

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：(青岛)东部(2021)房(估)SF字第 011 号

估价项目名称：张雪梅所有的城阳区德阳路 189 号（青特汇豪景苑）23 号楼 102（复式）涉执房地产处置司法评估

估价委托人：青岛市城阳区人民法院

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

刘源西 注册号 3720190041

估价报告出具日期：2021 年 3 月 19 日

致 估 价 委 托 人 函

青岛市城阳区人民法院：

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2021年3月1日至2021年3月19日对位于城阳区德阳路189号（青特汇豪景苑）23号楼102（复式）住宅房地产（竣工时间为2007年5月30日，建筑面积为256.74平方米）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：城阳区德阳路189号（青特汇豪景苑）23号楼102（复式）。

价值时点：2021年3月10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：位于城阳区德阳路189号（青特汇豪景苑）23号楼102（复式）住宅房地产（竣工时间为2007年5月30日，建筑面积为256.74平方米）于价值时点的评估总价值为人民币780.49万元，大写人民币柒佰捌拾万零肆仟玖佰元整，评估单价为30400元/平方米。

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（2021）房（估）SF字第011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

二〇二一年三月十九日

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. 《青岛市城阳区人民法院委托书》（（2020）鲁 0214 执恢 423 号）复印件	
2. 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件	
3. 估价对象区域位置图	
4. 估价对象照片	
5. 估价机构备案证书复印件	
6. 估价机构企业法人营业执照复印件	
7. 估价师资格证书复印件	
8. 名称变更登记信息查询结果复印件	

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 2021 年 3 月 10 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
孙校容	3720120073		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. 本报告提供的是张雪梅所有的位于城阳区德阳路189号（青特汇豪景苑）23号楼102（复式）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，本次估价假设估价对象房屋是安全的、房屋没有污染问题。

5. 本次估价参考并引用了估价委托人提供的《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》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。

8. 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、查封、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

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

本次估价委托方仅提供了《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》复印件，未提供估价对象的权属资料附图，估价对象位置由申请鉴定代理人指认确定，本次估价假设申请鉴定人指认房地产即为《青岛市城阳区人民法院委托书》（（2020）鲁 0214 执恢 423 号）中委估房地产，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，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 2021 年 3 月 19 日起至 2022 年 3 月 18 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—————

城阳区德阳路 189 号（青特汇豪景苑）23 号楼 102（复式） 涉执房地产处置司法评估

估价结果报告

一、估价委托人

名称：青岛市城阳区人民法院

联系电话：18561997553

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

有效期限：叁年（2020 年 6 月 1 日至 2023 年 5 月 31 日）

经营范围：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) 88967006 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城阳区德阳路 189 号（青特汇豪景苑）23 号楼 102（复式）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：

估价对象为张雪梅所有的位于城阳区德阳路189号（青特汇豪景苑）23号楼102（复式）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。东临春城路，南临德阳路，西邻康德居，北临明阳路。根据《青岛市城阳区人民政府关于公布实施城阳区土地级别调整和基准地价更新成果的通知》（青城政发〔2020〕28号）2019年城阳区城镇基准地价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I级地范围，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

估价对象所在小区名称为青特汇豪景苑。青特汇豪景苑位于城阳区德阳路189号，封闭式小区，外来人员进出需登记；物业管理较好，卫生环境较整洁，内部绿化率较高，有车库和地下停车场，停车位充足。估价对象所在的23号楼位于小区南侧，共3户，估价对象为中间户，外墙为防腐木、石材，地上3层，地下1层，有北院，约20平方米，院内水泥地面，有防腐木走道。地下1层为车库和储物间，约60平方米（不在证载面积内），内部为地砖、地坪漆，乳胶漆墙及天花（部分墙皮脱落），净高2.18米；1层入户门高于地面约1.4米，防腐木梯步，入户成品防盗门，带有中央空调，室内装修：玄关、中厅为地砖、乳胶漆墙、石膏板造型吊顶，净高2.8米，厨房、卫生间为地砖、墙砖、石膏板造型吊顶，客厅为木地板、乳胶漆墙（部分壁纸）（部分墙皮脱落），木艺石膏板造型吊顶，部分2层挑空，带有南露台，约15平方米，南侧有水系；2层一南卧二北卧一中厅二卫生间，室内装修：卧室、中厅为木地板、乳胶漆墙及天花，卫生间为地砖、墙砖、石膏板吊顶，净高2.75米；3层一卧室带衣帽间、卫生间，装修为卧室木地板、壁纸（部分软包墙）、石膏板吊顶，衣帽间木地板、乳胶漆墙及天花，卫生间地砖、墙砖、石膏板吊顶，净高2.8米，北露台约9平方米，南露台约22平方米。

