

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：(青岛)东部(2019)房(估)SF字第067号

估价项目名称：李铮所有的胶州市澳门路667号隆福馨河湾小区
11号楼2单元601涉执房地产处置司法评估报告

估价委托人：市南区人民法院

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：林刚 注册号 3720160068

刘源西 注册号 3720190041

估价报告出具日期：2020年1月10日



致 估 价 委 托 人 函

市南区人民法院：

我公司受贵单位的委托，于2019年12月18日至2020年1月10日对李铮所有的位于胶州市澳门路667号隆福馨河湾小区11号楼2单元601住宅房地产（建筑面积为92.59平方米）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2019年12月25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：位于胶州市澳门路667号隆福馨河湾小区11号楼2单元601住宅房地产（建筑面积为92.59平方米）评估值为人民币94.63万元，大写玖拾肆万陆仟叁佰元整，评估单价为10220元/平方米。

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	房屋类型	房屋结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
胶州市澳门路667号隆福馨河湾小区11号楼2单元601	成套住宅	混合	92.59	10220	94.63

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(2019)房(估)SF字第067号评估报告书。

如您对本报告有异议，请在收到报告之日起五日内向我公司提出。

此致！

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二〇二〇年一月十日

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	5
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
附件	14
1. 《委托书》（（2019）鲁 0202 执 549 号）复印件	
2. 《青岛市不动产登记信息》复印件	
3. 估价对象及可比实例区域位置图	
4. 估价对象照片	
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
林 刚	3720160068		年 月 日
刘源西	3720190041		年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 本报告提供的是李铮所有的位于胶州市澳门路667号隆福馨河湾小区11号楼2单元601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《青岛市不动产登记信息》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。因查询主体资格限制等客观条件限制，我们未向有关部门核实，本次估价假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

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、涉案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

实地查勘时，估价对象所在楼座一层有附房、车库，根据委托方提供的《青岛市不动产登记信息》复印件，无法证明估价对象附带附房、车库，本次评估不考虑附带附房、车库对估价对象价值的影响，提请报告使用方注意。

三、背离事实假设

根据委托方提供的《青岛市不动产登记信息》复印件，估价对象有抵押 1 笔/查封 3 笔，根据估价目的，本次评估未考虑抵押、查封对评估结果的影响，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. 实地查勘时房地产权利人李铮未到现场，且委托方未提供《房地产权证》附图页，估价对象位置由申请人代理人指认确定。本次评估假设申请人代理人指认房地产即为《委托书》（（2019）鲁 0202 执 549 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。

2. 实地查勘时，房地产权利人李铮未到现场，估价人员无法入户查勘，本次评估设定估价对象室内装修为简单装修，朝向为南北通透、中间户，若上述假设与实际情况不符，估价结果应作必要调整，提请报告使用方注意。

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 2020 年 1 月 10 日起至 2021 年 1 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—————

胶州市澳门路 667 号隆福馨河湾小区 11 号楼 2 单元 601
住宅房地产市场价格
估价结果报告

一、估价委托人

名称：市南区人民法院

联系电话：80880722

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澳门路 667 号隆福馨河湾小区 11 号楼 2 单元 601 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：

估价对象为李铮所有的位于胶州市澳门路 667 号隆福馨河湾小区 11 号楼 2 单元 601 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

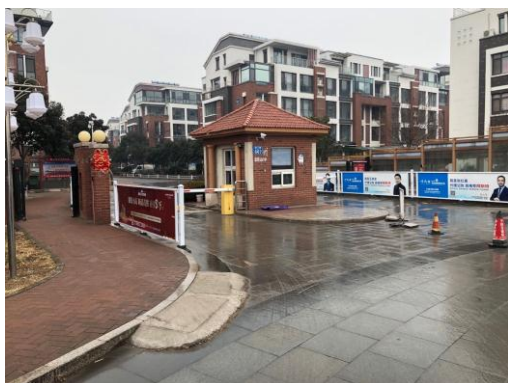
①土地实物状况描述

根据估价人员实地查勘，估价对象所占用的宗地地势较平坦，形状较规则。其四至为：东邻尚德名都小区，南临澳门路，西邻高凤翰纪念馆，北临店子河。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及基准地价图，估价对象所占用的宗地位于胶州城区住宅 II 级地范围内，估价对象基础状况达到宗地红线外“七通”（通路、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖）。

②建筑物状况描述

估价对象所在小区为隆福馨河湾。隆福馨河湾为封闭式小区，车辆进出需登记；小区水电齐全，有管道燃气、暖气；物业管理较好，卫生环境较好，内部绿化较好；小区内车库和地上停车位，停车位较充足。估价对象所在的 11 号楼位于小区中间，所在楼座共 2 个单元，单元门为可视对讲防盗门，外墙为条形砖、防水涂料；地上共 7 层，1 层为附房、车库，2-6 层为住宅，7 层为阁楼；估价对象所在的 2 单元为一梯两户。

