

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：(青岛)东部(2020)房(估)SF字第 045 号

估价项目名称：张庆余所有的清宇生物开发实验厂（明珠花园）
7#楼 2 单元 202 号、302 号、3 单元 102 号涉执成
套住宅、储藏室房地产处置司法评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：孙校容 注册号 3720120073

林 刚 注册号 3720160068

估价报告出具日期：2020 年 11 月 16 日

致 估 价 委 托 人 函

北京市朝阳区人民法院：

我公司受贵单位的委托，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律、法规、《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，于2020年9月14日至2020年11月16日对位于清宇生物开发实验厂（明珠花园）7#楼2单元202号、302号、3单元102号成套住宅、储藏室（建成年份为2005年，建筑结构为钢混）进行了实地查勘及有关资料的调查，对估价对象市场价值进行了评估。

估价目的：为法院办案提供价值参考依据。

估价对象：清宇生物开发实验厂（明珠花园）7#楼2单元202号、302号成套住宅、3单元102号储藏室（二单元门西边第一户，物业编号为16）。

价值时点：2020年9月25日。

价值类型：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。

估价方法：比较法和收益法。

估价结果：经我公司评估确认：位于清宇生物开发实验厂（明珠花园）7#楼2单元202号、302号成套住宅、3单元102号储藏室（建成年份为2005年，建筑结构为钢混）于价值时点2020年9月25日的评估总价值为人民币247.7万元，大写人民币**贰佰肆拾柒万柒仟元整**。

估价结果汇总表（币种：人民币）

估价对象	面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
7#楼2单元202号	101.19	11745	118.85
7#楼2单元302号	101.19	11745	118.85
7#楼3单元102号	27.37	/	10
合计	229.75		247.7

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，如面积、用途等条件及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（2020）房（估）SF字第045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！

山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二〇年十一月十六日

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	12
六、价值类型	12
七、估价原则	12
八、估价依据	13
九、估价方法	14
十、估价结果	15
十一、注册房地产估价师	15
十二、实地查勘期	15
十三、估价作业期	15
附件	16
1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件	
2. 《日照市不动产登记中心查询结果证明》复印件	
3. 《不动产实地查看记录表》复印件	
4. 评估收费函复印件	
5. 估价对象位置图	
6. 估价对象照片复印件	
7. 估价机构备案证书复印件	
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. 注册房地产估价师于 2020 年 9 月 25 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 本估价报告没有其他人员提供专业帮助。

7. 本估价报告由山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

姓名	注册号	签名	签名日期
林 刚	3720160068		年 月 日
孙校容	3720120073		年 月 日

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 本报告提供的是张庆余所有的位于清宇生物开发实验厂（明珠花园）7#楼2单元202号、302号成套住宅、3单元102号储藏室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. 本次估价假设估价对象产权清晰、完整。

4. 估价委托人向本公司陈述的情况应是真实、合法和完整的。

5. 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，本次估价假设估价对象房屋是安全的、房屋没有污染问题。

6. 本次估价参考并引用了估价委托人提供的《日照市不动产登记中心查询结果证明》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。

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. 本次估价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，本次估价未考虑租赁、抵押、担保、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

根据委托方提供的《日照市不动产登记中心查询结果证明》，估价对象已查封，经实地查勘，估价对象张贴有北京市朝阳区人民法院的查封公告，根据估价目的本次估价不考虑查封对估价结果的影响。

四、不相一致假设

根据委托方提供的《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》，被执行人为岳霞，根据《日照市不动产登记中心查询结果证明》产权人为张庆余，本次评估仅对评估价值负责，不对房地产权属发表意见。

根据委托方提供的《日照市不动产登记中心查询结果证明》，估价对象坐落为清宇生物开发实验厂7#楼2单元202号、302号、3单元102号，根据委托方提供的《不动产实地查看记录表》和估价人员实地查勘：估价对象坐落为日照市太公岛二路87号，明珠花园，7号楼2单元202号、302号，和二单元门西边第一户，物业编号为16。

根据委托方提供的《日照市不动产登记中心查询结果证明》清宇生物开发实验厂7#楼3单元102号设计用途为储藏室，根据实地勘察和委托方提供的《不动产实地查看记录表》，估价对象二单元门西边第一户，物业编号为16，实际用途为车库，本次评估设定其用途为车库。

五、依据不足假设

实地查勘时估价对象权利人张庆余未到场，估价对象位置由申请鉴定代理人及办案法官指认确定，估价对象二单元门西边第一户，物业编号为16，未能入户，本次估价假设申请代理人及办案法官指认房地产即为《北京市朝阳区人民法院委

托司法鉴定函》中委估房地产，设定二单元门西边第一户，物业编号为 16 为简单装修，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，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 11 月 16 日起至 2021 年 11 月 15 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—————

