



涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：山东省青岛市市北区重庆南路162号10号楼1
单元103户涉执住宅房地产处置司法评估报告

估价委托人：青岛市崂山区人民法院

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）

孙伟栋（注册编号：3720130044）

估价报告出具日期：2022年9月21日

估价报告编号：青亚房估字【2022】第367号



致估价委托人函

青岛市崂山区人民法院：

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山东省青岛市市北区重庆南路162号10号楼1单元103户于2022年9月15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：山东省青岛市市北区重庆南路162号10号楼1单元103户房屋所有权及依法分摊的国有土地使用权，包括依附于估价对象的装饰装修及设备设施。财产范围不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或相关权益。

根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21083001179373）记载，估价对象情况如下：

权利人：		陈鼎					
产权信息	共有人与共有情况：	--					
	房产坐落：	市北区重庆南路162号10号楼1单元103户					
受理日期	2018-06-28	核准日期	2018-07-02	注销日期	--		
权证或证明号：		鲁（2018）青不动产权第0047927号					
备注		--					
幢号	部位	建筑面积（m ² ）	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



162号10 号楼1单 元	103	76.8	23	成套 住宅	钢混	买卖	2011
土地状况	地号	0500700071005000	使用期限	至 2078-04-13 止			
	使用权来源	出让	规划用途	商业、住宅			
	共用面积 (m ²)	29614.7	总面积 (m ²)	0.0			

价值时点：2022年9月15日。

价值类型：本次估价的价值类型为市场价格。

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：25451 元/平方米

总价：1954637 元

人民币大写：壹佰玖拾伍万肆仟陆佰叁拾柒元整

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) 估价对象在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，应从本次评估结果中进行相



应扣减，提请估价报告使用人注意；

（4）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；

（5）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；

（6）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；

（7）估价有关说明，请见附后的青亚房估字【2022】第367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：

二〇二二年九月二十一日



目录

估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	10
(一) 估价委托人	10
(二) 房地产估价机构	10
(三) 估价目的	10
(四) 估价对象	10
(五) 价值时点	29
(六) 价值类型	29
(七) 估价原则	29
(八) 估价依据	32
(九) 估价方法	34
(十) 估价结果	35
(十一) 注册房地产估价师	35
(十二) 实地查勘期	36
(十三) 估价作业期	36
附件	37



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、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；
- 2、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；
- 3、注册房地产估价师与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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告；
- 5、注册房地产估价师刘芙辰及参与估价人员孙天文已于2022年9月15日对估价对象进行了实地查勘，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、注册房地产估价师已对估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响给予了关注。
- 7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助；
- 8、使用本报告，请注意估价假设和限制条件及报告说明；

声明人：刘芙辰（注册房地产估价师，注册号：3720170039）

孙伟栋（注册房地产估价师，注册号：3720130044）



估价假设和限制条件

一、估价假设条件

1、一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的权属、面积、用途等资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师已对估价对象安全、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) 本报告评估的陈鼎名下位于山东省青岛市市北区重庆南路162号10号楼1单元103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) 估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故假设评



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、物业费、供热费、水电气费等及其滞纳金。

2、未定事项假设

本估价项目不存在未定事项，故本估价报告没有未定事项假设。

3、背离事实假设

根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21083001179373），权属状况记载，情况如下：

权属状况	抵押 3 笔，查封 1 笔，异议登记 0 笔，文件备案 0 笔，居住权 0 笔
------	---

根据 2022 年 9 月 13 日青岛不动产网上查询系统查询的《青岛市不动产自然状况信息》（证明编号：2022G322953887）现势权属状态记载，情况如下：

现势权属状态						
共有人	抵押	限制	文件备案	居住权	异议	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，本次评估不考虑抵押、查封及原有的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抵押、查封及原有的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



估价对象用途、名称、权利人状况等均与权属证明一致，无不相一致假设。

5、依据不足假设

估价委托人提供的相应估价资料，注册房地产估价师进行了尽职调查，估价对象状况的相关依据充分，无依据不足假设。

二、估价限制条件

1、本报告依据《青岛市崂山区人民法院委托书》（（2022）鲁 0212 执恢 224 号）的委托内容进行评估，评估范围根据《青岛市崂山区人民法院委托书》（（2022）鲁 0212 执恢 224 号）确认。估价对象的建筑面积、建成年代等依据估价委托人提供的《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21083001179373）及通过青岛不动产网上查询系统查询的《青岛市不动产自然状况信息》（证明编号：2022G322953887）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 2022 年 9 月 21 日至 2023 年 9 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，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、发现本报告的数字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字误差进行合理解释。

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。



山东省青岛市市北区重庆南路 162 号 10 号楼 1 单元 103 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【2022】第 367 号

（一）估价委托人

名称：青岛市崂山区人民法院

地址：青岛市崂山区云岭支路 1 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：青岛市李沧区果园路 11 号 101 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

