



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元101、102、301、302、401、402、501、502、602；21栋2单元101、102、201、301、401、402、501、502、601；8栋1单元402、501共计20处涉执住宅房地产处置司法评估报告

估价委托人：山东省青岛市中级人民法院

房地产估价机构：青岛亚泰房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：范长熙（注册编号：3720150042）

陈琛（注册编号：3720180040）

估价报告出具日期：2022年6月20日

估价报告编号：青亚房估字【2022】第172号



致估价委托人函

山东省青岛市中级人民法院：

我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对贵单位委托估价的位于青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元101、102、301、302、401、402、501、502、602；21栋2单元101、102、201、301、401、402、501、502、601；8栋1单元402、501共计20处房地产分别于2022年5月18日及2022年6月15日进行了实地查勘，并广泛收集有关资料，根据实地查勘情况和所收集的有关资料对估价对象价值进行了专业分析，估价工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元101、102、301、302、401、402、501、502、602；21栋2单元101、102、201、301、401、402、501、502、601；8栋1单元402、501共计20处房屋所有权及依法分摊的国有土地使用权，包括依附于估价对象的装饰装修及设备设施。财产范围不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或相关权益。

根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22032301384334、22032301384335、22032301384336、22032301384337、22032301384338、22032301384340、22032301384342、22032301384343、22032301384344、22032301384358、22032301384359、22032301384360、22032301384362、22032301384363、22032301384364、22032301384365、22032301384367、22032301384369）记载，估价对象情况如下：



权利人		青岛御金田再生资源有限公司							
受理日期		2014-09-28		核准日期		2014-09-28		注销日期	
坐落	权证或证明号	建筑面积	总层数(地上)	房屋规划用途	房屋结构	竣工日期	不动产单元号		
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 101	市 2014113066	142.59	6	住宅	混合	1990 年	370211218260GB00016F00210011		
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 102	市 2014113084	128.44	6	住宅	混合	1990 年	370211218260GB00016F00210010		
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 301	市 2014113092	141.52	6	住宅	混合	1990 年	370211218260GB00016F00210004		
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 302	市 2014113096	128.44	6	住宅	混合	1990 年	370211218260GB00016F00210003		
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 401	市 2014113099	141.52	6	住宅	混合	1990 年	370211218260GB00016F00210002		
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 402	市 2014113108	128.44	6	住宅	混合	1990 年	370211218260GB00016F00210001		
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 501	市 2014113118	96.14	6	住宅	混合	1990 年	370211218260GB00016F00210006		
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 502	市 2014113120	126.25	6	住宅	混合	1990 年	370211218260GB00016F00210007		
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 602	市 2014113132	90.18	6	住宅	混合	1990 年	370211218260GB00016F00210005		
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 101	市 2014113137	128.44	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB00016F00210022		
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 102	市 2014113174	142.59	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB00016F00210021		
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 201	市 2014113175	128.44	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB00016F00210016		
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 301	市 2014113179	128.44	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB00016F00210014		
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 401	市 2014113186	128.44	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB00016F00210020		
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 402	市 2014113189	141.52	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB00016F00210012		
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 501	市 2014113199	126.25	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB00016F00210019		
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 502	市 2014113206	96.14	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB00016F00210018		
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 502	市 2014113210	90.18	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB0		



号 21 栋 2 单元 601					0016F00210017
土地 状 况	地号	8410000300001000		使用期限	2002-04-16 至 2052-04-15 止
	土地使用权取得方式	出让		批准用途	商业、住宅
	共有土地使用权面积	54817.2		土地使用权面积	54817.2
	独用土地面积	0.0		分摊土地面积	0.0

根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22032301384374、22032301384376）记载，估价对象情况如下：

权利人		青岛御金田再生资源有限公司					
受理日期		2014-09-28	核准日期		2014-09-28	注销日期	
坐落	权证或证明号	建筑面积	总层数(地上)	房屋规划用途	房屋结构	竣工日期	不动产单元号
胶南市温州路 198 号 8 栋 1 单元 402	市 2014113907	129.07	6	住宅	混合	2007 年	370211218260GB00014F00080007
胶南市温州路 198 号 8 栋 1 单元 501	市 2014113908	98.25	6	住宅	混合	2007 年	370211218260GB00014F00080003
土地 状 况	地号	8410000300001002		使用期限	2002-04-16 至 2052-04-15 止		
	土地使用权取得方式	出让		批准用途	商住		
	共有土地使用权面积	26297.8		土地使用权面积	26297.8		
	独用土地面积	0.0		分摊土地面积	0.0		

价值时点：2022 年 6 月 15 日（以第二次实地查勘日期为价值时点）。

价值类型：本次估价的价值类型为市场价格。

估价方法：比较法、成本法

估价结果：注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在对估价对象进行详细查勘并认真分析现有资料的基础上，经过周密地计算，并结合对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定价值时点待估房地产的市场价格为：



序号	估价对象	单价 (元/㎡)	建筑面积 (㎡)	总价 (元)	人民币大写
1	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋1单元101	13088	142.59	1866218	壹佰捌拾陆万陆仟贰佰壹拾捌元整
2	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋1单元102	12961	128.44	1664711	壹佰陆拾陆万肆仟柒佰壹拾壹元整
3	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋1单元301	13596	141.52	1924106	壹佰玖拾贰万肆仟壹佰零陆元整
4	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋1单元302	13469	128.44	1729958	壹佰柒拾贰万玖仟玖佰伍拾捌元整
5	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋1单元401	13469	141.52	1906133	壹佰玖拾万陆仟壹佰叁拾叁元整
6	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋1单元402	13342	128.44	1713646	壹佰柒拾壹万叁仟陆佰肆拾陆元整
7	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋1单元501	17536	96.14	1685911	壹佰陆拾捌万伍仟玖佰壹拾壹元整
8	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋1单元502	12961	126.25	1636326	壹佰陆拾叁万陆仟叁佰贰拾陆元整
9	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋1单元602	9022	90.18	813604	捌拾壹万叁仟陆佰零肆元整
10	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋2单元101	12961	128.44	1664711	壹佰陆拾陆万肆仟柒佰壹拾壹元整
11	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋2单元102	13215	142.59	1884327	壹佰捌拾捌万肆仟叁佰贰拾柒元整
12	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋2单元201	13342	128.44	1713646	壹佰柒拾壹万叁仟陆佰肆拾陆元整
13	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋2单元301	13469	128.44	1729958	壹佰柒拾贰万玖仟玖佰伍拾捌元整
14	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋2单元401	13342	128.44	1713646	壹佰柒拾壹万叁仟陆佰肆拾陆元整
15	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋2单元402	13596	141.52	1924106	壹佰玖拾贰万肆仟壹佰零陆元整
16	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋2单元501	12961	126.25	1636326	壹佰陆拾叁万陆仟叁佰贰拾陆元整
17	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21栋2单元502	17663	96.14	1698121	壹佰陆拾玖万捌仟壹佰贰拾壹元整



18	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋2单元601	9022	90.18	813604	捌拾壹万叁仟陆佰零肆元整
19	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号8栋1单元402	13978	129.07	1804140	壹佰捌拾万肆仟壹佰肆拾元整
20	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号8栋1单元501	18171	98.25	1785301	壹佰柒拾捌万伍仟叁佰零壹元整

特别提示：

（1）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

（2）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

（3）估价对象在处置过程中可能发生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。如不从财产处置价款中扣除的，应从本次评估结果中进行相应扣减，提请估价报告使用人注意；

