

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：胶州市九龙街道建设路7号万通花苑小区18
号楼涉执房地产处置司法评估

估价委托人：山东省青岛市中级人民法院

房地产估价机构：青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：王奎鹏（注册号：3720020060）

陈晓波（注册号：3720140102）

估价报告编号：鲁青青岛（房评）字（2022）第57号

估价报告出具日期：2022年11月10日

致估价委托人函

山东省青岛市中级人民法院：

我公司接受贵院委托，对胶州市九龙街道（原九龙镇）建设路7号万通花苑小区18号楼涉执房地产的市场价格进行了评估，现将评估报告主要内容说明如下：

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：房屋所有权人青岛万通房地产集团有限公司，证号房权证胶自字第51916号；房屋坐落胶州市九龙街道（原九龙镇）建设路7号万通花苑小区18号楼，包括住宅36套、阁楼6套、附房16套、车库18套，层数1-8层，建筑面积4890.54平方米，竣工日期2008年；土地使用权来源出让，使用期限2006-09-26至2076-09-25止，规划用途商业、住宅，共用面积126901.3平方米。

价值时点：2022年10月12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：根据估价目的并结合估价对象于价值时点的具体情况，本次评估采用比较法和收益法。

估价结果：根据委托估价目的，结合估价对象现状情况，按照房地产估价标准的要求和规定，本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，制定合理的评估程序，选用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的计算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素后，确定：

胶州市九龙街道（原九龙镇）建设路7号万通花苑小区18号楼涉执房地产在价值时点的评估总价为人民币1746.90万元，大写：壹仟柒佰肆拾陆万玖仟元整（折合单价3572元/平方米）。

特别提示：

（一）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。

（二）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。

(三) 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可使用。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从财产处置价款中扣除的, 评估结果可作为确定财产处置参考价依据, 否则评估结果需扣除上述财产处置费用后方可作为确定财产处置参考价依据。

(七) 根据《房屋所有权证》(房权证胶自字第 51916 号) 及《青岛市不动产登记信息》, 估价对象坐落于胶州市九龙镇。经查询, 2012 年 7 月, 九龙镇已撤销, 原九龙镇与原云溪街道办事处、原营海街道办事处合并设立九龙街道办事处。

(八) 根据房权证胶自字第 51916 号《房屋所有权证》, 估价对象建成年代为 2013 年; 根据《青岛市不动产登记信息》, 估价对象不动产登记簿记载的竣工日期为 2008 年。根据《中华人民共和国民法典》第二百一十七条, 不动产权属证书记载的事项, 应当与不动产登记簿一致; 记载不一致的, 除有证据证明不动产登记簿确有错误外, 以不动产登记簿为准。因目前并无证据证明不动产登记簿确有错误, 故本报告估价对象竣工日期以不动产登记信息中的时间 2008 年为准。

估价的过程及有关说明, 请见附后的鲁青青岛(房评)字(2022)第 57 号《房地产估价报告》。

法定代表人:

青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司

2022 年 11 月 10 日

目 录

一、估价师声明-----	4
二、估价假设和限制条件-----	5-6
三、估价结果报告-----	7-11
(一)估价委托人-----	7
(二)房地产估价机构-----	7
(三)估价目的-----	7
(四)估价对象-----	7
(五)价值时点-----	8
(六)价值类型-----	9
(七)估价原则-----	9
(八)估价依据-----	9
(九)估价方法-----	10
(十)估价结果-----	10
(十一)注册房地产估价师-----	11
(十二)实地查勘期-----	11
(十三)估价作业期-----	11
四、附件	
(一)(2022)鲁 02 执恢 157 号《山东省青岛市中级人民法院委托书》(复印件);	
(二)房权证胶自字第 51916 号《房屋所有权证》(复印件);	
(三)《青岛市不动产登记信息》(复印件);	
(四)估价对象位置图;	
(五)估价对象现场勘查照片;	
(六)房地产估价机构营业执照(复印件);	
(七)房地产估价机构备案证书(复印件);	
(八)房地产估价人员资格证书(复印件)。	

