

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：山东省青岛市即墨区温泉镇府东一路9号
222号、261号、278号、279号别墅估价报
告

委 托 方：山东省青岛市中级人民法院

估 价 机 构：青岛青房房地产土地评估事务所有限公司

估 价 人 员：倪振强 潘永强

报告出具日期：2022年9月13日

估价报告编号：青房估字2022-HZ09008号

致估价委托人函

山东省青岛市中级人民法院（以下简称委托方）：

受贵院委托，我公司对山东省青岛市即墨区温泉镇府东一路9号222号、261号、278号、279号别墅于2022年9月2日的市场价值进行了估价。

估价目的：为委托方确定财产处置参考价提供价值参考依据。

价值时点：2022年9月2日，为注册房地产估价师现场查勘之日。

估价依据：我们以规范房地产市场为指导思想，本着“独立、客观、公正”的原则，经过实地查勘和调查，以《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准以及资料提供方提供的有关资料为依据。

估价结果：估价人员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，选用比较法和收益法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

估价对象在价值时点的市场总价值为人民币45577445元，大写人民币为肆仟伍佰伍拾柒万柒仟肆佰肆拾伍元整。

详见下表：

幢号	建筑面积(平方米)	单价(元/平方米)	总价(元)
府东一路9号222号	722.41	14819.25	10705574
府东一路9号261号	822.90	14677.30	12077950
府东一路9号278号	822.74	14677.30	12075602
府东一路9号279号	723.27	14819.25	10718319
合计			45577445

如您对本报告有异议，请在收到报告之日起五日内向我公司提出书面异议，由法院转交。

提交估价报告的份数：共6份。

青岛青房房地产土地评估事务所有限公司

法定代表人：张志涛

二〇二二年九月十三日

目 录

估价师声明	(1)
估价的假设和限制条件	(3)
估价结果报告	(6)
一、委托方	(6)
二、估价机构	(6)
三、估价目的	(6)
四、估价对象	(6)
五、价值时点	(8)
六、价值类型	(8)
七、估价原则	(8)
八、估价依据	(9)
九、估价方法	(9)
十、估价结果	(13)
十一、估价人员	(13)
十二、实地查勘期	(14)
十三、估价作业期	(14)
十四、附件	(15)

估价师声明

我们保证，在我们的职业道德、专业知识和经验的最佳范围内：

1、本估价报告的内容是真实、准确、完整的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告的分析、意见和结论，是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但要受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制和影响。

3、我们与本估价报告的估价对象没有任何利害关系；对该估价对象相关的各方没有任何偏见，也没有任何个人利害关系。

4、我们是依照《资产评估法》以及中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参加查勘人员为注册房地产估价师倪振强及助理王宇瑶，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，不承担对估价对象建筑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、我们在本估价项目中没有得到本公司以外的他人的重要专业帮助。

报告编制人员

资格及证号盖章

潘永强

注册房地产估价师

估价师注册编号：3720200158

倪振强

注册房地产估价师

估价师注册编号：3720190110

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设条件

1、一般假设

(1) 本次估价结果以市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性变化为假设前提。

(2) 本次估价根据《司法鉴定委托书》、《青岛市不动产登记信息》中的数据为依据，若相应指标有所变化，评估价值需做相应调整。

(3) 资料提供方移送的估价对象的《青岛市不动产登记信息》等资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性的情况下，假定资料提供方的资料合法、真实、准确。

(4) 本估价报告所依据的有关资料，包括法律文件，如《司法鉴定委托书》、《青岛市不动产登记信息》等，由资料提供方对其真实性、合法性和完整性负责。

(5) 估价结果为估价对象在 2022 年 9 月 2 日的公开市场价值，其公开市场价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格：

- ①交易双方是自愿地进行交易的；
- ②交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- ③交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- ④交易双方掌握必要的市场信息；
- ⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑥不存在特殊买者的附加出价。

(6) 估价人员未对估价对象的房屋建筑面积进行测量，以《青岛市不动产登记信息》中数据为准。

(7) 本报告对现场难于观察到的建筑物与设备内部质量不负检测责任，本次估价假设其建筑物基础、结构等无重大质量问题。

(8) 相关当事人未提供估价对象欠缴税金及相关费用（包括税费、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）的相关资料，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(9) 委托方未提供估价对象现时利用状况的资料，如出租、租赁、自营等方面的资料，评估时也未考虑这方面情况对价值的影响。