（4）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

（5）在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

（6）当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审；

（7）青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元602、21栋



2 单元 601 共计 2 处房屋的卧室顶均为斜顶；青岛西海岸新区（原胶南市）温州路 198 号 21 栋 1 单元 501、21 栋 2 单元 502、8 栋 1 单元 501 共 3 处房屋均为 5 层带阁楼户型，提请报告使用人注意；

（8）估价有关说明，请见附后的青亚房估字【2022】第 172 号《涉执房地产处置司法评估报告》。

青岛亚泰房地产评估咨询有限公司
法定代表人：

二〇二二年六月二十日



目 录

估 价 师 声 明	8
估 价 假 设 和 限 制 条 件	9
估 价 结 果 报 告	15
(一) 估价委托人	15
(二) 房地产估价机构	15
(三) 估价目的	15
(四) 估价对象	15
(五) 价值时点	33
(六) 价值类型	39
(七) 估价原则	39
(八) 估价依据	43
(九) 估价方法	45
(十) 估价结果	46
(十一) 注册房地产估价师	46
(十二) 实地查勘期	48
(十三) 估价作业期	48
附 件	49



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 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、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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；
- 5、注册房地产估价师陈琛及参与估价人员张浩分别于2022年5月18日及2022年6月15日对估价对象进行了实地查勘，注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，不承担对估价对象房屋结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任；
- 6、注册房地产估价师已对估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响给予了关注。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助；
- 8、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明；

声明人：陈 琛（注册房地产估价师，注册号：3720180040）

范长熙（注册房地产估价师，注册号：3720150042）



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的权属、面积、用途等资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师已对估价对象安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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，假设估价对象不存在基础、结构等难以直观发现的内在安全质量问题和环境污染情况。

(3) 本报告评估的青岛御金田再生资源有限公司名下位于青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元101、102、301、302、401、402、501、502、602；21栋2单元101、102、201、301、401、402、501、502、601；8栋1单元402、501共计20处住宅房地产在设定条件下的市场价格，即在价值时点预期在市场上出售并按以下条件可取得的合理价格：

房地产的市场价格应是以一些类似房地产的成交价格为基础测算的，但不能对这些成交价格直接采用平均的方法进行计算，而是在平均之前要剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差，并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异。

(4) 假设估价对象可以保持价值时点合法权证载明的法定用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳利用用途为估价前提。

(5) 假设人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象状况和房地产市



场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(6) 估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故假设评估对象在价值时点时不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(7) 假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供热费、水电气费等及其滞纳金。

2、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。

3、背离事实假设

根据 2021 年 3 月 23 日打印的《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22032301384334、22032301384335、22032301384336、22032301384337、22032301384338、22032301384340、22032301384342、22032301384343、22032301384344、22032301384358、22032301384359、22032301384360、22032301384362、22032301384363、22032301384364、22032301384365、22032301384367、22032301384369、22032301384374、22032301384376）中权属状况记载，情况如下：

坐落	权属状况
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 101	抵押 1 笔，限制 1 笔，异议登记 0 笔，文件备案 0 笔，居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 102	抵押 1 笔，限制 1 笔，异议登记 0 笔，文件备案 0 笔，居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 301	抵押 1 笔，限制 1 笔，异议登记 0 笔，文件备案 0 笔，居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 302	抵押 1 笔，限制 1 笔，异议登记 0 笔，文件备案 0 笔，居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 401	抵押 1 笔，限制 1 笔，异议登记 0 笔，文件备案 0 笔，居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 402	抵押 1 笔，限制 1 笔，异议登记 0 笔，文件备案 0 笔，居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 501	抵押 1 笔，限制 1 笔，异议登记 0 笔，文件备案 0 笔，居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 502	抵押 1 笔，限制 1 笔，异议登记 0 笔，文件备案 0 笔，居住权 0 笔



胶南市温州路 198 号 21 栋 1 单元 602	抵押 1 笔, 限制 1 笔, 异议登记 0 笔, 文件备案 0 笔, 居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 101	抵押 1 笔, 限制 1 笔, 异议登记 0 笔, 文件备案 0 笔, 居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 102	抵押 1 笔, 限制 1 笔, 异议登记 0 笔, 文件备案 0 笔, 居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 201	抵押 1 笔, 限制 1 笔, 异议登记 0 笔, 文件备案 0 笔, 居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 301	抵押 1 笔, 限制 1 笔, 异议登记 0 笔, 文件备案 0 笔, 居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 401	抵押 1 笔, 限制 1 笔, 异议登记 0 笔, 文件备案 0 笔, 居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 402	抵押 1 笔, 限制 1 笔, 异议登记 0 笔, 文件备案 0 笔, 居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 501	抵押 1 笔, 限制 1 笔, 异议登记 0 笔, 文件备案 0 笔, 居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 502	抵押 1 笔, 限制 1 笔, 异议登记 0 笔, 文件备案 0 笔, 居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 601	抵押 1 笔, 限制 1 笔, 异议登记 0 笔, 文件备案 0 笔, 居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 8 栋 1 单元 402	抵押 1 笔, 限制 1 笔, 异议登记 0 笔, 文件备案 0 笔, 居住权 0 笔
胶南市温州路 198 号 8 栋 1 单元 501	抵押 1 笔, 限制 1 笔, 异议登记 0 笔, 文件备案 0 笔, 居住权 0 笔

根据 2021 年 3 月 23 日打印的《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22032301384345）中记载，青岛西海岸新区（原胶南市）温州路 198 号 21 栋 1 单元 101、102、301、302、401、402、501、502、602；21 栋 2 单元 101、102、201、301、401、402、501、502、601；8 栋 1 单元 402、501 共计 20 处房地产抵押权利类别均为房地产权抵押。

根据 2021 年 3 月 23 日打印的《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22032301384347）中记载，青岛西海岸新区（原胶南市）温州路 198 号 21 栋 1 单元 101、102、301、302、401、402、501、502、602；21 栋 2 单元 101、102、201、301、401、402、501、502、601；8 栋 1 单元 402、501 共计 20 处房地产限制方式均为正式查封。

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）“房地产拍卖、变卖估价”原文中记载，评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵，但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权；根据《关于



印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知》（中房学〔2021〕37号）“涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响”。因此，本次评估不考虑查封及原有的其他优先受偿权对房地产市场价格的影响，故假设估价对象未设定查封及原有的其他优先受偿权等他项权利，且未发生任何产权转移行为。

4、不相一致假设

根据2021年3月23日打印的《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22032301384334、22032301384335、22032301384336、22032301384337、22032301384338、22032301384340、22032301384342、22032301384343、22032301384344、22032301384358、22032301384359、22032301384360、22032301384362、22032301384363、22032301384364、22032301384365、22032301384367、22032301384369）记载，青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元101、102、301、302、401、402、501、502、602共计9处房地产建成年代登记为1990年，21栋2单元101、102、201、301、401、402、501、502、601共计9处房地产建成年代登记为2011年。经调查，上述18套房地产均位于青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋内，建成年代应统一，且均为2011年，故本次假设青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元101、102、301、302、401、402、501、502、602共计9处房地产建成年代登记为2011年。

经调查，2012年胶南市撤销，与青岛黄岛区进行合并；2014年6月3日，国务院同意设立青岛西海岸新区，青岛西海岸新区位于胶州湾西岸，包括青岛市黄岛区全部行政区域。故本次评估设定估价对象坐落为青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元101、102、301、302、401、402、501、502、



