

房地产估价报告

估价项目名称：青岛市黄岛区海王路 398 号 18 栋 1 单元 2802 号涉案
房地产市场价值评估

委 托 方：青岛市黄岛区人民法院

估 价 方：青岛贝斯特土地房地产评估咨询有限公司

估 价 人 员：谭 珍（注册证号：3720080111）

韩 英（注册证号：3720140029）

估价报告出具日期：2021 年 03 月 01 日

估价报告编号：（2021）青黄房司鉴字第 017-2 号

致估价委托人函

青岛市黄岛区人民法院：

受贵院的委托，我对位于黄岛区海王路 398 号 18 栋 1 单元 2802 号的房地产市场价值进行了评估。

一、估价目的：评估位于黄岛区海王路 398 号 18 栋 1 单元 2802 号的房地产市场价值，为法院执行案件提供价值参考依据。

二、估价对象：本次涉案房地产为黄岛区海王路 398 号 18 栋 1 单元 2802 号（中海·熙岸小区），证载建筑面积为 88.94 平方米，房屋性质为商品住宅，权利人为董秀萍、隋勇，权属证号为市 201515196 号。

三、价值时点：2021 年 1 月 22 日（现场勘查日）

四、价值类型：本次估价采用的价值标准为公开市场价值，即估价对象在公开市场上最有可能形成的客观合理价格。

五、估价方法：估价人员通过实地勘察和对临近地区的调查，结合估价目的及本次估价对象的具体情况，经过认真分析、综合考虑，选取比较法和收益法作为本次评估的估价方法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，利用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的计算，并结合估价对象实际状况，采用适当的评估方法确定估价对象在价值时点的公开市场价值（估价结果已取整）为：

评估单价：13863 元/平方米

房地产总价值：1232975 元

人民币大写：壹佰贰拾叁万贰仟玖佰柒拾伍元整

七、特别提示：

报告使用人在使用本估价结论时，应充分考虑阅读本报告书全文。
特此函告。



法定代表人签字：



青岛贝斯特土地房地产评估咨询有限公司

二〇二一年三月一日

目 录

一、估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	5
三、估价结果报告	8
(一) 委托方	8
(二) 估价方	8
(三) 估价目的	8
(四) 估价对象	8
(五) 价值时点	9
(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) 估价人员	13
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14
(十四) 估价报告应用有效期	14
四、估价技术报告	15-29
五、附件	30

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、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估价假设和限制条件的限制。

3、我们与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，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。

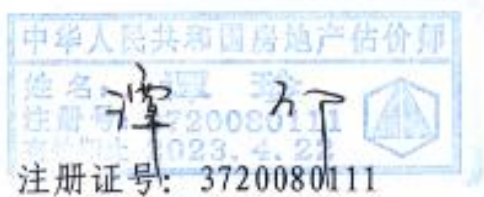
4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师已对本次估价对象进行了现场勘察。因被执行人不予配合，未能进入到涉案房屋内部，我们对估价对象的勘察仅限于外观呈现状态，提请注意。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7、本报告所评估测算的价格是我们结合实地勘察及分析后提出的我们的专业价值意见，为相关当事人提供参考依据，并不是价格的保证。

注册房地产估价师：



估价的假设和限制条件

一、一般假设

我们对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设评估所依据资料为合法、真实、准确的；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象的安全性是符合相关要求的。

二、未定事项假设

因本次测算不涉及到估价对象的土地用途和容积率等因素，因此无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际情况无不一致，因此无背离事实假设。

四、不相一致假设

估价对象产权登记房屋坐落为胶南市海王路 398 号 18 栋 1 单元 2802 号，由于行政区划调整，现房屋坐落为黄岛区海王路 398 号 18 栋 1 单元 2802 号。