2、未定事项假设

估价对象无未定事项，无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价未考虑估价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。

4、不相一致假设

估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价未能进入 261、278 号别墅内部对其室内情况进行勘验，通过与物业了解并透过一层玻璃观察，本次假设估价对象在价值时点时的室内装修状况为毛坯。

二、本报告使用的限制条件

1、本报告仅为委托方确定财产处置参考价提供价值参考依据，不作他用。

2、本报告使用的有效期为一年（自 2022 年 9 月 13 日至 2023 年 9 月 12 日）。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作为估价对象的价格参考，如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期限，我们对此结果造成的损失不承担责任。

3、本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

4、因财产拍卖（或者转让）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响。

5、在评估结果有效期内，估价对象或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应进行相应调整。

6、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。

7、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。

估价结果报告

一、估价委托人

山东省青岛市中级人民法院

二、房地产估价机构

名称	青岛青房房地产土地评估事务所有限公司
法定代表人	张志涛
地址	青岛市市南区瞿塘峡路 19 号裙房四层 1-1 户
资质等级	壹级
联系电话	0532-82651757

三、估价目的

为委托方确定财产处置参考价提供价值参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象位于山东省青岛市即墨区温泉镇府东一路 9 号 222 号、261 号、278 号、279 号别墅。

2、权益状况

根据《青岛市不动产登记信息》的信息，估价对象权益状况如下

《青岛市不动产登记信息》			
房屋坐落	即墨市温泉镇府东一路 9 号 222 号	权利人	青岛中天嘉合置业有限公司
建筑面积	722.41	权证或证明号	市 201416614
房屋坐落	即墨市温泉镇府东一路 9 号 261 号	权利人	青岛中天嘉合置业有限公司

建筑面积	822.9	权证或证明号	市 201416616
房屋坐落	即墨市温泉镇府东一路 9 号 278 号	权利人	青岛中天嘉合置业有限公司
建筑面积	822.74	权证或证明号	市 201416615
房屋坐落	即墨市温泉镇府东一路 9 号 279 号	权利人	青岛中天嘉合置业有限公司
建筑面积	723.27	权证或证明号	市 201416618
部位	地下 1-1-2 层	房屋类型	成套住宅
房屋结构	混合	房屋所有权取得 方式	自建
竣工日期	2012 年	土地使用权来源	出让
土地规划用途	住宅	——	——

3、区域状况：

估价对象位于山东省青岛市即墨区温泉镇府东一路 9 号 222 号、261 号、278 号、279 号别墅。临芭东路、大田路。温泉镇在青岛市区东部 40 公里处，地处即墨鳌山卫板块，南连崂山国家旅游度假区，北接田横岛省级旅游度假区，是崂山-田横岛旅游区的衍生。在青岛市城市建设四个层次的等级结构中温泉镇作为 23 个重点发展城镇之一，将建设成为青岛市的高端会议中心、旅游度假中心以及居住中心的一个新型海湾城镇。

周边配套：农业银行，农商银行，温泉购物中心，太和城生活超市，即墨 12 路，即墨 307 路，即墨 102 路等。

4、实物状况

估价对象位于山东省青岛市即墨区温泉镇府东一路 9 号 222 号、261 号、278 号、279 号别墅。根据评估人员的现场查勘，估价对象均为-1-2 层独栋别墅（根据当事人及物业了解，房屋建筑面积包含其-1 层面积）；

-1层因无人维护，均有较深积水；222号、279号别墅未装修；配套独立院落，塑钢窗，车库，市政天然气，地暖（需自行供热）（估价对象实物状况详见附图照片）。

本次估价未能进入261、278号别墅内部对其室内情况进行勘验，通过与物业了解并透过一层玻璃观察，本次假设估价对象在价值时点时的室内装修状况为毛坯。

五、价值时点

2022年9月2日，为注册房地产估价师现场查勘之日。

六、价值类型

本次估价采用公开市场价值标准。公开市场价值标准是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能成立或形成的价格。