估价对象财产范围为山东省青岛市市北区重庆南路 162 号 10 号楼 1 单元 103 户房屋所有权及依法分摊的国有土地使用权，包括依附于估价对象的装饰装修及设备设施。财产范围不包括家电、家具等动产，也不包括债权债务、特许经营权等其他财产或相关权益。

根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21083001179373）记载，估

价对象情况如下：

产权信息	权利人:	陈鼎					
	共有人与共有情况:	--					
	房产坐落:	市北区重庆南路162号10号楼1单元103户					
受理日期	2018-06-28	核准日期	2018-07-02	注销日期	--		
权证或证明号:		鲁(2018)青岛市不动产权第0047927号					
备注		--					
幢号	部位	建筑面积(m ²)	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
162号10号楼1单元	103	76.8	23	成套住宅	钢混	买卖	2011
土地状况	地号	0500700071005000	使用期限	至2078-04-13止			
	使用权来源	出让	规划用途	商业、住宅			
	共用面积(m ²)	29614.7	总面积(m ²)	0.0			

《青岛市不动产自然状况信息》(证明编号: 2022G322953887)记载, 估价对象情况如下:

坐落	市北区重庆南路162号10号楼1单元103户			
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权			
房屋建筑面积	76.8	套内建筑面积	59.0	
总层数(地上)	房屋规划用途	房屋结构	竣工日期	
23	住宅	钢混	2011-06-23	
不动产单元号	370203003007GB00014F00100085			
房屋坐落	市北区重庆南路162号10号楼1单元103户			
抵押期间禁止抵押物转让		是		
备注				
土地信息	地号	0500700071005000	使用期限	至2078-04-13止
	权利性质	出让	批准用途	商业、住宅
	共有土地使用权面积	29614.7	土地使用权面积	0.0
	独用土地面积	0.0	分摊土地面积	0.0

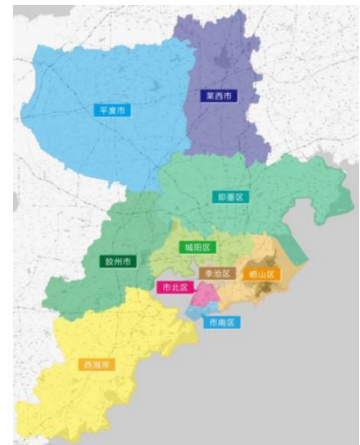
根据《青岛市不动产登记信息》（证明编号：21083001179373）及 2022 年 9 月 13 日查询的《青岛市不动产自然状况信息》（证明编号：2022G322953887）记载，估价对象存在抵押、限制及查封。根据估价假设与限制条件，本次评估假设估价对象未设定抵押、限制和查封及原有的其他优先受偿权等他项权利，且未发生任何产权转移。

1、区位状况

区位介绍

青岛市：

青岛，别称岛城、琴岛、胶澳，是中国山东省辖地级市、副省级市、计划单列市，是国务院批复确定的中国沿海重要中心城市和滨海度假旅游城市、也是国际性港口城市。截至 2022 年，全市下辖 7 个区、代管 3 个县级市，区域总面积 11293 平方千米。



青岛未来三年规划：

2021 年 12 月 28 日，青岛市第十六届人大常委会第三十七次会议举行，本次会议第十项内容为“听取审议市政府关于城市更新和城市建设三年攻坚行动方案的报告并作出相应决定”，副市长张军同志作关于青岛城市更新和城市建设三年攻坚行动方案的报告。会议提出，将全面推动实现更高水平宜居宜业，将青岛建设成为高质量发展、高品质生活、高效能治理的现代化国际大都市。

此次会议，提出了三年攻坚任务，开展历史城区保护更新、重点低效片区（园区）开发建设、旧城旧村改造建设、市政设施建设、交通基础设施建设、地铁建设及地铁沿线开发建设、停车设施建设、公园城市建设八大行动。城市更新和城市建设涉及的其他工作任务由各部门、各区市按职责按计划推进，不列入本次三年攻坚任务。

1. 历史城区保护更新三年攻坚行动。统筹推进历史城区和邮轮港区 2 个重点片区的保护更新。以保护、保留、利用、提升为主导，重塑产业与空间关系，重聚历史城区人气，让历史城区成为建筑可阅读、街道可漫步、城市可记忆的“文化客厅”；推进邮轮港区改造更新，结合邮轮旅游和服务功能，植入餐饮、娱乐、购物、酒店等配套业态，建设吸引年轻人的港湾、国际航运贸易金融创新港。通过三年攻坚行动，让历史城区焕发新生，成为全国历史城区保护更新典范。