五、依据不足假设

本次评估所依据的反映估价对象状况的资料为《不动产交易登记信息（现势不含历史）查询结果证明》所反映出的房地产基本状况，因此无依据不足假设。

六、其他情况说明

1、黄岛区人民法院工作人员及估价师分别于 2021 年 1 月 22 日、2021 年 2 月 1 日进行现场勘查并通知被申请人到场，两次现场勘察时被申请人均未到

现场，因此未能进入到涉案房屋内部，我们对估价对象的勘察仅限于外观呈现状态，部分情况依据《不动产登记信息（现势不含历史）查询结果证明》显示信息。通过对估价对象所在小区物业进行了解，中海·熙岸小区于 2011 年建成并交付，房屋交付状态为毛坯。由于未能进入室内进行现场勘查，因此此次评估设定估价对象为开发商交付状态，即室内水、电、暖、燃气等配套齐全，装修情况为毛坯。如有影响价格的主要因素发生偏差，需重新进行勘察、评估，提请使用方注意。

2、现场勘察时，海王路 398 号 18 栋 1 单元 2802 号，未提供相关租赁合同，本次评估不考虑租约影响，提请注意。

3、本次房地产估价报告假定估价对象于价值时点除本次评估目的外不存在其他任何产权纠纷等限制条件。

4、本次房地产估价报告不考虑其涉及到的其他他项登记对其价值的影响。

5、估价结果是根据公开市场原则确定的、反应估价对象在本次估价目的下于价值时点的公允价格（税费各付价格），仅作为委托方执行案件的参考依据，不得用于其他目的和用途。

6、估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响，也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜。

七、对本估价报告使用的限制条件

1、委托方移送资料与当事人提供的资料直接影响我们的估价分析和结论。因此，资料提供方应对提供资料的合法性、真实性、完整性及其引起的后果负责；因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担相应责任。

2、本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告两部分。估价结果报告只是为确定涉案房地产市场价格提供参考使用，不得用于其他用途；

3、估价报告有效期一年，即从报告出具之日起一年内有效。随着时间及市场情况的变化，该物业价值应作相应调整。如果使用本估价结果的时间与本估价报告出具日期相差一年以上，我方对应用此结果而造成有关方面的损失不负任何责任。

4、本评估报告的解释权为本评估机构。

房地产估价结果报告

(2021)青黄房司鉴字第 017-2 号

一、委托方

名称：青岛市黄岛区人民法院

住所：青岛市黄岛区长江中路 190 号

二、估价方

估价机构名称：青岛贝斯特土地房地产评估咨询有限公司

法定代表人：孙义科

住 所：山东省青岛市黄岛区长江中路 216 号主楼 1507 室

备案等级：贰级

证书编号：鲁评 022011

三、估价目的

评估涉案房地产的市场价值，为青岛市黄岛区人民法院执行案件提供价值参考依据。

四、估价对象

本次涉案房地产为黄岛区海王路 398 号 18 栋 1 单元 2802 号（中海·熙岸小区），证载建筑面积为 88.94 平方米，房屋性质为商品住宅，总层数 33 层，竣工日期为 2011 年，权利人为董秀萍、隋勇，权属证号为市 201515196 号。

1、区位状况

估价对象位于黄岛区海王路 398 号（中海·熙岸小区），该小区位于海王路以南，凤凰山路以东，凰蹲山路以西，公共交通有开发区 37 路、胶南 10 环路、黄岛 8 路、黄岛 303 路、胶南 10 西线、黄岛 33 路、黄岛 37 路，71 路、212 路、218 路、L1 路等多条公交线路在附近经过，交通便利，出行较方便；该小区西侧临近海王路小学，东侧距城市阳台景区约 2000 米，自然、人文环境