七、估价原则

本次评估主要遵循如下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 合法原则

国家的土地制度、房地产法规、城市规划等法律和法规是影响房地产价格的重要因素，房地产的权益只有在法律规定的范围内才具有经济上的价格。因此，房地产的价格评估必须以房地产的权益合法为前提。

3. 替代原则

同类功能和用途的商品具有可替代性，某一房地产的价格会受到与其同类的可替代的房地产价格的影响和制约。因此，估价对象房地产的价格可通过对同类型房地产价格的比较修正来替代。

4. 价值时点原则

房地产的价格会随着社会、政治、经济等情况的发展变化而不断地变动，因而在不同的时点上，同一个房地产往往有不同的价格水平。因此，必须确定价格的价值时点，才能确定估价对象在某一时点上的价格。

5. 最高最佳使用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同的收益，房地产权利人都期望从其所占有的房地产上获取更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据。本估价报告认为保持现状继续使用最为有利，应以保持现状继续使用为前提条件。

八、估价依据

- 主要有：
1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
 2. 《中华人民共和国土地管理法》；
 3. 《中华人民共和国民法典》；
 4. 《中华人民共和国资产评估法》；
 5. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
 6. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899）；
 7. 资料提供方提供的有关资料，如《司法鉴定委托书》及《青岛市不动产登记信息》等；
 8. 估价人员实地勘查、调查后获取的资料。

九、估价方法

（一）各种估价方法的适用性分析

房地产估价应在遵循估价原则的前提下，采用科学、合理的方法进行评估，根据《房地产估价规范》，一般估价方法包括比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

1、比较法

适用于大多数类型的估价对象，于价值时点近期，与同类型房地产市场交易频繁数量较多的房地产，在城市或已假设多年的建成区范围。特别适用于同类型房地产或相似程度较高房地产数量较多，容易或经常发生交易的区域，不适用于数量较少，很少发生交易或可比性很差的房地产估价。

2、收益法

适用于大多数类型的估价对象，包括商业以及住宅等，尤其是买卖交易明显不频繁，但租赁转手相对较多的房地产。具有现实收益性或潜在收益性的房地产并具有较出租案例的房地产，可以选择收益法作为估价方法，而出租案例较少或不具有收益性的房地产，不适用于此方法。

3、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。

4、假设开发法

适用于房地产初级房地产类型的估价对象，即具有进一步开发或更

新改造潜力的估价对象，主要包括土地使用权，在建工程等。假设开发法在技术思路上是成本法的逆向转换，重点体现估价对象的再开发潜力，在改造成本和再开发潜力均清晰明确时，其估价结果具有很高的投资指导作用，往往作为测算投资价值的重要方法。

（二）估价方法选用分析

估价人员认真分析所掌握的资料结合周边同类房地产的市场状况，结合估价对象的具体特点以及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行评估。

1、估价对象用途为居住。经调查分析：与估价对象位于同一供求方位内，并与其相类似的近期房地产成交案例较充足，宜采用比较法，故采用比较法进行测算。

2、住宅房地产作为一种可以通过出租而获取长期收益的房地产，结合本次估价对象实际状况，本机构所搜集到估价对象所在区域类似房地产的出租案例较为充足，故本次采用收益法作为其中一种估价方法。

3、现时用途房地产价值与成本关联性弱，房地产开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适用采用成本法。

4、估价对象属于已经建成并可投入使用的房地产，非待开发建设的物业，故不适宜采用假设开发法。

综上所述，本报告采用比较法与收益法进行评估。

（三）估价技术路线

经估价人员现场查勘和对房地产市场情况的分析，分别采用了收益法以及比较法从不同角度分别对估价对象价值进行测算，再综合分析确定

估价对象最终评估结果。

1、运用比较法测算

“比较法”就是在求取估价对象的价格时，根据替代原则，将在价值时点近期内已发生交易的类似房地产交易实例进行对照比较，从中筛选出3个以上可比实例，建立价格可比基础，通过对交易实例交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整（区位状况调整、实物状况调整、权益状况调整）进行修正，求得比准价格

