



## 涉执房地产处置司法评估报告

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

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：2021年9月23日

估价报告编号：青亚房估字【2021】第274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 户房地产于 2021 年 9 月 9 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：

估价对象：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，根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：19080100242774）复印件，估价对象情况如下：

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		



使用权来源：	出让	规划用途：	综合用地
共用面积：	0.0	总面积：	27666.9

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点：2021年9月9日（实地查勘完成之日）。

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。

估价方法：比较法、收益法

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：

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

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) 估价有关说明，请见附后的青亚房估字【2021】第 274 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：

二〇二一年九月二十三日



## 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.....	22
(六) 价值类型.....	30
(七) 估价原则.....	30
(八) 估价依据.....	31
(九) 估价方法.....	32
(十) 估价结果.....	33
(十一) 注册房地产估价师.....	34
(十二) 实地查勘期.....	34
(十三) 估价作业期.....	34
附 件.....	35



## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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、我们与本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、我们是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》有关房地产标准和规定进行估价工作，撰写估价报告；
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参加查勘人员为本报告签字的注册房地产估价师，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、没有人对本估价报告提供重要专业帮助；
- 7、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明；
- 8、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

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) 假设估价对象具有完全产权，并且产权明晰无争议，可在公开市场上自由转让。

(2) 注册房地产估价师对估价对象安全、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) 本报告评估的青岛全统旅游育乐有限公司名下的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，且我公司经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，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、供暖费、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 2019 年 8 月 1 日打印的《青岛市不动产登记信息》（证明编号：19080100242774）复印件中记载，情况如下：

权属状况：	抵押 2 笔/查封 2 笔/异议 0 笔/文件备案 0 笔
-------	-------------------------------

依据《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。因此，本次评估不考虑查封及原有的担保物权和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和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《山东省青岛市中级人民法院委托书》（（2020）鲁 02 执恢 189 号）记载，需评估的财产为崂山区香港东路 316 号弄海园 43 号楼 10 层 4 户、8 户、9 户、10 户、11 户。经现场查勘，估价对象在使用过程中已另外编制门牌号，经对比委托人提供的《房屋建筑面积测算表》与现场实际房屋排列情况，确定产权证记载的崂山区香港东路 316 号弄海园 43 号楼 10 层 4 户、8 户、9 户、10





户、11户，现悬挂门牌号分别为“10F-12、10F-5、10F-3、10F-2、10F-1”，详见下表：

估价对象产证地址	估价对象现悬挂门牌号
崂山区香港东路316号弄海园43号楼10层4户	10F-12
崂山区香港东路316号弄海园43号楼10层8户	10F-5
崂山区香港东路316号弄海园43号楼10层9户	10F-3
崂山区香港东路316号弄海园43号楼10层10户	10F-2
崂山区香港东路316号弄海园43号楼10层11户	10F-1

故假设查勘对象即为估价对象，则本次评估的估价对象名称为崂山区香港东路316号弄海园43号楼10层4户、8户、9户、10户、11户。

#### 5、依据不足假设

估价委托人提供的相应估价资料，注册房地产估价师进行了尽职调查，估价对象状况的相关依据充分，无依据不足假设。

## 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》（（2020）鲁02执恢189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》（（2020）鲁02执恢189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：19080100242774）复印件及《房屋建筑面积测算表》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2021年9月23日至2022年9月22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评估，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应用行为负责。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

## 估价结果报告

报告编号：青亚房估字【2021】第274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

估价对象坐落为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，根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：19080100242774）复印件记载，估价对象情况如下：

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
土地状况	地号：	1200100201055000		使用期限：	至 2042 年-08-09 止		
	使用权来源：	出让		规划用途：	综合用地		
	共用面积：	0.0		总面积：	27666.9		

