



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225号6号楼303户涉
执住宅房地产处置司法评估报告

估价委托人：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：刘芙辰（注册编号：3720170039）

范长熙（注册编号：3720150042）

估价报告出具日期：2021年12月21日

估价报告编号：青亚房估字[2021]第378号



致估价委托人函

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，对贵单位委托估价的位于青岛市崂山区香港东路225号6号楼303户房地产于2021年12月7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225号6号楼303户，房地产详细信息根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21081201156036）及《青岛市不动产自然状况信息》（证明编号：2021RZE2161542）确定：

产权信息	权利人：		刘文强				
	共有人与共有情况：						
	坐落：		崂山区香港东路225号6号楼303户				
受理日期	2013-03-21		核准日期	2013-03-21			
权证或证明号：	0035200						
备注	【数据迁移土地证信息：登记编号为200825035914,土地证号为市200813250.登记类别为国有建设用地使用权变更登记，土地批准用途为住宅，土地使用权类型为出让国有土地使用权，土地使用开始日期为null，土地使用结束日期为2043-08-11】						
幢号	部位	建筑面积	总层数(地上)	房屋类型	房屋结构	房屋所有权取得方式	竣工日期
6号楼	303	75.06	4	成套住宅	混合		2000
土地状况							



地号	1200100131004000	使用期限	至 2043-08-11 止
使用权来源	出让国有土地使用权	规划用途	住宅
共用面积 (m ²)	0.0	总面积	53083.1

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 12 月 7 日（实地查勘完成之日）。

价值类型：本次估价的类型类型为市场价格，即某种房地产在市场上的平均交易价格。

估价方法：比较法、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：17273 元/平方米

总价：1296511 元

人民币大写：壹佰贰拾玖万陆仟伍佰壹拾壹元整

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）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；



(4) 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；

(5) 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。

(6) 经调查，估价对象至价值时点拖欠物业费及电梯费 2341.87 元、可在市政部门查询的天然气和水费 15895.53 元，合计 18237.4 元，提醒报告使用人注意。

(7) 估价对象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，本次评估结果应进行相应扣减。

(8) 估价有关说明，请见附后的青亚房估字[2021]第 378 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：

二〇二一年十二月二十一日



目 录

估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	11
(一) 估价委托人.....	11
(二) 房地产估价机构.....	11
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象.....	11
(五) 价值时点.....	20
(六) 价值类型.....	21
(七) 估价原则.....	21
(八) 估价依据.....	25
(九) 估价方法.....	26
(十) 估价结果.....	27
(十一) 注册房地产估价师.....	28
(十二) 实地查勘期.....	28
(十三) 估价作业期.....	28
附 件.....	29



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》等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：范长熙（注册房地产估价师，注册号：3720150042）

刘芙辰（注册房地产估价师，注册号：3720170039）



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) 本报告评估的刘文强名下的位于青岛市崂山区香港东路 225 号 6 号楼 303 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) 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、供暖费、电费等等及其滞纳金。



(8) 估价对象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，本次评估结果应进行相应扣减。

2、未定事项假设

估价中所需的估价对象事项均已明确，无未定事项假设。

3、背离事实假设

根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21081201156036）记载，至2021年8月12日，估价对象情况如下：

权属状况	抵押 1 笔/查封 6 笔/异议 0 笔/文件备案 0 笔
------	-------------------------------

根据《青岛市不动产自然状况信息》记载，至2021年12月18日，估价对象情况如下：

现势权属状况						
共有人	抵押	限制	文件备案	异议	居住权	预告登记
无	有	有	无	无	无	无

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查封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。

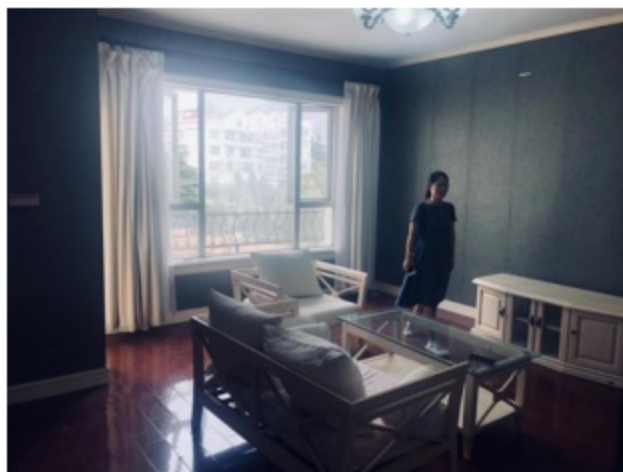
4、不相一致假设



根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21081201156036）和《青岛市不动产自然状况信息》（证明编号：2021RZE2161542）记载估价对象在所楼幢总层数（地上）为4，根据实地查勘估价对象所在楼幢总层数为5，5层为阁楼层，根据合法原则，本次评估以《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21081201156036）和《青岛市不动产自然状况信息》（证明编号：2021RZE2161542）记载的估价对象楼幢总层数（地上）为4为准。