比较法基本公式：待估房地产价格=可比交易价格×A×B×C

式中：A—交易情况修正系数

B—市场状况调整系数

C—房地产状况调整系数

评估单价=可比案例A修正后的单价×权重1+可比案例B修正后的单价×权重2+可比案例C修正后的单价×权重3

2、运用收益法测算

“收益法”又称收益资本化法、收益还原法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转化为价值来求取估价对象的方法。收益法的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取估价对象的价值。

收益法基本计算公式： $V=A/Y \times \left[\frac{1-1/(1+Y)^n}{Y} \right]$

式中：V——房地产收益价值

n——收益年期

A——年净收益

Y——报酬率

3、综合分析确定市场价值最终估价结果

通过两种不同的技术路线，分别得到估价对象的评估单价，采用收益法所测算出的结果明显低于本机构所搜集的市场成交案例的价格，考虑到由于估价对象所在区域的出租市场与买卖市场并不对称，以及本次估价目的为评估估价对象市场价值，为法院提供估价对象价值依据，通过搜集市场上交易的案例并经修正得出结果的比较法，更能体现估价对象的市场性且结果更具直观性。经分析两种方法结果的差异及导致这种差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师的经验，最终确定将本次收益法测算结果舍去，故本次以采用比较法测算所得的结果作为本次估价的最终估价结果。

十、估价结果

估价人员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，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象在价值时点的估价结果为：

估价对象在价值时点的市场总价值为人民币 45577445 元，大写人民币为肆仟伍佰伍拾柒万柒仟肆佰肆拾伍元整。

十一、估价人员

估价人员	资格	注册号
潘永强	注册房地产估价师	3720200158
倪振强	注册房地产估价师	3720190110

十二、实地查勘期

二〇二二年九月二日

十三、估价作业日期

2022年8月22日至2022年9月13日

青岛青房房地产土地评估事务所有限公司

法定代表人：张志涛

二〇二二年九月十三日

附 件

附件一：《青岛市不动产登记信息》

附件二：估价对象位置图

附件三：估价对象现状照片

附件四：企业法人营业执照

附件五：房地产价格评估机构资格证书

附件六：房地产估价师资格证书

附件七：《司法鉴定委托书》复印件

《青岛市不动产登记信息》

登记信息打印页 http://170.111.111.29:9001/default/com.nan

青岛市不动产登记信息

产 权 信 息	权利人：青岛中天嘉合置业有限公司						
	共有人与共有情况：						
	房产坐落：即墨市温泉镇府东一路9号222号						
受理日期：2014-02-21		核准日期：2014-02-21		注销日期：			
权证或证明号：市201416614							
备注：							
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
9号222号楼1单元	地下1_1_2层	722.41	2	成套住宅	混合	自建	2012年

土 地 状 况	地号：8200700320690009		使用期限：	
	使用权来源：出让		规划用途：住宅	
	共用面积：119015.0		总面积：0.0	

权属状况	抵押1笔 / 查封2笔 / 异议登记0笔 / 文件备案0笔
------	-------------------------------

打印日期：2021年10月29日13点53分

青岛市不动产登记信息

产 权 信 息	权利人：青岛中天嘉合置业有限公司						
	共有人与共有情况：						
	房产坐落：即墨市温泉镇府东一路9号261号						
受理日期：2014-02-21		核准日期：2014-02-21		注销日期：			
权证或证明号：市201416616							
备注：							
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
9号261号楼1单元	地下1_1_2层	822.9	2	成套住宅	混合	自建	2012年

土 地 状 况	地号：8200700320690000		使用期限：	
	使用权来源：出让		规划用途：住宅	
	共用面积：119015.0		总面积：0.0	

权属状况	抵押1笔 / 查封2笔 / 异议登记0笔 / 文件备案0笔
------	-------------------------------

打印日期：2021年10月29日13点54分

登记信息打印页

http://170.111.111.29:9001/default/com.nankang.qde...

青岛市不动产登记信息

产 权 信 息	权利人：	青岛中天嘉合置业有限公司					
	共有人与共有情况：						
	房产坐落：	即墨市温泉镇府东一路9号278号					
受理日期：		2014-02-21	核准日期：		2014-02-21	注销日期：	
权证或证明号：		市201416615					
备注：							
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
9号278号楼1单元	地下1_1_2层	822.74	2	成套住宅	混合	自建	2012年

土 地 状 况	地号：	8200700320690000	使用期限：	
	使用权来源：	出让	规划用途：	住宅
	共用面积：	119015.0	总面积：	0.0

权属状况	抵押1笔 / 查封2笔 / 异议登记0笔 / 文件备案0笔
------	-------------------------------

打印日期：2021年10月29日13点54分

登记信息打印页

http://170.111.111.29:9001/default/com.nankang.qde...

