



房地产估价报告

估价报告编号：(青岛)东部(2018)房(估)SF字第052号

估价项目名称：袁海青所拥有的青岛市市南区彰化路1号甲瑞禾苑1号楼3单元101户住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：青岛市崂山区人民法院

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：2018年8月7日



致 估 价 委 托 人 函

青岛市崂山区人民法院：

我公司受贵单位的委托，于2018年7月24日至2018年8月7日对袁海青所拥有的位于青岛市市南区彰化路1号美瑞禾苑1号楼3单元101户的住宅房地产（建筑面积为148.32平方米，结构为混合，建成年代为1999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2018年7月31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：位于青岛市市南区彰化路1号美瑞禾苑1号楼3单元101户的住宅房地产（建筑面积为148.32平方米，结构为混合，建成年代为1999年）评估值为人民币628.7万元，大写陆佰贰拾捌万柒仟元整，评估单价42388元/m²。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	房产证号	设计用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
市南区彰化路1号 美瑞禾苑1号楼3 单元101户	青崂房私有字 第3694号	住宅	混合	148.32	42388	628.7

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052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

二〇一八年八月七日



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.....	13
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 0212 鉴 277 号）复印件	
2. 《房屋所有权证》（青崂房私有字第 3694 号）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	



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. 本报告提供的是袁海青所拥有的位于青岛市市南区彰化路1号甲瑞禾苑1号楼3单元101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 and 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《房屋所有权证》（青崂房私有字第3694号）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. 本次评估未考虑估价对象可能存在的改造等情况对估价对象价值的影响，提请报告使用方注意。

7. 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。

8. 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。

9. 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

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

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

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 2018 年 8 月 7 日起至 2019 年 8 月 6 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—————



青岛市市南区彰化路1号甲瑞禾苑1号楼3单元101户 住宅房地产市场价格

估价结果报告

一、估价委托人

名称：青岛市崂山区人民法院

地址：青岛市崂山区云岭支路1号

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：青岛市市南区苗岭路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青岛市市南区彰化路1号甲瑞禾苑1号楼3单元101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：

估价对象为袁海青所拥有的位于青岛市市南区彰化路1号甲瑞禾苑1号楼3单元101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) 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，估价对象所占用的宗地地势不平坦，北高南低，东高西低，形状较规则。其四至为：北临道路，南临海口路，西临彰化路，东临善化路。根据《青岛市国土资源和房屋管理局关于公布实施青岛市市内三区基准地价的公告》（青土资房〔土登公〕字19号）青岛市城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一级地范围，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

估价对象所在小区名称为瑞禾苑。瑞禾苑位于崂山区彰化路1号甲。瑞禾苑是封闭式小区；物业管理较好，卫生环境整洁，内部绿化率较高，小区规划有地上停车位，停车位较充足。

详细如下图：



小区西门



小区东门



小区内部



小区内部

根据估价人员实地查勘，估价对象所在的1号楼位于小区的北端，楼栋外墙刷涂料，共五个单元，单元门为防盗对讲门，估价对象所在楼座共7层，因地势北高南低，一层北侧处于地下，南侧位于地上；一梯两户，估价对象位于101户，南侧带院子。估价对象入户门低于地层表面，为防盗门，内部为错层复式户型，总体来看朝向为南北通透把西头，两室（原三室）一厅一厨两卫。

一层为客厅、厨房、南阳台，阳台内部与客厅相连，外部通院子，客厅与阳台为面砖地面，乳胶漆墙面，电视墙为浅绿色，其余为白色，石膏吊顶带灯池；厨房面砖地面，瓷砖墙面，pvc顶，塑钢窗，成品橱柜；阳台塑钢门通院子，院子约60平方米，有铁艺围墙，院内依墙搭建简易储藏室，有塑钢门、窗。

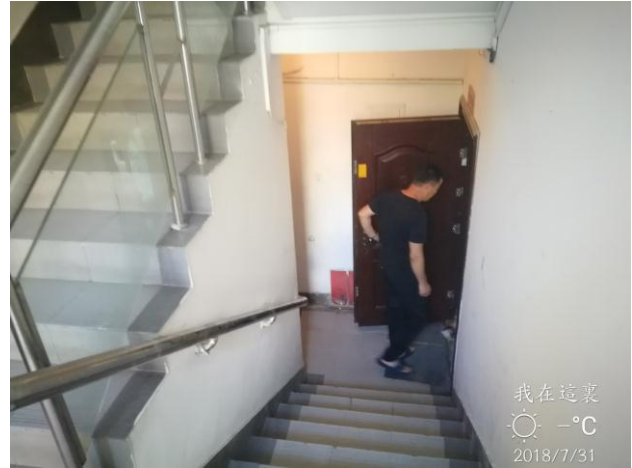
错层为卫生间和一个北卧室，卫生间面砖地面，瓷砖墙面，pvc顶，塑钢窗，普通洁具；卧室木地板，乳胶漆墙面，石膏吊顶，塑钢窗外带防护。