2. 重点低效片区（园区）开发建设三年攻坚行动。先行启动低效用地相对集中的市北区老四方工业区、李沧区北客站及周边区域、株洲路两侧区域等 10 个重点片区（园区）开发建设，以点带面带动全市低效用地再开发。通过三年攻坚行动，进一步优化产业布局，完善城市功能，提升城市品质，为城市发展注入新动能、导入新产业、焕发新生机。

3. 旧城旧村改造建设三年攻坚行动。计划三年改造城镇老旧小区共 1108 个、30 万户；启动改造城中村 81 个、5.5 万户，重点推进市北区、李沧区、崂山区范围内的 27 个城中村、2.4 万户改造工作。力争通过三年攻坚行动，市南区、市北区、李沧区、崂山区（建成区）2000 年以前建成的老旧小区改造和现有城中村改造基本清零。

市政设施建设三年攻坚行动。市政道路建设方面：围绕市“十四五”规划确定的“15515+N”工程，即1条胶州湾第二隧道、5条城市快速路、5个主要立交节点、15条主干道及存量未贯通道路，全力推进辽阳路快速路、海尔路—银川路立交、唐河路—安顺路等重点工程建设及存量未贯通道路打通工作。



在市政公用设施建设方面：加快推进供热、燃气、污水处理、供水、环卫等重点市政公用设施建设，实施“清洁取暖”煤改气热源工程。通过三年攻坚行动，进一步完善城市路网体系，提升通行效率，让城市道路更畅通，市民出行更便捷；促进市政设施增量、提质、增效，不断提升人民生活质量、城市承载力，实现市南、市北、李沧、崂山四区清洁取暖“煤改气”工作基本完成。

4. 交通基础设施建设三年攻坚行动。

聚焦公路、铁路、港口、通用机场、枢纽、管道六大领域，重点推进实施“944121”工程，即9条公路、4条铁路、4处港口工程、1个通用机场、2处交通枢纽、1条高压燃气管道。通过三年攻坚行动，全面

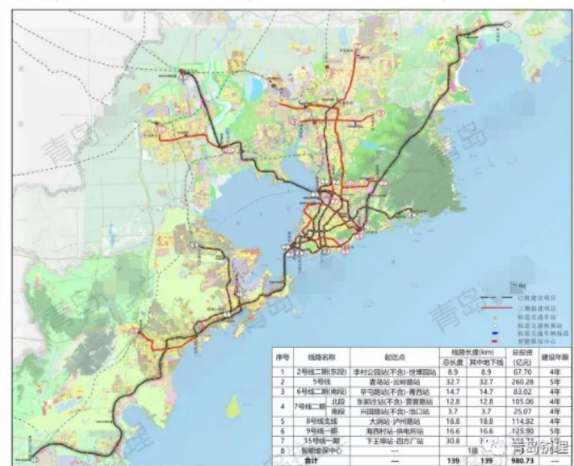


构建北上融入京津冀、南下联通长三角、西进辐射沿黄流域、东出日韩经济圈的综合立体交通网，加快建设交通强国示范城市和国际性综合交通枢纽城市。

5. **交通基础设施建设三年攻坚行动。**聚焦公路、铁路、港口、通用机场、枢纽、管道六大领域，重点推进实施“944121”工程，即9条公路、4条铁路、4处港口工程、1个通用机场、2处交通枢纽、1条高压燃气管道。通过三年攻坚行动，全面构建北上融入京津冀、南下联通长三角、西进辐射沿黄流域、东出日韩经济圈的综合立体交通网，加快建设交通强国示范城市和国际性综合交通枢纽城市。

6. **地铁建设及地铁沿线开发建设三年攻坚行动。**加快推进地铁建设，力争至2024年底新投入运营4条线，三期规划7条线139公里全部开工建设。按照“站城一体、产城融合、功能复合”的原则，全域推进地铁沿线TOD综合开发，力争至2024年底实现21个TOD项目落地。通过三年攻坚行动，加快构建安全、便捷、高效、绿色的城市轨道交通网络体系，建设“轨道上的青岛”。

青岛市城市轨道交通第三期建设规划（2021-2026年）示意图



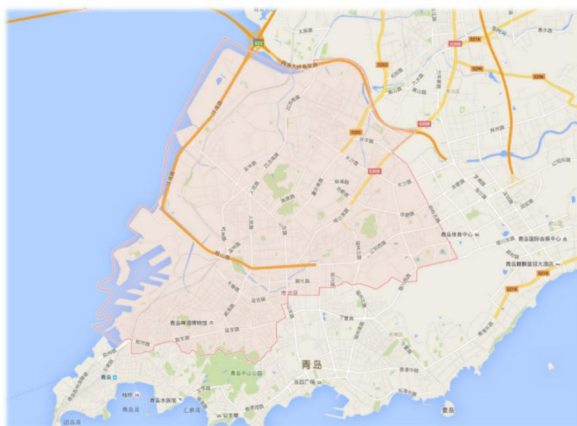
7. **停车设施建设三年攻坚行动。**加快城市停车设施建设，集中建设一批停车设施，大幅增加泊位供给，3年建设120个公共停车场、泊位5.7万个，建设11个公交场站，泊位1130个，建立完善全社会停车设施共享机制。通过三年攻坚行动，基本完成机关事业单位、商场、酒店、写字楼、住宅小区等停车设施开放共享，基本实现设置规范、停车有序、安全便民的停车目标。