青岛市不动产登记信息

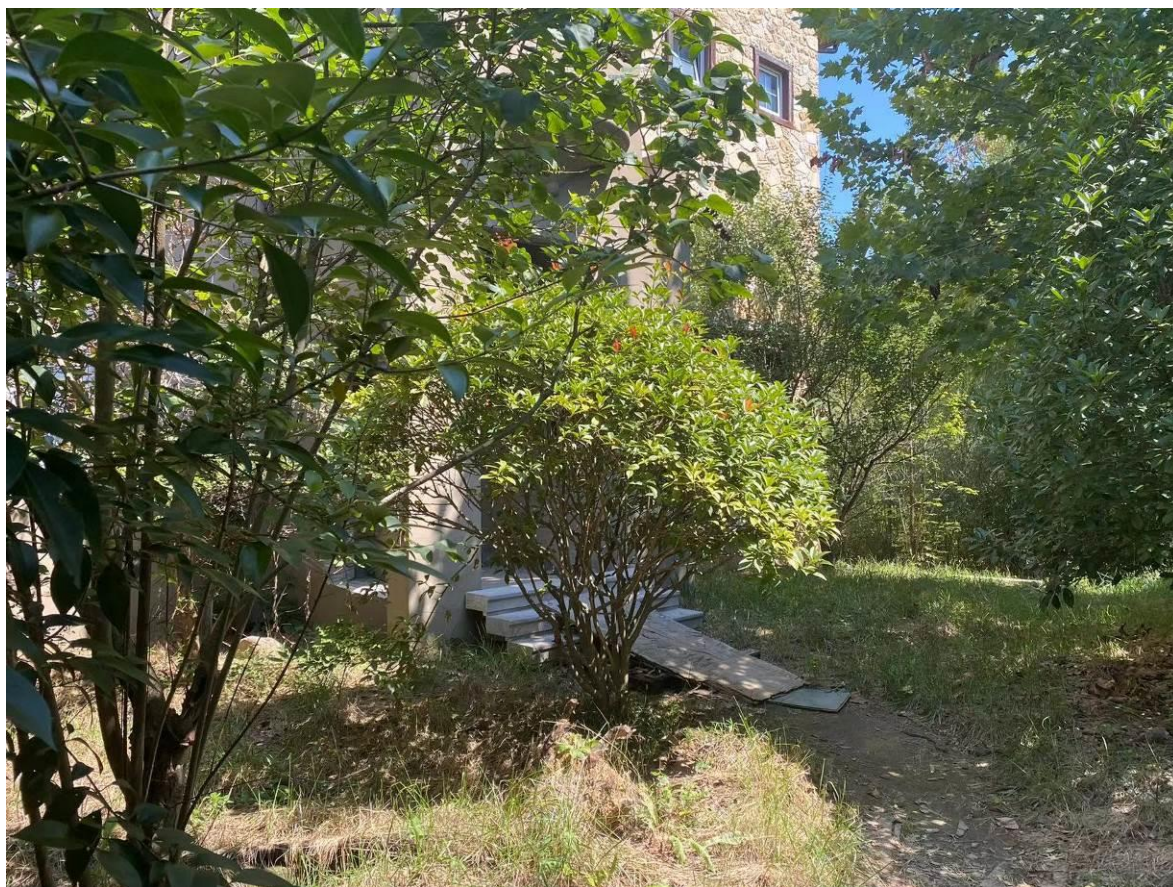
产 权 信 息	权利人：	青岛中天嘉合置业有限公司					
	共有人与共有 情况：						
	房产坐落：	即墨市温泉镇府东一路9号279号					
受理日期：		2014-02-21	核准日期：		2014-02-21	注销日期：	
权证或证明号：		市201416618					
备注：							
幢号	部位	建筑面积	总层数(地 上)	房屋 类型	房屋结构	房屋所有权取 得方式	竣工日 期
9号279号楼 1单元	地下1_1_2层	723.27	2	成套 住宅	混合	自建	2012年
土 地 状 况	地号：	8200700320690000		使用期限：			
	使用权来源：	出让		规划用途：		住宅	
	共用面积：	119015.0		总面积：		0.0	
权属状 况	抵押1笔 / 查封1笔 / 异议登记0笔 / 文件备案0笔						

