

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称:青岛市市南区人民法院司法处置涉及王春娟  
所属位于市南区汶上路16号A栋3单元602  
户房地产市场价值评估

估价委托人:青岛市市南区人民法院

房地产估价机构:青岛衡元德房地产评估有限公司

注册房地产估价师:刘怡 注册号 3720180062

张志坚 注册号 3720210086

估价报告出具日期:2022年10月14日

估价报告编号:(2022)青衡房估字第162号



## 致估价委托人函

青岛市市南区人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于市南区汶上路 16 号 A 栋 3 单元 602 户房地产的市场价值进行了评估，评估工作现已完成，现将报告主要内容说明如下：

（一）估价目的：评估房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（二）估价对象：位于市南区汶上路 16 号 A 栋 3 单元 602 户房地产，根据《青岛市不动产登记信息》，房地产权利人为王春娟，房屋建筑面积为 114.99 平方米，房屋类型为成套住宅，房屋结构为混合，房屋竣工日期为 1990 年，土地使用权来源为划拨国有土地使用权，土地规划用途为住宅，土地总面积为 3785.6 平方米。根据估价人员现场勘查了解到，估价对象附带阁楼，且阁楼面积未包含在权属登记范围内。

（三）价值时点：2022 年 9 月 28 日

（四）价值类型：本次估价的价值类型为公开市场价值

（五）估价方法：比较法、收益法

（六）估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法、收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，最终确定在满足本估价报告中“估价假设与限制条件”的前提下，估价对象在 2022 年 9 月 28 日的市场价值：

房地产单价：27319 元/平方米；

房地产总价：3141412 元；

人民币大写：叁佰壹拾肆万壹仟肆佰壹拾贰元整；

货币种类：人民币。

备注：以上价格包含附带阁楼对房屋的增值影响，即房地产单价及总价包含附带阁楼价值。

特别提示：



以上内容摘自评估报告，详细内容见《估价结果报告》，同时请关注其中的估价假设和限制条件及报告说明，如对报告有异议，请在收到报告之日起五日内向我公司提出。

法定代表人：

青岛衡元德房地产评估有限公司

二〇二二年十月十四日



## 目 录

估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
房地产估价结果报告 .....	9
一、估价委托人 .....	9
二、估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	12
八、估价依据 .....	14
九、估价方法 .....	15
十、估价结果 .....	17
十一、注册房地产估价师 .....	17
十二、实地查勘期 .....	18
十三、估价作业期 .....	18
附    件 .....	19



## 估价师声明

我们郑重说明：

- 1、 注册房地产估价师在本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、 本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、 注册房地产估价师与本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、 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、 注册房地产估价师刘怡（注册号：3720180062）、张志坚（注册号：3720210086）已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘（勘查日期为 2022 年 9 月 28 日），但仅限于评估标的物外观和使用状况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、 本报告由青岛衡元德房地产评估有限公司负责解释。
- 8、 当事人或其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向青岛市市南区人民法院提出。

注册房地产估价师：刘 怡（注册号 3720180062）

张志坚（注册号 3720210086）



## 估价假设和限制条件

### （一）本次估价一般假设

本次估价以提供的估价对象产权资料为依据，估价委托人提供了反映估价对象权属的《青岛市不动产登记信息》等文件复印件，注册房地产估价师对估价委托人提供的上述估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，未发现疑点。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未向发证部门予以核实的情况下，在估价时认为估价委托人提供的有关资料复印件等均真实、合法、准确、完整、有效。我们对房屋安全、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，我们认为符合国家有关技术标准、质量验收标准，可以安全使用。

### （二）未定事项假设

1、我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题。

2、参与本次估价的注册房地产估价师实地查勘未能取得委估建筑物的工程质量报告，亦未对建筑物的质量进行检测，本次估价是假定其建筑物质量达到合格。

3、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

4、本次估价对象由当事人等有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

### （三）背离事实假设



本次估价目的是为法院处置案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值，鉴于本报告之特定估价目的，做如下假设：

- 1、未考虑原产权人任何与估价对象有关的应缴未缴税费。
- 2、未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。
- 3、未考虑房地产交易税费非正常负担对房地产价值的影响。

#### （四）不相一致假设

根据委托方提供的《青岛市不动产登记信息》，房屋竣工日期为 1990 年，根据委托方提供的《青岛市房地产权属登记审核表》，房屋建成年代为 2000 年 4 月 30 日，以上两处登记信息不一致，本次评估对估价对象建成的描述，以《青岛市不动产登记信息》为准，提请报告使用者注意。

#### （五）依据不足假设

1、由于委托方未提供估价对象现时利用状况的资料，如出租、租赁、自营方面的资料，故本次评估假设估价对象不存在出租、租赁情况，评估时也未考虑这方面情况对价值的影响。

2、由于委托方未提供权属登记原件，仅提供了《青岛市不动产登记信息》复印件，本次评估假设委托方提供的资料所载信息与原件一致。

#### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑对估价对象进行强制处分和快速变现等处分方式带来的影响。不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。

