

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：北京市朝阳区人民法院拟处置涉执财产涉及的于志忠所有的坐落于秦皇岛市北戴河新区南戴河倚海45度度假公寓A座2113号不动产司法评估项目

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：河北衡信强源房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李金芳 注册号 1320070016

刘玉慧 注册号 1320040035

估价报告出具日期：2022年7月20日

估价报告编号：冀衡房估字（2022）第019号

## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院的委托，我对贵院委托司法鉴定函中涉及的于志忠所有的坐落于秦皇岛市北戴河新区南戴河倚海 45 度度假公寓 A 座 2113 号不动产进行了市场价值评估。

1、估价目的：为北京市朝阳区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2、估价对象：估价对象为坐落于秦皇岛市北戴河新区南戴河倚海 45 度度假公寓 A 座 2113 号房地产，含建筑物、室内二次装修、分摊的土地使用权及不可分割独立使用的公共配套设施，不包括室内可移动物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。根据秦皇岛市国土资源局北戴河新区分局不动产登记科出具的《不动产登记资料查询结果证明》复印件显示，产权人为于志忠，不动产权证号为冀（2020）北戴河新区不动产权第 0006367 号，建筑面积为 50.27 平方米，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为成套住宅，整宗土地使用权面积为 10132.6904 平方米，使用期限 2005-04-27 至 2075-04-27。

3、价值时点：2022 年 7 月 12 日。

4、价值类型：市场价值。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

5、估价方法：比较法。

6、估价结果：注册房地产估价师根据估价目的、遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，在估价假设条件下，确定估价对象在价值时点的房地产评估单价为 4969 元/平方米，评估总价为人民币 249792 元，大写为人民币贰拾肆万玖仟柒佰玖拾贰元整。

特别提示：

1、本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2022

年 7 月 20 日起至 2023 年 7 月 19 日止。

2、秦皇岛市国土资源局北戴河新区分局不动产登记科出具的《不动产登记资料查询结果证明》复印件显示：估价对象已被查封，查封文号（2021）京 0105 执 50119 号；查封起始时间：2022 年 02 月 08 日；查封结束时间：2025 年 02 月 07 日；登记时间：2022 年 02 月 08 日。

本次估价未考虑查封情况对估价结果的影响。

3、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

4、本报告估价结果为估价对象的市场价值，含增值税，未扣除交易过程中应由转让人承担的税费，交易过程中发生的税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，未考虑产权变动过程中交易税费差异对估价结果的影响。

5、本报告估价结果未考虑评估费、诉讼费、律师费、拍卖费等费用对评估结果的影响。

6、委托人提供的资料未显示估价对象存在欠缴税金及相关费用，评估人员现场勘查时，该小区物业管理提供的《欠缴物业费情况说明》显示，估价对象存在欠缴物业费情况，本次评估未考虑欠缴物业费对评估结果的影响，评估结果是假设估价对象不存在欠缴的税金及相关费用情况下的做出的，欠缴的税金及相关费用包括但不限于税收、物业费、供暖费、水电费及其滞纳金。

7、由于涉执资产处置后被执行人是否配合存在不确定性，本次评估未考虑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影响。

8、我公司估价人员于 2022 年 7 月 12 日对估价对象进行实地查勘。实地查勘之日，被执行人、执行人和委托人均未到现场，物业管理带领估价人员进入室内查勘。估价人员将现场勘查照片、录像及现场勘查记录发送给案件承办法官，案件承办法官在现场勘查记录上签字确认。对估价对象状况

的确认方式本报告估价结果不包含室内可移动家具、电器的价值。

9、现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。成交价格受处置方式、宣传推广力度、买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断及转让过程中需缴纳的相关税费等因素影响。

10、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。

11、委托人提供的资料未显示估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用等情况，估价人员经过尽职调查后也未发现、掌握上述相关情况，本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