602; 21 栋 2 单元 101、102、201、301、401、402、501、502、601; 8 栋 1 单元 402、501 共计 20 处房地产。

5、依据不足假设

估价人员于价值时点勘时，因被执行人原因，估价人员未能进入估价对象全部内部对其装修情况进行查勘，仅入户查勘了青岛西海岸新区（原胶南市）温州路 198 号 21 栋 1 单元 101、102、301、302、401、402、501、502、602; 21 栋 2 单元 101、102、301、401、501、502、601; 8 栋 1 单元 402、501 共计 18 处。青岛西海岸新区（原胶南市）温州路 198 号 21 栋 2 单元 201、402 共计 2 处仅能从猫眼处观察室内装修情况为毛坯，且双方当事人现场对室内装修情况进行了确认，室内空间布局根据温州路 198 号 21 栋 2 单元 301、102 户确认。本次假设未入户查勘的青岛西海岸新区（原胶南市）温州路 198 号 21 栋 2 单元 201、402 共计 2 处房地产室内不可见部分装修情况与从猫眼处观察室内装修情况一致，即青岛西海岸新区（原胶南市）温州路 198 号 21 栋 2 单元 201、402 共计 2 处房地产室内装修为毛坯，室内为三室两厅两卫户型。

因 21 栋 1 单元 501、21 栋 2 单元 502 室内为毛坯，未安装楼梯，无法到达阁楼进行查勘，假设其阁楼户型与 8 栋 1 单元 501 类似。

二、估价限制条件

1、本报告依据《山东省青岛市中级人民法院委托书》（（2022）鲁 02 执恢 85 号）的委托内容进行评估，评估范围根据《山东省青岛市中级人民法院委托书》（（2022）鲁 02 执恢 85 号）确认。估价对象的建筑面积、建成年代等依据估价委托人所提供的《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22032301384334、22032301384335、22032301384336、22032301384337、22032301384338、22032301384340、22032301384342、22032301384343、22032301384344、22



032301384358、22032301384359、22032301384360、22032301384362、22032301384363、22032301384364、22032301384365、22032301384367、22032301384369、22032301384374、22032301384376) 数据为准。

2、本报告有效期为自报告出具之日起一年内有效(自 2022 年 6 月 20 日至 2023 年 6 月 19 日)。

3、本次估价结果涉及的交易过程中产生的税费按照法律法规规定缴纳方式,即转让人和买受人各自负担。

4、报告有效期内若国家政策、经济环境及估价对象本身状况等因素和本报告的假设前提条件发生重大变动,且这些变动会对估价结果产生重大影响时,本报告无效,应重新评估其价值,同时本次评估的估价结果未考虑未来处置风险。

5、发现本报告的数字或数据因打印或其他原因出现误差时,请通知本公司进行更正;估价师应该对估价报告中发生的数据误差进行合理解释。

6、本报告有效期内,只为确定的评估目的服务,不得用于其他目的,未经评估机构同意,本报告书的全部或部分内容不得向估价委托人和评估机构审查部门之外的单位和个人提供,也不得发表于任何公开媒体。

7、本报告书由“致估价委托人函”“估价师声明”“估价假设和限制条件”“估价结果报告”和“附件”构成完整的估价报告。报告使用人应严格按照本报告全部完整地使用,我们不对任何剥离和复印使用的行为负责。本报告经法定代表人签字,注册房地产估价师签字,评估机构盖章作为一个整体时有效。

8、本报告的解释权归青岛亚泰房地产评估咨询有限公司。



青岛西海岸新区（原胶南市）温州路 198 号 21 栋 1 单元 101、102、301、302、401、402、501、502、602；21 栋 2 单元 101、102、201、301、401、402、501、502、601；8 栋 1 单元 402、501 共计 20 处涉执住宅房地产处置司法评估

估价结果报告

报告编号：青亚房估字【2022】第 172 号

（一）估价委托人

名称：山东省青岛市中级人民法院

地址：山东省青岛市崂山区中韩街道东海东路 99 号

（二）房地产估价机构

房地产估价机构名称：青岛亚泰房地产评估咨询有限公司

房地产估价机构地址：青岛市市北区华阳路 54 号 6033 室

房地产估价机构备案证号：鲁评 021027

房地产估价机构备案等级：壹级

法定代表人：孙鑫

联系电话：0532--82797152

（三）估价目的

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

估价对象财产范围为青岛西海岸新区（原胶南市）温州路 198 号 21 栋 1 单元 101、102、301、302、401、402、501、502、602；21 栋 2 单元 101、102、201、301、401、402、501、502、601；8 栋 1 单元 402、501 共计 20 处房屋所



有权及依法分摊的国有土地使用权，包括依附于估价对象的装饰装修及设备设施。财产范围不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或相关权益。

根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22032301384334、22032301384335、22032301384336、22032301384337、22032301384338、22032301384340、22032301384342、22032301384343、22032301384344、22032301384358、22032301384359、22032301384360、22032301384362、22032301384363、22032301384364、22032301384365、22032301384367、22032301384369）记载，估价对象情况如下：

权利人		青岛御金田再生资源有限公司					
受理日期	2014-09-28		核准日期	2014-09-28		注销日期	
坐落	权证或证明号	建筑面积	总层数(地上)	房屋规划用途	房屋结构	竣工日期	不动产单元号
胶南市温州路198号21栋1单元101	市2014113066	142.59	6	住宅	混合	1990年	370211218260GB00016F00210011
胶南市温州路198号21栋1单元102	市2014113084	128.44	6	住宅	混合	1990年	370211218260GB00016F00210010
胶南市温州路198号21栋1单元301	市2014113092	141.52	6	住宅	混合	1990年	370211218260GB00016F00210004
胶南市温州路198号21栋1单元302	市2014113096	128.44	6	住宅	混合	1990年	370211218260GB00016F00210003
胶南市温州路198号21栋1单元401	市2014113099	141.52	6	住宅	混合	1990年	370211218260GB00016F00210002
胶南市温州路198号21栋1单元402	市2014113108	128.44	6	住宅	混合	1990年	370211218260GB00016F00210001
胶南市温州路198号21栋1单元501	市2014113118	96.14	6	住宅	混合	1990年	370211218260GB00016F00210006
胶南市温州路198号21栋1单元502	市2014113120	126.25	6	住宅	混合	1990年	370211218260GB00016F00210007
胶南市温州路198号21栋1单元602	市2014113132	90.18	6	住宅	混合	1990年	370211218260GB00016F00210005
胶南市温州路198号21栋2单元101	市2014113137	128.44	6	住宅	混合	2011年	370211218260GB00016F00210022



胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 102	市 2014113174	142.59	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB00016F00210021
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 201	市 2014113175	128.44	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB00016F00210016
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 301	市 2014113179	128.44	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB00016F00210014
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 401	市 2014113186	128.44	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB00016F00210020
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 402	市 2014113189	141.52	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB00016F00210012
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 501	市 2014113199	126.25	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB00016F00210019
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 502	市 2014113206	96.14	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB00016F00210018
胶南市温州路 198 号 21 栋 2 单元 601	市 2014113210	90.18	6	住宅	混合	2011 年	370211218260GB00016F00210017
土地状况	地号	8410000300001000		使用期限		2002-04-16 至 2052-04-15 止	
	土地使用权取得方式	出让		批准用途		商业、住宅	
	共有土地使用权面积	54817.2		土地使用权面积		0.0	
	独用土地面积	0.0		分摊土地面积		0.0	

根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22032301384374、22032301384376）记载，估价对象情况如下：