2、本报告只作为法院处置案件提供价值参考依据，不得用作其他用途。

3、本估价结果自估价报告出具之日起一年内有效（自 2022 年 10 月 14 日至 2023 年 10 月 13 日）。如超过有效期或者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、房地产市场等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。



### （七）其他说明的事项

1、根据《青岛市不动产登记信息》，估价对象建筑面积 114.99 平方米，根据估价人员现场勘查了解到，估价对象附带阁楼，且阁楼面积未包含在权属登记范围内，本次评估结果中包含附带阁楼对房地产价值的增值影响，即房地产单价及总价附带阁楼价值，提请报告使用者注意。

2、根据《青岛市不动产登记信息》，估价对象使用权取得方式为划拨国有土地使用权，其房地产市场价值为出让条件下的房地产市场价值扣除土地出让金。因土地出让金是否缴纳且缴纳方式不能确定，故本次评估设定为出让条件下的房地产市场价值。办理房产过户时如需缴纳土地出让金，具体金额以土地主管部门批准为准，提请报告使用方注意。

3、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本估价项目的估价技术报告部分，仅为估价机构存档和有关部门查阅备案之用。

5、本估价报告需经注册房地产估价师盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

6、本次估价包含估价对象的房产及所使用的土地使用权价值，但不包含内部可移动设施、生产设备、相关债权债务和特许经营权等其他财产。估价对象为住宅，根据委托方提供的资料，本次评估结论是估价对象无任何优先受偿款下的结果。

7、本估价报告所依据的权属资料由估价委托人移送。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。





# 房地产估价结果报告

(2022) 青衡房估字第 162 号

## 一、估价委托人

名称：青岛市市南区人民法院

住所：山东省青岛市市南区山东路 16 号

## 二、估价机构

名称：青岛衡元德房地产评估有限公司

住所：青岛市市南区延安三路 135 号

统一社会信用代码：913702007768166211

法定代表人：高庆振

资质等级：壹级

资质证书编号：鲁评 021028

## 三、估价目的

评估房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

1、估价对象范围：本报告中的估价对象为市南区汶上路 16 号 A 栋 3 单元 602 户（附带阁楼），估价对象包含与估价对象房屋不可分离之装饰装修价值、附属设施设备价值，但不包含可移动财产。

### 2、估价对象区位状况

(1) 位置：估价对象坐落于市南区汶上路 16 号 A 栋。南临西藏路、费县路、西临寿张路、东临汶上路。距离青岛火车站约 1 公里，距离青岛胶东国际机场约 54 公里。估价对象所在层数为 6 层（附带阁楼）。

(2) 交通：周边主要道路为西藏路、费县路等道路，估价对象所在



地段交通便捷度一般，附近有 301 路、304 路、312 路、2 路、220 路、隧道 1 路等公交线路通行并设站，紧邻地铁 1 号线西镇站（尚未投入使用）。估价对象所在区域无交通管制，停车方便程度一般。

（3）环境：估价对象空气基本无污染，噪音基本无污染。

（4）外部配套设施：

基础设施：估价对象所属区域市政设施比较完善，宗地内外达到“七通（通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热）一平（即场地平整）”。

公共服务设施：估价对象周边公共设施较完善，估价对象周边有青岛定陶路小学、山东省青岛第二十四中学等教育机构，农贸市场、便民超市、餐饮等生活配套场所，生活较为便利。

3、估价对象实物状况：

（1）土地基本状况

四至：南临西藏路、费县路、西临寿张路、东临汶上路；

形状：呈较规则多边形；

地形：条件较好；

地势：较平坦；

地质：条件较好；

土壤：土壤未受过污染；

土地开发程度：宗地红线外“七通”（通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热）和宗地红线内（通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热、场地平整）。

（2）建筑物基本状况

房屋建筑面积：114.99 平方米；

所在楼层：根据估价人员现场勘查了解，估价对象为 6 层顶加阁，且阁楼面积未包含在权属登记范围内，为附赠部分，有内部楼梯。

房屋结构：混合；



竣工日期：1990 年；

朝向：南北向；

装饰装修：客厅及卧室地面铺地板，内墙乳胶漆粉刷，客厅石膏吊顶，卧室天花板贴石膏线，卫生间及厨房均为扣板吊顶、内墙满贴瓷砖，地面铺地砖；

维护状况：至价值时点，楼盘建筑物结构、装修及设备设施维护状况好，成新度为七成新；

完损状况：估价对象无损坏状况，完损状况为完好；

建筑物实物状况显示对房地产价值无不良影响。

#### 4、估价对象权益状况

##### （1）土地权属状况：

估价对象所在楼盘为住宅用途房地产项目，其所在楼盘土地为国有建设用地，根据《青岛市不动产登记信息》，土地使用权来源为划拨国有土地使用权，土地规划用途为住宅，共用土地使用权面积为 3785.6 平方米。目前土地按规划用途开发，无其他土地使用管制、无其他特殊情况。