以上内容摘自估价报告，请详细阅读本估价报告全文。

法定代表人：

河北衡信强源房地产评估有限公司

二〇二二年七月二十日

## 目 录

致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	6
估价假设和限制条件.....	7
房地产估价结果报告.....	12
一、 估价委托人 .....	12
二、 房地产估价机构 .....	12
三、 估价目的 .....	12
四、 估价对象 .....	12
五、 价值时点 .....	13
六、 价值类型 .....	13
七、 估价原则 .....	13
八、 估价依据 .....	14
九、 估价方法 .....	15
十、 估价结果 .....	16
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
附 件.....	17

# 估 价 师 声 明

注册房地产估价师郑重声明：

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、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。

3、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。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师李金芳及助理人员陈建华于 2022 年 7 月 12 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，申请执行人、法院工作人员、被执行人未到现场，物业管理人員带领估价人员进入室内查勘。估价人员将现场勘查照片、录像及现场勘查记录发送给案件承办法官，案件承办法官在现场勘查记录上签字确认。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和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、没有人对估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	签名日期
李金芳	1320070016		
刘玉慧	1320040035		

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 估价委托人提供了估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》复印件，受房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、正确、完整。

(二) 注册房地产估价师仅对估价对象房地产作一般性查看，并未对其结构、设备及装修等内在质量进行测试，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，在无合理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。

(三) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，假设估价对象建筑面积与《不动产登记资料查询结果证明》记载建筑面积一致。

(四) 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。本报告所指市场价值是估价对象房地产于价值时点在市场上出售并按以下条件可取得的合理价值：

1、适当营销：估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

2、熟悉情况：买卖双方都了解估价对象并熟悉市场行情，而不是盲目地购买和出售。

3、谨慎行事：买卖双方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

4、不受强迫：市场为公开公平的市场，买卖双方都是出于自发需要进行交易，而非急于或被迫购买和出售。

5、公平交易：买卖双方都是出于自己利益的需要进行交易的，不是关联交易。

(五) 2022年7月12日实地查勘，此案件执行法官、申请执行人、

被执行人均未到现场。物业管理人員带领估价人員进入室内查勘。估价人員将现场勘查照片、录像及现场勘查记录发送给案件承办法官，案件承办法官在现场勘查记录上签字确认。本次估价以实地查勘准确为估价假设前提。

（六）本报告估价结果为估价对象的市场价值，含增值税，未扣除交易过程中应由转让人承担的税费，交易过程中发生的税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，未考虑产权变动过程中交易税费差异对估价结果的影响。

（七）委托方提供的资料未显示估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用等情况，估价人員经过尽职调查后也未发现、掌握上述相关情况，本次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

（八）委托人提供的资料未显示估价对象存在欠缴税金及相关费用，评估人員现场勘查时，该小区物业管理人員提供的《欠缴物业费情况说明》显示，估价对象存在欠缴物业费情况，本次评估未考虑欠缴物业费对评估结果的影响。评估结果是假设估价对象不存在欠缴的税金及相关费用情况下的做出的，欠缴的税金及相关费用包括但不限于税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金。

（九）根据《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）第三十三条“网络询价费及委托评估费由申请执行人先行垫付，由被执行人负担”。

根据《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18号）第七条“社会机构或者组织承担网络司法拍卖辅助工作所支出的必要费用由被执行人承担”。

根据《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》（法释[2004]16号）（2020年修正）第二十九条“拍卖成交的，拍卖机构可以按照下列比例向买受人收取佣金：拍卖成交价200万元以下的，收取佣金的比例不得超过5%；超过200万元至1000万元的部分，不得超过3%；超过1000万元至5000万元的部分，不得超过2%；超过5000万元至1亿元的部分，不得超过1%；超过1亿元的部分，不得超过0.5%”。由于拍卖成交价存在较大不确定性，估价人員不能估算买受人应付的拍卖佣金，故本次评估未考虑拍卖佣金对估价结果的



影响。

本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

(十) 由于涉执资产处置后被执行人是否配合存在不确定性，本次评估未考虑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影响。

(十一) 本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

(十二) 估价委托人提供的《委托司法鉴定函》中未明确价值时点，根据中房学【2021】37号关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（实行）》的通知第十条，确定价值时点为评估对象实地查勘完成之日，即2022年7月12日。