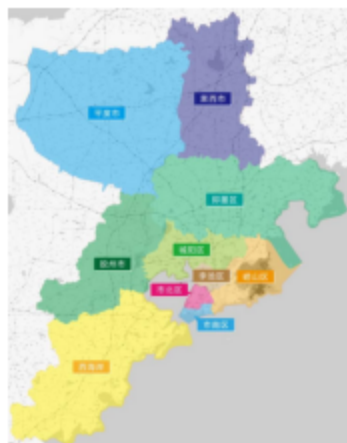
估价对象产权明晰，根据《青岛市不动产登记信息》记载，估价对象存在抵押、查封；根据《青岛市不动产自然状况信息》记载，估价对象存在限制。根据假设和限制条件，本次评估假设估价对象未设定查封及原有的担保物权和其他优先受偿权等他项权利，且未发生任何产权转移。

## 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。



青岛市行政区划

名称	区划代码	面积 (平方千米)	城镇化率 (%)	常住人口 (万人)	人口密度 (人/平方千米)	政府驻地
市南区	370202	30	100	55	18333.33	宁夏路286号
市北区	370203	63	100	87	13809.52	延吉路80号
黄岛区	370211	2096	80	116	553.44	西海岸路181号
崂山区	370212	396	80	26	656.57	仙霞岭路18号
李沧区	370213	99	100	32	3232.32	黑龙江中路615号
城阳区	370214	532	80	49	921.05	正阳中路201号
即墨区	370215	1780	58.1	113	634.83	振华街140号
胶州市	370281	1324	68.0	81	611.78	北京路1号
平度市	370283	3167	52.8	138	435.74	长江路1号
莱西市	370285	1568	58.1	74	471.94	北京中路105号

崂山区：

崂山区是山东省青岛市辖区，位于山东半岛南部，青岛市东南隅，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平方公里，海域面积3700平方公里，海岸线长103.7公里。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。





截至 2020 年底，崂山区辖金家岭街道、中韩街道、沙子口街道、王哥庄街道、北宅街道 5 个街道，163 个社区。

#### 地理环境：

**位置经域：**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：2016年，崂山区客运车辆3686辆，客运量47万人，客运周转量7436万人/千米；全区货运车辆1887辆，货运量612万吨，货运周转量139654万吨千米。



截至2016年末全区运行公交线路98条。公交车辆1420台，公交泊位600个，公交站点500米覆盖率96%以上。全区注册出租车营运企业4家，拥有出租车3514辆。全区物流及运输企业24家，驾驶员培训学校2家，二类以上汽车维修企业44家，性能检测站1个。

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。

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。

### 自然条件与周边环境

坐落方位	崂山区香港东路316号43号楼（弄海园商业步行街东侧）。
自然条件	南临海岸线，西临浮山，东望石老人观光园与石湾森林公园。
周边环境	空气质量为优，无首要污染物等情况，不临近铁路、高架桥，无噪音影响。

### 商业繁华程度及周边房地产现状

周边状况	周边多为住宅小区及写字楼，临街商铺较多，住宅主要有弄海园别墅区、碧海山庄、金海花园等。
	写字楼主要有上实中心、国际发展中心、金岭广场、青岛环球金融中心、檀香湾、海韵东方、永新国际广场等。
	距离青岛市崂山区人民政府直线距离约为1.2公里。



商业繁华度及距商服中心距离	距离金狮广场（香港东路店）直线距离约为 0.6 公里，距离利群金鼎广场直线距离约为 0.8 公里，距离丽达购物中心直线距离约为 1.0 公里。
---------------	---

<u>教育、银行、医疗、休闲运动配套设施</u>	
教育资源	青岛市崂山区实验小学、青岛市崂山区金家岭学校等学校及多家培训机构。
银行	附近有中国银行（高科技工业园支行）、中国邮政储蓄银行（香港东路店）、青岛银行（总行）、中国工商银行（青岛市分行高科技工业园支行）、青岛农商银行总行等及多家银行的 ATM 自助提款机。
医疗	距离青岛大学附属医院（崂山院区）直线距离约为 1.8 公里；距离山东大学齐鲁医院青岛院区直线距离约为 4.8 公里。
运动休闲	距离青岛大剧院直线距离约为 0.4 公里，距离颐中体育场直线距离约为 1.9 公里，青岛国信体育中心直线距离约为 2.4 公里，距离石老人海水浴场直线距离约为 0.2 公里，距离青岛国际会展中心直线距离约为 0.9 公里。