5、依据不足假设

2021年12月7日实地查勘时，因相关当事人原因，我公司未能进入估价对象内部，仅从外部对估价对象进行了实地查勘，故估价对象内部实物状况不详。通过调查了解，该楼座为带装修交付，即客厅及卧室，地面铺木地板、墙面贴墙纸、石膏线吊顶；厨房和卫生间，地面铺地砖、墙面贴墙砖、PVC吊顶。本次评估假设估价对象内部状况与其建成交付时是一致的，假设估价对象室内实物状况为客厅及卧室，地面铺木地板、墙面贴墙纸、石膏线吊顶；厨房和卫生间，地面铺地砖、墙面贴墙砖、PVC吊顶，不考虑估价对象建成交付后可能对室内装修进行更新改造对市场价值带来的影响。。（参考户型室内装修情况见下图）





参考户型室内装修情况照片

二、估价限制条件

1、本报告依据《青岛市市南区人民法院委托书》（（2021）鲁 0202 执恢 647 号）的委托内容进行评估，评估范围根据《青岛市市南区人民法院委托书》（（2021）鲁 0202 执恢 647 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：21081201156036）及《青岛市不动产自然状况信息》（证明编号：2021RZE2161542）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 12 月 21 日至 2022 年 12 月 20 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、发现本报告的文本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。



青岛市崂山区香港东路 225 号 6 号楼 303 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[2021]第 378 号

（一）估价委托人

名称：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

估价对象为刘文强名下的位于青岛市崂山区香港东路 225 号 6 号楼 303 户住宅房地产。

1、区位状况

估价对象位于崂山区，区位状况如下：

崂山区位于青岛市区东部，是 1994 年 4 月青岛市行政区划调整时成立的新



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。辖金家岭、中韩、沙子口、王哥庄、北宅等 5 个街道办事处，139 个农村社区、28 个城市社区，常住人口 50.2 万。2020 年，全区实现生产总值 886.4 亿元，增长 5.5%；区级一般公共预算收入完成 161.8 亿元，增长 3%；区级税收收入完成 127.1 亿元，增长 5%；固定资产投资增长 20.9%。

崂山区自然人文禀赋得天独厚，经过 20 多年的发展，逐步成为一个比较有特色、有质量、有潜力的新城。崂山区是青岛市高端新兴产业的核心集聚区。重点发展新一代信息技术产业、金融产业、旅游产业和医药健康产业，拥有青岛高科技工业园、崂山风景名胜区、石老人旅游度假区和金家岭金融区 4 个国家级的政策性区域，还有正在打造的青岛中央创新区、崂山湾国际生态健康城。崂山区是青岛市极具活力的科技创新区。有中国海洋大学、青岛大学、青岛科技大学等高校及众多国家级科研院所和省部级以上重点实验室、工程技术研究中心；先后培育了中国家电第一品牌——海尔、中国创业板第一股——特锐德、中国高端电缆第一品牌——汉缆等一批自主创新企业；拥有卡奥斯、歌尔等独角兽企业 6 家，拥有上市公司 13 家；被认定为国家知识产权示范园区、全省首个国家知识产权服务业集聚发展示范区。崂山区是青岛市旅游资源精华的聚集区和旅游业发展的主阵地。拥有 1 个国家 5A 级景区、3 个 4A 级景区、8 个 3A 级景区，成功创建首批国家全域旅游示范区，其中崂山风景区位于辖区东部，是驰名中外的道教文化胜地，素有“神仙宅窟”“海上名山第一”之美誉，崂山湾国际生态健康城获批全国首批健康旅游示范基地。崂山区还是青岛市大型功能设施的主要承载区。青岛大剧院、青岛体育中心、青岛国际会展中心、青岛规划展览馆、青岛博物馆、青大附院、青岛二中等都坐落于此。

