

房地产估价报告

估价报告编号：深同诚评字(2020J)08QC第002号

估价项目名称：山东省烟台龙口市东海黄金海岸-松涛海景1号楼1-303
房涉执房地产资产处置评估

估价委托人：四会市人民法院

房地产估价机构：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

注册房地产估价师：黄艳红（注册号：4420190070）

张彦兴（注册号：4420200035）

估价报告出具日期：二〇二〇年九月四日

电脑编号：2020-20060519



防伪码(2020-20060519)

防伪查询请登录“同致诚评估”官方网站：www.tzcpq.com

郑重声明：请向同致诚评估工作人员索取收款票据

如有疑问，请致电：（0755）83778788

致估价委托人函


四会市人民法院：

承蒙委托，我对山东省烟台龙口市东海黄金海岸-松涛海景 1 号楼 1-303 房房地产的市场价值进行估价，房屋建筑面积为 55.25 m²，房屋用途为住宅。

本次估价设定价值时点为 2020 年 08 月 12 日，估价目的是为人民法院办理资产处置提供价值参考依据而评估房地产市场价格；本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况无明显改变时使用期限为一年（自二〇二〇年九月四日起至二〇二一年九月三日止），若房地产市场有较大波动或房地产状况发生变化，需重新进行估价。

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价师在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象未设定法定优先受偿权利下的市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用比较法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的市场价值为 **RMB198,900 元（取整至百位）**，大写人民币**壹拾玖万捌仟玖佰元整**，详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

估价对象	产权证号	法定用途	权属人	建筑面积 (m ²)	估价结果	
					单价 (元/m ²)	总价 (元)
山东省烟台龙口市东海黄金海岸-松涛海景1号楼1-303房房地	201408506	住宅		55.25	3,600	198,900

备注：本估价结果为房地价值，包括建筑物及其占用范围内的土地的价值，或土地及附着于该土地上的建筑物的价值，评估总价取整至百位。

特别提示：本次评估是基于下文的估价假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：

二〇二〇年九月四日

目 录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价假设和限制条件.....	2
(一) 估价假设.....	2
1. 一般假设.....	2
2. 未定事项假设.....	2
3. 背离事实假设.....	2
4. 不相一致假设.....	3
5. 依据不足假设.....	3
(二) 限制条件.....	3
三、 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.....	5
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
四、 附 件.....	14
(一) 估价委托书（复印件）.....	14
(二) 估价对象位置图.....	14
(三) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	14
(四) 估价对象权属证明复印件.....	14
(五) 可比实例位置图和外观照片.....	14
(六) 专业帮助情况和相关专业意见（无）.....	14
(七) 估价所依据的其他文件资料（无）.....	14
(八) 房地产估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件.....	14
(九) 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	14

一、 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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。

二、估价假设和限制条件

（一）估价假设

1. 一般假设

（1）估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- ①交易双方自愿地进行交易；
- ②交易双方处于利己动机进行交易；
- ③交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- ④交易双方有较充裕的时间进行交易；
- ⑤不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

（2）本次估价中，对估价对象产权的界定由估价委托人提供的《四会市人民法院司法鉴定委托书》、《龙口市不动产登记信息查询证明》等资料的复印件为依据；本次评估以上述权属资料的真实、合法、有效为前提，估价方不承担因上述权属资料失实造成的任何法律责任。

（3）注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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。

（4）估价对象为住宅房地产，本次估价结果假设以估价对象正常使用为估价前提。

（5）估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

（6）根据估价委托人提供的相关资料，估价委托人未能确定估价对象是否存在欠缴税费（含税收、物业费、水电气费等），本估价机构亦未能掌握相关情况。本次估价设定估价结果不存在欠缴税费。特提请报告使用人注意。

2. 未定事项假设

估价对象不存在未定事项假设事项，故本估价报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设

据估价委托人提供的《龙口市不动产登记信息查询证明》复印件，估价对象无抵押有查封，本次估价设定本报告的估价结果为估价对象未设定他项权、未被查封的房地产价值，不考虑抵押担保的债权及其他债权等法定优先受偿款，亦未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对评估结论的影响。