<u>交通条件</u>	
紧邻道路	北临香港东路，双向八车道；北侧临秦岭路，双向四车道。
附近公交站点	500 米内公交站点共 6 个，有秦岭路香港东路站（途径 386 路环行）、香港东路秦岭路站（途径 37 路、37 路崂山六中区间、37 路栲栳岛区间、104 路、304 路、313 路、313 路互联网公交快车、321 路环行、362 路、386 路环行、461 路环行、641 路）、石老人浴场站（途径 317 路、G2 路、都市观光 1 线、都市观光 4 线）、深圳路岩岭路站（途径 501 路、623 路环行、641 路）、青岛大剧院站（途径 37 路、37 路崂山六中区间、37 路栲栳岛区间、104 路、304 路、313 路、321 路环行、362 路、386 路环行、机场巴士 703 路）、海





	尔路南站（途径都市观光4线）。
地铁	距离地铁2号线石老人浴场站直线距离约为0.7公里、距离地铁2号线苗岭路站直线距离约为0.8公里、距离地铁11号线会展中心站直线距离约为0.9公里。

## 2、实物状况

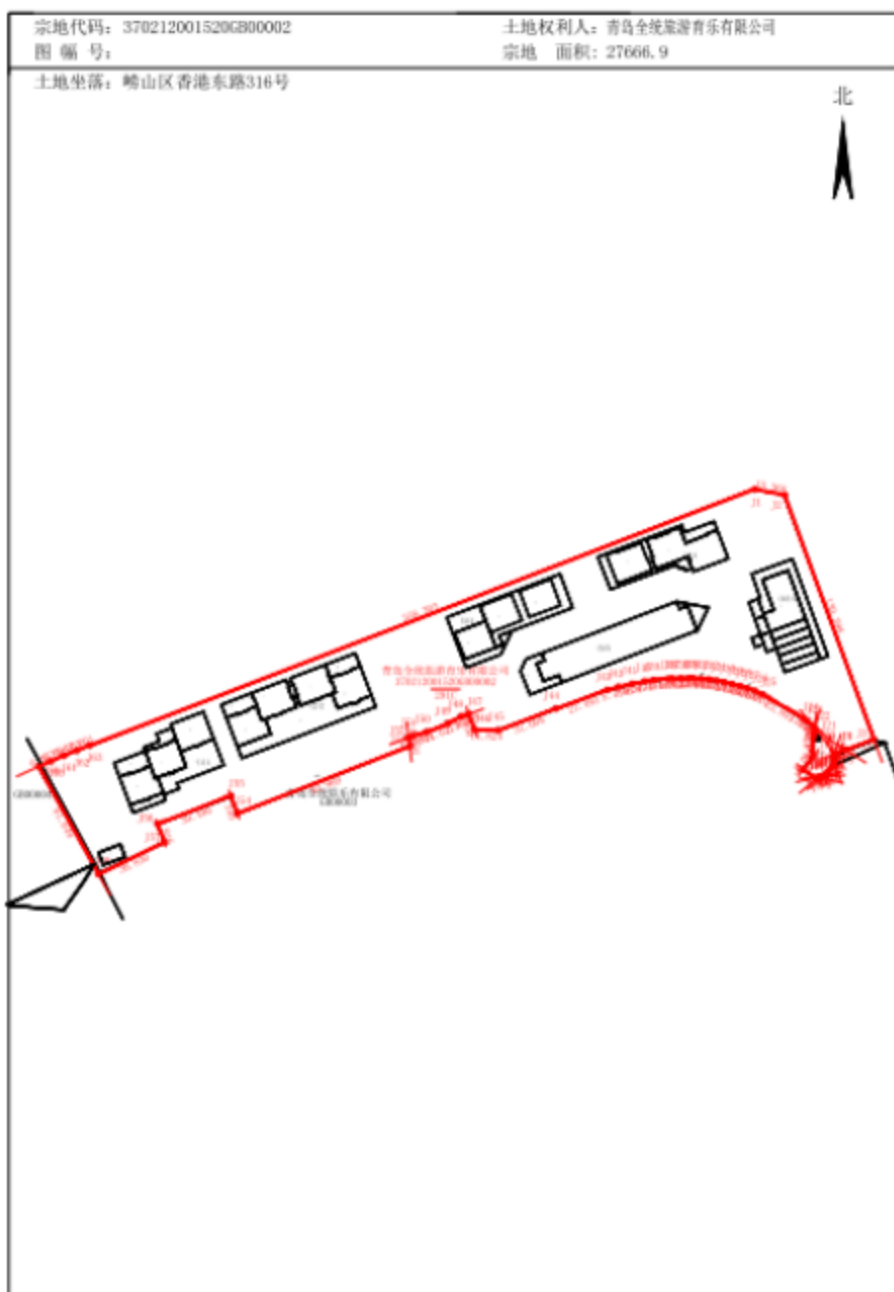
### (1) 土地基本状况：

根据实地查勘，估价对象土地基本情况如下：

房地座落	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
四至	东临：秦岭路；南临：海口路；西临：海尔路；北临：香港东路
土地形状	多边形
周边地势	平坦
基础设施	完善
