



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：山东省青岛市崂山区海龙路3号10号楼2单元102户涉执住宅房地产处置司法评估报告

估价委托人：山东省青岛市市南区人民法院

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：孙伟栋（注册编号：3720130044）

陈琛（注册编号：3720180040）

估价报告出具日期：2022年7月11日

估价报告编号：青亚房估字【2022】第241号



致估价委托人函

山东省青岛市市南区人民法院：

我公司本着独立、客观、公正、科学的原则，对贵院委托估价的位于山东省青岛市崂山区海龙路3号10号楼2单元102户房地产于2022年6月29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：山东省青岛市崂山区海龙路3号10号楼2单元102户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：22011801330677）记载，估价对象情况如下：

权利人	王慈			
共有人与共有情况	田峻嵘（50%）			
坐落	崂山区海龙路3号10号楼2单元102			
权证或证明号	市200818990			
建筑面积	总层数（地上）	房屋规划用途	房屋结构	竣工日期
145.35	4	住宅	钢混	2004年
不动产单元号	370212001518GB00023F00100017			
房屋坐落	崂山区海龙路3号10号楼2单元102			



土地状况	地号	1200100181006000	使用期限	
	土地使用权取得方式	出让	批准用途	住宅
	共有土地使用权面积	21021.2	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

价值时点：2022年6月29日。

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：

单价：40048元/平方米

总价：5820977元

人民币大写：伍佰捌拾贰万零玖佰柒拾柒元整

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可使用；

(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可使用；

(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) 估价有关说明，请见附后的青亚房估字【2022】第 241 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：

二〇二二年七月十一日



目 录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	10
(一) 估价委托人	10
(二) 房地产估价机构	10
(三) 估价目的	10
(四) 估价对象	10
(五) 价值时点	24
(六) 价值类型	24
(七) 估价原则	24
(八) 估价依据	27
(九) 估价方法	29
(十) 估价结果	30
(十一) 注册房地产估价师	30
(十二) 实地查勘期	30
(十三) 估价作业期	31
附 件	32



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已于2022年6月29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）

孙伟栋（注册房地产估价师，注册号：3720130044）



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) 本报告评估的王慈、田峥嵘名下位于山东省青岛市崂山区海龙路3号10号楼2单元102户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《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22011801330677）中权属状况记载，情况如下：

权属状况	抵押 1 笔，限制 11 笔，异议登记 0 笔，文件备案 0 笔，居住权 0 笔
------	--

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担保物权及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担保物权及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

估价对象用途、名称、权利人状况等均与权属证明一致，无不相一致假设。

5、依据不足假设

根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22011801330677）记载，土地使用期限为空。通过青岛不动产网上查询系统查询的与估价对象同地块相邻

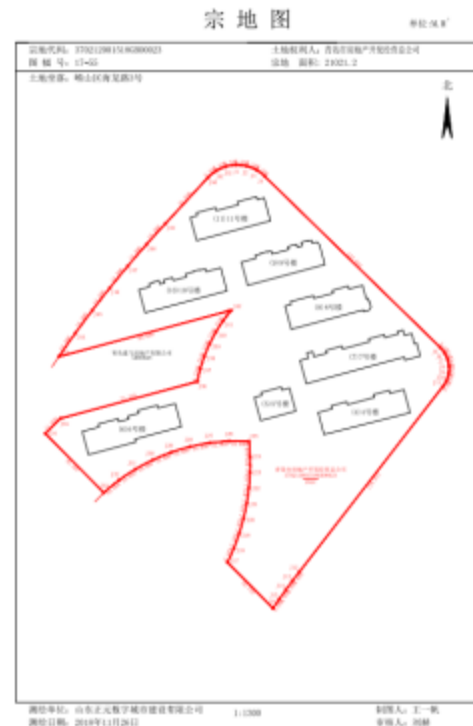
楼幢的不动产登记信息-《青岛市不动产自然状况信息》（证明编号：20222YI2709204）记载，情况如下：

