

# 山东省房地产业协会

鲁房协评 20220308

## 关于专业技术评审意见的复函

青岛市中级人民法院：

我会收到贵院执行的申请执行人青岛晨鸣东方投资有限公司与被执行人青岛全统旅游育乐有限公司等金融借款合同纠纷一案的委托函（2020）鲁 02 执恢 189 号及青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司出具的情况说明及评估报告等资料后，经专家组集体复审，认为青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司经完善后出具的鲁青青岛（房评）字（2021）第 37-1 号和鲁青青岛（房评）字（2021）第 37-2 号两份涉执房地产处置司法评估报告基本符合《房地产估价规范》的规定。

附件：专业技术评审专家组意见函（复印件）



函

山东省青岛市中级人民法院、山东省房地产业协会：

山东省房地产业协会转交的山东省青岛市中级人民法院（2020）鲁02执恢189号《山东省青岛市中级人民法院函》已收悉，经复审，青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司经完善后出具的鲁青青岛（房评）字（2021）第37-1号和鲁青青岛（房评）字（2021）第37-2号两份涉执房地产处置司法评估报告基本符合《房地产估价规范》的规定。

专家组成员：

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is '冯建' (Feng Jian) and the signature on the right is '房晓刚' (Fang Xiaogang). Both are written in a cursive, flowing style.

2022年3月18日

## 情况说明

青岛市中级人民法院：

受贵院委托【委托书编号：（2020）鲁02执恢189号】，我公司对青岛全统旅游育乐有限公司名下位于青岛市崂山区香港东路316号弄海园的25处涉执房地产的处置参考价进行了评估。2021年11月3日，我公司出具编号为鲁青青岛（房评）字（2021）第37号的《涉执房地产处置司法评估报告》。

2022年1月26日，山东省房地产业协会对上述《涉执房地产处置司法评估报告》出具《专业技术评审报告》，根据该评审报告中的评审结论，我公司已将上述《涉执房地产处置司法评估报告》中的瑕疵进行完善，完善后的报告编号为鲁青青岛（房评）字（2021）第37-1号和鲁青青岛（房评）字（2021）第37-2号。

特此说明。

青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司

2022年2月17日



# 拍卖申请书

青岛市中级人民法院：

青岛晨鸣东方投资有限公司与青岛全统旅游育乐有限公司等金融借款纠纷执行一案，执行案号为（2020）鲁02执恢189号，青岛晨鸣东方投资有限公司申请贵院对青岛市崂山区香港东路316号43号楼8层11、12户2套房屋进行整体拍卖，以评估价2828200元作为第一次起拍价。

申请人：青岛晨鸣东方投资有限公司

2022年9月13日



# 解封申请书

青岛市中级人民法院：

申请执行人青岛晨鸣东方投资有限公司与被执行人青岛全统旅游育乐有限公司、青岛威乃达投资有限公司等借款合同纠纷一案，案号（2020）鲁02执860号，现提出如下请求：

一、解除对青岛全统旅游育乐有限公司名下位于青岛市崂山区香港东路316号4号楼2单元202户（张积健）房产的查封。

申请执行人：青岛晨鸣东方投资有限公司

二零二二年九月十四日





# 拍卖申请书

青岛市中级人民法院：

青岛晨鸣东方投资有限公司与青岛全统旅游育乐有限公司等金融借款纠纷执行一案，执行案号为（2020）鲁02执恢189号。青岛晨鸣东方投资有限公司申请贵院对青岛市崂山区香港东路316号29套房产（详见附表1）进行整体拍卖以评估价73103582元作为第一次起拍价、

