

## 涉执房地产处置司法评估报告



估价项目：青岛市黄岛区水灵山路 136 号 1 号楼 3 单元 102

户车库涉执房地产处置司法评估

估价委托人：青岛市黄岛区人民法院

评估机构：山东恒德房地产土地评估有限公司

注册房地产估价师：黄昱晴 注册号：3719960004

张冬梅 注册号：3720160075

价值时点：2023 年 11 月 24 日

报告出具日期：2023 年 12 月 04 日

估价报告编号：山恒估字（2023）第 2576 号

## 致估价委托人函

青岛市黄岛区人民法院：

受贵院的委托，依据（2023）鲁 0211 执恢 1543 号《委托书》，本公司对位于青岛市黄岛区水灵山路 136 号 1 号楼 3 单元 102 户车库进行了实地查勘，现将现场勘查完成之日 2023 年 11 月 24 日定为价值时点，估价目的是评估该车库的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

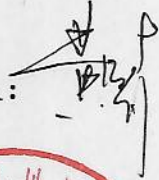
估价对象为青岛市黄岛区水灵山路 136 号 1 号楼 3 单元 102 户车库，根据法院移送的《购房合同》（复印件）所载，用途为车库，建筑面积 27.42 平方米，经现场勘查实际用途为车库，位于地上一层。

经过客观公正的评估，得出以下结论：

2023 年 11 月 24 日估价对象市场价值：青岛市黄岛区水灵山路 136 号 1 号楼 3 单元 102 户车库，总价 RMB101289 元，大写人民币：壹拾万零壹仟贰佰捌拾玖元整。

货币种类：人民币

此致

法定代表人： 

山东恒德房地产土地评估有限公司

二〇二三年十二月四日

## 目 录

致估价委托人函 .....	2
估 价 师 声 明 .....	4
估价的假设和限制条件 .....	5
一、一般假设 .....	5
二、背离事实假设 .....	5
三、估价报告使用限制 .....	5
房地产估价结果报告 .....	7
一、估价委托人 .....	7
二、评估机构 .....	7
三、估价对象 .....	7
四、价值时点 .....	8
五、估价目的 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	9
九、评估方法 .....	10
十、估价结果 .....	11
十一、评估人员 .....	11
十二、估价作业日期 .....	11
十三、估价报告应用有效期 .....	11
附 件 .....	12



## 估价师声明

注册房地产估价师黄昱晴、张冬梅郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本评估报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013），进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

黄昱晴

房地产估价师注册号：3719960004



张冬梅

房地产估价师注册号：3720160075



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、本次估价所依据的估价对象的相关资料由法院移送，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定法院移送的资料合法、真实、准确和完整。

2、本次估价对房地产安全、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、无重大环境污染。

3、假定人民法院拍卖财产之日估价对象的状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

4、本次估价假定估价对象不存在欠缴税费的情况，评估时按无欠缴税费进行考虑。

### 二、背离事实假设

根据评估目的，本次估价对象价值定义为待估房地产在价值时点的市场价值，不考虑估价对象被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权等因素对评估价值的影响。

### 三、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年（从 2023 年 12 月 04 日到 2024 年 12 月 03 日）。若报告使用期限内，估价对象状况或房地产市场发生明显变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价报告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。若改变估价目的及使用范围，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3、本估价报告估价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。

4、本估价报告的全部或部分内容未经本评估机构同意，不得发表于任何公开媒体上。

5、依据《最高人民法院关于人民法院民事审理中拍卖、变卖财产的规定》，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向人民法院提出。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

青岛市黄岛区人民法院

### 二、评估机构

机构名称：山东恒德房地产土地评估有限公司

法定代表人：黄昱晴

单位地址：山东省青岛市市北区阜新路 12 号 508 室

房地产估价资质：一级

资质证书编号：建房估证字【2012】072 号

土地备案编号：2019370128

联系电话：0532-82681026

企业邮箱：qingdaohengde@yeah.net

### 三、估价对象

1、本次评估的评估范围为水灵山路 136 号 1 号楼 3 单元 102 户车库。

2、估价对象基本状况

(1) 名称：青岛市黄岛区水灵山路 136 号 1 号楼 3 单元 102 户车库。

(2) 用途：车库。

(3) 建筑面积：27.42 平方米。

3、建筑物基本状况：

(1) 结构：混合结构。

(2) 层数：地上一层。

(3) 维护状况：较好。

## 四、价值时点

将现场勘查完成之日 2023 年 11 月 24 日定为价值时点。

## 五、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 六、价值类型

针对估价对象的特点和估价目的，本报告所评估房地产 2023 年 11 月 24 日的价值，采用公开市场价值标准。

公开市场价值是指在公开市场上最可能形成的价格，采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。

## 七、估价原则

根据估价对象用途、现状条件和估价目的，按照独立、客观、公正的原则，遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则对该处房地产进行估价。

