

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：(青岛)东部(2022)房(估)SF字第039号

估价项目名称：即墨市（现即墨区）文化路719号即发阳光城  
E5号楼1-301户涉执房地产处置司法评估

估价委托人：青岛市市南区人民法院

房地产估价机构：山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：刘洪明      注册号 3720160236

王施超      注册号 3720060066

估价报告出具日期：2022年07月07日

## 致 估 价 委 托 人 函

青岛市市南区人民法院：

因李培岩与江亭、王凤萍金融借款合同纠纷一案，我公司受贵单位的委托，于2022年06月20日至2022年07月07日对即墨市文化路719号即发阳光城E5号楼1-301户（附带储藏室）房地产进行了实地查勘及有关资料的调查，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，以规范房地产市场为指导思想，本着“公正、公开、公平”的原则，对估价对象进行了评估。估价工作已完成，现将报告主要内容说明如下：

**评估目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**即墨市文化路719号即发阳光城E5号楼1-301户（住宅建筑面积134.41平方米，附带储藏室34.42平方米）。

**价值时点：**2022年6月28日（实地查勘之日）。

**价值类型：**本报告的估价结果为估价对象满足本报告全部估价假设和使用限制条件下，估价对象于价值时点的市场价值。市场价值是指自愿交易双方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

**估价方法：**本次估价采用比较法和收益法估算委估房地产价值。

**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，并结合对影响房地产价值因素的综合分析，经我公司评估确认，位于即墨市文化路719号即发阳光城E5号楼1-301户（住宅建筑面积134.41平方米，附带储藏室34.42平方米）房地产评估值为人民币205.49万元，大写贰佰零伍万肆仟玖佰元整，详情如下表：

## 估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权利人	权证或证明号	房屋规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
即墨市文化路719号即发阳光城E5号楼1-301户 (附带储藏室)	江亭	228978	住宅	住宅：134.41（附带储藏室34.42）	15288	205.49

**特别提示：**1、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当造成损失；本估价报告应用有效期自本估价报告出具之日起一年内有效。

2. 根据估价目的及提供的资料，本次估价未考虑租赁、抵押、担保、查封、征收、限制、涉案等已存在或可能存在的对评估结果的影响。

3. 本次评估房地产价值中包含储藏室（即墨市文化路719号E5号楼1单元地下层01）价值，提请报告使用者注意

4. 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。

此致！

山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年七月七日

## 目 录

估价师声明-----	1
估价假设和限制条件-----	2
估价结果报告-----	5
一、估价委托人-----	5
二、房地产估价机构-----	5
三、估价目的-----	5
四、估价对象-----	6
五、价值时点-----	11
六、价值类型-----	11
七、估价原则-----	11
八、估价依据-----	11
九、估价方法-----	13
十、估价结果-----	13
十一、注册房地产估价师-----	14
十二、实地查勘期-----	14
十三、估价作业期-----	14
附件-----	15
1. 《青岛市市南区人民法院司法鉴定委托书》（（2022）鲁 0202 执恢 447 号）复印件	
2. 《青岛市不动产登记信息》复印件	
3. 估价对象区域位置图	
4. 实地查勘照片	
5. 估价机构备案证书复印件	
6. 估价机构企业法人营业执照复印件	
7. 估价师资格证书复印件	
8. 名称变更登记信息查询结果复印件	

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》和 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 注册房地产估价师已于 2022 年 6 月 28 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 本估价报告没有其他人员提供专业帮助。

7. 本估价报告由山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司负责解释。

姓名	注册号	签名	签名日期
刘洪明	3720160236		年 月 日
王施超	3720060066		年 月 日

## 估 价 假 设 和 限 制 条 件

### 一、一般假设

1. 本报告提供是位于即墨市文化路719号即发阳光城E5号楼1-301户(附带储藏室)房地产在设定条件下的市场价值。

2. 房地产市场是公开市场，市场供应关系、市场结构稳定，未发生重大变化或实质性改变，未考虑特殊交易双方的附加出价。

3. 注册房地产估价师就房屋结构、附属设备等安全与室内外污染已进行了实地查勘，凭观察和感受没有发现不安全情况、没有发现存在环境污染问题，因这两方面的技术专业性强，没有就此再进行专门的技术鉴定、也没有征求具体的专业意见，本次估价假设估价对象房屋是安全的、房屋没有污染问题。

4. 本次估价参考并引用了估价委托人提供的《青岛市不动产登记信息》复印件所载内容信息，本次估价以此作为确权、确认建筑面积和用途等事项的依据。因查询主体资格限制等客观条件限制，我们未向有关部门核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整，因委托方移送的资料失真造成结果有误，评估机构和评估人员不承担法律责任。