8. **公园城市建设三年攻坚行动。**以绿化为民、绿化惠民为根本宗旨，加强绿线管控，坚

持绿地总量增加和现有绿地充分利用改造并举，推进“12131”系统工程，即构建1个城市绿道网络、整治200个公园绿地、建设100条林荫廊道、推进300处立体绿化、实施1项生态绿化工程。通过三年攻坚行动，充分释放城市绿色资源价值，建设生态空间山清水秀、生活空间宜居适度、生产空间集约高效、地域文化特色鲜明、安全开放、全民共享的公园化城市。

市北区：

市北区，隶属山东省青岛市，位于青岛市中部偏南，西部濒临胶州湾，东部与崂山区为邻，北部与李沧区接壤，南部与市南区毗连，东西最大距离11.5公里，南北最大距离9.9公里，海岸线长17.83公里，总面积65.4平方公里。市北区内丘陵为主要地貌类型，地势起伏不平，东高西低，海泊河



是市北区最大河流，属季节性河流，其余河流有杭州路河、昌乐路河等小河流。区境温带季风气候区，海岸线长约17.5公里，区境年平均气温摄氏12.7℃，平均降水量为662.1毫米。

区划详情：

截至2022年，市北区下辖22个街道，137个社区居委会，有辽宁路街道，延安路街道，登州路街道，宁夏路街道，敦化路街道，辽源路街道，合肥路街道，大港街道，即墨路街道，台东街道，镇江路街道，浮山新区街道，阜新路街道，海伦路街道，四方街道，兴隆路街道，水清沟街道，洛阳路街道，河西街道，湖岛街道，开平路街道，双山街道。

地理环境：

位置经域：市北区是青岛市主城区之一，位于青岛市中部偏南，连西部濒临胶州湾，

东部与崂山区为邻，北部与李沧区接壤，南部与市南区毗连，东西最大距离 11.5 公里，南北最大距离 9.9 公里，海岸线长 17.83 公里，总面积 65.4 平方公里。

地质构造：市北区内的岩石类型主要是岩浆岩中的侵入岩类，形成时代为中生代。其中以中生代燕山晚期为主，多为花岗岩，另有小量中性岩脉等产出。侵入岩面积约占全区面积的 90% 以上。根据最新的 1: 50000 区域地质调查资料，青岛地区燕山晚期花岗岩被划为崂山超单元，有 11 种岩石类型，分属 11 个单元。市北区有 5 个花岗岩类单元和 8 种脉岩类型。

地形地貌：市北区的现代地貌是在漫长地质发展历史中经各种内外营力综合作用而成的，地质演化最剧烈的时期为中生代。燕山晚期，断裂活动达到地质历史上的鼎盛时期，岩浆活动剧烈，形成现代构造格局、地貌形态。新构造运动表现为地壳缓慢抬升，处于剥蚀状态，加之地表水系的影响，形成区内广布的侵蚀剥蚀丘陵地形。

丘陵是市北区内主要地貌类型，分布面积广。地势起伏不平，东高西低。其中海拔 100 ~ 200 米左右的丘陵分布更为普遍，表现为起伏和缓的宽谷缓丘地形。低丘陵区内，由于第四纪残坡积及坡洪积发育，在海拔 30 ~ 50 米处冲沟等微地貌较为发育（如洪山坡—浮山后一带）。丘陵上部土质较差，系剥蚀性风化土，中下部是基岩或冲积土。

气候：市北区属温带季风气候区，空气湿润，降水适中，雨热同季，气候宜人。受季风和海洋的影响，四季变化十分明显。夏半年（4—9 月），东南季风从海上吹来，受海洋环境的直接调节和影响，使青岛地区空气湿润、雨量充沛、气温的日较差小、无高温酷暑，具有明显的海洋性气候特点；冬半年（10 月至翌年 3 月），季风自欧亚大陆吹来，青岛处在冷高压气团控制之下，气候干燥，温度偏低，充分表现出了大陆性气候的特点。

市北区年平均气温 13.0℃，最冷月出现在 1 月份，平均为 -0.2℃，最热月出现在 8 月份，平均为 25.3℃。全区平均降水量在 664.1 毫米左右，降水主要集中在 6—8 月份，占全年降水量 61%，年内分配为 8 月份最多，12 月到次年 2 月份较少。