### （一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平公正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）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。最高最佳利用是指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。

### （四）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。



### (五) 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。

## 八、估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》（第十二届全国人民代表大会常委会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（最新修正根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（最新修正根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《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，2021 年 1 月 1 日起施行）。
- 5、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》。

### (二) 技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291—2015）；
- 2、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- 3、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899—2013）；
- 4、青岛市《房地产估价司法鉴定流程管理和相关文书技术规范》。

### (三) 估价委托人提供的材料

- 1、《青岛市黄岛区人民法院委托书》；
- 2、《购房合同》（复印件）。

(四) 评估人员现场勘查时收集的资料及现场勘估记录

## 九、评估方法

房地产评估方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

比较法一般适用于同一供求圈内存在较多类似交易实例的房地产项目，技术路线为针对估价对象、价值时点和估价目的，选取一定数量的可比实例，建立可比价格，进行交易情况、市场状况、房地产状况修正，求取比准价格，最终确定估价对象的价值，估价对象所处区域类似车库交易活跃，较易取得交易信息，因此可以采用比较法进行评估。

收益法一般适用于收益和风险能够较准确地量化的房地产，技术路线为通过对估价对象所在区域类似房地产市场状况的调查，确定该房地产客观年总收益和总费用，进而求得该房地产的客观年净收益，再根据其用途选择适当合理的资本化率，并结合估价对象的使用年限，估算其价值，估价对象位于水灵山路 136 号，该区域类似车库出租情况较多，相关收益资料能够收集，因而可以采用收益法进行评估。

成本法主要适用于那些很少发生市场交易又无经济收益或没有潜在收益的房地产，技术路线为通过对估价对象房地产的价格组成部分进行分解，了解各价格组成部分的正常价格，再累加（积算）作为估价对象的正常价格，而估价对象类似房地产既有市场交易又有收益，故不适宜采用成本法进行评估。

假设开发法一般适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，技术路线为预测其未来开发完成后的价值，减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象的价值。待估对象当前为最高最佳利用，暂时不具有再开发潜力，因此本次评估亦不采用假设开发法进行评估。

综上，根据本项目的特点和估价目的，本次评估采用比较法和收益法进行评估。



## 十、估价结果

经过客观公正的评估，得出以下结论：

2023年11月24日估价对象市场价值：青岛市黄岛区水灵山路136号1号楼3单元102户车库，总价RMB101289元，大写人民币：壹拾万零壹仟贰佰捌拾玖元整。

## 十一、评估人员

姓名	注册号	中华人民共和国房地产估价师	签名日期
黄昱晴	3719960004	姓名：黄昱晴 注册号：3719960004 有效期至：2025.1.28	2023年12月4日
张冬梅	3720160075	姓名：张冬梅 注册号：3720160075 有效期至：2025.1.18	2023年12月4日

## 十二、估价作业日期

2023年11月24日—2023年12月04日。

## 十三、估价报告应用有效期

自2023年12月04日—2024年12月03日止。



## 附 件

1. 估价对象现状照片；
2. 法院移送资料（复印件）；
3. 注册房地产估价师注册资格证书（复印件）；
4. 估价机构营业执照及资质证书（复印件）。

# 照 片



# 青岛市黄岛区人民法院

## 委托书

(2023)鲁 0211 执恢 1543 号

山东恒德房地产土地评估有限公司：

我院在执行吕佃海与丁彦兵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：

山东省青岛市黄岛区水灵山路 136 号 1 号楼 3 单元 102 户车库。



联系人：李同良      联系电话：18563901655

本院地址：黄岛区东风路 66 号执行局



# 青岛市不动产登记信息查询情况表

件编号:310000356519  
 单号:230808549623  
 证明编号:230808B5F02052546



抵押权利人	招商银行青岛开发区支行		
抵押证明号	商房预抵字第34885号		
坐落	黄岛区水灵山路136号1号楼3单元102户		
抵押权利类别	房地产抵押	债权本金数额 (或最高债权额)	267000.00
受理日期	2023-06-25	核准日期	2023-06-25
债务履行期限			
债务履行起始时间			债务履行结束时间
担保范围			
抵押期间禁止抵押物转让	是		
备注			
建筑面积	总层数(地上)	房屋规划用途	房屋结构
137.66	7	住宅	
不动产单元号	370211102005G800008F00010008		
房屋坐落	黄岛区水灵山路136号1号楼3单元102		
注记			
土地状况	地号	使用期限	
	权利性质	批准用途	
	共有土地使用权面积	0.0	土地使用权面积
	独用土地面积	0.0	分摊土地面积
备注	1.您可登陆爱山东APP, 搜索不动产登记一网通办——>青岛市——>青岛市不动产网上办事大厅——>网上查询——>证书证明核验, 输入证明编号进行验证。 2.您可搜索并关注“青岛不动产登记”微信公众号, 通过办事大厅——>网办大厅——>在线办理——>验证服务, 输入证明编号进行验证。		