5. 本次估价未考虑遇有不可抗力或未来市场变化风险和短期强制变现处分等因素对估价对象市场价值的影响。

6. 本次估价未考虑估价对象持有及转让时应该交纳的相关税费，提请报告使用者注意。

7. 根据估价目的及提供的资料，本次估价未考虑租赁、抵押、担保、征收、涉案等已存在或可能存在的对评估结果的影响，也未考虑快速变现等处分方式对估价对象的影响。

8. 本次价值时点为2022年6月28日，价值时点为实地查勘之日。

9. 本次评估房地产价值中包含储藏室(即墨市文化路719号E5号楼1单元地下层01)价值，提请报告使用者注意。

## 二、未定事项假设

无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

根据估价委托人提供的《青岛市不动产登记信息》复印件，估价对象权属状况为抵押 1 笔，限制 13 笔，异议登记 0 笔，文件备案 0 笔，居住权 0 笔。根据估价目的，本次估价未考虑抵押、限制对估价结果的影响，提请报告使用方注意。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

根据估价委托人提供的资料，没有估价对象位置图，估价对象位置由估价委托人和申请执行人指认及现场门牌号确定。本次评估假设指认的房地产即为《青岛市市南区人民法院司法鉴定委托书》中委估的房地产，若上述假设与估价对象实际情况不符，估价报告应作必要调整，提请报告使用方注意。

## 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为法院办案提供价值参考依据。不得用于其他用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价，未经估价机构同意，不得将估价报告公布于媒体或与委托目的不相关之第三方。

2. 本估价报告使用期限自 2022 年 07 月 07 日起至 2023 年 07 月 06 日止，若超过报告有效期或报告有效期之内，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，房地产市场价格变化较快对估价结果产生明显影响时，估价委托人和报告使用者应及时聘请房地产估价机构对估价结果做相应调整或重新估价，否则我们对应用此结果造成的损失不负任何责任。

3. 本报告假设估价对象保持价值时点时实际用途继续使用，且为估价对象合法的最高最佳使用用途；若转换使用用途，本估价结果无效。

4. 在本报告有效期内，需按“估价假设和限制条件”正确合理地运用本报告估价结果，否则本报告无效。

5. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

6. 根据估价目的，在运用本报告时应考虑产权性质、未来市场波动风险、房地产变现的不确定性和变现费用、房地产转让时应缴纳的有关税费（本次估价结果是不包含相关税费的价值）等因素对估价对象价值的影响。

7. 报告经注册房地产估价师、机构签章，并作为一个整体使用时有效。

8. 本估价报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据含有小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终评估结论的准确性。

—————本页以下为空白—————



即墨市（现即墨区）文化路 719 号即发阳光城 E5 号楼 1-301 户  
涉执房地产处置司法评估

估价结果报告

一、估价委托人

名称：青岛市市南区人民法院

联系人：费晓娥、李成业

电话：0532-80880585、16653266788

二、房地产估价机构

机构名称：山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人：黄霞

住所：青岛市崂山区文岭路 5 号白金广场项目 2 号楼 301 室

统一社会信用代码：91370212733492540J

备案等级：壹级

证书编号：鲁评 021012

有效期限：叁年（2020 年 6 月 1 日至 2023 年 5 月 31 日）

经营范围：经营范围：测绘服务；工程造价咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：房地产评估；土地调查评估服务；资产评估；社会稳定风险评估；物业服务评估；海洋服务；房地产咨询；融资咨询服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

联系电话：(0532) 88967558 88967006

<http://www.qddongbu.com/>

E-mail: dongbu901@163.com

三、估价目的

1、本次估价目的是对位于即墨市文化路 719 号即发阳光城 E5 号楼 1-301 户（附带储藏室）房地产价值进行估价，确定上述房地产在价值时点的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

2. 本次评估行为是以估价委托人出具的《青岛市市南区人民法院司法鉴

定委托书》（（2022）鲁 0202 执恢 447 号）及移送资料为依据确定的。

#### 四、估价对象

##### （一）估价对象范围：

估价对象为位于即墨市文化路 719 号即发阳光城 E5 号楼 1-301 户及即墨市文化路 719 号 E5 号楼 1 单元地下层 01 房地产（住宅建筑面积 134.41 平方米，附带储藏室 34.42 平方米）。

##### （二）估价对象基本状况：

#### 1. 实物状况描述与分析

##### ①土地实物状况描述

根据估价人员实地查勘，估价对象所占用的宗地地势较平坦、形状较规则。其四至为：东临店子山三路，南临阳光路，西临石林一路，北临文峰路。根据《青岛市即墨区人民政府关于公布 2019 年度城镇土地级别与基准地价的通知》与《即墨区城区及周边区域住宅用地土地级别及基准地价图》，估价对象所占用的宗地位于住宅 I 级地范围，估价对象基础状况达到宗地红线外“七通”（通路、供水、排水、供电、供气、供暖、通讯）。