清宇生物开发实验厂(明珠花园)7#楼2单元202号、302号成套住宅、 3单元102号储藏室房地产市场价格

估价结果报告

一、估价委托人

名称：北京市朝阳区人民法院

联系人：张璐阳

联系电话：86377533

二、房地产估价机构

机构名称：山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司

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：壹级

证书编号：鲁评021012

成立日期：2001年11月23日

经营范围：许可项目：测绘服务。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；社会稳定风险评估；物业服务评估；海洋服务；房地产咨询；融资咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

联系电话：(0532) 88967556 88967558

<http://www.qddongbu.com/>

E-mail: dongbu901@163.com

三、估价目的

本次估价目的是对位于清宇生物开发实验厂(明珠花园)7#楼2单元202号、302号成套住宅、3单元102号储藏室（二单元门西边第一户，物业编号为16）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：

估价对象为张庆余所有的位于清宇生物开发实验厂（明珠花园）7#楼2单元202号、302号成套住宅、3单元102号储藏室（二单元门西边第一户，物业编号为16）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，估价对象所在的宗地地势较平坦。其四至为：东邻新兴花园，南临太公岛二路，西邻亲海苑，北邻亲海苑。根据日照市人民政府2020年6月3日《日照市人民政府关于公布日照市城镇土地级别与基准地价的通知》（日政字[2020]28号）和日照市城区住宅用地土地级别与基准地价图，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

估价对象所在小区为明珠花园。明珠花园有一座多层住宅楼和六套独栋别墅，物业管理好，卫生环境较整洁，内部绿化率较高，有地上停车位及车库，停车位较充足；估价对象位于7号楼，该楼位于小区的北侧位置，共3个单元，地上共6层，1层为车库和储藏室。单元门为电子对讲门，一梯两户，估价对象2单元202号、302号成套住宅，为上下两层复式结构，入户门设在202，室内有楼梯，入户门为成品防盗门，塑钢外窗带不锈钢防盗窗，南北通透中间户，通燃气，室内设有燃气炉取暖设备。

202为南向客厅带封闭阳台，北向厨房和餐厅、卫生间；客厅与餐厅面砖地面，白色乳胶漆墙面，石膏吊顶带造型；厨房为成品橱柜，面砖地面，瓷砖墙面，PVC顶；卫生间设有洗手间和洗澡间，坐便器设在洗澡间，面砖地面，瓷砖墙面，PVC顶，塑钢门，大理石洗手台。

302 为南向两卧室，东南卧带封闭阳台，北向客厅和两个独立卫生间；卧室、客厅为木地板，白色乳胶漆墙面，石膏顶线，装有固定橱柜，卫生间面砖地面，瓷砖墙面，PVC 顶，普通洁具。

估价对象 3 单元 102 号储藏室，实际为二单元门西边第一户，物业编号为 16，实际用途为车库，本次评估设定其用途为车库，估价人员未能入户，设定室内为简单装修。

详细如下图：



估价对象所在小区



小区大门



小区内部



小区内部



估价对象所在楼座



二单元门



单元楼梯



202 客厅



202 客厅阳台



餐厅、厨房



202 厨房



202 卫生间



302 客厅



302 东南卧带阳台



302 西南卧



二单元门西边第一户

(2) 实物状况分析

估价对象所在小区配套较完善，停车位较充足，成新度约 8-9 成新，物业管理较好；估价对象朝向为南北通透中间户，平面布置较合理，中档装修，空置。

张庆余所有的清宇生物开发实验厂（明珠花园）7#楼2单元202号、302号、3单元102号涉执 9 成套住宅、储藏室房地产处置司法评估

2. 权益状况

(1) 权益状况描述

根据《日照市不动产登记中心查询结果证明》：

产权人：张庆余，占用份额：全部占有；

房屋坐落：清宇生物开发实验厂 7#楼 2 单元 202 号、302 号、3 单元 102 号；

幢号	房号	所在层数	建成年份	建筑面积 (平方米)	设计用途	查封
007	(02) 202	2	2005	101.19	成套住宅	已查封
007	(02) 302	3	2005	101.19	成套住宅	已查封
007	(03) 102 储	1	2005	27.37	储藏室	已查封

