

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：青岛市市北区汤山路 3-8 号涉执房地产处置司法  
评估

委托方：青岛市市南区人民法院

估价方：山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司

估价人员：王晓莉（注册号：3720190101）

张迪（注册号：3720100059）

估价报告出具日期：2022 年 6 月 24 日

估价报告编号：山广房评鉴字（2022）第 53 号

## 致委托估价方函

青岛市市南区人民法院：

我单位接受贵院委托，对位于青岛市市北区汤山路 3-8 号房地产进行了实地勘察及有关资料的调查，依据中华人民共和国有关法规和《房地产估价规范》，对估价对象的公开市场价格进行了评估。

（一）估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（二）估价对象：估价对象为青岛市市北区汤山路 3-8 号房地产，根据《青岛市不动产登记信息》、《房地产证附图》及《房屋建筑面积测算表》等资料，权利人为韩敦修，坐落于市北区汤山路 3-8 号，权证或证明号为市 2013141790，建筑面积 182.17 平方米，房屋类型为商业，房屋结构为混合，竣工日期为 1997 年，土地规划用途为商业，地号 0301100021019000，使用权来源为出让，共用面积 3890.0 平方米，使用期限至 2045-05-24 止，房屋总层数为 9 层，估价对象位于 2 层。

（三）价值时点：2022 年 6 月 15 日。

（四）价值类型：市场价值。

（五）估价方法：比较法、收益法。

（六）估价结果：注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，选用适当的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过客观合理的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象于价值时点的房地产市场价格为：

**房地产单价：7800 元/平方米；**

**房地产总价值：1420926 元；**

**大写（人民币）：壹佰肆拾贰万零玖佰贰拾陆元整。**

特别提示：相关当事方如有异议，须在收到本估价报告或委托人送达本估价报告之日起 5 日内或委托人对当事人要求的时间内提出书面异议，否则视为无异议。

山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司

二〇二二年六月二十四日

# 目 录

估 价 师 声 明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
房产估价结果报告.....	8
一、委托方.....	8
二、估价方.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象状况.....	8
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	13
十一、估价人员.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
附    件.....	14

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、 注册 0 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、 本估价报告中的分析、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假设和限制条件的限制。

3、 注册房地产估价师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、 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、 注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。但仅限于对估价对象外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、 除本估价机构外没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

## 估价的假设和限制条件

### 一、本估价报告基于以下的假设和限制条件得出结论：

#### （一）一般假设

1、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

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、本报告假定估价对象的处置不受可能影响其价值的债权限制和负有法律义务性质的开支所束。

4、本报告假设估价对象保持价值时点时登记用途继续使用，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。

5、估价人员对估价对象的权属、面积、用途等资料进行了核查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整性进行了假设。

6、估价人员对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在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，对房屋的安全性进行了假设，本报告假设估价对象符合国家有关技术、质量、验收规范。

7、相关当事方向本公司提供的资料和陈述的情况应是真实、合法和完整的，因相关当事方提供的资料失真造成估价结果有误，评估机构和估价人员不承担相应责任。

8、本次评估我们对估价对象的法律权属进行了适当关注，但因为条件限制我们无法进行核实；我们只对估价对象市场价格进行评估，不对财产的权属做任何保证，由此引起的争议与评估机构无关。

9、根据《青岛市市南区人民法院委托书》[(2022)鲁0202执恢380号]及相关当事方移交的资料，未明确评估对象存在欠缴税金及相关费用，本次评估设定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

10、因委托书未明确财产处置费用的处理方式，本次评估未考虑评估

费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

11、根据《青岛市市南区人民法院委托书》[(2022)鲁0202执恢380号]及相关当事方移交的资料，未明确评估对象交易税费负担方式，本次评估不考虑交易税费对评估结果的影响。

12、根据《青岛市市南区人民法院委托书》[(2022)鲁0202执恢380号]及相关当事方移交的资料，未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价人员经过调查后也未发现评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用等情况。