权利人		青岛御金田再生资源有限公司					
受理日期	2014-09-28		核准日期	2014-09-28		注销日期	
坐落	权证或证明号	建筑面积	总层数(地上)	房屋规划用途	房屋结构	竣工日期	不动产单元号
胶南市温州路 198 号 8 栋 1 单元 402	市 2014113907	129.07	6	住宅	混合	2007 年	370211218260GB00014F00080007
胶南市温州路 198 号 8 栋 1 单元 501	市 2014113908	98.25	6	住宅	混合	2007 年	370211218260GB00014F00080003
土地状况	地号	8410000300001002		使用期限		2002-04-16 至 2052-04-15 止	
	土地使用权取得方式	出让		批准用途		商住	
	共有土地使用权面积	26297.8		土地使用权面积		26297.8	
	独用土地面积	0.0		分摊土地面积		0.0	

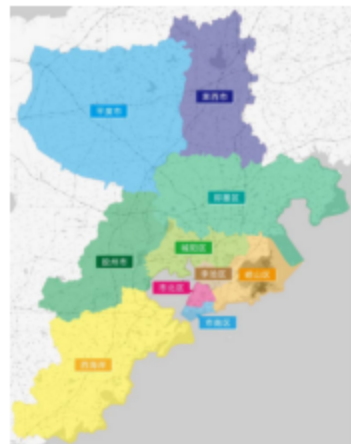
估价对象产权明晰。根据 2021 年 3 月 23 日打印的《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22032301384345、22032301384347）及《青岛市不动产登记信息》（22032301384334、22032301384335、22032301384336、22032301384337、22032301384338、22032301384340、22032301384342、22032301384343、22032301384344、22032301384358、22032301384359、22032301384360、22032301384362、22032301384363、22032301384364、22032301384365、22032301384367、22032301384369、22032301384374、22032301384376），估价对象存在抵押及查封。根据估价假设与限制条件，本次评估假设估价对象未设定查封及原有的其他优先受偿权等权利，且未发生任何产权转移。

1、区位状况

区位介绍

青岛市：

青岛，别称岛城、琴岛、胶澳，是中国山东省辖地级市、副省级市、计划单列市，是国务院批复确定的中国沿海重要中心城市和滨海度假旅游城市、也是国际性港口城市。截至 2019 年，全市下辖 7 个区、代管 3 个县级市，建成区面积 758.16 平方千米。区域总面积 11293 平方千米。截至 2020 年 3 月，青岛下辖 7 个市辖区，代管 3 个县级市。



西海岸新区

西海岸新区为国家级新区，享受省级行政待遇。2014 年 6 月 3 日，国务院同意设立青岛西海岸新区。青岛西海岸新区位于胶州湾西岸，包括青岛市黄岛区全部行政区域，其中陆域面积约 2096 平方公里、海域面积约 5000 平方公里。

西海岸新区为海洋科技自主创新领航区、深远海开发战略保障基地、军民融合创新示范区、海洋经济国际合作先导区、陆海统筹发展试验区。山东省重点开发区域，打造山东新高地。是中国自贸区青岛门户。是国务院批准的第 9 个国家级新区，处于山东半岛蓝色经济区、环渤海经济圈、胶

东经济圈内，处于京津冀和长三角两大都市圈之间核心地带，与日本、韩国隔海相望，具有贯通东西、连接南北的战略优势，是黄河流域主要出海通道和欧亚大陆桥东部重要端点。

2012年12月1日，按照国务院的批复，撤销青岛市黄岛区、县级胶南市，设立新的青岛市黄岛区，其中陆域面积约2096平方公里、海域面积约5000平方公里。黄岛区人民政府驻地为隐珠街道深圳路181号。

行政区划

截至2021年底，黄岛区（青岛西海岸新区）辖14街道8镇，分别为琅琊镇、藏马镇、泊里镇、大场镇、海青镇、大村镇、六汪镇、宝山镇、张家楼街道、王台街道、长江路街道、黄岛街道、薛家岛街道、辛安街道、灵珠山街道、红石崖街道、灵山卫街道、隐珠街道、胶南街道、珠海街道、滨海街道、铁山街道、灵山岛省级自然保护区。

位置境域

西海岸新区地处青岛市西南部，山东半岛西南隅，胶州湾畔。位于北纬 $35^{\circ}35' \sim 36^{\circ}08'$ ，东经 $119^{\circ}30' \sim 120^{\circ}11'$ 。南临黄海，北靠胶州市，西邻诸城市、五莲县和日照市。东北西南斜长79.25公里，东西宽62.36公里。陆域面积2096平方公里，海域面积约5000平方公里，区内海岸线282公里，滩涂83平方公里，岛屿42处，沿岸分布自然港湾23处。

地形地貌

西海岸新区属鲁东丘陵区，境内山岭起伏，沟壑纵横。西部是小珠山山脉，主峰海拔724.9米。北部有老君山，海拔236米；龙雀山海拔309米；抓马山海拔237米。东面濒海，海岸线蜿蜒曲折，长达102.6公里，岛屿众多，港汊遍布。东南面的薛家岛把胶州湾与黄海分开。中部为海积平原，整个地形呈西高东低之势。境内的山脉主要是西部的小珠山山脉，该山脉向东，向北延伸。大小山头遍布全区，仅有名称、海拔在百米以上者即有42座，分布在区内的各山，依陆傍海，构成山海奇观。区内海滩主要分为砾石海滩和沙质海滩两种，砾石海滩多分布在西海岸新区和竹岔岛周围，沙质海滩主要分布在徐戈庄东北、西海岸新区前湾和薛家岛南海岸，其特点是沙质纯细，滩面宽阔平直，坡度较缓，基本没有沙脊，可以见到波痕，如金沙滩，东西跨度3公里，呈月牙形向南展开，

已成为天然海水浴场，还有银沙滩等。

水文

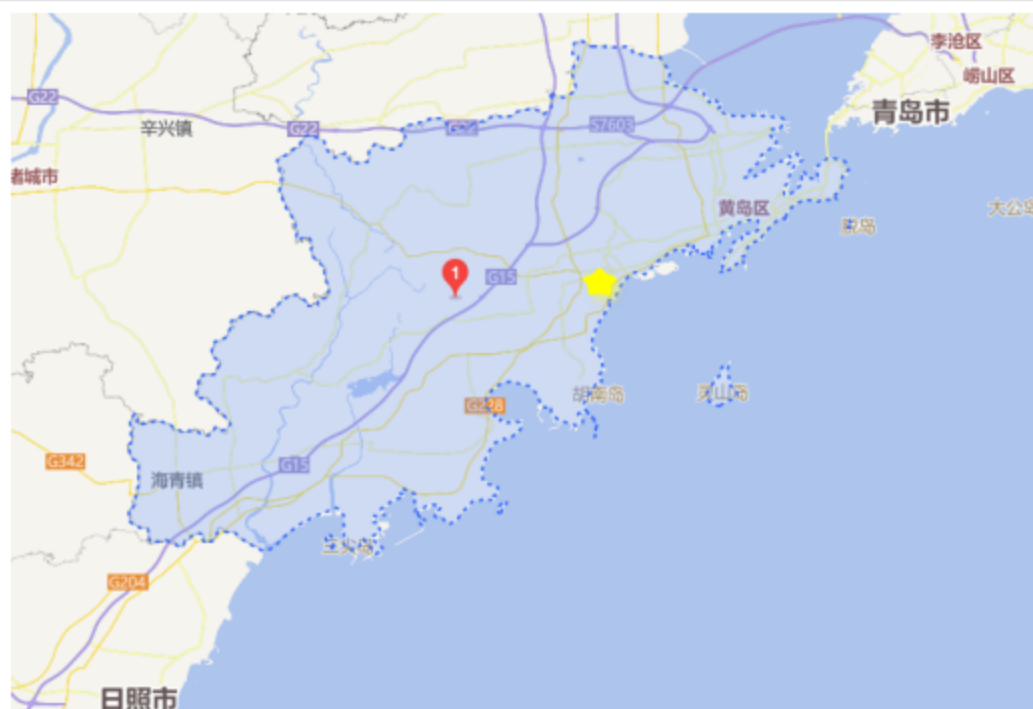
西海岸新区属东南沿海水系，均为季节性河流。因境内山水辛安河相连，形成了源短流急，单独直接入海的特点。较大的河流有辛安前河、辛安后河、南辛安河、镰湾河、独堞子西河等 11 条河流。河流总长 34 公里，流域面积 83.2 平方公里。

