



# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：(青岛)东部(2018)房(估)SF字第055号

估价项目名称：刘赞蓬所拥有的胶州市南关办事处北京路277号  
紫薇广场春晓苑小区10号楼1单元18层1802室  
居住房地产市场价值评估

估价委托人：胶州市人民法院

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：2018年8月10日



## 致 估 价 委 托 人 函

胶州市人民法院：

我公司受贵单位的委托，于2018年7月3日至2018年8月10日对刘赞蓬所有的位于胶州市南关办事处北京路277号紫薇广场春晓苑小区10号楼1单元18层1802室的居住房地产（建筑面积145.77平方米，建筑结构为混合）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2018年8月1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：位于胶州市南关办事处北京路277号紫薇广场春晓苑小区10号楼1单元18层1802室的居住房地产（建筑面积145.77平方米，建筑结构为混合）在价值时点2018年8月1日的评估值为人民币319.38万元，大写**叁佰壹拾玖万叁仟捌佰元整**，评估单价21910元/m<sup>2</sup>。

### 估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权利人	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
胶州市南关办事处北京路277号紫薇广场春晓苑小区10号楼1单元18层1802室	刘赞蓬	居住	145.77	21910	319.38

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055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

二〇一八年八月十日



## 目 录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	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、实地查勘期	14
十三、估价作业期	14
附件	15
1. 《司法鉴定委托书》（（2018）胶法技鉴字第 254 号）复印件	
2. 《青岛市商品房出售合同》复印件	
3. 《销售不动产统一发票（自开）》（办证联）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
林刚	3720160068		年 月 日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 本报告提供的刘赞蓬名下的位于胶州市南关办事处北京路 277 号紫薇广场春晓苑小区 10 号楼 1 单元 18 层 1802 室居住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《青岛市商品房出售合同》



和《销售不动产统一发票（自开）》（办证联）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. 根据估价目的及提供的资料，本次评估未考虑租赁、抵押、担保、查封、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

估价委托方未提供估价对象用途信息，根据现场查勘及实际情况，本次评估设定估价对象用途为居住，若与房屋登记部门登记用途不一致，以房屋登记部门为准，提请报告使用方注意。

## 三、背离事实假设

本估价项目不存在背离事实事项，故本估价报告没有背离事实假设。

## 四、不相一致假设

实地查勘时房地产权利人刘赞蓬未到现场，且委托方未提供《房地产权证书》附图页，估价对象位置由申请人指认确定，本次评估假设申请人指认房产即为《委托书》中委估房产，提请报告使用方注意。

## 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房地产市场价值参考依据。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 2018 年 8 月 10 日起至 2019 年 8 月 9 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，房地产市场价值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—————



胶州市南关办事处北京路277号紫薇广场春晓苑小区10号楼1单元  
18层1802室  
居住房地产市场价值

估价结果报告

一、估价委托人

名称：青岛市胶州市人民法院

联系电话：(0532)87295207

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胶州市南关办事处北京路277号紫薇广场春晓苑小区10号楼1单元18层1802室居住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：

估价对象为刘赞蓬名下位于胶州市南关办事处北京路 277 号紫薇广场春晓苑小区 10 号楼 1 单元 18 层 1802 室居住房地产。

### （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较平坦。其四至为：东临海口路，南邻紫薇广场·风华苑，西邻朗月苑，北临扬州东路。根据《胶州市人民政府关于公布实施胶州市 2016 年度城镇基准地价更新成果的公告》（胶政发[2017] 4 号）2016 年胶州市城区住宅用地土地定级与基准地价图，估价对象所占用的宗地位于住宅 I 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

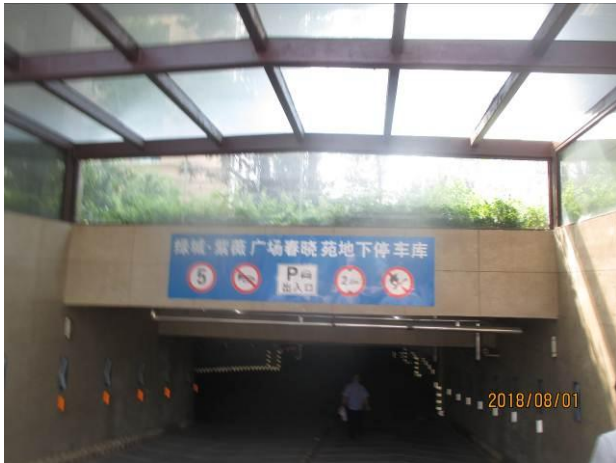
估价对象所在小区名称为紫薇广场·春晓苑。紫薇广场·春晓苑位于胶州市北京东路 277 号，封闭式小区；小区人车分流；物业管理好，卫生环境较好，内部绿化率较高；小区内有地下停车场，停车位充足。估价对象所在的 10 号楼楼座外墙为涂料；10 号楼 1 单元单元门为可视对讲门，两梯（电梯）两户；地上 18 层，地下 2 层。详细如下图：