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

一、注册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。

二、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估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师按照《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

五、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，实地查勘日期为2022年10月12日。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

声明人：

王奎鹏（注册房地产估价师，注册号：3720020060）

陈晓波（注册房地产估价师，注册号：3720140102）

估价假设和限制条件

一、一般假设

(一) 本次估价对象的权属、面积、用途等信息依据估价委托人移送的相关资料确定，估价人员已对其进行了检查和核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定上述资料合法、真实、准确和完整。

(二) 受托估价方对估价对象的勘验仅限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师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勘验的责任；估价方对房屋安全、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，假定估价对象能正常安全使用，无重大的环境污染。

(三) 本次估价的结果是正常的市场价格（交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担），即在价值时点预期能够成交的可能价格，已包括房产所占用范围内的土地使用权价格及室内不可移动的装修和设施的价格或价值。它依据了以下假设：

- 1、市场上存在自愿出售的出售方和自愿购买的购买方。
- 2、该房地产可以在公开市场上自由转让。
- 3、在价值时点前，相对于房地产的特性和房地产市场状况而言，有一段合理的谈判周期。
- 4、在此合理谈判周期内，市场状态和价格水平是静止不变的。
- 5、不考虑特殊购买方的附加出价。
- 6、不考虑不可抗力或未来市场变化风险等因素。

(四) 因估价委托人未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(五) 因估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，故本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

三、背离事实假设

本次是涉执房地产处置司法评估。根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)关于房地产司法拍卖估价的规定,评估价值的影响因素包括评估房地产的瑕疵,但未包括评估房地产被查封及评估房地产原有的担保物权和其他优先受偿权。本次估价假设估价对象未被查封、无原有的担保物权和其他优先受偿权。

四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

五、依据不足假设

因被执行人原因,估价人员未能进入估价对象房屋内部进行勘查。本次估价假定估价对象房屋内部无装修、平面布局规则、可保证正常使用,阁楼可利用空间与同类房屋相似。

六、估价报告使用限制

(一)本报告的估价结果为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,按照既定目的提供给估价委托人使用。

(二)本报告的使用期限为自估价报告出具之日起一年内有效。

(三)本报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分,“估价结果报告”提供给估价委托人,“估价技术报告”由估价机构存档。本报告必需合法使用,未经估价机构书面同意,本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他任何方式公开发表。

(四)本报告的估价结果是在完全满足估价假设和限制条件的前提下得出,若不能完全满足,则估价结果需做相应调整。提请报告使用方注意。

(五)本报告由青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

鲁青青岛（房评）字（2022）第 57 号

一、估价委托人：山东省青岛市中级人民法院

住所：青岛市崂山区东海东路 99 号

二、房地产估价机构：青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司

法定代表人：张亚林

住所：山东省青岛市市南区巫峡路 23 号 7 楼 703、704 室

统一社会信用代码：91370202718072169B

备案等级：二级

证书编号：鲁评 022031

有效期限：叁年（2022 年 8 月 11 日至 2025 年 8 月 10 日）

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

（一）房地产坐落及周围环境

估价对象坐落于胶州市九龙街道建设路 7 号“万通花苑”住宅小区内，小区北临建设路，南邻高家洼村，西临龙海路，东临道路，东距 204 国道直线距离约 400 米，西距沈海高速九龙出入口直线距离约 3.5 公里。九龙街道位于山东省青岛市胶州市东南部，地处山东半岛西南部、胶州湾西北岸，总面积 196.5 平方千米，是胶州市境内唯一的沿海街道。估价对象位于原九龙镇政府驻地东南侧，距原镇政府直线距离约 1 公里，周边物业类型主要为住宅小区、村庄和工厂企业，有胶州 3301 路、3305 路、3310 路、3506 路、3507 路等多条公交线路从周边经过，聚集有龙山苑、雅玫华府、龙泉御苑、九龙花园等住宅小区，配套有九龙中心幼儿园、九龙小学、胶州市第二十八中学、九龙卫生院等教育和医疗机构，分布有多个中小型超市、银行网点、药房和加油站。