公共设施	完备
土地使用权取得方式	出让
土地开发程度	红线外达到“七通”（包括通路、上水、下水、供电、通讯、供暖、供气），供电、给水保证率较高，排水通畅，能够满足生活需要。

# 宗地图

单位:M.M<sup>2</sup>



测绘单位: 山东正元数字城市建设有限公司 1:2500  
测绘日期: 2018年11月09日

制图人: 王一帆  
审核人: 王一帆

宗地图-《青岛市不动产自然状况信息》(证明编号: 20216671979191)



估价对象地块位置图



北临香港东路（双向八车道）



东临秦岭路（双向四车道）

**(2) 建筑物基本状况:**

经实地查勘，情况如下:

房地产实物状况	
位置方位	崂山区香港东路 316 号 43 号楼（弄海园商业步行街东侧）。
停车位状况	地上停车位。
基础设施配套状况	中央空调、上下水等。
电梯及安全通道	电梯 2 部（品牌为 Toshiba 东芝）。

	安全通道 2 处，
楼幢外观	估价对象地上共 16 层，外墙整体为真石漆，楼裙为花岗岩石材，入口分别为东侧与西侧，西侧为主要入口，西侧有创意花坛等装饰物。



一楼接待大厅	地面
	墙面
	顶
	配套





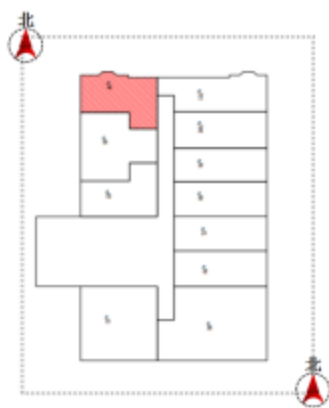
10层 公共区域	所在层	10层。	
	公共区域装饰装修	地面	地面砖。
		墙面	整体为乳胶漆粉刷，瓷砖墙裙。
		顶	石膏板吊顶，石膏走线。
配套	通风、消防、烟感等设备设施。		