估价对象周边状况如下：

区位状况



商业繁华程度 及周边房地产 现状	周 边 居 住 环 境	估价对象周边多为住宅小区及住宅底商，主要有上实·海上海、美林小镇、鲁邦悦海豪庭等。
	距 商 服 距 离	估价对象所在小区距丽达购物中心（秦岭路店）直线距离约 1.3 公里、距金狮广场（香港东路店）直线距离约 1.7 公里、距利群崂山购物广场直线距离约 1.6 公里；距离最近农贸市场（石老人农贸市场）约 1.4 公里。
	距 政 务 中 心 距 离	估价对象所在小区距崂山区人民政府直线距离约 1.5 公里
教育、医疗、银 行配套设施	教 育	估价对象周边教育资源有青岛市崂山区金家岭学校（直线距离约 800 米）、青岛市崂山区松岭路小学（直线距离约 1000 米）、山东省青岛第二中学（直线距离约 1.5 公里）等学校。
	金 融	附近有浙商银行（青岛分行）、中国光大银行（青岛松岭路支行）、青岛农商银行（松岭路分理处）、青岛农商银行（松岭路分理处）等及多家银行的 24 小时自助银行及 ATM 自助提款机。
	医 疗	估价对象距离青岛大学附属医院（崂山院区）直线距离约 2.6 公里。
交通条件	临路	估价对象位于千禧龙苑，东邻恒基新天地、南临香港东路（双向八车道）、西邻上实·海上海、北临梅岭



	东路（双向四车道）。
公交	500 米内共 3 个公交站点；王家村站点（经停 37 路、104 路、230 路、304 路、362 路、380 路、612 路、629 路、638 路）、松岭路梅岭东路站点（经停 313 路、380 路、629 路、638 路）、香港东路松岭路站点（经停 37 路、104 路、230 路、304 路、313 路、362 路、612 路）。
地铁	估价对象距离地铁 11 号线会展中心站直线距离约 0.9 公里，距离苗岭路站点（已运行，经停线路为地铁 2 号线和 11 号线换乘站）直线距离 1.6 公里。

2、实物状况

（1）土地基本状况：

土地实物状况	
四至	估价对象所在宗地东邻恒基新天地、南临香港东路、西邻上实·海上海、北临梅岭东路。
形状	估价对象所在宗地土地形状呈多边形，形状较规则。
面积	共用面积 53083.1 平方米
地势	估价对象所在宗地南北等高，周边地势平坦。
规划条件	土地用途为住宅用地。
基础设施配套	估价对象所在区域基础设施完善，红线外达到“七通”（包括通路、上水、下水、供电、通讯、供气、供热）。
土地开发程度	宗地内达到“七通”（包括通路、上水、下水、供电、通讯、供气、供热），供电、给水保证率较高，排水通畅，能够满足

	生活需要。
土地权利性质	出让
土地级别	估价对象位于崂山区住宅用地一级地范围内
土地剩余年限	终止日期为 2043-08-11，自价值时点计算剩余 21.68 年



估价对象位置图



小区南入口照片



小区门牌号照片



物业收费公示牌

(2) 建筑物基本状况:

房地产实物状况		
所在小区	小区名称	估价对象所在小区为千禧龙苑
	楼幢数	小区楼幢总数为 22 栋
	物业服务企业名称及收费	物业服务为青岛宏方信达物业管理有限公司，物业服务费为 2.2 元/m ² ·月，电梯运行费 0.4 元/m ² ·月。
	停车位状况	小区停车位为地面和地下停车位。
	基础设施配	小区有市政天然气、暖气。



	套状况	
所在楼幢	估价对象所在的 6 号楼，位于千禧龙苑西南角，地上证载总层数为 4 层，楼幢外墙玻璃幕墙与涂料粉刷间隔，结构为混合。	
所在单元	估价对象单元门为玻璃旋转门，一部电梯，四个步梯，每层 27 户，电梯品牌为 TOSHIBA (东芝)。	
楼道	公共区域铺地毯、贴踢脚线、石膏板吊顶。	
估价对象	户型	估价对象为一室一厅一厨一卫。
	朝向	朝向为北向。
	装饰装修	2021 年 12 月 7 日估价人员实地查勘时，被执行人未到场，估价人员未能对房屋内部进行实地查勘，通过调查了解，该楼座为带装修交付，即客厅及卧室，地面铺木地板、墙面贴墙纸、石膏线吊顶；厨房和卫生间，地面铺地砖、墙面贴墙砖、PVC 吊顶。本次评估假设估价对象内部状况与其建成交付时是一致的，假设估价对象室内实物状况为客厅及卧室，地面铺木地板、墙面贴墙纸、石膏线吊顶；厨房和卫生间，地面铺地砖、墙面贴墙砖、PVC 吊顶，不考虑估价对象建成交付后可能对室内装修进行更新改造对市场价值带来的影响。
	设施设备	该楼幢配套有中央空调、天然气，无市政供热。
	其他功能	无

房屋建筑面积测算表



估价对象所在楼层平面示意图



估价对象外观照片



公共区域照片



入户门照片



费用拖欠凭证