气候

西海岸新区地处北温带季风区域内，暖温带半湿润大陆性气候，空气湿润，雨量充沛，温度适中，四季分明，有明显的海洋气候特点，具有春寒、夏凉、秋爽、冬暖的气候特征，是天然的避暑胜地。年平均气温 12.5° C；夏季平均气温 23° ；最热的 7 月份平均气温 25° C；最冷的 1 月份平均气温 1.3° C；平均降雨量 696.6mm；年无霜期平均为 200 天；风速平均 5.4M/S，年平均瞬时风力大于 8 级天数为 71 天。

位置状况

坐落	位置	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路 198 号
	小区名称	欧美世纪花园
	鸟瞰图	
方位	位于青岛西海岸新区东南部-隐珠街道	



西海岸新区范围（黄色五星位置为估价对象所在位置）

<p>区域繁华程度</p>	<p>周边多为住宅小区，主要有九方海悦园、康大新天地、九方海悦华庭、世纪新村等住宅小区。</p>	
<p>距 商 服 中 心 距 离</p>	<p>距鲁疆购物广场</p>	<p>直线距离约为 0.4 公里，距悦城荟直线距离约为 1.3 公里，距融创茂直线距离约为 5.6 公里。</p>
	<p>距区政府</p>	<p>距青岛市青岛西海岸新区管委直线距离约为 0.6 公里。</p>
<p>临街状况</p>	<p>海南路（双向双车道）、七墩山路（双向双车道）。</p>	



海南路（双向双车道）



七墩山路（双向双车道）

交通状况

道路状况	区域内有滨海大道、双珠路主干道。	
出入可利用交通工具	公交	<p>附近 500 米内公交站共 6 个。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 民政局（七彩华龄大学）站（途经西 8 路）； 2. 民政局站（途经黄岛 213 路）； 3. 九方海悦华庭站（途经黄岛 108 路、黄岛 216 路）； 4. 海南路站（途经黄岛 108 路、黄岛 213 路、黄岛 216 路）； 5. 向阳岭路车轮山路站（途经黄岛 73 路环行）； 6. 朝阳山路南站（途经黄岛 213 路、西 8 路）。
	地铁	<p>距离地铁 13 号线隐珠站直线距离约为 1.7 公里；</p> <p>1 公里内有地铁 6 号线（在建）海南路站、朝阳山路站。</p>
交通管	周边实行限速 40km/h 的交通管制。	

制情况		
停车方便程度	路边有停车线、小区内有地上停车位、地下车库。	
		
	小区地上停车位及地下车库	小区电动车棚
		
七墩山路停车白线	海南路停车白线	

环境状况

自然环境	所在区域属于城市城区地带，现已进行房地产开发建设，原始地貌及自然环境已城市化。空气质量为优，无首要污染物等情况，不临近铁路、高架桥，无噪音等环境污染影响。
人文环境	所在区域主要为居住区域，治安状况较好，卫生条件较好，周边无文物



	古迹、无革命活动地、现代经济、技术、文化、艺术、科学活动场所形成的景观，以及地区和民族的特殊人文景观。
景观	主要为城景、街景，没有其他特殊景观。

外部配套设施状况

基础设施	所在道路与滨海大道、双珠路等主干道相接，供水、排水、供电、通信、供热、燃气和有线电视与市政管网连接，可保证日常使用。	
公共服务设施	教育	附近 1 公里内学校有青岛西海岸新区实验高级中学，附近 2 公里内学校有青岛西海岸新区第六初级中学、青岛西海岸新区兰亭小学、青岛西海岸新区第二实验小学等学校及多家培训机构。
	金融	附近 1 公里的银行主要有青岛农商银行（西海岸分行隐珠支行大连路分理处）、中国邮政储蓄银行（黄岛区西海岸路营业所）、青岛银行（西海岸分行）、中国工商银行（青岛向阳岭路支行）、上海浦东发展银行（青岛黄岛支行）、日照银行（青岛黄岛支行）、青岛建设银行（青岛黄岛支行）等及多家银行的 ATM 自助提款机。
	医疗	距青岛西海岸新区区立医院直线距离约为 0.7 公里，距青岛西海岸新区人民医院直线距离约为 4.7 公里，距青岛大学附属医院（西海岸院区）直线距离约为 15.4 公里。
	运动休闲	距海滨花园直线距离约为 1.8 公里，距隐珠公园直线距离约为 2.0 公里。

其他区位状况

小区鸟瞰图



青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号8栋、21栋

楼幢

估价对象所在的青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋，位于欧美世纪花园中北侧。所在楼幢共2个单元，1单元位于楼幢西侧、2单元位于楼幢东侧，其地上共6层，每层两户。

估价对象所在的青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号8栋，位于欧美世纪花园中南侧。所在楼幢共2个单元，1单元位于楼幢西侧、2单元位于楼幢东侧，其地上共6层，每层两户。