申请人：青岛晨鸣东方投资有限公司

2022年9月13日

附：附表一

附表一：

序号	房屋坐落	面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	起拍价 (元)
1	香港东路 316 号 3 号楼 20 号 ✓	39.81	33304	1325832
2	香港东路 316 号 3 号楼 2 单元 201 户 ✓	131.47	30733	4040468
3	香港东路 316 号 4 号楼 18 号 ✓	59.97	27298	1637061
4	香港东路 316 号 5 号楼 2 层 ✓	1332.2	24568	32729490
5	香港东路 316 号 5 号楼 36 号 ✓	19.26	16046	309046
6	香港东路 316 号 5 号楼 25 号网点 ✓	77.06	26744	2060893
7	香港东路 316 号 43 号楼 5 层 8 户 ✓	64.3	19487	1253014
8	香港东路 316 号 43 号楼 5 层 9 户 ✓	64.3	19487	1253014
9	香港东路 316 号 43 号楼 5 层 10 户 ✓	64.3	19487	1253014
10	香港东路 316 号 43 号楼 5 层 14 户 ✓	78.69	19877	1564121
11	香港东路 316 号 43 号楼 6 层 2 户 ✓	106.51	19195	2044459
12	香港东路 316 号 43 号楼 6 层 3 户 ✓	65.93	19195	1265526
13	香港东路 316 号 43 号楼 6 层 5 户 ✓	73.12	19390	1417797
14	香港东路 316 号 43 号楼 6 层 9 户 ✓	64.3	19584	1259251
15	香港东路 316 号 43 号楼 6 层 10 户 ✓	64.3	19584	1259251
16	香港东路 316 号 43 号楼 6 层 11 户 ✓	64.3	19584	1259251
17	香港东路 316 号 43 号楼 6 层 12 户 ✓	64.3	19584	1259251
18	香港东路 316 号 43 号楼 8 层 2 户 ✓	65.93	19390	1278383
19	香港东路 316 号 43 号楼 8 层 4 户 ✓	73.12	19584	1431982
20	香港东路 316 号 43 号楼 8 层 6 户 ✓	64.3	19779	1271790
21	香港东路 316 号 43 号楼 8 层 7 户 ✓	64.3	19779	1271790
22	香港东路 316 号 43 号楼 8 层 8 户 ✓	64.3	19779	1271790
23	香港东路 316 号 43 号楼 8 层 9 户 ✓	64.3	19779	1271790
24	香港东路 316 号 43 号楼 8 层 10 户 ✓	64.3	19779	1271790
25	香港东路 316 号 43 号楼 10 层 4 户 ✓	73.12	19588	1432275
26	香港东路 316 号 43 号楼 10 层 8 户 ✓	64.3	19882	1284843

27	香港东路 316 号 43 号楼 10 层 9 户 ✓	64.3	19882	1284843
28	香港东路 316 号 43 号楼 10 层 10 户 ✓	64.3	19882	1284843
29	香港东路 316 号 43 号楼 10 层 11 户 ✓	78.69	19783	1556724
合计				73103582

鳴泰小區  
物業  
管理  
處



# 专业技术评审报告

---

被评审估价报告编号：青亚房估字（2021）第 274 号

被评审估价项目名称：青岛市崂山区香港东路 316 号 43 号楼 10

层 4 户、8 户、9 户、10 户、11 户涉执房地

产处置司法评估报告

专业评审委托人：山东省青岛市中级人民法院

组织专业技术评审单位：山东省房地产业协会

专家组成员：冯伟 田耕 兰勇

专业技术评审报告出具日期：二〇二二年一月二十六日

# 目 录

- 一、有关基本情况
- 二、专业技术评审工作开展情况
- 三、对评审估价报告的概括性描述
- 四、专业技术评审相关依据
- 五、对异议人书面异议的回复
- 六、专家组专业技术评审结论

## 山东省青岛市中级人民法院：

根据贵院的委托要求，经山东省房地产业协会的抽取，由冯伟、田耕、兰勇三位房地产估价师组成技术评审专家组，对贵院委托的青亚房估字（2021）第 274 号报告进行专业技术评审工作。

### 一、有关基本情况：

专家组于 2021 年 12 月 28 日收到由山东省房地产业协会转来的鲁房协评 20211210 号《关于组织专业技术评审的复函》以及异议申请人——山东赛赛集团有限公司、青岛威乃达投资有限公司、青岛全统旅游育乐有限公司提交的《评估报告异议书》和青岛全统旅游育乐有限公司提交的《执行异议书》、《调取技术报告并组织专业技术评审申请书》，以及山东省青岛市中级人民法院的委托函和青岛亚泰房地产评估咨询有限公司于 2021 年 9 月 22 日出具的青亚房估字（2021）第 274 号司法评估报告书。

上述涉案房地产评估分别为青岛市崂山区香港东路 316 号 43 号楼 10 层 4 户 1432275 元、青岛市崂山区香港东路 316 号 43 号楼 10 层 8 户 1284843 元、青岛市崂山区香港东路 316 号 43 号楼 10 层 9 户 1284843 元、青岛市崂山区香港东路 316 号 43 号楼 10 层 10 户 1284843 元、青岛市崂山区香港东路 316 号 43 号楼 10 层 11 户 1556714 元，异议人山东赛赛集团有限公司、青岛威乃达投资有限公司、青岛全统旅游育乐有限公司以评估过程中存在评估程序严重违法、评估报告参照标准、评估计算方法错误等情形，导致评估结果严重偏离公开市场价格为由，对该估价报告提出异议，请求法院对（2020）鲁 02 执恢 189 号案件标的物——青岛全统旅游育乐有限公司名下位于青岛市崂山区香港东路 316 号 43 号楼 10 层 4 户、8 户、9 户、10 户、11 户涉执房地产价值评估报告无效，并另行委托其他评估机构重新评估，且对评估公司作出的书面答复说明仍



有异议。贵院依照《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》第二十三条、《人民法院委托评估工作规范》第二十七条之规定提出对该估价报告进行专业技术评审。