证明编号:20222YI2709204



坐落	崂山区海龙路3号8号楼2单元501户					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权					
房屋建筑面积	122.02	套内建筑面积	110.86			
总层数(地上)	房屋规划用途	房屋结构	竣工日期			
	住宅	混合	2004-09-24			
不动产单元号	370212001518GB00023F00080012					
房屋坐落	崂山区海龙路3号8号楼2单元501户					
抵押期间禁止抵押物转让	是					
备注						
土地状况	地号	370212001518GB00023	使用期限	至2050-04-11止		
	土地使用权取得方式	出让	批准用途	住宅		
	共有土地使用权面积	21021.2	土地使用权面积	0.0		
	独用土地使用权面积	0.0	分摊土地面积	0.0		
权利归属状态						
共有人	抵押	查封	文件备案	居住权	异议	预告登记
有	有	无	无	无	无	无

查询人对查询结果应依法使用，不得用于非法用途。



其中土地使用期限至 2050 年 4 月 11 日止，故本次评估估价对象土地使用年期至 2050 年 4 月 11 日止。

二、估价限制条件

1、本报告依据《山东省青岛市市南区人民法院委托书》（（2022）鲁 0202 执恢 417 号）的委托内容进行评估，评估范围根据《山东省青岛市市南区人民法院委托书》（（2022）鲁 0202 执恢 417 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：22011801330677）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 7 月 11 日至 2023 年 7 月 10 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、发现本报告的文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，我们不对任何割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。



山东省青岛市崂山区海龙路3号10号楼2单元102户涉执住宅

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241号

（一）估价委托人

名称：山东省青岛市市南区人民法院

地址：青岛市市南区山东路16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山东省青岛市崂山区海龙路3号10号楼2单元102户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：22011801330677）记载，估价对象情况如下：

权利人	王慈			
共有人与共有情况	田崢嵘 (50%)			
坐落	崂山区海龙路 3 号 10 号楼 2 单元 102			
权证或证明号	市 200818990			
建筑面积	总层数 (地上)	房屋规划用途	房屋结构	竣工日期
145.35	4	住宅	钢混	2004 年
不动产单元号	370212001518GB00023F00100017			
房屋坐落	崂山区海龙路 3 号 10 号楼 2 单元 102			
土地状况	地号	1200100181006000	使用期限	
	土地使用权取得方式	出让	批准用途	住宅
	共有土地使用权面积	21021.2	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

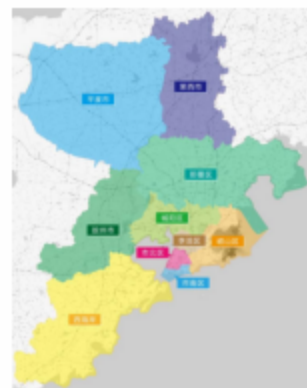
估价对象产权明晰。根据 2022 年 1 月 18 日查询的《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22011801330677）的记载，估价对象存在抵押和限制。根据估价假设与限制条件，本次评估假设估价对象未设定查封及原有的担保物权及其他优先受偿权等他项权利，且未发生任何产权转移。

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 2022 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 2022，青岛下辖 7 个市辖区，代管 3 个县级市。

崂山区：

崂山区，山东省青岛市辖区，是青岛市的中心城区，位于山东半岛南部，青岛市区东南部，黄海之滨。东、南濒黄海，西邻青岛市市南区、市北区，西北邻李沧区，北接青岛市城阳区和即墨区。辖区陆域面积 395.8 平方千米，海域面积 3700 平方千米，海岸线长 103.7 千米。

崂山区地形依次呈中低山、丘陵、滨海平原及山间谷地阶梯状分布。辖 5 个街道，区人民政府驻金家岭街道金家岭社区仙霞岭路 18 号。



位置境域：

崂山区地处山东半岛南部、青岛市东南隅。位于东经 $120^{\circ}24'33''\sim 120^{\circ}43'$ 、北纬 $36^{\circ}03'10''\sim 36^{\circ}20'23''$ 。东、南濒黄海，西邻市南区、市北区、四方区，西北邻李沧区，北接城阳区和即墨区。辖区陆域面积 395.8 平方公里，海域面积 3700 平方公里，海岸线长 103.7 公里。

地形地貌：

崂山地区发育了典型的花岗岩地貌，其特征为剑峰千仞、山峦巍峨，山谷现出典型的断裂地貌特征，崖悬壁峭，山深谷狭。崂山地貌按高程大致可分为上下两层，上层山峰海拔 1000 米左右，在更新世期间经过多次冰期、间冰期气候的交替变动而形成。下层的花岗岩地貌，多是冰期时期的堆积地貌、侵蚀地貌，以及由于冰后期的流水活动而形成的。