## 二、未定事项假设

本报告无未定事项假设。

## 三、背离事实假设

根据秦皇岛市国土资源局北戴河新区分局不动产登记科出具的《不动产登记资料查询结果证明》复印件显示：估价对象已被查封，查封文号（2021）京0105执50119号；查封起始时间：2022年02月08日；查封结束时间：2025年02月07日；登记时间：2022年02月08日。

本次估价未考虑查封情况对估价结果的影响。

## 四、不相一致假设

无。

## 五、依据不足假设

无。

## 六、估价报告使用的限制条件

(一) 本报告仅为北京市朝阳区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不可用做任何其他用途。

(二) 本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的，未考虑国家宏观经济政策发生变化或发生自然灾害或其他不可抗力对估价对象价格的影响。

(三) 估价对象为秦皇岛市北戴河新区南戴河倚海 45 度度假公寓 A 座 2113 号住宅不动产，含建筑物、室内二次装修、分摊的土地使用权及不可分割独立使用的公共配套设施，不包括室内可移动物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

(四) 本估价报告分为“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”部分内容由河北衡信强源房地产评估有限公司保存并负责解释。

(五) 未经估价单位书面同意，本估价报告的全部或任何部分均不得使用于公开的文件、通告或报告中，也不得以其他任何形式公开发表。本估价报告对任何第三者和其他目的、用途不承担责任。

(六) 当房地产市场较为稳定时，本报告的使用期限原则上为自估价报告出具日起一年(即 2022 年 7 月 20 日至 2023 年 7 月 19 日)。随着时间及市场情况的变化，该价格需作相应调整。如果使用本估价结果的时间与估价报告出具日相差一年以上，应重新进行估价。

(七) 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

(八) 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。成交价格受处置方式、宣传推广力度、买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断及转让过程中需缴纳的相关税费等因素影响。

## 七、 评估报告和评估结果使用的特别提示

(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。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：北京市朝阳区人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：河北衡信强源房地产评估有限公司

住所：秦皇岛市建设大街 239-2 号

法定代表人：刘玉慧

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（秦）11 号

联系人：刘玉慧

联系电话：0335-3261507

## 三、估价目的

根据北京市朝阳区人民法院出具的《委托司法鉴定函》，估价对象房地产为法院执行案件所涉标的物，故本报告为法院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象财产范围

估价对象财产范围包括坐落于秦皇岛市北戴河新区南戴河倚海 45 度度假公寓 A 座 2113 号住宅不动产，含建筑物、室内二次装修、分摊的土地使用权及不可分割独立使用的公共配套设施，不包括室内可移动物品、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### （二）估价对象基本状况

#### 1、权益状况

根据秦皇岛市国土资源局北戴河新区分局不动产登记科出具的《不动产登记资料查询结果证明》复印件显示，产权人为于志忠，不动产权证号为冀（2020）北戴河新区不动产权第 0006367 号，建筑面积为 50.27 平方米，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为成套住宅，整宗土地使用权面积为 10132.6904 平方米，使用期限

2005-04-27 至 2075-04-27。无抵押登记。

## 2、估价对象实物状况

估价对象位于秦皇岛市北戴河新区南戴河倚海 45 度度假公寓 A 座 2113 号，所在整栋建筑总层数为 27 层，所在第 13 层，建筑结构为钢混，建筑面积 50.27 平方米，建成年代约为 2006 年。地面铺木地板，石膏线吊顶，内墙刷乳胶漆，塑钢窗，卫生间瓷砖到顶，洁具齐备，整体橱柜，套装木门，有灯具。整栋楼有三部电梯。建筑物内上下水、电齐备，电取暖，无市政供暖，无天然气。

## 3、区位状况

估价对象位于秦皇岛市北戴河新区南戴河倚海 45 度度假公寓 A 座 2113 号。根据实地查勘，周边有超市、居住小区、银行、医院、学校等，住宅氛围较优。东临小路，南临戴河大街，西临疗养用房，北临支路，交通条件便利、配套设施完善。估价对象周围地势较为平坦、地质水文状况良好，不影响正常建筑施工。