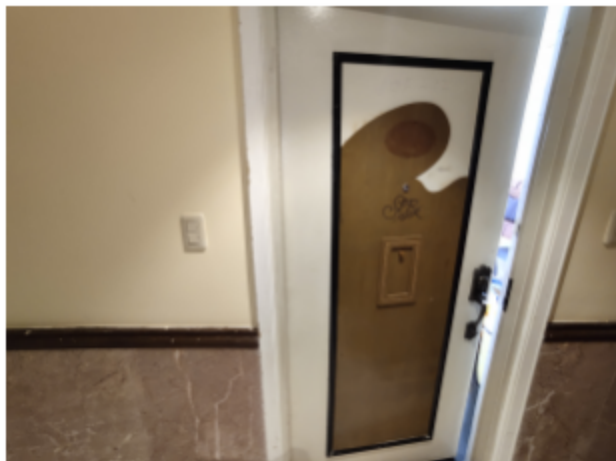
A: 10层4户

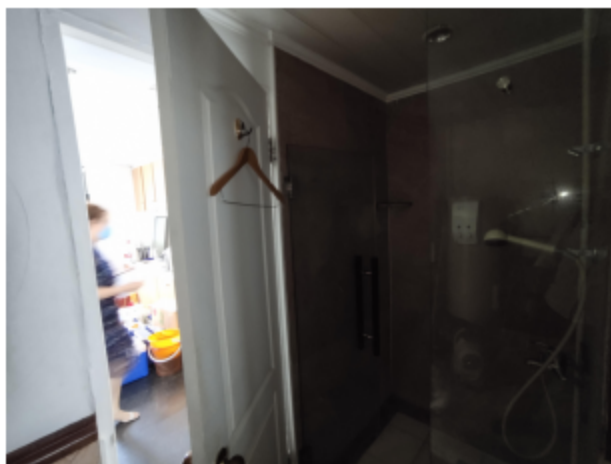
10层	门牌	现悬挂“10F-12”
4户	入户门	木门。

	朝向	朝向为西向。		
	户型	整体为通间，厨房为开放式厨房，独立卫生间。		
	配套	中央空调、消防、烟感、上下水等设备设施。		
	室内装饰装修情况	地面	木质地板。	
		墙面	乳胶漆粉刷。	
顶		乳胶漆粉刷。		
厨		地面为地面砖，瓷瓦贴墙，石膏板吊顶，全套厨具等。		
卫	地面为地面砖，瓷瓦贴墙，部分为乳胶漆粉刷，全套洁具等。			



仅供参考

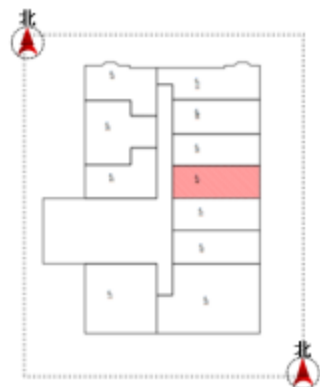




B: 10层8户

10层8 户	门牌	现悬挂“10F-5”
	入户门	木门。

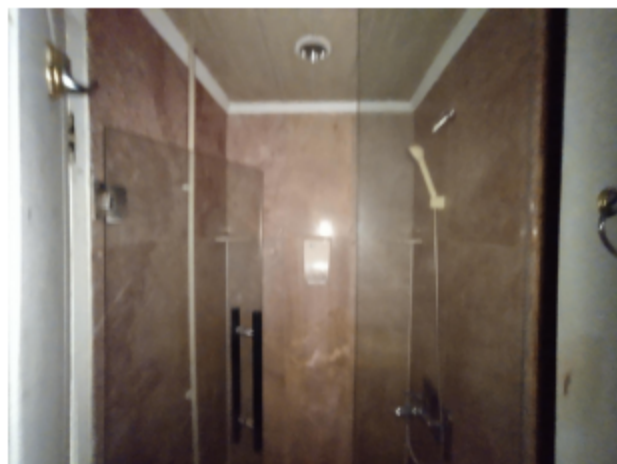
室内装饰装修情况	朝向	朝向为东向。
	户型	整体为通间，厨房为开放式厨房，独立卫生间。
	配套	中央空调、消防、烟感、上下水等设备设施。
	地面	木质地板。
	墙面	乳胶漆粉刷。
	顶	乳胶漆粉刷。
	厨	地面为地面砖，瓷瓦贴墙，石膏板吊顶，全套厨具等。
	卫	地面为地面砖，瓷瓦贴墙，部分为乳胶漆粉刷，全套洁具等。