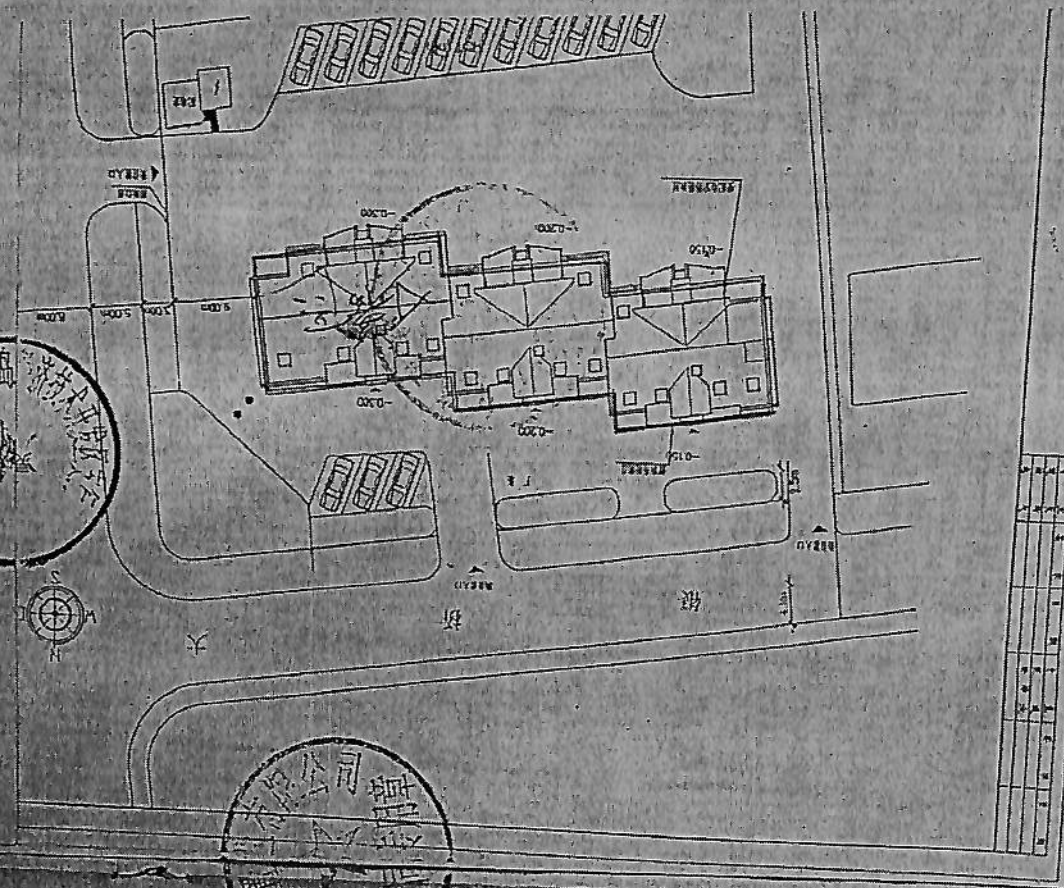
查询人对查询结果应依法使用, 不得用于非法用途。

经办人:邢昭平  
 查询日期:2023年8月8日10点59分





买受人(盖章): \_\_\_\_\_  
 地址: \_\_\_\_\_  
 法定代表人: \_\_\_\_\_  
 委托代理人: \_\_\_\_\_  
 开户银行: \_\_\_\_\_  
 账号: \_\_\_\_\_  
 电话: \_\_\_\_\_  
 电挂: \_\_\_\_\_  
 邮政编码: \_\_\_\_\_  
 签约地点: \_\_\_\_\_  
 签约时间: 2001年6月20日



王前行政管理机关鉴证意见: \_\_\_\_\_  
 经办人: \_\_\_\_\_  
 鉴证机关(章): \_\_\_\_\_  
 年 月 日

- 注: 本合同鉴证须提供下列材料:
1. 出卖人土地使用许可证书复印件;
  2. 商品房销售或预售许可证书复印件;
  3. 营业执照复印件;
  4. 签订本合同所有的正、副本;





根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买卖人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议