4. 不相一致假设

估价对象不存在不相一致假设事项，故本估价报告无不相一致假设。

5. 依据不足假设

(1) 估价委托人未能提供《房地产权证》原件，本次估价假设估价委托人提供的《龙口市不动产登记信息查询证明》复印件及所载信息与《房地产权证》原件一致，并依据估价委托人提供的资料信息进行评估，如有不符，应重新估价。

(2) 法院经办人通知权益双方参与现场确认估价对象，由于联系不到估价对象权属享有人，未能进入室内查勘，本次估价设定室内装饰为普通装修。如有不符，应重新估价。

(3) 估价委托人提供的资料未载明土地使用权类型，根据经注册房地产估价师实地调查该区域同类型的住宅楼的交易状况：本次估价未考虑扣除其土地出让金，故本次评估值为完全市场价。本次估价土地权利状况依据不足，作依据不足假设，如有与设定不相符，报告结果应作调整或重新估价。

(3) 估价委托人提供的《龙口市不动产登记信息查询证明》未记载其房屋建成年份，经注册房地产估价师实地调查，房屋建成年份约为 2010 年，本次估价房屋建成年份依据不足，作依据不足假设，如与本次估价设定不一致，估价结果应作相应调整或重新估价。

(二) 限制条件

(1) 本估价报告使用期限为一年(自 2020 年 09 月 04 日起至 2021 年 09 月 03 日止)，若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果应予调整或委托估价机构重新估价。

(2) 本估价报告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条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

(3) 估价机构对报告本身的内容负责，且拥有对估价报告和估价结果的最终解释权。基于估价委托人司法处置需求，本报告部分内容可能会被发表于特定公开媒体，估价委托人应合理确定被发表内容，确保为阅读者对相关内容的全面、充分理解提供必要技术支持，避免因不客观的发表或转载行为损害估价机构声誉。

(4) 估价结果包括估价对象土地使用权价值，并包括与估价对象房地产不可分割的、满足其功能需要的水、电等相关配套设施的价值，若土地使用权或上述配套设施等被分

离，或与房屋分割处置，本估价结果无效。

(5) 本估价报告中的市场价值（或评估总价），是估价对象在该房地产所属土地类型下的房地产公开市场价值。所谓公开市场价值，即在公开市场上最可能形成的价格。

(6) 本报告中对于未来房地产市场发展趋势的分析、判断，是估价人员基于价值时点的房地产市场状况作出的，由于估价人员依据的数据资料或其经验、能力的限制，估价结果可能与实际情况存在一定的偏差，提请报告使用人注意。

(7) 估价人员于 2020 年 08 月 12 日进行实地查勘，因无估价委托人特别指定，价值时点一般取实地查勘之日，故价值时点定为 2020 年 08 月 12 日。

(8) 随着时间的推移，房地产市场状况和估价对象自身情况可能发生变化，导致估价对象的市场价值变化，建议报告使用人应定期或在房地产市场价格变化较快时对房地产市场价值进行再评估。

(9) 如无特别说明，本估价报告中所使用的货币均为人民币。

(10) 本次估价结果不考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对评估结果的影响。

(11) 估价结果使用特别提示：

①因财产拍卖日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对估价结果产生影响；

②在报告使用有效期内，若估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，估价结果应予调整或委托估价机构重新估价；

③估价委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用本估价报告或将本估价运用本次估价目的以外的任何经济行为及由此带来的结果，均由违规使用方承担相应的法律责任，本估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

④本次估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(12) 本次评估是基于上述假设和限制条件成立的，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。

(13) 本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

四会市人民法院

（二）房地产估价机构

名称：深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司

法定代表人：陈平

统一社会信用代码：91440300728566509J

营业执照营业期限：二〇〇一年五月十八日至永续经营

资质等级：

国家一级房地产估价机构（证书编号：粤建房估深备（2017）0006号，有效期限为2023年06月28日止）

全国范围内从事土地评估业务（证书编号：A2020440112号，有效期限至2020年12月31日）

地 址：深圳市福田区侨香路裕和大厦九层901-906室

电 话：（0755）83778788

（三）估价目的

根据《四会市人民法院司法鉴定委托书》（（2020）肇四法技鉴字第141号），本次估价目的是为人民法院办理资产处置提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

（四）估价对象

1. 估价对象范围

本次估价对象范围为山东省烟台龙口市东海黄金海岸-松涛海景1号楼1-303房，估价对象证载建筑面积为55.25 m²。包括房屋所有权、装饰装修及所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权，但不包括可移动的家具、电器、设备等动产。