土地用途：城镇住宅用地

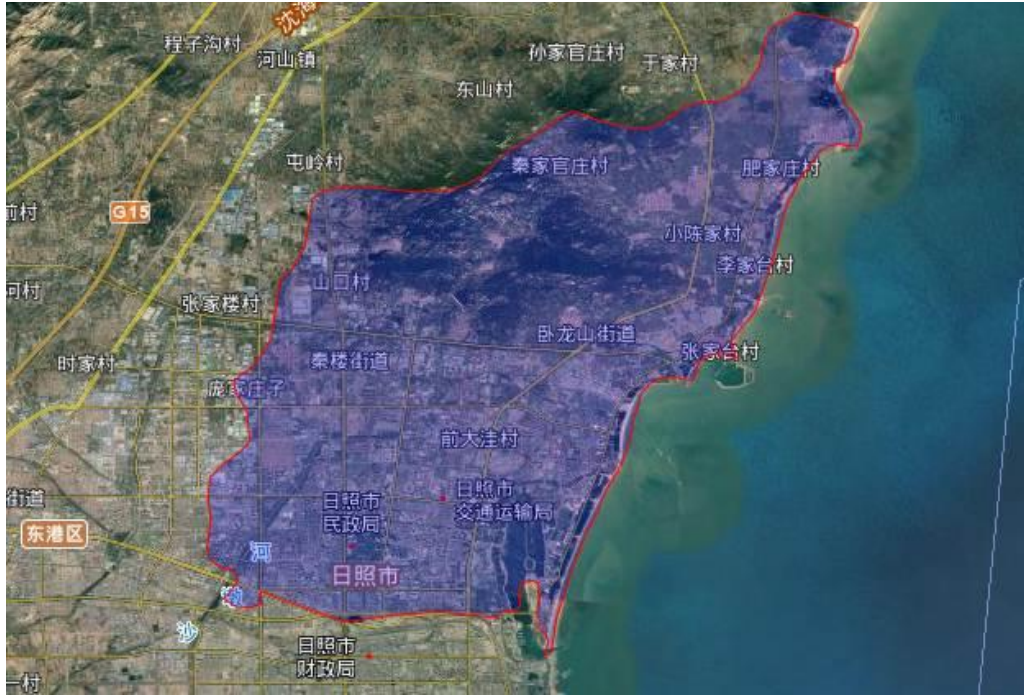
(2) 权益状况分析

估价对象产权清晰，具有合法产权。本次估价未考虑租赁、抵押、担保、查封、征收、涉案等事项对评估结果的影响。

3. 区位状况

(1) 区位状况描述

根据估价人员实地查勘，估价对象位于日照市太公岛二路 87 号，明珠花园，所在区域为日照市东港区秦楼街道。秦楼街道位于日照新市区，东经 119° 31'、北纬 35° 27'，是日照市市级机关所在。东临黄海；东北接鲁南海滨国家森林公园，与两城镇接壤；北靠丝山；西北与河山镇相连；西临 204 国道和日东高速公路，与日照街道接壤；南靠日照港，与石臼街道相连。



估价对象区位状况图

估价对象区位状况如下：

①交通条件

估价对象位于日照市太公岛二路 87 号，明珠花园，东邻新兴花园，南临太公岛二路，西邻亲海苑，北邻亲海苑。

张庆余所有的清宇生物开发实验厂（明珠花园）7#楼2单元202号、302号、3单元102号涉执11成套住宅、储藏室房地产处置司法评估

估价对象附近有 8 路、16 路、42 路、53 路、灯塔广场旅游专线等公交线路经停，公交站点为亲海苑站、新兴花园站、海天园站等；总体看来交通便捷程度较好。

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 1 公里范围内有农牧渔歌超市、海天超市等超市，距山海天旅游度假区医院约 2 公里，周边有东港农村商业银行、中国邮政储蓄银行等金融机构，有山海天旅游度假区实验小学、山东省日照第一中学、青岛路中学、曲阜师范大学附属实验学校等。总体来看生活设施较好。

④环境条件

估价对象所在区域周边有亲海苑、新兴花园、滨海花园等住宅小区，居住氛围较好；靠近海岸线，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

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

五、价值时点

2020 年 9 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，2019年8月26日修订，2020年1月1日起施行）；
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，2019年8月26日修订，2020年1月1日起施行）；
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. 日照市东港区秦楼街道近期房地产价格行情;

(四) 委托方提供的有关资料

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件;
2. 《日照市不动产登记中心查询结果证明》复印件;
3. 《不动产实地查看记录表》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

估价对象规划用途为住宅，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，且同类房地产的报酬率、房屋空置率、出租所发生的房屋维修费、管理费、税费和保险费等客观费用可调查取得，能够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，最终确定位于清宇生物开发实验厂（明珠花园）7#楼2单元202号、302号成套住宅、3单元102号储藏室（建成年份为2005年，建筑结构为钢混）于价值时点2020年9月25日的评估总价值为人民币247.7万元，大写人民币**贰佰肆拾柒万柒仟元整**。

估价结果汇总表（币种：人民币）

估价对象	面积（平方米）	单价（元/平方米）	总价（万元）
7#楼2单元202号	101.19	11745	118.85
7#楼2单元302号	101.19	11745	118.85
7#楼3单元102号	27.37	/	10
合计	229.75		247.7

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
孙校容	3720120073		年 月 日

十二、实地查勘期

2020年9月25日

十三、估价作业期

2020年9月14日至2020年11月16日

山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司
二〇二〇年十一月十六日

附 件

1. 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》（（2020）鲁 0214 执 353 号）
复印件
2. 《日照市不动产登记中心查询结果证明》复印件
3. 《不动产实地查看记录表》复印件
4. 评估收费函复印件
5. 估价对象位置图
6. 估价对象照片复印件
7. 估价机构备案证书复印件
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