##### （2）房屋权属状况：

估价对象为住宅用途房地产项目，根据《青岛市不动产登记信息》，房地产权利人为王春娟，估价对象权属状况为抵押 1 笔，查封 1 笔，根据本次评估目的，以上抵押、查封情况不予考虑。

## 五、价值时点

2022 年 9 月 28 日

## 六、价值类型

### 1、价值类型

根据估价目的，本次估价的类型类型为公开市场价值。

### 2、价值类型定义

房地产市场价格，为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。

### 3、价值内涵

估价对象市场价值内涵如下：

- (1) 用途：法定用途（住宅）；
- (2) 估价范围包括估价对象实物及权益，其土地及建筑物的实物状况、权益状况见本估价报告估价对象基本状况；
- (3) 在满足“估价的假设前提和限制条件”的前提下，估价结果包含与估价对象房屋不可分离之装饰装修价值、附属设施设备价值，但不包含可移动财产；
- (4) 本报告确定的价格为交易双方各自依法承担应缴纳税费下的价格；
- (5) 本报告估价结果未考虑未来不可抗力及短期强制处分等因素对其价格的影响；
- (6) 计价币种：人民币；

因此，本估价结果为估价对象在价值时点时满足上述价值定义和本估价报告中“估价的假设前提和限制条件”下的房地产公开客观市场价值。

## 七、估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性。独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。



所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

## （二）合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。首先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。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：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、法规或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。

## （三）价值时点原则

遵循价值时点原则要求房地产估价结果应是根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

## （四）替代原则

评估价值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应在合理范围内。遵循替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内。并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

## （五）最高最佳利用原则



应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法利用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：

（1）保持现状前提：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；

（2）转换用途前提：认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；

（3）装修改造前提：认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；

（4）重新利用前提：认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价；

（5）上述情形的某种组合。

## 八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国



国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定》第三次修正)；

4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，现予公布，自 2016 年 12 月 1 日起施行)。

(二) 本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 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》。

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、《青岛市市南区人民法院委托书》【(2022)鲁 0202 执恢 488 号】；
- 2、《青岛市不动产登记信息》复印件；
- 3、《青岛市房地产权属登记审核表》复印件。

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价人员现场查勘和市场调查所获得的有关资料；
- 2、市南区 2022 年房地产市场行情信息。

## 九、估价方法

房地产估价的常用方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法；收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

(一) 适宜选用的方法

### 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。

有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法，根据估价对象特点及注册房地产估价师掌握资料情况，在同一供需圈内与估价对象类似的房地产交易较活跃，市场上交易案例较多，故本次评估适宜选用比较法进行评估。

## 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、收益乘数法将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益性房地产应选用收益法作为其中一种估价方法，估价对象作为住宅用途房地产，可出租，属收益性或潜在收益性物业，且周边同类型房屋租赁案例较多，故适宜选用收益法进行评估。

### （二）不适宜选用的方法

#### 1、成本法

测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

根据青岛市现行房地产行情，估价对象为流动性较好的房地产，影响价格高低的主要因素是房地产市场供求关系，而不是房地产开发建设成本高低，运用成本法计算出来的结果不能反映其市场接受程度，故不适宜选用成本法进行评估。

#### 2、假设开发法

求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

假设开发法通常用作可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等类型房地产的估价方法，估价对象为已建成并投入使用的房





地产，在符合规划设计条件的前提下，已办理房屋权属登记，并在现状设计用途下持续使用，在合法前提下为最高最佳使用，故不适宜采用假设开发法估价。

综上所述，且根据《房地产估价规范》的有关要求，本次估价选用比较法、收益法进行测算市场价值。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用比较法、收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，最终确定在满足本估价报告中“估价假设与限制条件”的前提下，估价对象在 2022 年 9 月 28 日的市场价值：

房地产单价：27319 元/平方米；

房地产总价：3141412 元；

大 写：叁佰壹拾肆万壹仟肆佰壹拾贰元整；

货币 种类：人民币。

备注：以上价格包含附带阁楼对房屋的增值影响，即房地产单价及总价包含附带阁楼价值。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘 怡	3720180062		
张志坚	3720210086		



## 十二、实地查勘期

2022 年 9 月 28 日

## 十三、估价作业期

2022 年 9 月 5 日至 2022 年 10 月 14 日



## 附 件

- 1、《青岛市市南区人民法院委托书》【（2022）鲁 0202 执恢 488 号】  
复印件；
- 2、《青岛市不动产登记信息》复印件
- 3、《青岛市房地产权属登记审核表》复印件；
- 4、估价对象照片及位置图；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构资格证书复印件；
- 7、房地产估价师资格证书复印件。