楼层

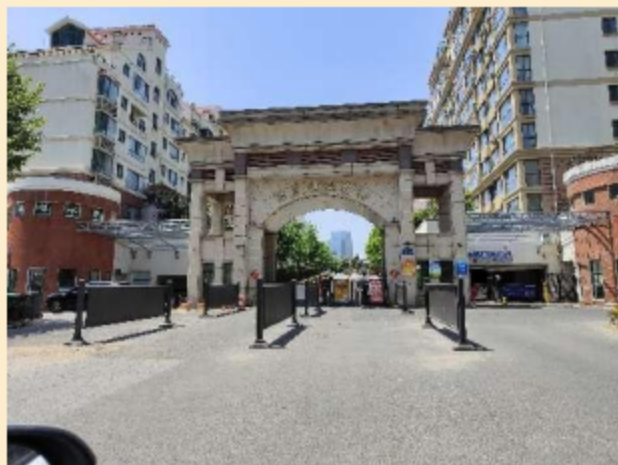
1单元分别位于1层、3层、4层、5层、6层。

2单元分别位于1层、2层、3层、4层、5层、6层。

分别位于4层、5层。

朝向

主朝向为南向。



欧美世纪花园-东门



欧美世纪花园-西门



小区内部景观

小区内部状况



小区配有商业、体育场所。

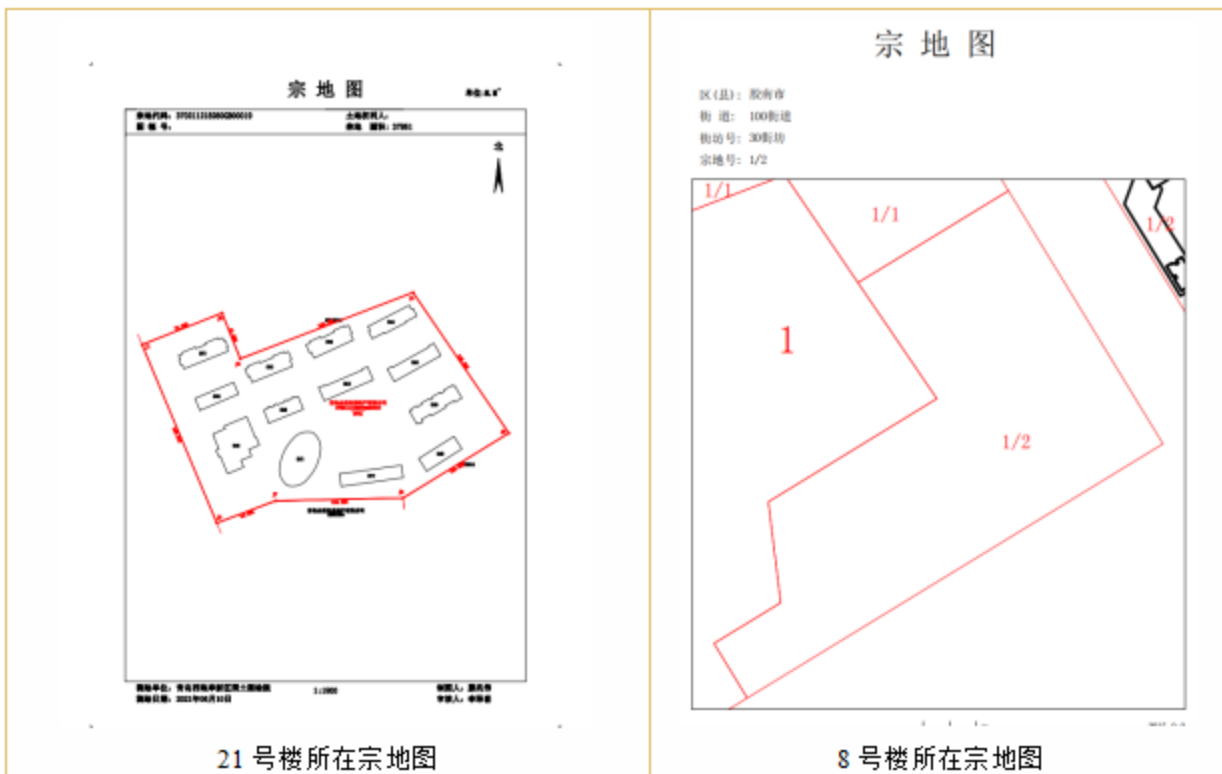
2、实物状况

(1) 土地基本状况:



根据实地查勘及《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22032301384334、22032301384335、22032301384336、22032301384337、22032301384338、22032301384340、22032301384342、22032301384343、22032301384344、22032301384358、22032301384359、22032301384360、22032301384362、22032301384363、22032301384364、22032301384365、22032301384367、22032301384369、22032301384374、22032301384376），估价对象土地基本情况如下：

名称	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋等共用地块	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号8栋等共用地块
四至	东临海南路、南临向阳岭路、西临七墩山路、北临月亮湾路。	
共有土地使用权面积	共用面积54817.2平方米。	共用面积26297.8平方米。
用途	商业、住宅。	商住
地形	估价对象所在宗地土地形状呈较规则多边形。	
地势	估价对象所在宗地周边地势较平坦。	
地质	各类变质岩、各类碎屑岩和火成岩为主。	
土壤	土壤无污染，自然酸碱性和肥力适中。	
地基	地基承载力和稳定性较好，地下水位和水质较好，无不良地质现象。	
土地开发程度及土地平整程度	至价值时点，宗地内外达到“七通”（包括通路、上水、下水、供电、通讯、供气、供热）及场地平整，供电、给水保证率较高，排水通畅，完全能满足生活需要。	



(2) 建筑物基本状况:

根据实地查勘及《青岛市不动产登记信息》(证明编号: 22032301384334、22032301384335、22032301384336、22032301384337、22032301384338、22032301384340、22032301384342、22032301384343、22032301384344、22032301384358、22032301384359、22032301384360、22032301384362、22032301384363、22032301384364、22032301384365、22032301384367、22032301384369、22032301384374、22032301384376), 情况如下:

名称	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21号楼1单元	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号21号楼2单元	青岛西海岸新区(原胶南市)温州路198号8号楼1单元
房屋结构	混合。		
外观	贴挤塑聚苯板保温材料, 刷外墙涂料。		

	 <p style="text-align: center;">21 栋</p>	 <p style="text-align: center;">8 栋</p>
<p>新旧程度</p>	<p>根据假设和限制条件，竣工日期为 2011 年。竣工日期为 2007 年。</p>	
<p>设备设施</p>	<p>市政供气、供热、上下水等。</p>	
<p>单元门</p>	<p>彩色可视对讲系统。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="305 915 602 1140">  <p style="text-align: center;">21 号楼 1 单元</p> </div> <div data-bbox="626 915 915 1140">  <p style="text-align: center;">21 号楼 2 单元</p> </div> <div data-bbox="1076 915 1378 1140">  <p style="text-align: center;">8 号楼 1 单元</p> </div> </div>	
<p>公共区域状况</p>	<p>地面铺设灰麻大理石，铁艺扶手，墙面与顶棚为涂料粉刷。</p>	
<p>层户数</p>	<p>一梯两户。</p>	



名称	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号21号楼1单元	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号21号楼2单元	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号8号楼1单元
规模	地址		建筑面积（m ² ）
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元101		142.59
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元102		128.44
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元301		141.52
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元302		128.44
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元401		141.52
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元402		128.44
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元501		96.14
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元502		126.25
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元602		90.18
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋2单元101		128.44
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋2单元102		142.59
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋2单元201		128.44
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋2单元301		128.44
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋2单元401		128.44
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋2单元402		141.52
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋2单元501		126.25
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋2单元502		96.14
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋2单元601		90.18
	青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号8栋1单元402		129.07
青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号8栋1单元501		98.25	
用途	成套住宅		

层数
及高
度

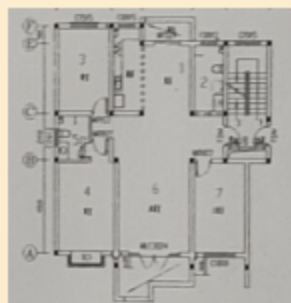
室内共1层，室内净高约为2.6米。

①青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元101、102、301、302、401、402、502；21栋2单元101、102、201、301、401、402、501；8栋1单元402共计15处均为三室二厅二卫，南北通透；

②青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元602、21栋2单元601共计2处均为三室二厅一卫，南北通透，卧室顶为斜顶；

③青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元501、21栋2单元502、8栋1单元501共3处均为5层带阁楼户型，5层户型均为一室二厅一卫，阁楼户型为二室一卫（因21栋1单元501、21栋2单元502室内为毛坯，未安装楼梯，无法到达阁楼，根据假设和限制条件，假设其阁楼户型与8栋1单元501类似）。

空间
布局



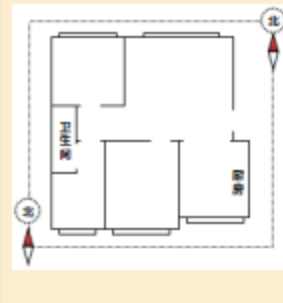
21栋1单元1-4层1户户型图(仅供参考)