## 二、专业技术评审工作开展情况：

专家组对青亚房估字（2021）第 274 号涉执房地产处置司法评估报告和异议人提出的书面异议材料进行了查阅、分析，并于 2022 年 1 月 21 日在法院联系人的协调下与异议人共同对估价对象进行了实地查勘，并对估价对象周边类似房地产市场进行了详细的调查研究，并与有关部门人员进行了座谈讨论。专家组依据《关于印发【人民法院委托评估专业技术评审工作规范】的通知》（法办【2019】364 号）文件及《房地产估价规范》，对青亚房估字（2021）第 274 号涉执房地产处置司法评估报告进行评审，专业技术评审工作已结束，现提交专业技术评审报告。

## 三、对评审估价报告的概括性描述：

受山东省青岛市中级人民法院的委托，青岛亚泰房地产评估咨询有限公司对青岛全统旅游育乐有限公司名下位于青岛市崂山区香港东路 316 号 43 号楼 10 层 4 户、8 户、9 户、10 户、11 户涉执房地产处置进行司法评估，于 2021 年 9 月 23 日出具了青亚房估字（2021）第 274 号涉执房地产处置司法评估报告。专家组对本次收到的青亚房估字（2021）第 274 号涉执房地产处置司法评估报告及异议人提出的书面异议材料进行专业技术评审。

青亚房估字（2021）第 274 号涉执房地产处置司法评估报告描述：估价目的为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价范围为青岛全统旅游育乐有限公司名下位于青岛市崂山区香港东路 316 号 43 号楼 10 层 4 户、8 户、9 户、10 户、11 户涉执房地产。

具体估价对象如下：



产权信息	权利人:		青岛全统旅游育乐有限公司				
	共有人与共有情况:						
	房产坐落:		崂山区香港东路 316 号 43 号楼				
备注:	登记编号为 200800335563, 土地证号为青崂国用[1999]字第 115 号, 登记类别为出让国有建设用地使用权初始登记, 土地批准用途为综合用地, 土地使用权类型为出让, 土地使用结束日期为 2042-08-09						
幢号	部位	建筑面积	层数	房屋类型	房屋结构	房屋所有权取得方式	竣工日期
43 号楼	10 层 4 户	73.12	16	综合	钢混		1997 年
43 号楼	10 层 8 户	64.3	16	综合	钢混		1997 年
43 号楼	10 层 9 户	64.3	16	综合	钢混		1997 年
43 号楼	10 层 10 户	64.3	16	综合	钢混		1997 年
43 号楼	10 层 11 户	78.69	16	综合	钢混		1997 年
状地	地号:	1200100201055000		使用期限:	至 2042 年-08-09 止		

价值时点为 2021 年 9 月 9 日。价值类型为市场价值。估价方法采用比较法和收益法。估价结果: 各户具体见表。

地址	单价 (元/m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总价 (元)	大写人民币
青岛市崂山区香港东路 316 号 43 号楼 10 层 4 户	19588	73.12	1432275	壹佰肆拾叁万贰仟贰佰柒拾伍元整
青岛市崂山区香港东路 316 号 43 号楼 10 层 8 户	19982	64.3	1284843	壹佰贰拾捌万肆仟捌佰肆拾叁元整
青岛市崂山区香港东路 316 号 43 号楼 10 层 9 户	19982	64.3	1284843	壹佰贰拾捌万肆仟捌佰肆拾叁元整
青岛市崂山区香港东路 316 号 43 号楼 10 层 10 户	19982	64.3	1284843	壹佰贰拾捌万肆仟捌佰肆拾叁元整
青岛市崂山区香港东路 316 号 43 号楼 10 层 11 户	19783	78.69	1556724	壹佰伍拾伍万陆仟柒佰贰拾肆元整

#### 四、专业技术评审相关依据：

##### （一）主要法律法规文件

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》
2. 《中华人民共和国资产评估法》
3. 《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）
4. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）
5. 《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364号）

##### （二）主要估价技术标准

- 1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）。
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

#### 五、对异议人书面异议材料的回复：

根据《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》、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》，现就山东赛赛集团有限公司、青岛威乃达投资有限公司、青岛全统旅游育乐有限公司提交的《评估报告异议书》和青岛全统旅游育乐有限公司提交的《执行异议书》、《调取技术报告并组织专业技术评审申请书》中涉及到的专业技术评审的相关问题回复如下：

1、异议人提出的评估价格低于公开市场价格。“安居客”网络交易平台售价 43912 元/平方米的房屋，房屋类型为住宅，其物业类型、空间结构、建筑功能等均与委托评估的房屋存在较大差异，不具备可比性。

2、异议人提出的缺少技术报告的问题。《估价技术报告》在评审过程中已经提供。青岛亚泰房地产评估咨询有限公司按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行评估

分析，估价依据充分，评估方法适当。

#### 六、专家组专业技术评审结论：

评审专家组专家对青亚房估字（2021）第 274 号涉执房地产处置司法评估报告及异议申请人提出的书面异议材料进行了查阅和分析，对估价对象进行了现场查勘，评审专家组通过集中评审进行讨论、会审。得出专业技术评审结论如下：青亚房估字（2021）第 274 号评估报告在估价程序上及运用估价方法上，符合房地产估价规范要求。

专家组成员：



2022 年 1 月 26 日