## 五、价值时点

2022 年 7 月 12 日

估价委托人提供的《委托司法鉴定函》中未明确价值时点，根据中房学【2021】37 号关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（实行）》的通知第十条，确定价值时点为评估对象实地查勘完成之日，即 2022 年 7 月 12 日。

## 六、价值类型

本次估价的价值类型为市场价值，未考虑估价对象存在的查封、欠缴物业费等情况的影响。

市场价值是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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、估价原则

本报告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。

（一）独立、客观、公正原则

本原则要求估价人员站在中立的立场上，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。

（二）合法原则

本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。

（三）价值时点原则

本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。

（四）替代原则

本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。

（五）最高最佳利用原则

本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。

## 八、 估价依据

（一）有关法律、法规等

1、《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三十二号）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）；

3、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

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）；

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、《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》（法释[2004]16号）（2020年修正）；

7、《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18号）。

（二）估价标准依据

- 1、《房地产估价规范》GB/T 50291-2015；
- 2、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；
- 3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中房学【2021】37号；

（三）估价委托人提供的有关资料

- 1、北京市朝阳区人民法院出具的《委托司法鉴定函》；
- 2、《不动产登记资料查询结果证明》复印件。

（四）估价机构及估价人员所搜集掌握的有关资料

- 1、估价对象内外观照片；
- 2、实地查勘记录；
- 3、可比实例等相关资料；
- 4、评估对象小区物业公司出具的《欠缴物业费情况说明》；
- 5、当地市场调查和搜集的有关资料等。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015]，房地产估价可选用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

估价人员通过对估价对象周边市场状况进行调查，周边类似交易案例较多，故适宜采用比较法进行估价。作为住宅房地产，但作为旅游度假用房，由于季节性影响，周边房地产长期租赁市场较不活跃，不适宜采用收益法进行估价。估价对象近期不存在拆迁改造计划，不适宜采用假设开发法。估价对象为整栋房屋中的一套住宅用房，也不适宜采用成本法测算。

综合考虑，根据估价目的及估价对象的特点、使用状况，本次估价采用比较法测算。

比较法是指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。

比较价值=案例价格 x 区域因素修正系数 x 个别因素修正系数 x 时间因素修正系数 x 交易情况修正系数

估价结果=(案例 A 比较价值+案例 B 比较价值+案例 C 比较价值)  
/3

## 十、估价结果

本公司根据估价目的、遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，在估价假设条件下，确定估价对象在价值时点的房地产评估单价为 4969 元/平方米，评估总价为人民币 249792 元，大写为人民币贰拾肆万玖仟柒佰玖拾贰元整。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李金芳	1320070016		
刘玉慧	1320040035		

## 十二、实地查勘期

2022 年 7 月 12 日

## 十三、估价作业期

2022 年 7 月 8 日至 2022 年 7 月 20 日

河北衡信强源房地产评估有限公司

二〇二二年七月二十日



## 附 件

- 1、北京市朝阳区人民法院出具的《委托司法鉴定函》
- 2、《不动产登记资料查询结果证明》复印件
- 3、估价对象部分情况照片
- 4、估价对象位置图
- 5、房地产估价机构营业执照
- 6、房地产估价机构备案证书
- 7、房地产估价师注册证书

以上附件均为复印件

# 估价技术报告

## 一、 估价对象描述与分析

### (一) 区位状况描述与分析

#### 1、位置状况

估价对象位于秦皇岛市北戴河新区南戴河倚海 45 度度假公寓 A 座 2113 号。东临小路，南临戴河大街，西临疗养用房，北临支路。

#### 2、交通状况

估价对象临主街，东临小路，南临戴河大街，西临疗养用房，北临支路，交通条件便利。可利用公交车、出租车等出行，附近区域有 20 路、22 路公交线路通过，距北戴河火车站约 7.5 公里。