小区入口



报刊箱



地下停车场入口



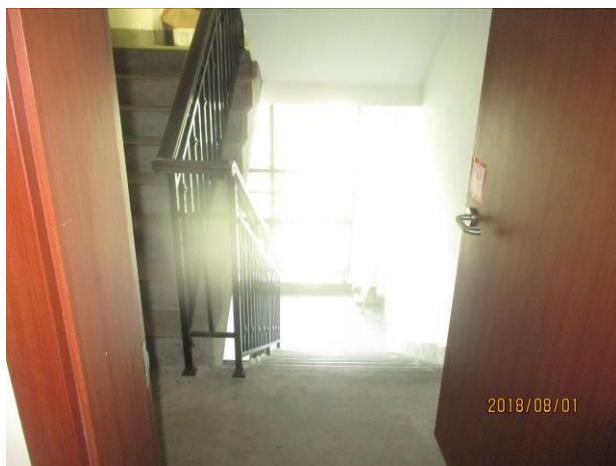
地下停车场内部



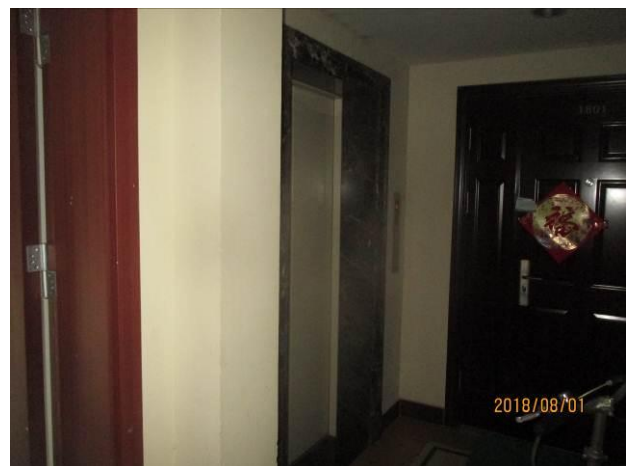
单元门



小区内绿化



楼梯间



电梯间

估价对象位于胶州市南关办事处北京路277号紫薇广场春晓苑小区10号楼1单元18层1802室。根据估价人员实地查勘，估价对象位于18层，三室两厅一厨两卫，室内净高2.76米，南北通透中间户；采光通风性较好；入户成品防盗门；客厅、餐厅大理石地砖，壁纸，石膏板造型吊顶；卧室为木地



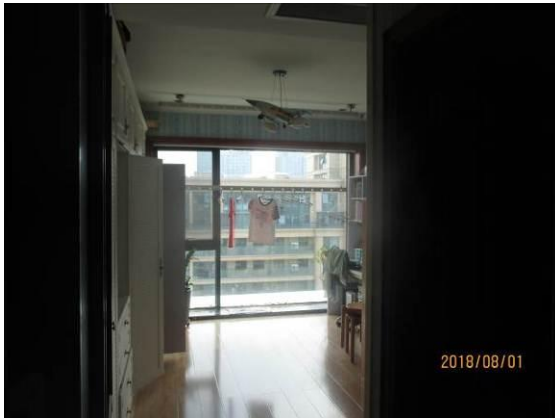
板，壁纸，石膏板造型吊顶；厨房为大理石地砖，墙砖，石膏板造型吊顶，卫生间为大理石地砖，墙砖，铝塑板吊顶；木内门，塑钢窗。



入户门



卧室一



卧室二



卧室三



客厅



餐厅



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，停车位充足，成新度约9-10成新，物业管理好；估价对象采光通风条件较好，平面布置合理，室内中档装修。

### 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《青岛市商品房出售合同》复印件和《销售不动产统一发票（自开）》（办证联）复印件，估价对象坐落为胶州市南关办事处北京路277号紫薇广场春晓苑小区10号楼1单元18层1802室，房地产权利人为刘赞蓬，身份证明号码370221197111096016。