第一条 项目建设依据  
出卖人以国有出让方式取得位于望山岭、编号为62-43-12的地块的土地使用权。【土地使用出让合同号】  
【土地使用出让批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】  
为土地证号：在国用(2000)字第00382号  
该地块土地面积为65.2727，规划用途为住宅，土地  
使用年限自年 月 日至2043年 9月 17日。

第二条 商品房销售依据  
出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】  
祥和1-8号楼，建设工程规划许可证号为2004-023，  
施工许可证号为27005420040210101，房地产开发经营许可证  
号为04008。

第三条 买受人所购商品房的基本情况  
买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】，预售商品房批  
准机关为济南市房产管理中心，商品房预售许可证  
号为济房注字(2004)192。

第四条 买受人所购商品房的基本情况  
买受人购买的商品房(以下简称该商品房)其房屋平面图见本合  
同附件一，房号以附件一上表示为准)为合同第一条规定的项目中  
的  
第101号房。  
【层】5 【单元】2 【单元】2 【层】5  
该商品房的用途为住宅，属混合结构。

层高为2.85，建筑层数地上七层，地下1层。  
该商品房阳台1是【封闭式】，  
1是【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权证】建筑面积共17.66平方  
米，其中，套内建筑面积14.66平方米，公共部位与公用房屋分  
摊建筑面积3.00平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积  
构成说明见附件二)。

第四条 计价方式与价款  
出卖人与买受人约定按1种方式计算该商品房  
价款：  
1

1. 按建筑面积计算，该商品房单价为( 人民币 ) 每平方  
米 2780 元，总金额为( 人民币 ) 49 万 0 千 0 百 0 拾  
8 万 0 千 0 百 0 拾 0 元整。( 382695 )

2. 按套内建筑面积计算，该商品房单价为( 人民币 ) 每平方  
米 1900 元，总金额为( 人民币 ) 35 万 0 千 0 百 0 拾  
0 元整。

3. 按套(单元)计算，该商品房总价款为( 人民币 )  
元，总金额为( 人民币 ) 49 万 0 千 0 百 0 拾  
0 元整。  
4. 按套(单元)计算，该商品房总价款为( 人民币 )  
元，总金额为( 人民币 ) 49 万 0 千 0 百 0 拾  
0 元整。  
5. 按套(单元)计算，该商品房总价款为( 人民币 )  
元，总金额为( 人民币 ) 49 万 0 千 0 百 0 拾  
0 元整。

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00282117

姓名 / Full name

黄昱晴

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

370202197111083021

注册号 / Registration No.

3719960004

执业机构 / Employer

山东恒德房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-11-28

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00265700

姓名 / Full name

张冬梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230703198301250449

注册号 / Registration No.

3720160075

执业机构 / Employer

山东恒德房地产土地评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-02-15

持证人签名 / Bearer's signature







# 营业执照

(副本) 1-1

统一社会信用代码

913702007278214591

扫描二维码登录  
'国家企业信用信息公示系统'  
了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 山东恒德房地产土地评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 黄昱晴

经营范围 房地产评估; 土地评估; 资产评估(依据财政部门核发的许可证开展经营活动); 不动产测绘; 信息技术咨询服务; 企业管理咨询; 工程造价咨询服务; 建设工程可行性研究; 工程项目管理; 招标投标代理、采购代理。(以上范围需经许可经营的, 须凭许可证经营)。

注册资本 壹仟万元整

成立日期 2001年 04 月 20 日

营业期限 2001年 04 月 20 日至 年 月 日

住所 山东省青岛市市北区阜新路12号508室

登记机关



2021年 11月 09日

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：山东恒德房地产土地评估有限公司  
法定代表人：黄显晴  
(执行事务合伙人)  
住所：山东省青岛市市北区阜新路12号508室  
统一社会信用代码：913702007278214591  
备案等级：壹级  
证书编号：建房估证字[2012]072号  
有效期限：2021年7月2日至2024年7月1日







# 电子发票 (普通发票)

发票号码: 239220000000034280194

开票日期: 2023年12月08日

<p>名称: 吕佃海 (个人)</p> <p>统一社会信用代码/纳税人识别号:</p>		<p>名称: 山东恒德房地产土地评估有限公司</p> <p>统一社会信用代码/纳税人识别号: 913702007278214591</p>	
购买方信息	销售方信息		
项目名称	规格型号	单位	数量
*鉴证咨询服务*评估费			
单价	税率/征收率	金额	税额
	6%	4716.98	283.02
合计		¥4716.98	¥283.02
价税合计 (大写)		伍仟圆整	
购方开户银行: 中国建设银行		银行账号: 37101983810050085322;	
销方开户银行: 中国建设银行		支行: 青岛瞿塘峡路支行;	
备注			

开票人: 初霞