综上，估价对象所在区域道路较为通畅，供水、供电、燃气等基础配套设施和银行网点、农贸市场、餐饮店、加油站等公共服务设施较齐全，商业繁华程度和环境状况一般，无大型商业设施，空气质量较好，由于距主城区较远，所在区域整体居住条件一般。

（二）房地产权利状况

根据估价委托人移送的相关资料，房地产权利状况登记如下：

1、产权信息

房屋所有权人青岛万通房地产集团有限公司，证号房权证胶自字第 51916 号，登记时间 2013-01-18。

2、房屋状况

房屋坐落胶州市九龙镇建设路 7 号万通花苑小区 18 号楼，包括住宅 36 套、阁楼 6 套、附房 16 套、车库 18 套，层数 1-8 层，建筑面积 4890.54 平方米。

3、土地状况

土地使用权来源出让，使用期限 2006-09-26 至 2076-09-25 止，规划用途商业、住宅，共用面积 126901.3 平方米。

4、权属状况

设有抵押权，已被司法查封。

（三）房地产实体状况

1、房屋状况

根据估价人员现场勘查，估价对象为坐落于胶州市九龙街道（原九龙镇）建设路 7 号万通花苑小区的 18 号楼。该楼幢为混合结构的多层住宅楼，2008 年竣工，地上总层数 8 层，底层为附房和车库层、1-6 层为住宅、顶层为阁楼层，共三个单元，一梯二户。

根据房权证胶自字第 51916 号《房屋所有权证》附图显示，估价对象平面布局规则。估价人员现场勘查房屋为南北朝向，外墙涂料粉刷，塑钢外窗，南向阳台未封闭，室内设定为无装修；配套设施包括独立水电、管道燃气、消防、通讯等设施，所在小区为有物业管理的封闭式住宅小区；房屋建成年代较早，长期空置，缺乏必要的维护保养，燃气管道已接至单元门口。

2、土地状况

估价对象共用的土地形状较规则，地势较平坦，地面已硬化，环境绿化一般，北临建设路，南邻高家洼村土地，西临龙海路，东临道路。宗地外开发程度达到“六通”（包括供水、排水、供气、通电、通讯、通路），宗地内“场地平整”，至价值时点剩余土地使用年限为 53.99 年。

五、价值时点：因估价委托人未明确价值时点，故本次评估根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定，以评估对象实地查勘完成之日 2022 年 10 月 12 日为价值时点。

六、价值类型

估价对象房屋类型为成套住宅，已办理房地产权属登记，可以上市交易。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。

七、估价原则

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》及《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的要求，本次估价遵循独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则。

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。

合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

替代原则：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范围内。

最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据

（一）国家、国务院相关部门及地方政府颁布的法律、法规、通知文件

- 1、《中华人民共和国民法典》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《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）；
- 6、其他相关法律、法规、通知文件等。

（二）评估依据的其他国家标准及技术规范

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 3、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；
- 4、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

(三) 估价委托人提供的资料

1、(2022)鲁02执恢157号《山东省青岛市中级人民法院委托书》;

2、房权证胶自字第51916号《房屋所有权证》(复印件);

3、《青岛市不动产登记信息》(复印件)。

(四) 估价人员搜集及现场勘估的资料

1、估价对象实地查勘及相关资料;

2、估价人员调查搜集的房地产市场行情信息;

3、估价对象周围环境资料。

九、估价方法

(一) 估价方法选取

根据估价委托人提出的估价目的,结合估价对象的利用现状,以及周边房地产市场的发育情况,本次评估选用比较法和收益法进行评估计算。

(二) 估价方法定义

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。

2、收益法

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

十、估价结果

房地产估价结果汇总表

货币种类:人民币

相关结果		估价方法	比较法、收益法
评估价值	总价(万元)		1746.90
	单价(元/平方米)		3572

十一、参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王奎鹏	3720020060		年 月 日
陈晓波	3720140102		年 月 日

十二、实地查勘期

2022年10月12日。

十三、估价作业期

2022年9月19日至2022年11月10日。

青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司

2022年11月10日