21栋1单元5层1户户型图(仅供参考)



21栋1单元1-5层2户户型图(仅供参考)



21栋1单元6层2户户型图(仅供参考)



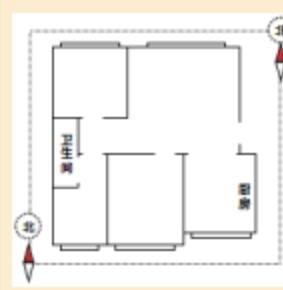
21栋2单元1-5层1户户型图(仅供参考)



21栋2单元1-4层2户户型图(仅供参考)



21栋2单元5层2户户型图(仅供参考)



21栋2单元6层1户户型图(仅供参考)

	 <p>8栋1单元402户户型图 (仅供参考)</p>	 <p>8栋1单元501户户型图 (仅供参考)</p>
6层房屋卧室顶状态		
装饰 装修	<p>青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号21栋1单元101、102、301、302、401、402、501、502、602；21栋2单元101、102、201、301、401、402、501、502、601 共计18处为毛坯</p>	<p>青岛西海岸新区（原胶南市）温州路198号8栋1单元402、501 共计2处，装修情况见下表</p>
使用 及维 护状 况	<p>目前空置，维护状况较好。</p>	
完损 状态	<p>无明显的损毁状况，现状良好，使用正常，属完好房。</p>	

8栋1单元402户室内装饰装修情况			
室内 装饰	客厅、餐厅	地面	地面砖。
		墙	基本为乳胶漆粉刷，客厅墙面做沙发墙、电视背景墙。
		顶	石膏板造型吊顶。

装修
情况



客厅



餐厅

卧室	地面	木质地板。
	墙	乳胶漆粉刷，部分墙面贴壁纸与装饰板。
	顶	乳胶漆粉刷。



卧室



卧室



卧室

厨房	地面	地面砖。
	墙	贴瓷砖。
	顶	石膏板吊顶。
	其他	带全套厨具等。

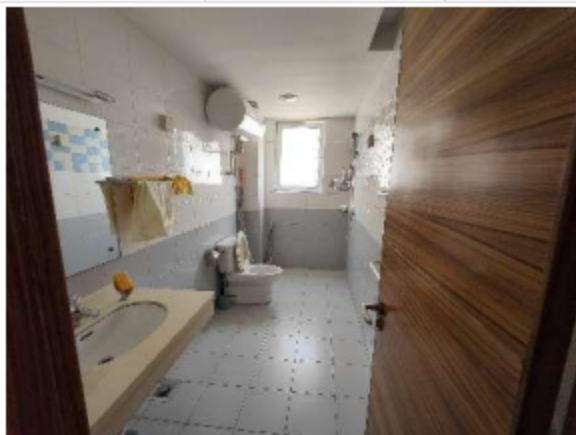


厨房

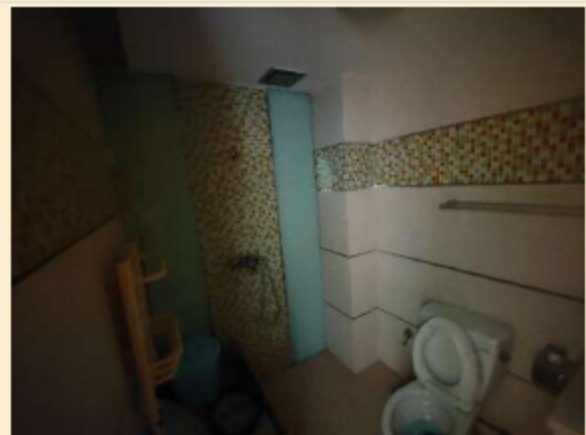


厨房

卫生间	地面	地面砖。
	墙	贴瓷砖。
	顶	石膏板吊顶。
	其他	全套洁具等。



卫生间



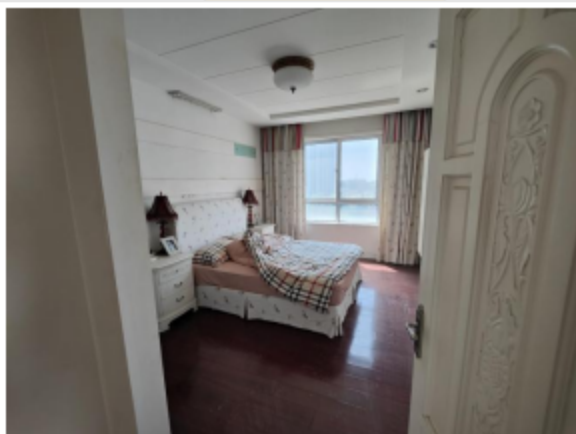
卫生间

8 栋 1 单元 501 户(带阁楼) 室内装饰装修情况

室内 装饰 装修 情况	客厅	地面	木质地板。
		墙	基本为乳胶漆粉刷，墙面做沙发墙。
		顶	石膏板造型吊顶。
			
	客厅		
	餐厅	地面	地面砖。
		墙	基本为乳胶漆粉刷，餐边柜。
		顶	石膏板造型吊顶。
			
	餐厅		
卧室	地面	木质地板。	
	墙	乳胶漆粉刷。	

顶

基本为乳胶漆粉刷，部分石膏板造型吊顶。



卧室

厨房

地面

地面砖。

墙

贴瓷砖。

顶

pvc 吊顶。

其他

带全套厨具等。



厨房

卫生间	地面	地面砖。
	墙	贴瓷砖。
	顶	pvc 吊顶。
	其他	全套洁具等。



卫生间



卫生间

露台	位于房屋西侧。
----	---------



露台



露台

（五）价值时点

2022年6月15日（以第二次实地查勘日期为价值时点）。

（六）价值类型

本次估价的价值类型为市场价格，即某种房地产在市场上的平均交易价格。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1、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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审



核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、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。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产权利及其他事项登记信息（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

4、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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。替代原则对具体的房地产估价工作，指明了两点：一是，当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似房地产的价格推算出估价对象的价值或价格。在通常情况下，由于房地产的独一无二特性，难以找到各方面状况均与估价对象相同的房地产，所以实际上是寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。二是，在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一个房地产估价机构，在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价值不应低于较差的房地产的评估价值。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用：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。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利



用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

我国目前的土地利用管理不是“认地不认人”，因此房地产权利人和意向取得者依法对房地产享有的开发利用权利可能是不同的。由于最高最佳利用应是法律上允许的，所以上述两者的最高最佳利用状况可能不同，从而导致从房地产权利人角度和从意向取得者角度进行估价的结果可能不同。因此，当估价对象的权利人和意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利不相同，应确定是从房地产权利人角度还是从意向取得者角度进行估价。但到底应从哪个角度进行估价，不是估价委托人或注册房地产估价师可以随意决定的，而应根据估价目的来确定。例如，建设用地使用权出让估价，一般应从意向用地者角度进行估价；被征收房屋价值评估，一般应从被征收人角度进行估价；房地产司法拍卖等房地产处置估价，一般应从意向取得者角度进行估价；房地产税收估价，一般应从房地产权利人角度进行估价。

现有房地产应维持现状的财务上可行的条件是：现状房地产的价值（新房地产的价值－将现状房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润）。