10层8户  
仅供参考





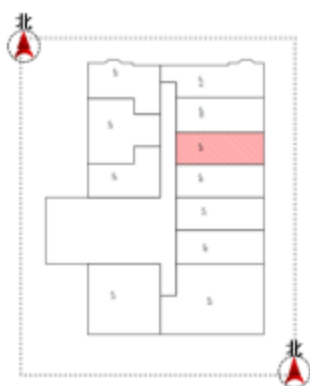


C: 10层9户

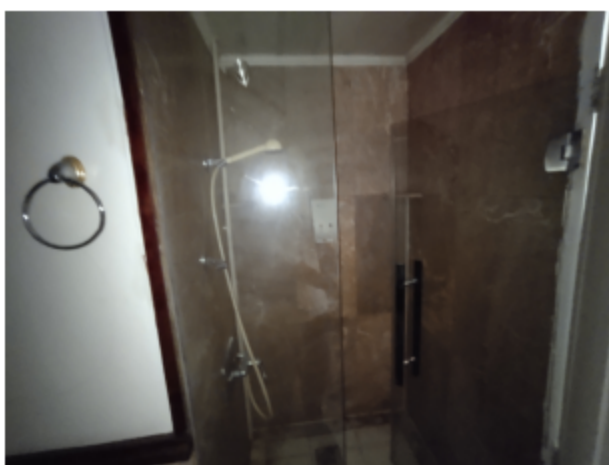
10层9户	门牌	现悬挂“10F-3”	
	入户门	木门。	
	朝向	朝向为东向。	
	户型	整体为通间，厨房为开放式厨房，独立卫生间。	
	配套	中央空调、消防、烟感、上下水等设备设施。	
	况	室内装饰装修情	地面
		墙面	乳胶漆粉刷。
		顶	乳胶漆粉刷。
		厨	地面为地面砖，瓷瓦贴墙，石膏板吊顶，全套厨具等。



		卫	地面为地面砖，瓷瓦贴墙，部分为乳胶漆粉刷，全套洁具等。
--	--	---	-----------------------------



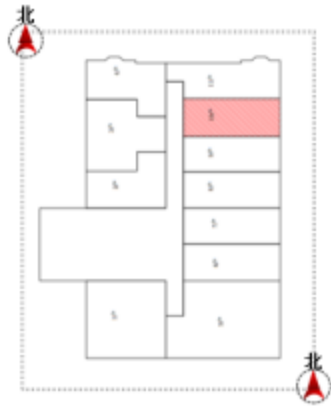
10层9户  
仅供参考





D: 10 层 10 户

10 层 10 户	门牌	现悬挂“10F-2”	
	入户门	木门。	
	朝向	朝向为东向。	
	户型	整体为通间，厨房为开放式厨房，独立卫生间。	
	配套	中央空调、消防、烟感、上下水等设备设施。	
	室内装饰装修情况	地面	木质地板。
	墙面	乳胶漆粉刷。	
	顶	乳胶漆粉刷。	
	厨	地面为地面砖，瓷瓦贴墙，石膏板吊顶，全套厨具等。	
	卫	地面为地面砖，瓷瓦贴墙，部分为乳胶漆粉刷，全套洁具等。	