估价对象所在名义层为 6 层，实际层为 7 层，入户成品防盗门，北侧部分为坡顶，南侧为平顶。实地查勘时，房地产权利人李铮未到现场，估价人员无法入户查勘，本次评估设定估价对象室内装修为简单装修，朝向为南北通透、中间户，若上述假设与实际情况不符，估价结果应作必要调整，提请报告使用方注意。详细如下图：



小区入口



小区内部



地上停车位



估价对象所在楼座



所在楼座外观



单元门



报刊箱



一层附房



楼梯间



入户门

（2）实物状况分析

估价对象所在小区基础设施配套较完善，环境质量较好，停车位较充足，成新度约 9 成新，物业管理较好。

2. 权益状况

（1）权益状况描述

根据估价委托人提供的《青岛市不动产登记信息》复印件所载，估价对象权利人为李铮，建筑面积为 92.59 平方米，房产坐落为胶州市澳门路 667 号隆福馨河湾小区 11 号楼 2 单元 601，权证或证明号为鲁(2016)胶州市不动产权第 0001092 号，房屋类型为成套住宅，房屋结构为混合，竣工日期为 2012 年；土地使用权来源为出让，地号为 8100501160382001，规划用途为商业、住宅，使用期限为 2009-11-13 至 2079-11-12 止，共用面积为 63035.7 平方米；有抵押 1 笔/查封 3 笔，根据估价目的，本次评估未考虑抵押、查封对评估结果的影响，提请报告使用方注意；他项信息权利种类为预购商品房抵押预告，债权金额为 194000.00，权证或证明号为市 201310789，他项权利人为青岛银行股份有限公司香港中路第二支行。

（2）权益状况分析

估价对象产权清晰，估价对象权利人为李铮。本次评估未考虑租赁、抵押、担保、查封、征收、涉案等事项对估价对象的影响，提请报告使用方注意。

3. 区位状况

（1）区位状况描述

估价对象位于胶州市澳门路 667 号隆福馨河湾小区 11 号楼 2 单元 601，所在区域为胶州市。

2018 年，胶州市下辖 6 个街道、6 个镇，另设有 1 个开发区、1 个旅游区。胶州市人民政府驻三里河街道。2019 年 8 月，胶莱镇、胶西镇撤镇设街道办事处。截至 2018 年末，胶州市常住总人口为 90.05 万人，增长 0.8%。常住人口城镇化率达到 60.5%，比上年末提高 2.35%。

胶州市地处黄海之滨、胶州湾畔，是山东半岛联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

空港) 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澳门路 667 号隆福馨河湾小区 11 号楼 2 单元 601, 所在小区东邻尚德名都小区, 南临澳门路, 西邻高凤翰纪念馆, 北临店子河。

估价对象周边内有胶州 3 路、胶州 26 路、胶州 210 路、胶州 303 路、胶州

505 路等公交线路经停，公交站点为南三里河站、高凤翰纪念馆站、青建景苑站等。总体看来交通较便捷。

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

估价对象周边有卡酷七色光幼儿园、胶州市北京路小学、青岛第二卫生学校、胶州一中等教育配套，潍坊银行（青岛胶州支行）、中国建设银行、中信银行（胶州支行）等金融配套，青岛市胶州中心医院、青岛康明眼科医院等医疗配套。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有尚德名都小区、青建景苑、东苑新天第等住宅物业，居住氛围较好，估价对象所在小区物业管理较好，卫生条件较好，小区内绿化率较高。

（2）区位情况分析

估价对象所在小区周边居住氛围较好，公共交通设施较完善，交通便捷度较好，小区周边科教文卫等配套设施较完备，环境条件较好。

五、价值时点

2019 年 12 月 25 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. 《委托书》（（2019）鲁 0202 执 549 号）复印件
2. 《青岛市不动产登记信息》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，最终确定位于胶州市澳门路667号隆福馨河湾小区11号楼2单元601住宅房地产（建筑面积为92.59平方米）于价值时点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	房屋类型	房屋结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
胶州市澳门路667号隆福馨河湾小区11号楼2单元601	成套住宅	混合	92.59	10220	94.63

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
----	-----	----	------

林刚	3720160068		年 月 日
----	------------	--	-------

刘源西	3720190041		年 月 日
-----	------------	--	-------

十二、实地查勘期

2019年12月25日

十三、估价作业期

2019年12月18日至2020年1月10日

青岛东部土地房地产评估测绘顾问有限公司

二〇二〇年一月十日

附 件

1. 《委托书》（（2019）鲁 0202 执 549 号）复印件
2. 《青岛市不动产登记信息》复印件
3. 估价对象及可比实例区域位置图
4. 估价对象照片
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