现有房地产应更新改造的财务上可行的条件是：（更新改造后的房地产价值－更新改造的必要支出及应得利润）> 现状房地产的价值。

现有房地产应改变用途的财务上可行的条件是：（新用途下的房地产价值－改变用途的必要支出及应得利润）> 现用途下的房地产价值。

现有房地产应改变规模的财务上可行的条件是：（改变规模后的房地产价值－改变规模的必要支出及应得利润）> 现规模下的房地产价值。



现有房地产应重新开发的财务上可行的条件是：（重新开发完成后的房地产价值－重新开发的必要支出及应得利润）>现有房地产的价值。

（八）估价依据

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日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》的有关规定（中华人民共和国主席令（第四十一号），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》的有关规定（中华人民共和国主席令（第二十九号），2007年7月5日通过，2019年8月26日修正并施行）；

4、《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日实施）；

5、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》的通知（国土资发〔2016〕181号，2016年11月25日发布）；

6、国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第16号，由2016年3月1日国家税务总局发布，自2016年5月1日起执行）；

7、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；

8、国家税务总局《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；

9、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）；

10、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2月1日实施）；

11、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）（2021年8月18日发布，2021年9月1日实施）；

12、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

13、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日发布）；

14、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号，自2019年7月1日起施行。2018年9月1日起出具的司法执行财产处置资产评估报告，可以参照本指导意见对其进行判断）；

15、《青岛西海岸新区管委青岛市黄岛区人民政府关于公布实施西海岸新区城镇土地级别调整与基准地价更新成果的通知》（青西新管发〔2020〕38号，公布日期：2020年8月21日）；

16、《关于加强和规范城市基础设施配套费征收使用管理的通知》（青西新管发〔2020〕42号，2020年9月18日公布，2020年9月20日实施）；

17、青岛市《2021年房屋建筑工程造价指标》；

18、《山东省青岛市中级人民法院委托书》（（2022）鲁02执恢85号）；

19、《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22032301384334、22032301384335、22032301384336、22032301384337、22032301384338、22032301384340、22032301384342、22032301384343、22032301384344、22032301384358、2



2032301384359、22032301384360、22032301384362、22032301384363、22032301384364、22032301384365、22032301384367、22032301384369、22032301384374、22032301384376)；

20、《青岛市不动产自然状况信息》(证明编号：2022B1M2566684、20221DA2566704、2022NL92565792、20227612566323、20221GJ2566329、2022SR02566342、20222842566352、2022KQ42566358、2022AQ82566364、202238G2566368、20224OY2566377、20220X02566384、2022OI32566392、20226442566553、2022Y7W2566578、2022Q572566592、202222G2566632、2022D4R2566649、2022TAC2566718、20221462566668)；

21、黄岛区价值时点时期的同类房地产市场行情信息；

22、注册房地产估价师现场勘估记录。

(九) 估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)，可以选用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价目的及估价对象实际情况，选取比较法及成本法作为本次的评估方法，估价方法定义及测算的技术路线见下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法测算的技术路线
比较法	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成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。	(1) 搜集交易实例，调查整理与估价对象类型相近似的交易实例。 (2) 选取可比实例，从交易实例中选取的可比实例不得少于三个。 (3) 建立比较基础，选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。 (4) 进行交易情况修正，应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差，将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。 (5) 进行市场状况调整，应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异，将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。 (6) 进行房地产状况调整，房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。 (7) 计算比较价值，对经修正和调整后的各个可比实例价格，应根据它们之间

		<p>的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况，选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。</p> <p>计算公式为： $\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$</p>
成本法	<p>成本法是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。</p>	<p>(1) 根据估价对象状况和土地市场状况，选择房地合估路径或房地分估路径，并优先选择房地合估路径，本次评估选择房地合估路径。</p> <p>(2) 测算重置成本，重置成本应为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润，包括土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。</p> <p>(3) 测算成新率，通过折旧测算成新率，折旧包括实体性贬值、经济性贬值、功能性贬值。</p> <p>(4) 计算成本价值，全部重置成本与成新率相乘，得到的乘积作为评估值。</p> <p>计算公式为： $\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$</p>
<p>*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，结合估价人员的经验，最终确定估价结果。</p>		

(十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在对估价对象进行详细查勘并认真分析现有资料的基础上，经过周密地计算，并结合对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定价值时点待估房地产的市场价格为：

序号	估价对象	单价 (元/㎡)	建筑面积 (㎡)	总价 (元)	人民币大写
1	青岛西海岸新区 (原胶南市) 温州路 198 号 21 栋 1 单元 101	13088	142.59	1866218	壹佰捌拾陆万陆仟贰佰壹拾捌元整
2	青岛西海岸新区 (原胶南市) 温州路 198 号 21 栋 1 单元 102	12961	128.44	1664711	壹佰陆拾陆万肆仟柒佰壹拾壹元整
3	青岛西海岸新区 (原胶南市) 温州路 198 号 21 栋 1 单元 301	13596	141.52	1924106	壹佰玖拾贰万肆仟壹佰零陆元整
4	青岛西海岸新区 (原胶南市) 温州路 198 号 21 栋 1 单元 302	13469	128.44	1729958	壹佰柒拾贰万玖仟玖佰伍拾捌元整
5	青岛西海岸新区 (原胶南市) 温州路 198 号 21 栋 1 单元 401	13469	141.52	1906133	壹佰玖拾万陆仟壹佰叁拾叁元整
6	青岛西海岸新区 (原胶南市) 温州路 198 号 21 栋 1 单元 402	13342	128.44	1713646	壹佰柒拾壹万叁仟陆佰肆拾陆元整



7	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号21栋1单元501	17536	96.14	1685911	壹佰陆拾捌万伍仟玖佰壹拾壹元整
8	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号21栋1单元502	12961	126.25	1636326	壹佰陆拾叁万陆仟叁佰贰拾陆元整
9	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号21栋1单元602	9022	90.18	813604	捌拾壹万叁仟陆佰零肆元整
10	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号21栋2单元101	12961	128.44	1664711	壹佰陆拾陆万肆仟柒佰壹拾壹元整
11	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号21栋2单元102	13215	142.59	1884327	壹佰捌拾捌万肆仟叁佰贰拾柒元整
12	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号21栋2单元201	13342	128.44	1713646	壹佰柒拾壹万叁仟陆佰肆拾陆元整
13	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号21栋2单元301	13469	128.44	1729958	壹佰柒拾贰万玖仟玖佰伍拾捌元整
14	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号21栋2单元401	13342	128.44	1713646	壹佰柒拾壹万叁仟陆佰肆拾陆元整
15	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号21栋2单元402	13596	141.52	1924106	壹佰玖拾贰万肆仟壹佰零陆元整
16	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号21栋2单元501	12961	126.25	1636326	壹佰陆拾叁万陆仟叁佰贰拾陆元整
17	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号21栋2单元502	17663	96.14	1698121	壹佰陆拾玖万捌仟壹佰贰拾壹元整
18	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号21栋2单元601	9022	90.18	813604	捌拾壹万叁仟陆佰零肆元整
19	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号8栋1单元402	13978	129.07	1804140	壹佰捌拾万肆仟壹佰肆拾元整
20	青岛西海岸新区（原胶南市） 温州路198号8栋1单元501	18171	98.25	1785301	壹佰柒拾捌万伍仟叁佰零壹元整



(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈琛	3720180040		年 月 日
范长熙	3720150042		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2022年5月18日及2022年6月15日

(十三) 估价作业期

2022年4月29日至2022年6月20日

青岛亚泰房地产评估咨询有限公司

二〇二二年六月二十日



附 件

- 1、委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、估价所依据的其他文件资料
- 6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件