交通运输：市北区内进出青岛的主干道环湾大道、四流路、重庆路、黑龙江路、山东



路横贯南北，距青岛胶东国际机场 50 公里，距青岛火车站 6 公里，距青岛新客站 9 公里，距国道青银高速 6 公里，北部跨海大桥横跨胶州湾，南部海底隧道连接西海岸。1903 年，途径市北区的山东省境内第一条公路—台柳路（台东至柳树台）建成。青岛境内有 282 条，途径各类公路市北区的有 4 条。

市北区界内的港口主要有大港码头和小港码头。青岛港大港码头位于山东半岛胶州湾畔，老港区在市北区界内。小港码头位于胶州湾东岸，港内水域面积 3.4 万平方米，港内有码头 3 座，岸线长 381 米，泊位 8 个。码头以商用、水产、客货运输为主。码头前沿水深 4 米，可停靠 500~1000 吨级船舶。

市北区境内的铁路系德国人于 1904 年建成。位于市北区商河路的大港火车站是胶济铁路最早的始发站，大港火车站有到发线 2 条，日办理客运列车 4 列，均为短途市郊列车。市北区境内的沿线桥梁由西向东，共有 7 座。截止 2021 年 12 月，市北区共有三条地铁，分别为 1 号线、2 号线、3 号线。

位置状况

坐落	位置	青岛市市北区重庆南路 162 号
	小区名称	万科金色城品

<p>方位</p>	<p>位于青岛市市北区-河西街道</p> <p>河西街道范围（黄色五星位置为估价对象所在位置）</p>
<p>区域繁华程度</p>	<p>周边多为住宅小区主要有大山宝城西区、大山宝城东区、海尔玫瑰蓝庭、海尔世纪公馆等住宅小区。</p>
<p>距商服中心距离</p>	<p>距购物中心-麦德龙（四方商场店）直线距离约 0.8 公里，距购物中心-凯德 MALL（黑龙江南路店）直线距离约 1.3 公里、距购物中心-青岛利群四方购物广场直线距离约 2.6 公里。</p>



距政府距离	距市北区人民政府直线距离约 3.8 公里。
临街状况	东临重庆南路（双向十车道），南临德丰路（双向车道）。

交通状况	
道路状况	区域内有重庆南路，为交通型道路。
出入可利用交通工具	<p>附近 500 米内公交站共 7 个。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 大山萍乡路（途径 12 路、18 路、20 路、20 路夜班车、208 路、219 路环行、229 路、310 路环线、603 路）； 2. 大山萍乡路（途径 12 路、20 路、208 路、219 路环行、229 路、310 路环线、603 路）； 3. 德丰路（途径 18 路）； 4. 萍乡路南昌路（途径 12 路、20 路、208 路、219 路环行、229 路、310 路环线、603 路）； 5. 蚌埠路重庆南路（途径 18 路、603 路）； 6. 重庆南路德丰路（途径 12 路、12 路互联网公交快车、20 路、20 路夜班车、208 路、219 路环行、229 路、303 路、310 路环线、326 路、374 路、608 路）； 7. 大山（途径 303 路、326 路、608 路）。
地铁	附近 1 公里内无地铁站，距离最近的地铁站-双山站（3 号线）直线距离约 1.3 公里，距离地铁站-水清沟站（1 号线）直线距离约 1.5 公里。

<p>交通管制 情况</p>	<p>周边相临的重庆路实行限速 70km/h 的交通管制。</p>	
<p>停车方便 程度</p>	<p>小区有配套的地上车位和地下车库。</p>  <p style="text-align: center;">小区地上停车位</p>	 <p style="text-align: center;">小区地下车库入口</p>

<p><u>环境状况</u></p>	
<p>自然环境</p>	<p>所在区域属于城市城区地带，现已进行房地产开发建设，原始地貌及自然环境已城市化。空气质量为优，无首要污染物等情况，不临近铁路、高架桥，无噪音等环境污染影响。</p>
<p>人文环境</p>	<p>所在区域主要为居住区域，治安状况较好，卫生条件较好，周边无文物古迹、无革命活动地、现代经济、技术、文化、艺术、科学活动场所形成的景观，以及地区和民族的特殊人文景观。</p>
<p>景观</p>	<p>主要为城景、街景，没有其他特殊景观。</p>