#### (2) 权益状况分析

估价对象产权清晰，房地产权利人为刘赞蓬。根据估价目的，本次评估未考虑租赁、抵押、担保、查封、征收等事项对评估结果的影响。

### 3. 区位状况

#### (1) 区位状况描述

估价对象所在区域为胶州市。

胶州市地处黄海之滨、胶州湾畔，是山东半岛连结内陆各省市及进出青岛、烟台、威海和通往青岛港、黄岛前湾港的重要交通纽。1987年2月经国务院批准，在青岛地区第一个撤县设市，并被列为山东省第一批15个沿海开放城市之一。

胶州市是山东半岛联结海内外的重要交通咽喉。依托“一港（4F级胶东国际机场）两站（中铁联集青岛集装箱中心站、青岛以外唯一的电气化客运站点胶济客运专线胶州站）三高（青银、青兰、沈海三条高速公路）四铁（胶

济、胶黄、胶新、胶济客运专线四条铁路)"的立体化交通体系，打造出辐射半岛内陆的蓝色枢纽之城。

胶州市经济快速发展。高效创汇农业蓬勃发展，胶州是全国粮食生产基地，油料作物百名大县（市）之一和山东省现代化农业试点县（市）之一；工业基础雄厚，是全市国民经济的支柱产业，培植形成了以机械、电子、轻纺、食品、建材、化工、医药等为主的 32 个行业和门类的新工业体系，乡镇企业发展迅速，被评为全国乡镇企业百强县（市）；第三产业发展迅速，城乡人民生活水平明显改善，外向型经济发展迅猛，开辟兴建了 9.3 平方公里的省级经济技术开发区，加强了李哥庄、胶东、北关、中云、南关、阜安、马店等重点乡镇的工业园区建设，新设立了胶州湾工业园和大沽河工业园，积极为外商创造良好的投资环境，一批新技术项目和大财团、大公司、大商社落户胶州；个体私营经济日趋活跃，成为近几年全市最有生机、最有潜力的经济生长点。



估价对象区位状况图

估价对象区位状况如下：

① 交通条件

估价对象位于胶州市北京东路 277 号，东临海口路，南邻紫薇广场·风华苑，西邻朗月苑，北临扬州东路。

所在区域有胶州 18 路、胶州 66 路、胶州 216 路、胶州 217 路、胶州 606 路等公交线路经停，公交站点为绿城紫薇广场、绿城玫瑰苑等，总体看来交刘赞蓬所有的胶州市南关办事处北京路277号紫薇广场春晓苑小区10号楼1单元1802室 10 居住房地产市场价值评估

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

估价对象周边有蓝鲸幼儿园、胶州市绿城幼儿园，胶州市第六实验小学，紫薇艺术学校等教育配套；距离胶州市第三人民医院约 1.5 公里；兴业银行、莱州市农村商业银行、中国建设银行（胶州北京东路支行）、中国工商银行（胶州北京路支行）等金融配套；距离胶州宝龙城市广场约 1 公里。总体来看生活设施较完善，居民生活较便利。

### ④环境条件

估价对象所在区域周边有绿城·紫薇广场·风华苑、仕府名苑、新城水岸府邸等众多住宅物业，居住氛围较好；估价对象所在小区物业管理好，卫生条件较好，小区内绿化率较高。

## （2）区位情况分析

估价对象所在小区为紫薇广场·春晓苑，周边居住氛围较好；小区内配套齐全，科教文卫等生活设施配套较完备，居民生活较便利，公共交通便捷度较好。

## 五、价值时点

2018 年 8 月 1 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. 胶州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）胶法技鉴字第 254 号）；
2. 《青岛市商品房出售合同》复印件；
3. 《销售不动产统一发票（自开）》（办证联）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居住，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，最终确定位于胶州市南关办事处北京路 277 号紫薇广场春晓苑小区 10 号楼 1 单元 18 层 1802 室居住（建筑面积 145.77 平方米，建筑结构为混合）于价值时点 2018 年 8 月 1 日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	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (万元)
胶州市南关办事处北京路 277 号紫薇广场春晓苑小区 10 号楼 1 单元 18 层 1802 室	刘赞蓬	居住	145.77	21910	319.38

## 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、实地查勘期

2018 年 8 月 1 日

## 十三、估价作业期

2018 年 7 月 3 日至 2018 年 8 月 10 日

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二〇一八年八月十日

## 附 件

1. 《司法鉴定委托书》（（2018）胶法技鉴字第 254 号）复印件
2. 《青岛市商品房出售合同》复印件
3. 《销售不动产统一发票（自开）》（办证联）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