详细如下图：



小区大门



小区鸟瞰图



小区内部



估价对象局部外观



阳台及水系



入户门



估价对象内部



估价对象内部



估价对象内部



车库

(2) 实物状况分析

估价对象所在小区配套较完善，停车位充足，成新度约 8-9 成新，物业管理较好；估价对象维修保养情况一般，利用率较高，朝向为南北通透中间户，平面布置较合理。

2. 权益状况

(1) 权益状况描述

根据《房地产权登记信息（幢、层、套、间房屋）》复印件：

房屋所有权人：张雪梅；

房产坐落：城阳区德阳路 189 号 23 号楼 102（复式）；

房屋共有情况：单独所有；

不动产权证书号：市 20115049；

建筑面积：256.74 平方米；

规划用途：居住；

房屋结构：混合；

竣工时间：2007 年 05 月 30 日；

土地使用期限：2055 年 09 月 12 日止。

(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，估价对象位于城阳区德阳路 189 号（青特汇豪景苑）23 号楼 102（复式），所在区域为青岛市城阳区。

城阳区地处青岛市北部，两面平原，一面环山，一面临海，具有优越的区位优势 and 交通优势，是环胶洲湾经济聚集带的中坚地带和青岛市最重要的工业发展腹地及农副产品供应基础。

根据《青岛市城阳区总体规划（2012-2030）》，城阳区在青岛市的功能定位为青岛门户，未来形成七大居住板块，可承载居住人口 180 万人。

城阳区将主要形成的七大居住板块分别为动车小镇居住板块、上马居住板块、中心城区居住板块、流亭总部商务城居住板块、惜福镇居住板块、夏庄国际社区居住板块、青银路两侧居住板块。七大居住板块所处位置不同，未来发展定位也各具特色。

随着“大青岛”规划画卷的展开，“北岸新城区”规划深入人心，不少置业者为了追求更理想的居住环境，一路北上，“居住向北”的新理念已经开始影响越来越多的岛城市民。

兼具自然风光与配套设施的城阳，如今早已不是人烟荒芜的远郊。根据《青岛市城阳区总体规划（2012-2030）》，到 2020 年城阳的总居住人口将达到 180 万人，届时城阳也将与市南、市北、李沧一样成为青岛核心居住区。



估价对象区位状况图

① 交通条件

估价对象位于城阳区德阳路 189 号 23 号楼 102（复式），所在小区东临春城路，南临德阳路，西邻康德居，北临明阳路。

估价对象周边有 117 路、373 路、902 路、903 路、931 路等公交线路经停，公交站点为汇豪景苑站、长城路德阳路站、翰林苑站等，距离地铁 1 号线正阳中路站约 1.5 公里，距城阳南枢纽立交约 5 公里。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、供电、通讯、供水、排水、供气、供暖），基础设施完善程度好。

③生活设施完善程度

估价对象周边有城阳区第二实验小学，城阳区第三实验小学，城阳区实验中学，青岛农业大学等教育配套；有城阳区人民医院，城阳区第三人民医院、青岛城阳玛丽妇儿医院等医疗配套；有中国工商银行（青岛明阳路支行）、招商银行（城阳支行）等金融配套。总体来看生活设施较完善。

④环境条件

估价对象所在周边有康德居、翰林苑、水悦城、仁和居等住宅物业，居住氛围较好，人文环境较好；估价对象所在小区绿化率较高，卫生条件较好，距离运动公园约 800 米，自然环境较好。总体看来环境条件较好。

（2）区位情况分析

估价对象所在小区周边交通便捷度较好，居住氛围较好，环境条件较好，周边公共配套设施较完备。

五、价值时点

2021 年 3 月 10 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. 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号，2020年5月28日通过，自2021年1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. 城阳区近期房地产价格行情;

(四) 委托方提供的有关资料

1. 《青岛市城阳区人民法院委托书》((2020)鲁0214执恢423号);
2. 《房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)》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居住, 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，最终确定位于城阳区德阳路189号（青特汇豪景苑）23号楼102（复式）（竣工时间为2007年5月30日，建筑面积为256.74平方米）住宅房地产于价值时点的市场价值如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	780.49	486.78
	单价（元/m ² ）	30400	18960
评估价值	总价（万元）	780.49	
	单价（元/m ² ）	30400	

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙校容	3720120073		年 月 日
刘源西	3720190041		年 月 日

十二、实地查勘期

2021年3月10日

十三、估价作业期

2021年3月1日至2021年3月19日

山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二一年三月十九日

附 件

1. 《青岛市城阳区人民法院委托书》（（2020）鲁 0214 执恢 423 号）复印件
2. 《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》复印件
3. 估价对象区域位置图
4. 估价对象照片
5. 估价机构备案证书复印件
6. 估价机构企业法人营业执照复印件
7. 估价师资格证书复印件
8. 名称变更登记信息查询结果复印件