外部配套设施状况

基础设施		所在道路与重庆南路相接，供水、排水、供电、通信、供热、燃气和有 有线电视与市政管网连接，可保证日常使用。
公共 服务 设施	教育	附近 1 公里内学校有立新小学、青岛宜阳路小学（西校区）等学校及多 家培训机构。
	金融	附近 1 公里的银行主要有中国工商银行（新都心支行）、中国建设银行（青 岛合肥路新都心支行）、中国工商银行（青岛四方支行宜阳路储蓄所）等及 多家银行的 ATM 自助提款机。
	医疗	距青岛市第七人民医院（三级综合）直线距离约 1.9 公里；青岛市中心 医院（三级甲等综合性）直线距离约 2.3 公里；青岛大学附属医院（市 北院区）（综合性三级甲等）直线距离约 2.8 公里。
	加油站	距金盾石化加油站（萍乡路站）直线距离约 0.2 公里、距中国石化（山东青 岛第 61 加油加气站）直线距离约 0.9 公里、距中国石油加油站（青岛第 18 站）直线距离约 0.9 公里。
	运动休闲	距青岛北岭山森林公园直线距离约为 1.2 公里，距青岛嘉定山公园直线 距离约为 1.2 公里。

2、实物状况

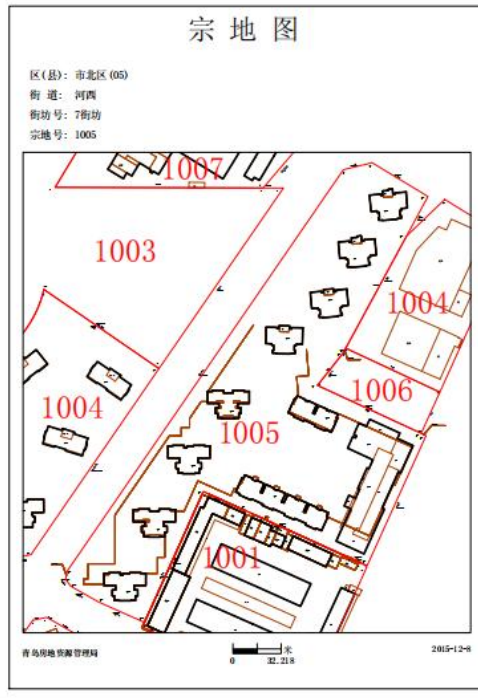
其他区位状况	
小区鸟瞰图	
楼幢	估价对象所在的青岛市市北区重庆南路162号10号楼，位于万科金色城品小区二期南侧位置。
楼层	总层数为23层，估计对象位于1层。
朝向	主朝向为南向。
小区大门	

(1) 土地基本状况:



根据实地查勘及通过青岛不动产网上查询系统查询的《青岛市不动产自然状况信息》（证明编号：2022G322953887），估价对象土地基本情况如下：

名称	青岛市市北区重庆南路162号10号楼1单元103户所在地块
四至	东临重庆南路、南临德丰路、西临萍乡支路、北临萍乡路。
共有土地使用权面积	29614.7平方米。
用途	住宅、商业。
地形	估价对象所在宗地土地形状呈较规则多边形。
地势	估价对象所在宗地周边地势平坦。
地质	各类岩浆岩、各类花岗岩和脉岩为主。
土壤	土壤无污染，自然酸碱性和肥力适中。
地基	地基承载力和稳定性较好，地下水位和水质较好，无不良地质现象。
土地开发程度及土地平整程度	至价值时点，宗地内外达到“七通”（包括通路、上水、下水、供电、通讯、供气、供热）及场地平整，供电、给水保证率较高，排水通畅，完全能满足生活需要。



宗地图--地号: 0500700071005000 宗地号: 1005



估价对象地块位置图

(2) 建筑物基本状况:

通过青岛不动产网上查询系统查询的根据实地查勘及通过青岛不动产网上查询系统查询的《青岛市不动产自然状况信息》（证明编号：2022G322953887），情况如下：

名称	山东省青岛市市北区重庆南路162号10号楼1单元103户																													
房屋建筑面积测算表	<div style="text-align: center;"> <p>房屋建筑面积测算表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>来源地址</th> <th>市北区重庆南路162号10号楼</th> <th>幢号与门牌</th> <th>单元</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>所在名义层</td> <td>1</td> <td>室号与部位</td> <td>03</td> </tr> <tr> <td>所在实际层</td> <td>1</td> <td>建筑面积</td> <td>76.8</td> </tr> <tr> <td>自然层数</td> <td>23</td> <td>共</td> <td>套内面积</td> </tr> <tr> <td>地下层数</td> <td>1</td> <td>中</td> <td>分摊面积</td> </tr> <tr> <td>权属调查员</td> <td>宋永明</td> <td>地下建筑面积</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>建筑面积测算单位</td> <td colspan="2">青岛正诚测绘有限公司</td> <td>面积单位：平方米</td> </tr> </tbody> </table> </div> <p style="text-align: center;">《青岛市不动产自然状况信息》（证明编号：2022G322953887）</p>		来源地址	市北区重庆南路162号10号楼	幢号与门牌	单元	所在名义层	1	室号与部位	03	所在实际层	1	建筑面积	76.8	自然层数	23	共	套内面积	地下层数	1	中	分摊面积	权属调查员	宋永明	地下建筑面积	0	建筑面积测算单位	青岛正诚测绘有限公司		面积单位：平方米
来源地址	市北区重庆南路162号10号楼	幢号与门牌	单元																											
所在名义层	1	室号与部位	03																											
所在实际层	1	建筑面积	76.8																											
自然层数	23	共	套内面积																											
地下层数	1	中	分摊面积																											
权属调查员	宋永明	地下建筑面积	0																											
建筑面积测算单位	青岛正诚测绘有限公司		面积单位：平方米																											
规模	建筑面积为 76.8 m ² 。																													
用途	住宅。																													
层数和高度	高层，高度适宜居住使用。																													
建筑结构	钢混。																													
外观	整体外观真石漆、内外墙保温层，共 1 个单元，刷卡门禁式单元门，二梯四户。																													