崂山区地貌按成因可分为构造侵蚀地貌、构造剥蚀地貌和堆积地貌三种类型。三者的高度上依次呈中低山、丘陵、滨海平原及山间谷地阶梯状分布。

崂山区海岸线北起江家土寨后小北河口，南至崂山头折而西至麦岛山根，长103.7公里，属基岩海岸类型。海岸线长且多曲折，近海山崖岬角之间构成多处海湾，有崂山湾、太清湾、流清湾、沙子口湾等。海滩不甚发育，多为岩滩、散礁、碎石和粗砂砾石。沿海有岛屿16个。

气候：

崂山区气候四季分明，特征突出。春季，干燥少雨，气温回升慢；夏季，湿热多雨，少见酷暑；秋季，空气清新，云淡气爽；冬季，风多温低，极少严寒。年平均地面温度 $14.2^{\circ}\text{C}\sim 15.0^{\circ}\text{C}$ 。年平均日照时数2281.4小时，年均日照率52.1%。年平均雾日50天左右，多为平流雾（海雾），雾季集中在春末夏初。年平均总云量50%~55%，夏季平均总云量最多，降水天气过程的后期多出现崂山云海景观。年平均风速2.7米/秒，11月至翌年3月多北和西北风，4~8月多南和东南风，9~10月北风和南风风势基本相等。

交通运输：


全区共有农村公路217.15千米，行政村通达率100%，道路优良率保持在95%以上。青岛地铁2号线、11号线途经崂山区，境内设有20个站。

位置状况

山东省青岛市崂山区海龙3号（福润山庄-建飞花园四期）

坐落



<p>方位</p>	<p>位于青岛市崂山区（西南侧）—金家岭街道。</p>  <p>金家岭街道范围（黄色五星位置为估价对象所在位置）</p>
<p>区域繁华程度</p>	<p>周边多为住宅小区主要有馥香谷、馥香谷·沁园、荣美御园、碧佛利山庄、 亚麦山庄、淘金花园、凯旋山庄、龙泽山庄、鲁信未央花园等。</p>
<p>距离</p>	<p>距商服中心 距离 距购物中心—利群金鼎广场、金狮广场（香港东路店）直线距离约为 2.0 公里；距购物中心—丽达购物中心直线距离约为 3.0 公里；距购物中心—麦凯乐（青岛总店）直线距离约为 4.5 公里；距购物中心—永旺东部购物中心（香港中路店）直线距离约为 5.0 公里；距购物中心—银座 INZONE（香港中路店）直线距离约为 5.4 公里。</p> <p>距政府机构 距离 距青岛市政府直线距离约为 6.0 公里， 距青岛市崂山区人民政府直线距离约为 3.2 公里。</p>
<p>临街状况</p>	<p>海龙路（双向车道）、海富路（双向车道）。</p>



福润山庄建飞花园四期（小区南门）



海富路（双向车道）

交通状况

道路状况	区域内有香港东路主干道。
出入可利用交通工具	<p>附近 500 米内公交站共 5 个。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.海青路海富路站（途经 403 路环行）； 2.海龙路海富路站（途经 632 路环行）； 3.海林山庄路站（途经 632 路环行）； 4.海青路站（途经 37 路、37 路崂山六中区间、37 路栲栳岛区间、102 路环行、104 路、125 路、304 路、321 路环行、382 路、403 路环行、632 路环行）； 5.海安路站（途经 37 路、37 路崂山六中区间、37 路栲栳岛区间、102 路互联网公交快车、102 路环行、104 路、125 路、304 路、321 路环行、382 路）。
	<p>地铁</p> <p>附近 1 公里内有地铁 2 号线-海安路站、地铁 2 号线-海川路站。</p>



交通管制情况	周边无特殊交通管制。
停车方便程度	小区配套有地下停车位、地上停车位，周边道路均有临停车位。

环境状况	
自然环境	所在区域北靠浮山、南侧距离海滨直线距离约为 0.9 公里。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、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	整个小区主要为山景、海景。