优越，周边学校医院、银行、娱乐餐饮等公共配套较为齐全。



2、实物状况

经实地勘察，估价对象所在中海·熙岸小区共 18 栋住宅楼，估价对象位于 18 栋，总层数为 33 层，两梯四户，外墙涂料，断桥铝窗。本次估价对象 1 单元 2802 号为中间户，南向，户型为二室二厅一厨一卫。由于被申请人未到现场，未能进入室内进行现场勘查，因此此次评估设定估价对象为开发商交付状态，即室内水、电、暖、燃气等配套齐全，装修情况为毛坯。

3、权益状况

根据委托方提供的《不动产登记信息（现势不含历史）查询结果证明》记载，本次涉案房地产为黄岛区海王路 398 号 18 栋 1 单元 2802 号（中海·熙岸小区），证载建筑面积为 88.94 平方米，房屋性质为商品住宅，权利人为董秀萍、隋勇，权属证号为市 201515196 号。

五、价值时点

2020 年 1 月 22 日（现场勘查日）

六、价值类型

本次估价采用的价值标准为公开市场价值，即估价对象在公开市场上最有可能形成的客观合理价格。

七、估价原则

本次估价遵循合法原则、独立、客观、公正原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则、谨慎原则等房地产估价原则。

1、合法原则：

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规和合同（如土地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

3、价值时点原则：

房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

4、替代原则：

根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大

致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来确定的。房地产价格也遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

5、最高最佳利用原则：

所谓最高最佳利用是房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最多的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上都试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

6、谨慎原则：

在存在不确定因素的情况下，房地产估价师做出估价相关判断时，应当保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失。

八、估价依据

1、国家有关法律法规

- (1) 《中华人民共和国物权法》
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》

2、住房和城乡建设部、国土资源部等部门规章

3、省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估的法律、法规及政策性文件

4、技术标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)
- 5、司法鉴定委托书[(2021)鲁 0211 法鉴字 123 号]
- 6、委托方移送的涉案房屋产权登记信息
- 7、估价人员调查的资料

- (1)现场勘查资料、现场照片
- (2)公司掌握的有关房地产市场资料

九、估价方法

1、估价方法选用

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，房地产评估的常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法及这些估价方法的综合运用。估价对象为住宅，以下根据本次估价对象实际情况给予评估分析：

1.1 收益法

收益法适用于评估有收益或潜在收益的房地产，具体到本次评估，与估价对象相似的住宅用房市场上有较多出租案例，因此可选择收益法进行测算。

1.2 比较法

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价格或价值的方法。估价对象所在区域同类型房地产在市场上有较多交易案例，因此估价人员根据市场状况选择比较法进行测算。

1.3 成本法

成本法适用于房地产市场不发达，难以运用比较法、或既无收益又很少出现买卖的公用建筑的房地产估价，对于收益性物业估价一般不适用，因此本次评估不选用该评估方法。

1.4 假设开发法

假设开发法适用于有开发价值或潜在开发价值的房地产估价，估价对象已建成投入适用，不适用假设开发法，因此本次评估不选用该评估方法。

通过以上对各种评估方法的分析，结合实地勘察和对临近地区的调查，综合本次估价目的及本次估价对象的具体情况，经过认真分析、综合考虑，估价人员确定选用比较法和收益法求取估价对象房地产市场价格。

2、估价方法定义

比较法：是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价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：是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化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，通过对评估物业的位置、环境、用途、现状及市场供求等影响其价值的因素进行综合考虑之后，结合市场调查和估价人员经验，采用比较法和收益法，经综合评定、估算，在本次估价目的下确定估价对象在价值时点的公开市场价值（估价结果已取整）为：

评估单价：13863 元/平方米

房地产总价值：1232975 元

人民币大写：壹佰贰拾叁万贰仟玖佰柒拾伍元整

十一、估价人员

谭 珍





十二、实地查勘期

2021 年 1 月 22 日

十三、估价作业期

2021 年 1 月 21 日至 2021 年 3 月 1 日

十四、估价报告应用有效期

一年，自本报告出具之日起有效期一年。



青岛贝斯特土地房地产评估咨询有限公司

二〇二一年三月一日