2. 估价对象基本状况及区位分析

项 目	描 述
估价对象名称	山东省烟台龙口市东海黄金海岸-松涛海景1号楼1-303房房地产
坐 落	山东省烟台龙口市东海黄金海岸-松涛海景1号楼1-303房
规 模	估价对象证载建筑面积为55.25 m ²
用 途	估价对象房屋规划用途为住宅
权 属	估价对象权属人 [REDACTED]
方位	东至绿地，南至怡景北路，西至观海一路，北至绿地
与重要场所 (设施)的距 离	较远
临路状况	临怡景北路及观海一路
道路状况	位于山东省烟台龙口市东海黄金海岸，道路通达度较优
出入可利用交 通工具	距公交车站300米，有龙口22路、龙口30路、龙口7路公交车经过，交通便捷度较高
公共服务设施	附近有超市、临街商铺、东海俱乐部西区会所、度假区等，公共配套设施一般
居住环境	周边以同类型住宅为主，居住环境较好

3. 土地基本状况

项 目	描 述
宗地地址	山东省烟台龙口市东海黄金海岸-松涛海景1号楼1-303房房地产
四 至	东至绿地，南至怡景北路，西至观海一路，北至绿地
土地面积	---
用 途	---
土地使用终止 日期	---
形 状	较规则
地形地势	地势较平坦，坡度<3%
土壤	土壤无受过污染
土壤地基及地 质条件	地基承载力一般，地质条件一般
土 地 开发程度	土地实际开发程度达到宗地外“五通”，红线内建有建筑物

4. 建筑物基本状况

建筑规模	列入本次评估范围的建筑面积为55.25 m ²
建筑结构	钢筋混凝土结构
外 观	较新颖
用 途	房屋登记用途为住宅
层 数	总层数为6层，实勘所在楼层为第3层

层 高	约 3 米			
建筑功能	根据估价委托人介绍，估价对象于价值时点的建筑功能为保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等齐全；本次设定建筑功能为保温、隔热、隔声、通风、采光、日照等齐全			
空间布局	根据估价委托人介绍，估价对象于价值时点的空间布局为户型合理；本次设定空间布局为户型合理			
平面布置	未能进入室内查勘			
工程质量	工程质量合格，结构装修无不良状况			
装饰装修	设定普通装修			
设施设备	估价对象于价值时点的设施设备状况：给水、排水、通风与空调、电气、性能均为较好。			
	电梯	无		
使用及维护情况、完损状况	建成时间	约 2010 年	新旧程度	90%
	物业管理	小区管理	使用情况	能正常使用
	维护保养情况	较好		
	完损状况	估价对象于价值时点的完损状况为完好		

5. 权益状况

(1) 土地权益状况

项 目	描 述	
座落	山东省烟台龙口市东海黄金海岸-松涛海景 1 号楼 1-303 房	
权属证明	201408506	
土地所有权状况	国有建设用地使用权	
土地 使用 权状 况	权属人	██████████
	土地使用权取得方式	---
	土地用途	---
	土地权利性质	---
	共用土地面积	---
	土地使用终止日期	---
土地使用管制	无	
其他特殊情况	无	

(2) 建筑物权益状况

项 目	描 述	
座落	山东省烟台龙口市东海黄金海岸-松涛海景1号楼1-303房房地产	
权属证明	《龙口市不动产登记信息查询证明》	
房屋所有权状况	权利人	██████████
	证件编号	220802198207250634
	规划用途	住宅
	产权证号	201408506
	登记日期	——
	建筑面积	55.25 m ²
	套内面积	——
他项权利设立情况	无抵押	
租赁或占用情况	未能进入室内查勘	
其他特殊情况	已查封	

（五）价值时点

本次估价的实地查勘期为2020年08月12日，根据《房地产估价规范》相关规定，确定本次估价的价值时点为实地查勘期2020年08月12日。

（六）价值类型

本报告中的价值类型为市场价值。指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。具体来说，是指估价对象于价值时点状态、在满足上述估价对象价值定义内涵及估价假设和限制条件、并假定未设立法定优先受偿权利的条件下的价值。

（七）估价原则

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。

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。

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。

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。

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。

（八）估价依据

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第二十八号，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）