##### ②建筑物状况描述

估价对象所在小区为即发阳光城。即发阳光城为封闭式小区，物业管理较好，卫生环境较整洁，内部绿化率较高，小区内有物业及幼儿园。估价对象即墨市文化路 719 号即发阳光城 E5 号楼 1-301 户住宅建筑面积 134.41 平方米，附带储藏室 34.42 平方米。E5 号楼位于小区中间位置，楼座外墙面为墙砖，地上住宅部分共 5 层，估价对象住宅位于 1 单元 301，单元门为电子对讲门。朝向为南北通透东边户，建筑面积为 134.41 平方米，成品入户门，塑钢窗，户型为三室两厅一厨两卫，室内净高约为 2.65 米，室内为成品木门，客厅及餐厅为地砖地面、乳胶漆墙面、石膏板造型吊顶；卧室为木地板地面、墙面贴墙纸，石膏板造型吊顶；厨房及卫生间为地砖地面、墙砖到顶、铝扣板吊顶。仓储为半地下，水泥地面，白灰内墙及顶棚。

现场查勘照片：



楼栋外立面



一单元门



入户门



客厅



餐厅



卧室 1



卧室 2



卧室 3



厨房



卫生间 1



卫生间 2



储藏室

## (2) 实物状况分析

估价对象成新较好，配套设施有上下水、电、市政燃气、市政暖气、通讯、消防等，基础配套齐全，绿化率较高，物业管理较好，室内装修为中等装修，成新度较高。

## 2. 权益状况

### (1) 权益状况描述

根据委托方提供的《青岛市不动产登记信息》，估价对象权利人为江亭，房产信息如下：

房产坐落	权证或证明号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房屋规划用途
即墨市文化路 719 号即发阳光城 E5 号楼 1-301 户	228978	134.41	住宅
即墨市文化路 719 号 E5 号楼 1 单元 地下层 01		34.42	仓储

土地详细情况如下：

土地状况	地号	8202600150406000	使用期限	至 2073-09-28 止
	土地使用权取得方式	出让	批准用途	住宅
	共有土地使用权面积	——	土地使用权面积	80574

## (2) 权益状况分析

根据估价委托人提供的《青岛市不动产登记信息》复印件，估价对象权属状况有抵押 1 笔，限制 13 笔，异议登记 0 笔，文件备案 0 笔，居住权 0 笔，根据估价目的，本次评估不考虑抵押、限制对评估结果的影响，提请报告使用方注意。

根据估价目的，本次评估不考虑租赁、担保、征收、涉案等事项对估价结果的影响。

## 3. 区位状况

### (1) 区位状况描述

根据估价人员实地查勘，估价对象位于即墨市文化路 719 号即发阳光城，所在区域为青岛市即墨区。

即墨区位于中国山东半岛西南部，东临黄海，与日本、韩国隔海相望，南依崂山，近靠青岛。境内地貌总体为低山丘陵，属暖温带季风大陆型气候区。全区东西最长 76 公里，南北最宽 36 公里，陆地面积 1780 平方公里。

2017 年 9 月 20 日，国务院、山东省政府批复了青岛市区划调整的请示，同意撤销县级即墨市，设立青岛市即墨区。





估价对象区位状况图

估价对象区位状况如下：

### ①交通条件

估价对象位于即墨市文化路 719 号即发阳光城，东临店子山三路，南临阳光路，西临石林一路，北临文峰路。

估价对象周边有即墨 13 路、即墨 17 路、即墨 18 路、即墨 16 路、即墨 24 路等众多公交线路经停，公交站点为即发阳光城东门站、即发阳光城西门站、即发阳光城北门站、名门世家站等。总体看来交通便捷度较好。

### ②基础设施完善程度

估价对象所在区域宗地外达到“七通”（包括通路、供水、排水、供电、通讯、供气、供热），基础设施完善程度好。

### ③生活设施完善程度

估价对象周边有德馨小学、即墨二十八中等教育配套；有中国工商银行（湘江三路支行）、中国银行（青岛文峰路支行）等金融配套；即墨区第三人民医院、即墨市中医院等医疗配套；距离万达广场（即墨店）约 1800 米，距离青岛家佳源集团（即墨）购物中心约 1500 米。总体来看生活设施较完备。

