房地产管理处确认的《房产管理交易系统房产查询资料》复印件，估价对象已抵押、查封。根据估价目的，本次评估未考虑抵押对估价对象的影响，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

1. 实地查勘时因被执行人高育华未到现场，估价对象位置由抵押权人中国银行股份有限公司青岛城阳支行工作人员指认确定，本次评估假设抵押权

人中国银行股份有限公司青岛城阳支行工作人员指认房地产即为《司法鉴定委托书》（（2015）城法司鉴字第 809 号）和青岛市城阳区人民法院《函》（（2015）城执字第 986 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。

2. 因被执行人高育华于 2017 年 10 月 20 日勘查现场时未到现场，估价人员无法进入估价对象室内查勘。根据估价人员现场勘察和了解，估价对象隔壁网点与估价对象户型一致。估价对象隔壁网点建筑层数共四层带阁楼，一、二、三、四层楼的建筑面积基本相当。本次评估设定估价对象各层建筑面积相等，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。

3. 因被执行人高育华 2017 年 10 月 20 日于勘查现场时未到现场，估价人员无法进入估价对象室内查勘。本次评估假设估价对象室内为毛坯，如与实际不符估价结果应做相应调整，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 2017 年 11 月 20 日起至 2018 年 11 月 19 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——

青岛市城阳区重庆北路新港商业街 338 号网点房地产价值评估

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：刘世强

联系电话：13210102218

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城阳区重庆北路新港商业街 338 号网点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格，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：

估价对象为高育华名下位于城阳区重庆北路新港商业街 338 号网点房地产。

（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，估价对象四至为：东临重庆北路、西侧临近双流高架路、北临民航路、南侧临近迎宾路。根据《2016年度青岛市城阳区基准地价使用手册》（二〇一七年一月）和青岛市城阳区商服用地级别及基准地价图，估价对象所在宗地位于商服用地二级地范围，估价对象基础状况达到宗地红线外“七通”（包括通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖）。

② 建筑物状况描述

估价对象位于城阳区重庆北路新港商业街 338 号，处于新港商业街中间位置。新港商业街东临重庆北路、西侧临近双流高架路、北临民航路、南侧临近迎宾路。重庆北路两侧商业网点较多，周边有紫玥国际和夏家庄小区。估价对象建筑层数共 4 层带阁楼，建筑面积为 506.56 平方米，建筑结构为混合。估价对象正门开向重庆北路，外墙为防水涂料，外门是折叠防盗门、玻璃门，窗户为塑钢窗。估价对象现已闲置，维护保养情况一般。

估价对象为沿街网点，专用停车位较充足，停车较为方便。



估价对象外观



估价正门

(2) 实物状况分析

估价对象位于城阳区重庆北路新港商业街 338 号，在新港商业街中间位置，所在方位位置辨识度一般。

估价对象独立性、通用性较好，但是作为网点，建筑层数较多、面积较大，网点进深较大造成的采光、通风不良、不利于分割利用，使其变现能力和市场接受力受到一定限制。

2. 权益状况

(1) 权益状况描述

根据相关当事人提供的由青岛市城阳区房地产管理处确认的《房产管理交易系统房产查询资料》，房地产信息如下：

权利人信息登记姓名：高育华

产权证号：022582

房屋坐落：城阳区重庆北路新港商业街 338 号

楼层：1-4

户号：338

总层数：4

房屋结构：混合

建筑面积：506.56

公摊面积：26.08

建成年代范围：2004-6-20 至 2004-1-9

查封状态：已查封

抵押状态：已抵押

(2) 权益状况分析

根据相关当事人提供的由青岛市城阳区房地产管理处确认的《房产管理交易系统房产查询资料》，估价对象产权清晰，房地产权利人为高育华，根据评估目的本次评估未考虑抵押、担保、查封、征收、租赁等事项对估价结果的影响。

3. 区位情况描述与分析

(1) 区位状况描述

估价对象位于青岛市城阳区重庆北路。

城阳区地处青岛市市区北部。东依崂山区，南接李沧区，西临胶州湾与胶州市相邻，北与即墨市毗连。城阳区是进出青岛市区的北大门，距青岛市区中心 35 公里，地理位置重要。



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重庆北路新港商业街 338 号，东临重庆北路（双向六车道）、北临民航路、南侧临近迎宾路。



估价对象区域位置图

估价对象位于重庆北路，重庆北路是通往市区的主要交通干道之一。周边临近青银高速、双流高架路。估价对象周边公交车站有民航路站点，有 117

路、120路、374路、636路、915路、917路、929路等公交车经停。总体来看估价对象交通通达度较好，公交便捷度较好，周边交通便捷程度较好。

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、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖），基础设施完善程度较好。

③商业繁华度

估价对象位于流亭街道办事处，周边无大型购物商服中心，临近流亭机场。但估价对象周围商业以沿街网点为主，规模一般，总体来看估价对象周边商业繁华程度一般。

④环境条件

估价对象位于城阳区重庆北路新港商业街338号，临近流亭机场，景观环境较好，但是有一定噪音污染。

（2）区位情况分析

估价对象所在位置临近交通干道、距公交车站点较近，且公交线路较多，生活配套设施齐全。周边多为沿街商业网点，依托临近的流亭机场，多用于物流、宾馆等，商业繁华程度一般。

五、价值时点

以现场勘查时间2017年10月20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. 青岛市城阳区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》（（2015）城法司鉴字第 809 号）；
2. 青岛市城阳区人民法院《函》（（2015）城执字第 986 号）复印件
3. 《房产管理交易系统房产查询资料》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：

1、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。

2、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网点，采用成本累加不能准确的体现位置辨识度、临街客流量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。

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。

最终根据两种估价方法的结果，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重庆北路新港商业街 338 号网点房地产（建筑面积 506.56 平方米，房屋用途为网点，建筑结构为混合）于价值时点 2017 年 10 月 20 日的评估结果如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	规划用途	建筑结构	座落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
城阳区重庆北路新港商业街 338 号	网点	混合	城阳区重庆北路新港商业街 338 号	506.56	9808	4968340

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
阮 科	3720020040		年 月 日
林 刚	3720160068		年 月 日

十二、实地查勘期

2017 年 10 月 20 日

十三、估价作业期

2017 年 2 月 13 日至 2017 年 11 月 20 日

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司
二〇一七年十一月二十日