2. 《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第七十二号，1994 年 7 月 5 日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，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. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号，2007 年 3 月 16 日公布，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

4. 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015，自 2015 年 12 月 1 日施行）；

5. 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行）

6. 《房地产估价基本术语标准》（编号：GB/T50899-2013，自 2014 年 2 月 1 日起实施）；

7. 《四会市人民法院司法鉴定委托书》（2020）肇四法技鉴字第 141 号；

8. 估价委托人提供的《龙口市不动产登记信息查询证明》复印件等资料；

9. 估价机构及注册房地产估价师实地查勘、调查搜集获取的其他估价所需的信息资料。

（九）估价方法

1. 常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法。估

价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，选择比较法作为本次估价的测算方法。

(1) 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、收益乘数等将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(3) 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。

(4) 假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

2. 估价方法的适用性分析及方法选取

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种方法。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》，在选取估价方法时主要有以下考虑：

A. 选用的估价方法及理由：

(1) 估价对象所在区域周边类似物业的房地产市场交易较活跃，交易实例较丰富，易收集较多交易实例，适宜采用比较法；

B. 不选用的估价方法及理由：

(1) 估价对象虽然为具有收益或潜在收益物业，但是现行房地产市场租售比严重背离，因此，不适宜采用收益法；

(2) 山东省烟台龙口市房地产市场近几年经历了快速发展阶段，房地产市场超额垄断利润的存在使得价格水平已经远远偏离了成本，现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，因此，不适宜采用成本法；

(3) 估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，也不具有开发或再开发潜力，不适宜采用假设开发法；

综上所述，本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

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。比较法的理论依据是替代原理，适用于类似房地产交易活跃的情况下，它是一种说服力较强，具有现实性，最常用的估价方法。其计算公式为：

比较法计算公式为： $P = P_b \times A \times B \times C \times D \times E$

式中：P——估价对象比较价值

P_b ——可比实例成交价格

$$A = \frac{\text{估价对象交易情况指数}}{\text{可比实例交易情况指数}}; \quad B = \frac{\text{估价对象市场状况调整指数}}{\text{可比实例市场状况调整指数}}; \\ C = \frac{\text{估价对象区位状况条件指数}}{\text{可比实例区位状况条件指数}}; \quad D = \frac{\text{估价对象权益状况调整指数}}{\text{可比实例权益状况调整指数}}; \\ E = \frac{\text{估价对象实物状况调整指数}}{\text{可比实例实物状况调整指数}};$$

具体步骤如下：

1. 搜集交易实例；
2. 选取可比实例；
3. 建立比较基础；
4. 进行交易情况修正；
5. 进行市场状况调整；
6. 进行房地产状况调整；
7. 计算比较价值。

（十）估价结果

本着独立、客观、公正、合法的原则，估价师在进行实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象未设定法定优先受偿权利下的市场价值的各项有利和不利因素，根据国家有关房地产估价的法律法规和估价目的，按照科学的估价程序，并运用比较法对估价对象进行估价测算，确定估价对象于价值时点的最终评估市场价值为 **RMB198,900 元（取整至百位）**，大写人民币**壹拾玖万捌仟玖佰元整**，详见《估价结果明细表》。

估价结果明细表

币种:人民币

估价对象	产权证号	法定用途	权属人	建筑面积 (m ²)	估价结果	
					单价 (元/m ²)	总价 (元)
山东省烟台龙口市东海黄金海岸-松涛海景 1 号楼 1-303 房房地	201408506	住宅		55.25	3,600	198,900

备注：评估总值取整至百位。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
黄艳红	4420190070		年 月 日
张彦兴	4420200035		年 月 日

(十二) 实地查勘期

估价对象实地查勘日期为二〇二〇年八月十二日至二〇二〇年八月十二日。

(十三) 估价作业期

二〇二〇年八月十二日至二〇二〇年九月四日。

四、附件

- (一) 估价委托书（复印件）
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (四) 估价对象权属证明复印件
- (五) 可比实例位置图和外观照片
- (六) 专业帮助情况和相关专业意见（无）

本次评估没有得到其他专业帮助及未依据相关专业意见，故无相关附件。

- (七) 估价所依据的其他文件资料（无）
- (八) 房地产估价机构营业执照和房地产估价机构备案证书复印件
- (九) 注册房地产估价师估价资格证书复印件