	 <p>估计对象外观照片</p>	 <p>估计对象单元门照片</p>
<p>新旧程度</p>	<p>竣工日期为 2011 年。</p>	
<p>设备设施</p>	<p>市政供气、供热、上下水。</p>	
	<p>地面</p>	<p>地砖。</p>
	<p>墙面</p>	<p>墙砖。</p>
	<p>顶</p>	<p>涂料粉刷。</p>
<p>电梯间</p>	 <p>电梯间照片</p>	
<p>空间布局</p>	<p>户型</p>	<p>2 室 1 厅 1 厨 1 卫，南北通透。</p>
	<p>门窗</p>	<p>入户门为栅栏式防盗门，外窗为塑钢材质，带有飘窗台。</p>
	<p>卧室</p>	<p>地面铺设木地板、墙面粉刷涂料，石膏线装饰吊顶。</p>
	<p>客厅</p>	<p>地面铺设木地板、墙面粉刷涂料、石膏线装饰吊顶。</p>

	厨房	地面铺设地砖、墙面贴有墙砖、集成吊顶, 整体厨柜。
	卫生间	地面铺设地砖、贴有墙砖、集成吊顶, 洁具齐全。
	阳台	地面铺设地砖、墙面粉刷乳胶漆、阳台门、窗为塑钢材质。
室内装饰 装修情况	 <p data-bbox="581 835 688 867">入户照片</p>	 <p data-bbox="1127 835 1252 867">卧室照片 1</p>
	 <p data-bbox="597 1295 732 1327">卧室照片 2</p>	 <p data-bbox="1164 1295 1271 1327">客厅照片</p>
	 <p data-bbox="607 1764 719 1795">客厅照片</p>	 <p data-bbox="1164 1764 1271 1795">阳台照片</p>

		
使用及维护状况	目前闲置，使用及维护状况较好。	
完损状态	无明显的损毁状况，现状良好，使用正常，属基本完好房。	
物业管理	经调查，物业公司名称为北京万科物业服务有限公司青岛分公司，物业收费标准：2.2元/平方米/月。	

（五）价值时点

2022年9月15日（实地查勘完成之日）。

（六）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。

（七）估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何

单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2、合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产权利及其他事项登记信息（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时

间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

4、替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。替代原则对具体的房地产估价工作，指明了两点：一是，当存在着一定数量与估价对象相似的房地产并已知它们的价格时，可以通过这些相似房地产的价格推算出估价对象的价值或价格。在通常情况下，由于房地产的独一无二特性，难以找到各方面状况均与估价对象相同的房地产，所以实际上是寻找与估价对象具有替代性的相似房地产，然后将它们与估价对象进行比较，再根据它们与估价对象之间的差异对其价格进行适当修正和调整。二是，在估价时不能孤立地思考估价对象的价值或价格，而要考虑相似房地产之间的价格比较，特别是同一个房地产估价机构，在同一个城市、同一个时期，为了同一种估价目的，对不同区位、不同档次的房地产的评估价值应有合理的“价差”，尤其是较好的房地产的评估价值不应低于较差的房地产的评估价值。

5、最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用：房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

最高最佳利用需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选择估价对象的最高最佳利用时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。

现有房地产应维持现状的财务上可行的条件是：现状房地产的价值（新房地产的价值－将现状房地产改变为新房地产的必要支出及应得利润）。

现有房地产应更新改造的财务上可行的条件是：（更新改造后的房地产价值－更新改造的必要支出及应得利润）> 现状房地产的价值。

现有房地产应改变用途的财务上可行的条件是：（新用途下的房地产价值－改变用途的必要支出及应得利润）> 现用途下的房地产价值。

现有房地产应改变规模的财务上可行的条件是：（改变规模后的房地产价值－改变规模的必要支出及应得利润）> 现规模下的房地产价值。

现有房地产应重新开发的财务上可行的条件是：（重新开发完成后的房地产价值－重新开发的必要支出及应得利润）> 现有房地产的价值。

（八）估价依据

1、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令（第四十五号），2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