外部配套设施状况	
基础设施	所在道路与香港东路等主干道相接，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
	小区内设有幼儿园。
	附近 1 公里内有梅尔顿学校、青岛华侨学校等学校及多家培训机构。
	距离青岛海洋大学（浮山校区）直线距离约为 1.6 公里，距青岛大学（浮山校区）直线距离约为 2.5 公里，距青岛大学（金家岭校区）直线距离约为 4.4 公里。

施	金融	附近 1 公里内有中国光大银行（青岛香港东路支行）、交通银行（青岛香港东路支行）、中国银行（青岛香港东路支行）等银行及多家银行的 ATM 机。
	医疗	距青医附院东院直线距离约为 2.0 公里，距青岛市市立医院（东院区）直线距离约为 4.7 公里。
	加油站	距香港东路—中国石油加油站（青岛第 102 站）直线距离约为 1.1 公里，距中国石化（青岛第 66 加油站）直线距离约为 1.7 公里。
	运动休闲	距青岛市雕塑园直线距离约为 0.9 公里，距青岛海昌极地海洋公园直线距离约为 1.6 公里，距石老人海水浴场直线距离约为 1.8 公里，距青岛国信体育中心直线距离约为 2.2 公里，距青岛大剧院、青岛市博物馆、青岛国际会展中心直线距离约为 3.1 公里。

房地产其他区位状况

小区鸟瞰图	<p>估价对象所在： 福润山庄建飞花园四期</p> <p>建飞花园</p> <p>建飞花园二期</p> <p>建飞花园三期</p> <p>建飞花园一期</p> <p>建飞花园</p>
楼幢	所在楼幢的 10 号楼位于建飞花园四期（福润山庄）西北处，为多层住宅。

<p style="text-align: center;">楼层</p>	<p>地上共 4 层，负 1 层。经实地查勘，估价对象位于负 1 层及 1 层，因地势原因，估价对象南侧观察，其负一层至一层全部位于地上（相当于 1-2 层），北侧观察其负一层部分位于半地下。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>估价对象所在楼幢-南侧</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>估价对象所在楼幢-北侧</p> </div> </div>
<p style="text-align: center;">朝向</p>	<p>主朝向为南向。</p>
<div style="text-align: center;">  <p>小区内部景观</p> </div>	<div style="text-align: center;">  <p>地下车库</p> </div>

2、实物状况

（1）土地基本状况：

根据委托人提供的《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22011801330677），并结合实地查勘，估价对象土地基本情况如下：

名称	山东省青岛市崂山区海龙路3号10号楼2单元102户所在共用地块
四至	东临海龙路，南临海富路、西临海青路，北邻浮山。
共有土地使用权面积	21021.2 m ² 。
用途	住宅。
地形	所在宗地土地形状呈不规则多边形。
地势	所在宗地周边地势南低北高。
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。

宗地图




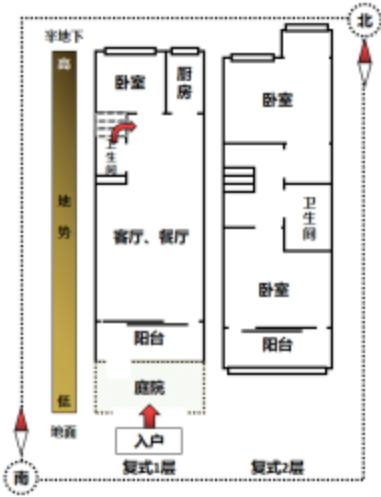


估价对象地块位置图

(2) 建筑物基本状况:

根据委托人提供的《青岛市不动产登记信息》(证明编号: 22011801330677), 并结合实地查勘, 情况如下:

名称	山东省青岛市崂山区海龙路3号10号楼2单元102户																								
房屋建筑面积 测算表	<p>通过青岛不动产网上查询系统查询, 估价对象房屋建筑面积测算表, 情况如下:</p> <p style="text-align: center;">房屋建筑面积测算表</p> <div style="text-align: center;"> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>房屋地址</th> <th>崂山区海龙路3号</th> <th>幢号与门牌</th> <th>1010号楼2单元</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>楼层数/层数</td> <td>1/2</td> <td>层号与层数</td> <td>02</td> </tr> <tr> <td>房屋套数/套</td> <td>-1</td> <td>建筑面积</td> <td>145.35</td> </tr> <tr> <td>自然层数</td> <td>1</td> <td>共</td> <td>套内面积</td> </tr> <tr> <td>地下层数</td> <td>1</td> <td>中</td> <td>分摊面积</td> </tr> <tr> <td>权属调查层</td> <td>现状层</td> <td>地下建筑面积</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">房屋建筑面积测算表</p>	房屋地址	崂山区海龙路3号	幢号与门牌	1010号楼2单元	楼层数/层数	1/2	层号与层数	02	房屋套数/套	-1	建筑面积	145.35	自然层数	1	共	套内面积	地下层数	1	中	分摊面积	权属调查层	现状层	地下建筑面积	0
房屋地址	崂山区海龙路3号	幢号与门牌	1010号楼2单元																						
楼层数/层数	1/2	层号与层数	02																						
房屋套数/套	-1	建筑面积	145.35																						
自然层数	1	共	套内面积																						
地下层数	1	中	分摊面积																						
权属调查层	现状层	地下建筑面积	0																						
规模	建筑面积为 145.35 m ² 。																								

用途	住宅。	
层数和高度	室内共 2 层，复式，其室内每层净高均约为 2.6 米。	
建筑结构	钢混。	
外观	墙裙部位为干挂石材，墙面为仿面石漆，顶部为涂料粉刷。	
	 <p>估价对象外观</p>	 <p>估价对象外观</p>
新旧程度	竣工日期为 2004 年。	
设备设施	市政供气、供热、上下水等。	
空间布局	户型	3 室 2 厅 2 卫 1 厨，复式，南北通透。
	 <p>户型图（根据现场查勘情况绘制，仅供参考，最终以实际户型为准）</p>	
院落	南侧入户庭院。	

室内装饰装 修情况	室内配套	地暖、天然气、上下水等。		
	窗	塑钢窗。		
	房间门	木门为主。		
	客厅、餐厅	地面	铺地面砖。	
		墙面	墙纸。	
		顶	石膏板造型吊顶。	
			客厅、餐厅	
	卧室	地面	复式1层铺地面砖； 复式2层铺木质地板。	
		墙面	墙纸。	
		顶	石膏走线。	
		卧室（部位：复式1层）		
		卧室（部位：复式2层）		
		卧室（部位：复式2层）		

	厨房	地面	铺地面砖。
		墙面	贴瓷砖。
		顶	PVC 吊顶。
		全套厨具。	
			
	卫生间	地面	铺地面砖。
		墙面	贴瓷砖。
		顶	PVC 吊顶。
		全套洁具。	
			
		复式 1 层 (卫生间)	复式 2 层 (卫生间)

使用及维护状况	目前无人居住，使用及维护状况较好。
完损状态	无明显的损毁状况，现状良好，使用正常，属完好房。
物业管理	经调查，物业公司名称为青岛宏源泰物业管理有限公司崂山分公司，物业费为住宅 1.45 元/平方米/月，非住宅 1.8 元/平方米/月。

（五）价值时点

2022 年 6 月 29 日（实地查勘完成之日）。

（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的波动，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。

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。

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、《青岛市崂山区人民政府关于公布实施崂山区土地级别调整和基准地价更新成果的通知》（公布日期：2020年8月21日，实施日期：2020年10月1日）；

16、《青岛市人民政府办公厅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》（青政办发〔2020〕14号，公布日期：2020年8月20日）；

17、《青岛市〈2021年房屋建筑工程造价指标〉》；

18、《山东省青岛市市南区人民法院委托书》（（2022）鲁0202执恢417号）；

19、《青岛市不动产登记信息》（证明编号：22011801330677）；

20、《青岛市不动产自然状况信息》（证明编号：20222YI2709204）；

- 21、价值时点时期估价对象所在区域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。	<ol style="list-style-type: none"> (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>计算公式为： 比准价格 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 区位状况调整系数 × 实物状况调整系数 × 权益状况调整系数</p>
成本法	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。	<ol style="list-style-type: none"> (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。 (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。 (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。 (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>计算公式为： 评估值 = 重置价值 × 成新率</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。

（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：

单价：40048 元/平方米

总价：5820977 元

人民币大写：伍佰捌拾贰万零玖佰柒拾柒元整

（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
孙伟栋	3720130044		年 月 日

（十二）实地查勘期

2022 年 6 月 29 日



（十三）估价作业期

2022年6月22日至2022年7月11日

青岛亚泰房地产评估咨询有限公司

二〇二二年七月十一日



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