10层10户  
仅供参考



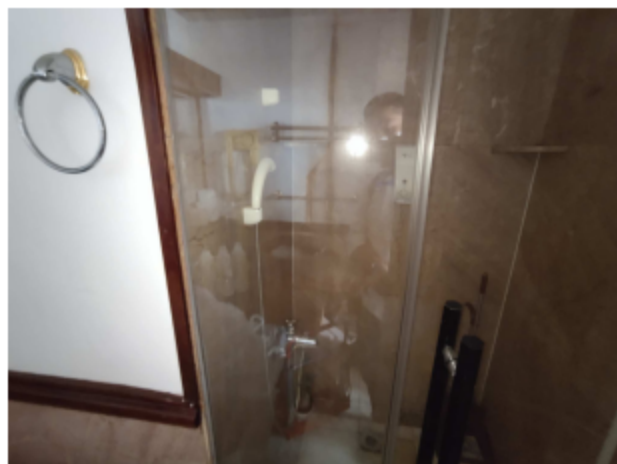


E: 10 层 11 户

10 层 11 户	门牌	现悬挂“10F-1”	
	入户门	木门。	
	朝向	朝向为东向。	
	户型	整体为通间，厨房为开放式厨房，独立卫生间。	
	配套	中央空调、消防、烟感、上下水等设备设施。	
	室内装饰装修情况	地面	木质地板。
	墙面	乳胶漆粉刷。	
	顶	乳胶漆粉刷。	
	厨	地面为地面砖，瓷瓦贴墙，石膏板吊顶，全套厨具等。	
	卫	地面为地面砖，瓷瓦贴墙，部分为乳胶漆粉刷，全套洁具等。	



10层11户  
仅供参考





### （五）价值时点

2021年9月9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

本次估价遵守独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则。

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。

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。

3、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。

4、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。



5、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。

### （八）估价依据

1、《中华人民共和国民法典》（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[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》的有关规定（中华人民共和国主席令[2007]第72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日发布，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、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）；

7、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）；

8、《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）；

9、《山东省青岛市中级人民法院委托书》（（2020）鲁02执恢189号）；

10、《青岛市不动产登记信息》（证明编号：19080100242774）复印件；

11、《房屋建筑面积测算表》复印件；





12、《青岛市不动产自然状况信息》（证明编号：20216671979191）宗地图；

13、崂山区价值时点时期的同类房地产市场行情信息；

14、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。本次评估选用比较法及收益法的原因如下：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
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。	适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，如住宅，特别是数量较多、可比性较好的存量住宅；写字楼；商铺；标准厂房；房地产开发用地等。估价对象房屋类型为综合，周边存在具可比性的同类房地产，且比准价格较易取得，故适宜采用比较法。	选取
收益法	收益法是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。	适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产，包括住宅、写字楼、商店、酒店、餐馆、游乐场、影剧院、停车场、汽车加油站、标准厂房（用于出租的）、仓库（用于出租的）、农地等。估价对象房屋类型为综合，具有收益性房地产，周边存在具可比性的同类出租案例，故适宜采用收益法。	选取
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。	适用于新近开发完成的房地产（简称新开发的房地产）、可以假设重新开发的现有房地产（简称旧的房地产）、正在开发的房地产（即在建工程）、计划开发的房地产（如期房）。特别适用于对很少发生交易而限制了比较法运用，又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产，如学校、医院、图书馆、体育场馆、公园、行政办公楼、军队营房等以公益、公用为目的的房地产。也适用于如化工厂、钢铁厂、发电厂、油田、码头、机场之类有独特设计或只针对特定使用者的特殊需要而开发建设的房地产，以及单独的建筑物或其装饰装修部分。估价对象房屋类型为综合，其土地取得成本及建造成本较难把握，故本次评估不选取成	不选取

		本法进行估价。	
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，技术路线为预测其未来开发完成后的价值，减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象的价值。估价对象为已建成房地产，当前为最高最佳利用，暂时不具有再开发潜力，因此本次评估亦不采用假设开发法进行评估。	不选取

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，最终确定估价的估价结果。

### （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：

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



(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

2021 年 9 月 9 日

(十三) 估价作业期

2021 年 9 月 7 日至 2021 年 9 月 23 日

青岛亚泰房地产评估咨询有限公司

二〇二一年九月二十三日



## 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、可比实例位置图和外观照片
- 6、估价所依据的其他文件资料
- 7、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师估价资格证书复印件