- 2、《中华人民共和国土地管理法》的有关规定（中华人民共和国主席令（第四十一号），1986年6月25日通过，2019年8月26日修订，2020年1月1日起施行）；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定（中华人民共和国主席令（第二十九号），2007年7月5日通过，2019年8月26日修正并施行）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令（第四十六号），2016年7月2日通过，2016年12月1日实施）；
- 5、国土资源部关于贯彻实施《中华人民共和国资产评估法》的通知（国土资发〔2016〕181号，2016年11月25日发布）；
- 6、国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第16号，由2016年3月1日国家税务总局发布，自2016年5月1日起执行）；
- 7、国家税务总局《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）；
- 8、国家税务总局《关于营改增后契税房产税土地增值税个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43号）；
- 9、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》（2015年4月8日发布，2015年12月1日起实施）；
- 10、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》（2013年6月26日发布，2014年2月1日实施）；
- 11、《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）（2021年8月18日发布，2021年9月1日实施）；
- 12、《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，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

13、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，2018年12月10日发布）；

14、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14号，自2019年7月1日起施行。2018年9月1日起出具的司法执行财产处置资产评估报告，可以参照本指导意见对其进行判断）；

15、《青岛市自然资源和规划局区关于公布实施青岛市市南区、市北区、李沧区城镇土地级别与基准地价的公告》；

16、青岛市《2021年房屋建筑工程造价指标》；

17、《青岛市崂山区人民法院委托书》（（2022）鲁0212执恢224号）；

19、《青岛市不动产登记信息》（21083001179373）；

20、《青岛市不动产自然状况信息》（证明编号：2022G322953887）；

21、市北区价值时点时期的同类房地产市场行情信息；

22、注册房地产估价师现场勘估记录。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），可以选用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据估价目的及估价对象实际情况，选取比较法及成本法作为本次的评估方法，估价方法定义及测算的技术路线见下表：

可选估价方法	估价方法定义	估价方法测算的技术路线
比较法	比较法是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	（1）搜集交易实例，调查整理与估价对象类型相近似的交易实例。 （2）选取可比实例，从交易实例中选取的可比实例不得少于三个。 （3）建立比较基础，选取可比实例后，应建立比较基础，对可比实例的成交价格进行标准化处理。



	<p>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。</p>	<p>(4) 进行交易情况修正, 应消除特殊交易情况造成的可比实例成交价格偏差, 将可比实例的非正常成交价格修正为正常价格。</p> <p>(5) 进行市场状况调整, 应消除成交日期的市场状况与价值时点的市场状况不同造成的价格差异, 将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格。</p> <p>(6) 进行房地产状况调整, 房地产状况调整应消除可比实例状况与估价对象状况不同造成的价格差异, 包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。</p> <p>(7) 计算比较价值, 对经修正和调整后的各个可比实例价格, 应根据它们之间的差异程度、可比实例房地产与估价对象房地产的相似程度、可比实例资料的可靠程度等情况, 选用简单算术平均、加权算术平均等方法计算出比较价值。计算公式为:</p> $\text{比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{区位状况调整系数} \times \text{实物状况调整系数} \times \text{权益状况调整系数}$
<p>成本法</p>	<p>成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧, 将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。</p>	<p>(1) 根据估价对象状况和土地市场状况, 选择房地合估路径或房地分估路径, 并优先选择房地合估路径, 本次评估选择房地合估路径。</p> <p>(2) 测算重置成本, 重置成本应在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润, 包括土地成本、建设成本、管理费用、销售费用、投资利息、销售税费和开发利润。</p> <p>(3) 测算成新率, 通过折旧测算成新率, 折旧包括实体性贬值、经济性贬值、功能性贬值。</p> <p>(4) 计算成本价值, 全部重置成本与成新率相乘, 得到的乘积作为评估值。计算公式为:</p> $\text{评估值} = \text{重置价值} \times \text{成新率}$
<p>*最终根据两种估价方法的结果, 并运用数理统计分析的有关方法, 结合估价人员的经验, 最终确定估价结果。</p>		

(十) 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市场价格为:

单价: 25451 元/平方米

总价: 1954637 元

人民币大写: 壹佰玖拾伍万肆仟陆佰叁拾柒元整

(十一) 注册房地产估价师



姓名	注册号	签名	签名日期
刘芙辰	3720170039		年 月 日
孙伟栋	3720130044		年 月 日

(十二) 实地查勘期

2022年9月15日

(十三) 估价作业期

2022年8月25日至2022年9月21日

青岛亚泰房地产评估咨询有限公司

二〇二二年九月二十一日



附件

- 1、委托书复印件
- 2、估价对象位置图
- 3、估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4、估价对象权属证明复印件
- 5、估价所依据的其他文件资料
- 6、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师估价资格证书复印件