打印日期：2021年10月29日13点55分

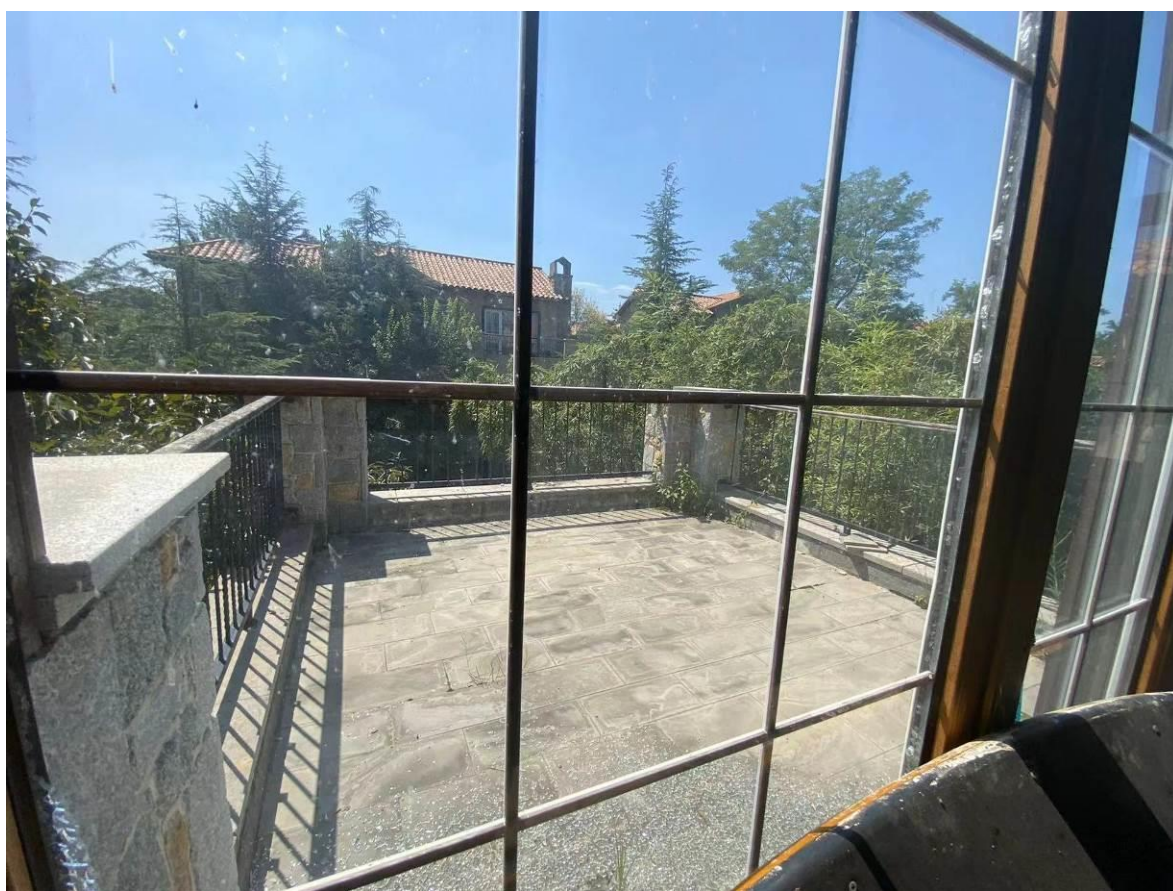
估价对象位置图



222 号别墅现状照片







261 号别墅现状照片





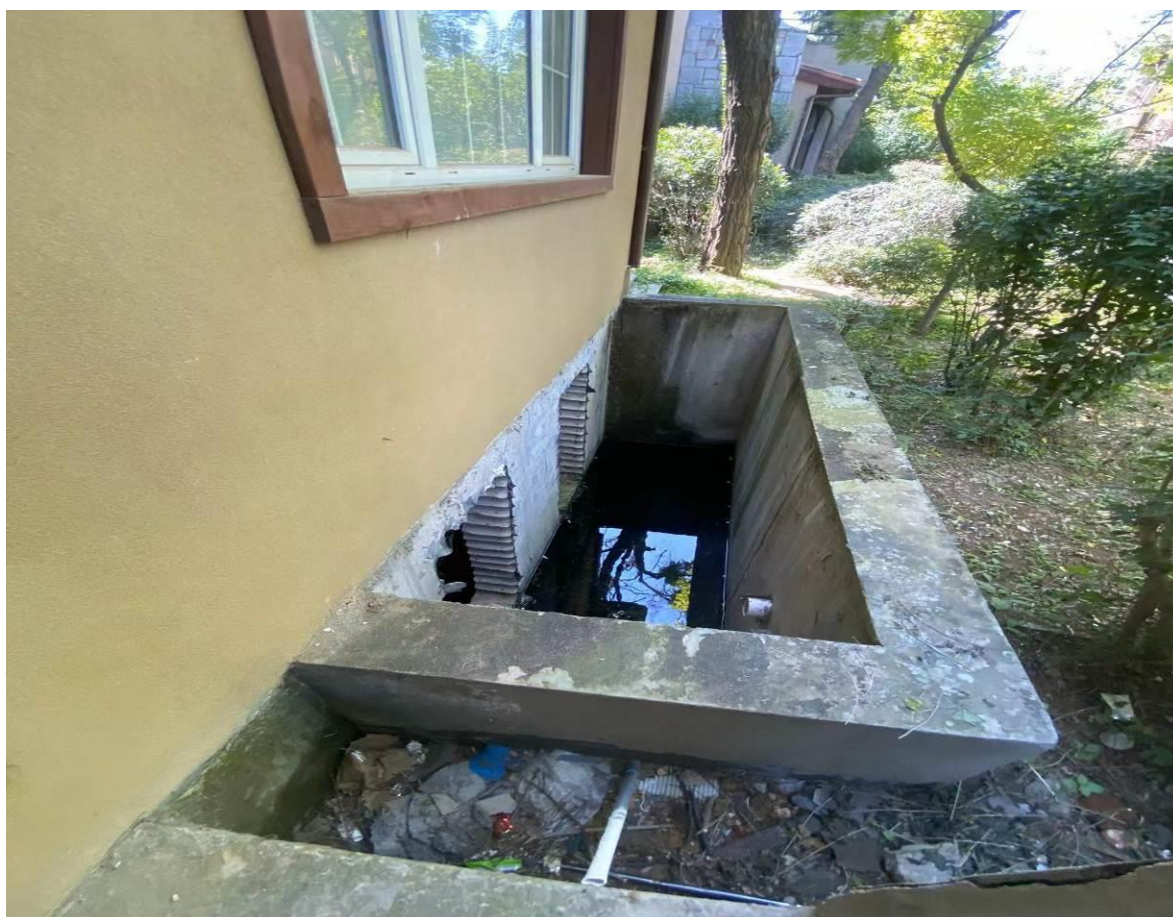




278 号别墅现状照片







279 号别墅现状照片









中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：青岛青房房地产土地评估事务所有限公司

法定代表人：张志涛
(执行事务合伙人)

住 所：青岛市市南区瞿塘峡路19号裙房四层1-1户

统一社会信用代码：913702007240433996

备案等级：壹级

证书编号：建房估证字[2012]123号

有效期限：2021年9月23日至2024年9月22日

发证机关(公章)

二〇二一年九月二十三日

中华人民共和国住房和城乡建设部制



山东省青岛市中级人民法院
委托书

(2022)鲁02执恢110号

青岛青房房地产土地评估事务所有限公司：

我院在执行中国信达资产管理股份有限公司山东省分公司与张代信,崔玉珍,卡拉玛服装(青岛)有限公司,青岛红茜服饰发展有限公司,青岛中天嘉合置业有限公司,海城市芭东北方置业有限公司 金融借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

山青岛市即墨区温泉镇府东一路9号222号、261号、278号、279号别墅。