#### ④环境条件

估价对象距离水上公园约 800 米，周边住宅小区较多，居住氛围较好；周边有银行、证券等金融机构齐全，附近有万达广场（即墨店）、青岛家佳源集团（即墨）购物中心等大型商业综合体，总体来看估价对象周边环境条件较好。

#### 2. 区位情况分析

估价对象所在小区周边住宅众多，居住氛围较好，有多路公交经过，交通便捷度较好，周边金融机构、商业广场林立，小区周边生活服务设施较好，环境条件较好。

### 五、价值时点

2022 年 06 月 28 日（实地查勘日）作为价值时点，该时点能够满足本次评估行为的需要。

### 六、价值类型

本报告的估价结果为估价对象满足本报告全部估价假设和使用限制条件下，估价对象于价值时点的市场价值。市场价值是指自愿交易双方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，估价对象在价值时点进行正常公平交易的价值估计数额。

### 七、估价原则

本次估价遵循了下列原则：

#### （一）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。

#### （二）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。

#### （三）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。

#### （四）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。

### （五）最高最佳利用原则

要求估价结果是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）法律、法规

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日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》（中华人民共和国主席令[2004]第28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》（中华人民共和国主席令[2007]第72号，1994年7月5日通过，2019年8月26日修订，2020年1月1日起施行）；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号，2007年10月28日通过，2008年1月1日起施行，2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议第一次修正，2019年4月23日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正）；
5. 《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日起实施）；

### （二）规范

1. 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）；
2. 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02月01日实施）；
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）》（中房学〔2021〕37号）

### （三）取价依据及有关市场资料

1. 估价对象周边市场交易情况资料；
2. 估价人员实地查勘记录；
3. 青岛市近期房地产价格行情。

### （四）委托方提供的有关资料



1. 《青岛市市南区人民法院司法鉴定委托书》（（2022）鲁 0202 执恢 447 号）；
2. 《青岛市不动产登记信息》复印件；

## 九、估价方法

（一）评估方法选用：主要采用比较法和收益法计算委估房地产价值。

（二）评估方法名称及定义：

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。

（三）未选用的估价方法及理由

估价对象用途为住宅，采用成本累加不能准确的体现环境质量、生活配套设施等因素对该类房地产价值的影响，故未采用成本法进行评估；根据委托方提供的资料及评估目的，近期规划不进行再次开发，故不适用于假设开发法进行评估。

（四）估价测算的简要过程：

根据估价对象的特点及实际情况，我们采用比较法和收益法对估价对象进行评定估算，其思路如下：

根据我们对估价对象所在区域房地产市场的调查，估价对象同一供需圈内房地产的可比实例较多，市场交易较活跃，交易价格正常，能够取得足够多的可比实例，故可采用比较法评定估算估价对象比较价值。

估价对象可用于出租，出租率较高，具有较稳定的经济收益，且同类房地产的报酬率、房屋空置率、出租所发生的房屋维修费、管理费、税费和保险费等客观费用可调查取得，能够通过收益法能够测算估价对象的收益价值，所以本次估价可采用收益法进行估价。

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，结合注册房地产估价师的经验，最终确定估价的评估价值。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的，按照国家规定的技术规范和估价程序，

在对估价对象进行了详细勘察、了解其周边地区的房地产现状、并在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法对估价对象进行估价，最终确定位于即墨市文化路 719 号即发阳光城 E5 号楼 1-301 户（住宅建筑面积 134.41 平方米，附带储藏室 34.42 平方米）房地产于价值时点的评估值为人民币 205.49 万元，大写贰佰零伍万肆仟玖佰元整，详情如下表：

估价结果汇总表

币种：人民币

估价对象	权利人	权证或证明号	房屋规划用途	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估总价(万元)
即墨市文化路 719 号即发阳光城 E5 号楼 1-301 户 (附带储藏室)	江亭	228978	住宅	住宅：134.41 (附带储藏室 34.42)	15288	205.49

十一、注册房地产估价师

姓名                      注册号                      签名                      签名日期

刘洪明                      3720160236                                           年 月 日

王施超                      3720060066                                           年 月 日

十二、实地查勘期

2022 年 06 月 28 日

十三、估价作业期

2022 年 06 月 20 日至 2022 年 07 月 07 日

山东东部土地房地产资产评估测绘有限公司

二〇二二年七月七日

## 附 件

1. 《青岛市市南区人民法院司法鉴定委托书》（（2022）鲁 0202 执恢 447 号）复印件
2. 《青岛市不动产登记信息》复印件
3. 估价对象区域位置图
4. 实地勘察照片
5. 估价机构备案证书复印件
6. 估价机构企业法人营业执照复印件
7. 估价师资格证书复印件
8. 名称变更登记信息查询结果复印件