

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：胶州市杭州路 17 号常青藤花园 12 号楼 4 单元 501 户涉执房地产处置司法评估

估价委托人：胶州市人民法院

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：陈晓波（注册号：3720140102）

宋义武（注册号：3720180241）

估价报告编号：鲁青青岛（房评）字（2022）第 42 号

估价报告出具日期：2022 年 8 月 29 日

## 致估价委托人函

胶州市人民法院：

我公司接受贵院的委托，对胶州市杭州路 17 号常青藤花园 12 号楼 4 单元 501 户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：**被限制人邵媛媛，房产坐落胶州市杭州路 17 号 12 号楼 4 单元 501，限制证号鲁（2019）胶州市不动产证明第 0035232 号。不动产单元号 370281002007GB00239F00120012，建筑面积 116.28 平方米，总层数（地上）5，房屋规划用途住宅，房屋结构混合；地号 370281002007GB00239，使用期限 2013-3-5 至 2083-3-4 止，土地使用权取得方式出让，批准用途商服、住宅，共有土地使用权面积 29721.2 平方米。

**价值时点：**2022 年 8 月 15 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：**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：

胶州市杭州路 17 号常青藤花园 12 号楼 4 单元 501 户涉执房地产在价值时点的评估总价为人民币 104.73 万元，大写：壹佰零肆万柒仟叁佰元整（折合房地产单价 9007 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，评估结果可直接作为确定财产处置参考价的依据，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的依据。

估价的过程及有关说明，请见附后的鲁青青岛（房评）字（2022）第42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8月29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-----	11
(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 0281 执恢 319 号《胶州市人民法院委托书》(复印件);	
(二)《不动产登记信息》(复印件);	
(三)估价对象位置图;	
(四)估价对象现场勘查照片;	
(五)房地产估价机构营业执照(复印件);	
(六)房地产估价机构备案证书(复印件);	
(七)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、注册房地产估价师陈晓波、宋义武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8月15日。

六、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

声明人：

陈晓波（注册房地产估价师，注册号：3720140102）

宋义武（注册房地产估价师，注册号：3720180241）

## 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),即某种房地产在市场上的平均交易价格,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,市场状态和价值水平是静止不变的。
- 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

本次估价无依据不足假设。

### 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 42 号

## 一、估价委托人：胶州市人民法院

住所：胶州市泉州路 15 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杭州路 17 号常青藤花园住宅小区内，该小区东临锦绣御园住宅小区，北临青州路，南临常青藤街，西临杭州路。该区域位于胶州市中心城区西北部，周边基础配套设施齐全，公共服务设施完善，物业类型主要为住宅小区、商业网点和公共服务设施。估价对象周边道路通畅，有胶州 1 路、胶州 2 路、胶州 6 路、胶州 8 路、胶州 9 路、胶州 27 路、胶州 606 等多条公交线路途经，临近胶州火车站，对内对外交通较便利。所在区域有胶州市第二实验初中、胶州市实验小学、胶州市中云振华教育集团（杭州路校区）等学校；聚集有锦绣御园、集美常青、常乐花园、康桥丽苑、金岸御景等多个住宅小区，汇集有二里河农贸市场、青州路农贸市场、西湖农贸市场、金沙广场、胶州商厦等市场和商超；配套有胶州市人民医院和胶州湾医院等医疗机构；分布有二里河公园和西湖公园等公园和绿地；无大型污染源，空气质量较优，适合居住。

### （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

被限制人邵媛媛，房产坐落胶州市杭州路 17 号 12 号楼 4 单元 501，受理日期 2019-08-29，核准日期 2019-08-30，限制证号鲁(2019)胶州市不动产证明第 0035232 号。

### 2、房屋状况

建筑面积 116.28 平方米，总层数(地上)5，房屋规划用途住宅，房屋结构混合，不动产单元号 370281002007GB00239F00120012。

### 3、土地状况

地号 370281002007GB00239，使用期限 2013-03-05 至 2083-03-04 止，土地使用权取得方式出让，批准用途商服、住宅，共用面积 29721.2 平方米。

## (三) 房地产实体状况

### 1、房屋状况

根据估价人员现场勘查，估价对象位于胶州市杭州路 17 号“常青藤花园”住宅小区 12 号楼 4 单元 501 户，所在楼幢为混合结构的多层住宅楼，总层数(地上)5 层，所在层数(地上)5 层，1 梯二户，2015 年 11 月 1 日竣工。

估价对象平面布局为三室(一间南向卧室、两间北向卧室)二厅一厨一卫，南北朝向，室内已装修(客厅和餐厅地面铺地砖、墙面乳胶漆粉刷、客厅有电视背景墙、天棚吊顶，厨房和卫生间地面铺地砖、墙面贴瓷砖、天棚扣板吊顶，卧室地面铺地板、墙面乳胶漆粉刷、天棚乳胶漆粉刷石膏线装饰，塑钢外窗，木制门窗套，石材窗台板，防盗外门)，配套设施包括独立水、电、管道燃气、集中供热、楼梯、消防、网络通讯等，所在小区为有物业管理的封闭式住宅小区。

### 2、土地状况

估价对象共用的土地东临锦绣御园住宅小区用地，北临青州路，南临常青藤街，西临杭州路。土地形状较规则，地面已硬化，环境绿化良好，宗地红线外开发程度达到“七通”(包括供水、排水、通电、通讯、通路、煤气、暖气)，至价值时点剩余使用年限为 60.55 年。

**五、价值时点：**估价委托人未明确价值时点，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 8 月 15 日为价值时点。

## 六、价值类型

估价对象为成套住宅，已办理权属登记，可以上市交易。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

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0281执恢319号《胶州市人民法院委托书》;
- 2、《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) 估价方法的选取

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 房地产项目评估, 评估方法主要包括比较法、收益法、成本法、假设开发法。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: 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。

### 十、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:

胶州市杭州路17号常青藤花园12号楼4单元501户涉执房地产

在价值时点的评估总价为人民币 104.73 万元，大写：壹佰零肆万柒仟叁佰元整（折合房地产单价 9007 元/平方米）。

**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
陈晓波	3720140102		年 月 日
宋义武	3720180241		年 月 日

**十二、实地查勘期**

2022 年 8 月 15 日。

**十三、估价作业期**

2022 年 8 月 4 日至 2022 年 8 月 29 日。

青岛青青岛土地房地产评估测绘有限公司

2022 年 8 月 29 日