(二) 未定事项假设：无未定事项假设。

(三) 背离实际情况假设

本次估价不考虑估价对象被查封、原有的担保物权和其他优先受偿权情况。

(四) 不相一致假设：根据《青岛市不动产登记信息》记载，估价对象地上总层数为7层，根据现场勘察和《房地产证附图》及《房屋建筑面积测算表》，估价对象所在楼座共9层，提醒报告使用方注意。

(五) 依据不足假设：根据现场勘察，估价对象所在房屋无门牌，我们依据相关当事人提供的《房地产证附图》及《房屋建筑面积测算表》及相关当事人指认确定估价对象位置。

## 二、估价报告使用限制

(一) 本报告估价结果是为司法鉴定的需要提供估价对象的市场价格，仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他用途。

(二) 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。

(三) 估价结果自估价报告出具之日起一年内有效，若在此期间内由于国家政策、经济环境及房地产本身的物理状况等因素和本报告假设条件发生重大变动，且这些变动会对估价结果产生重大影响时，本估价结果则需做相应调整或进行重新评估。

(四) 在本报告有效期内, 按“估价的假设和限制条件”正确合理地运用本报告估价结果, 否则本报告无效。

(五) 本评估结果报告只作委托用途之用, 不得挪作他用; 评估技术报告只作评估机构存档及有关房产管理部门审查之用。未经本评估机构书面同意, 不得将评估报告公布于媒体或与委托目的不相关之人。

(六) 报告经估价人员、机构签章, 并作为一个整体使用时有效。

### 三、评估结果使用特别提示

(一) 因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致, 评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响;

(二) 在评估结果有效期内, 评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的, 评估结果应当进行相应调整;

(三) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告, 违反该规定使用评估报告的, 房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任;

(四) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价, 不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

## 房产估价结果报告

### 一、委托方

青岛市市南区人民法院

### 二、估价方

名称：山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司

住所：青岛市城阳区正阳路 160 号时代中心 1 号楼 11 层 1101 至 1103、1105 至 1112

法定代表人：王可山

资质等级：壹级

资质证书编号：鲁评 021035

### 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、估价对象状况

1、估价对象范围：本报告中的估价对象为青岛市市北区汤山路 3-8 号房地产。

2、估价对象基本状况：

坐落：青岛市市北区汤山路 3-8 号；

规模：根据《青岛市不动产登记信息》、《青岛市市南区人民法院委托书》[(2022)鲁 0202 执恢 380 号]等资料，估价对象建筑面积 182.17 平方米，土地共用面积 3890.0 平方米；

用途：房屋规划用途为商业，土地用途为商业用地；

权属：根据《青岛市不动产登记信息》等资料，权利人为韩敦修。根据相关当事方提供得资料和现场勘察情况，在现场勘察日期，估价对象已抵押、已查封；

权证或证明号：市 2013141790。

土地基本状况：

地号：0301100021019000；



四至：东临广饶路，西临登州路，北临汤山路，南临延安路；

形状：基本规则；

共用土地面积：3890.0平方米；

使用权来源：出让；

土地规划用途：商业；

使用期限：至2045-05-24止；

土地开发程度：宗地红线外“七通”（通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热）。

建筑物基本状况：

建筑结构：混合；

竣工日期：1997年；

层数：根据《青岛市不动产登记信息》记载，估价对象地上总层数为7层，根据现场勘察和《房地产证附图》及《房屋建筑面积测算表》，估价对象所在楼座共9层，估价对象位于2层；

装饰装修：经现场查勘，估价对象所在楼层为2层，室内已分割为多个房间，地面为复合木地板、墙面贴壁纸，室内木门，悬空床，房间内有厕所，无窗户，原用于住宿。

维护状况及成新状况：至估价时点，估价对象闲置，房屋维护状况较差，成新度一般。

## 五、价值时点

2022年6月15日。

## 六、价值类型

本估价结果采用的价值类型为市场价格，所谓市场价格是指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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

### （一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

### （二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### （三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### （四）替代原则