二层为卫生间和两个卧室，卫生间装修同错层卫生间，两个卧室现打通为一个南卧室，装修同北卧室。

室内各层由楼梯联通，室内楼梯为九阶梯，木扶手，铁栏杆，大理石踏步。



單元門



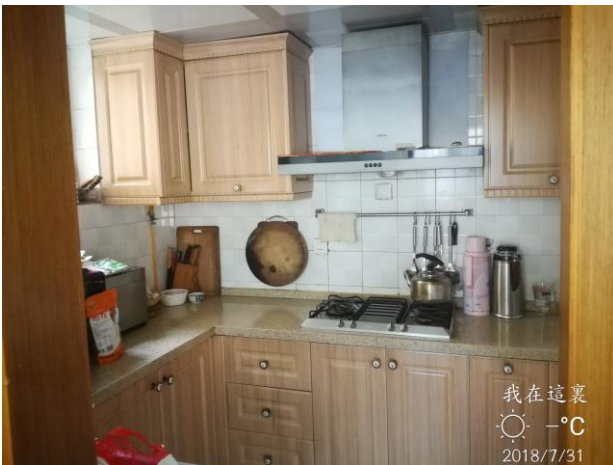
入戶門



門牌號



一層客廳



廚房



院子



搭建儲藏室



室內樓梯



臥室



衛生間

(2) 實物狀況分析

估價對象為錯層戶型，布局較合理，所在小區為封閉式管理，物業管理較好，配套較完善，有供暖和燃氣，停車位較充足；估價對象位於一樓帶院子，採光通風條件一般，建築面積為 148.32 平方米，面積較大。室內中檔裝修，維修養護狀況較好，成新度為 8 成。

2. 權益狀況

(1) 權益狀況描述

根據估價委託人提供的《房屋所有權證》（青嶗房私有字第 3694 號）復印件，估價對象所有權人為袁海青，所有權性質為私有，房屋座落為彰化路南端瑞禾苑內，房號 3-101，建築結構為混合，層數為 1，建築面積為 148.32 平方米，建成年代為 1999 年，使用情況為住宅。

(2) 权益状况分析

估价对象产权清晰，所有权人为袁海青。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，提请报告使用者注意。

3. 区位状况

(1) 区位状况描述

估价对象位于青岛市市南区彰化路1号甲，所在区域为青岛市市南区。

市南区是青岛市的行政区之一，位于青岛市南部，是青岛市政治、文化、金融的中心，青岛市人民政府所在地，是青岛经济最发达的区。同时市南区也是青岛市著名景点聚集地、著名的海滨游览胜地。市南区主要大型文化设施及娱乐景点有五四广场、音乐广场、八大峡广场、湛山广场、老舍公园、汇泉广场、火车站广场及多处名人故居和著名建筑等。在医疗卫生方面，市南区所有卫生机构403处，其中，医院27处（三级医院4处、二级医院3处、一级医院6处、专科医院14处），疗养院14处。

青岛市南区作为青岛市最发达区，在青岛市政治、文化、金融等方面起着带头作用。市南区商业繁华，公交便捷；基本的人文、教育、医疗、商服、娱乐配套齐全，环境适宜。



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市南区彰化路1号甲，北临道路，南临海口路，西临彰化路，东临善化路，北距香港中路约500米，南距东海中路约300米。

估价对象周边500米范围内有31路；104路；222路；225路；309路；363路；501路；623路等公交线路经停，公交站点为彰化路站，有225路；231路；232路环线；317路；g1路公交车经停，公交站点为彰化路南站，距离地铁2号线高雄路站约1公里；香港中路与东海中路为青岛市沿海主要交通干道，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），基础设施完善程度好。

③生活设施完善程度

估价对象附近有基隆路小学、青大附中（青岛五中），青岛大学等教育机构，距麦凯乐、爱购商场、永旺东部购物中心、海信广场、百丽广场等较近约2公里，距离青岛市立医院约1.3公里，距离宁夏路南端银行集中区约1公里。总体来看生活设施较完善。

④环境条件

估价对象所在区域周边住宅小区较多，周边有海怡半山、银都花园、示范小区等成熟住宅小区，居住氛围较好；南距海岸线约200米，自然环境较好；估价对象所在小区物业管理较好，卫生条件较好，小区内绿化较好，总体来看，环境条件较好。

（2）区位情况分析

估价对象所在小区交通便捷度较好，居住氛围较好，自然环境较好，周边公共配套设施较完备。

五、价值时点

2018年7月31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；

4. 《青岛市工程结算资料汇编》（2017年）；

（四）委托方提供的有关资料

1. 《司法鉴定委托书》（（2018）鲁0212鉴277号）；

2. 《房屋所有权证》（青崂房私有字第3694号）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市南区彰化路1号甲瑞禾苑1号楼3单元101户的住宅房地产(建筑面积为148.32平方米，结构为混合，建成年代为1999年)于价值时点2018年7月31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	房产证号	设计用途	房屋结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
市南区彰化路1号 甲瑞禾苑1号楼3 单元101户	青崂房私有字 第3694号	住宅	混合	148.32	42388	628.7

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

2018年7月31日

十三、估价作业期

2018年7月24日至2018年8月7日

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二〇一八年八月七日

附 件

1. 《司法鉴定委托书》（（2018）鲁 0212 鉴 277 号）复印件
2. 《房屋所有权证》（青崂房私有字第 3694 号）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