替代原则是指评估价值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应在合理的范围内。

某一房地产的价值，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。因此，估价应以相邻地区或类似地区功能相同、条件相似的房地产交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代类性质的土地正常价格。

### （五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法利用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

## 八、估价依据

### （一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，自2021年1月1日起施行。）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日

第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

3、《中华人民共和国资产评估法》（根据中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行）。

## （二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

2、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）；

3、司法鉴定流程管理和相关文书技术规范。

## （三）估价委托人移送的有关资料

1、《青岛市市南区人民法院委托书》[(2022)鲁0202执恢380号]；

2、《青岛市不动产登记信息》复印件；

3、《房地产证附图》及《房屋建筑面积测算表》复印件。

## （四）估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

1、估价人员现场勘察和市场调查所获得的有关资料；

2、青岛市近期房地产市场行情信息。

## 九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘察、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，选用的估价方法分析过程如下：

### 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。

有条件选用比较法进行估价的，应以比较法为主要的估价方法，根据估价对象特点及注册房地产估价师掌握资料情况，在同一供需圈内与估价

对象类似的房地产交易较活跃，市场上成交案例较多，故本次评估适宜选用比较法进行评估。

## 2、成本法

适用于大多数类型的估价对象，特别是数量少的特殊建筑物以及一般不用于交易的特殊房地产，在估价对象所在区域，长期没有同类型房地产或相近类型的房地产交易，收益性又不明显的房地产。但估价对象房地产的社会客观成本资料齐全，可以通过重置成本的理念来模拟和分析其价值形态。因此成本法明显适用于没有形成市场化或市场化程度不高的房地产，以及处于初级房地产阶段类型的估价对象，同时，成本法也可以作为与比较法和收益法并行的理论方法，在使用比较法和收益法时作为辅助分析参考。

根据现行房地产行情和估价对象实际情况，用成本法估算的价值与市场价值有一定的差距，不能切实反映估价对象的市场价值，不适宜选用成本法进行评估。

## 3、收益法

预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数法将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益性房地产应选用收益法作为其中一种估价方法，估价对象作为商业用房，经营模式可出租或自用，属收益性或潜在收益性物业，且未来收益可量化，故评估宜选用收益法进行评估。

## 4、假设开发法

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。

假设开发法通常用作可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房等类型房地产的估价方法，估价对象为已建成，不再进行重新开发及改变用途，故不适宜采用假设开发法估价。

综上所述，且根据《房地产估价规范》的有关要求，本次估价选用比较法和收益法进行测算房地产市场价格。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用合适的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过估价人员客观合理的测算，并结合估价人员的估价经验和对影响估价对象价值因素的分析，确定估价对象于价值时点的市场价格为：

房地产单价：7800 元/平方米；

房地产总价值：1420926 元；

大写（人民币）：壹佰肆拾贰万零玖佰贰拾陆元整。

特别提示：相关当事方如有异议，须在收到本估价报告或委托人送达本估价报告之日起 5 日内或委托人对当事人要求的时间内提出书面异议，否则视为无异议。

## 十一、估价人员

姓 名	注册号	签名	签名日期
王晓莉	3720190101		2022 年 6 月 24 日
张 迪	3720100059		2022 年 6 月 24 日

## 十二、实地查勘期

2022 年 6 月 15 日

## 十三、估价作业日期

2022 年 5 月 24 日至 2022 年 6 月 24 日

山东广信达土地房地产资产评估项目管理有限公司

二〇二二年六月二十四日

## 附 件

- 1、《青岛市市南区人民法院委托书》〔（2022）鲁 0202 执恢 380 号〕  
件复印件；
- 2、《青岛市不动产登记信息》等复印件；
- 3、《房地产证附图》及《房屋建筑面积测算表》复印件；
- 4、现场照片；
- 5、估价对象位置示意图；
- 6、房地产估价机构营业执照；
- 7、房地产估价机构资格证书复印件；
- 8、注册房地产估价师证复印件。