#### 3、外部配套设施状况

##### (1) 基础设施

基础设施达到“七通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖气、通燃气。

##### (2) 公共服务设施

周边有超市、居住小区、银行、医院、学校等，可满足附近生活需要，公共服务设施齐备。

#### 4、周围环境状况

##### (1) 自然环境

估价对象位于秦皇岛市北戴河新区南戴河，地势较为平坦，无废气、污水、噪音污染，自然环境好。

##### (2) 人文环境

周边居住的居民素质较优，治安状况较优，人文环境较优。

##### (3) 景观

估价对象周边多为居住用房、旅游度假用房，小区景观较好。

#### 5、楼层状况

估价对象为高层建筑中的一间，所在整栋建筑总层数为 27 层，所在第 13 层，可看海，采光、日照、通风一般，通行方便。综合评价楼层状况为一般。

#### 6、区位状况优劣分析

估价对象位于秦皇岛市北戴河新区南戴河，公共配套服务设施完善，交通便利。房屋楼层状况一般。综合分析，作为住宅用途房地产，根据实地勘查，估价对象所在整栋建筑物使用状态良好，作为住宅使用较优。

## （二）实物状况描述与分析

估价对象位于秦皇岛市北戴河新区南戴河倚海 45 度度假公寓 A 座 2113 号，所在整栋建筑总层数为 27 层，所在第 13 层，建筑结构为钢混，建筑面积 50.27 平方米，建成年代约为 2006 年。地面铺木地板，石膏线吊顶，内墙刷乳胶漆，塑钢窗，卫生间瓷砖到顶，洁具齐备，整体橱柜，套装木门，有灯具。整栋楼有三部电梯。建筑物内上下水、电齐备，电取暖，无市政供暖，无天然气，成新度较优，与外部环境相协调。房屋结构为钢混，耐久性较好；估价对象房屋设备及维护使用状况较好，小区独立物业管理，能满足生活需要。房屋除自然物质折旧及部分功能性折旧外，无外部性折旧。

## （三）权益状况描述与分析

根据秦皇岛市国土资源局北戴河新区分局不动产登记科出具的《不动产登记资料查询结果证明》复印件显示，产权人为于志忠，不动产权证号为冀（2020）北戴河新区不动产权第 0006367 号，建筑面积为 50.27 平方米，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，用途为成套住宅，整宗土地使用权面积为 10132.6904 平方米，使用期限 2005-04-27 至 2075-04-27。无抵押登记。

## 二、市场背景描述与分析

### （一）当地经济社会发展简况

2021 年秦皇岛地区生产总值增长 6.8%，达到 1843.8 亿元，固定资产投资增长 5.2%，一般公共预算收入增长 8.7%，规模以上工业增加值增长 6.2%，社会消费品零售总额增长 5%，实际利用外资增长 11.6%，进出口总额增长 11.7%，居民人均可支配收入预计增长 8%。其中，地区生产总值、固定资产投资、规模以上工业增加值、实际利用外资增幅高于全省平均水平 0.3、2.2、1.3、6.3 个百分点。

### （二）当地房地产市场总体状况

#### 1、土地市场状况

2021年第三季度，秦皇岛市综合地价为3476元/平方米，商服地价为2309元/平方米，住宅地价为2603元/平方米，工业地价为371元/平方米，地价环比增长率为综合0.32%，商服0.23%，住宅0.39%，工业0.27%。

## 2、新建商品住宅销售分类价格指数

依据国家统计局发布的《2022年6月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》，2022年6月秦皇岛市城区90平方米及以下住宅环比价格指数为99.2%，同比价格指数（上年同月=100）为94.0%，定基价格指数（2010年=100）为95.6%；90-144平方米住宅环比价格指数为98.8%，同比价格指数（上年同月=100）为93.5%，定基价格指数（2010年=100）为94.5%；144平方米以上住宅环比价格指数为99.1%，同比价格指数（上年同月=100）为95.8%，定基价格指数（2010年=100）为96.1%。

## 3、二手住宅分类价格指数

依据国家统计局发布的《2022年6月份70个大中城市住宅销售价格变动情况》，2022年6月秦皇岛市城区90平方米及以下住宅环比价格指数为99.4%，同比价格指数（上年同月=100）为96.0%，定基价格指数（2010年=100）为96.4%；90-144平方米住宅环比价格指数为99.6%，同比价格指数（上年同月=100）为97.1%，定基价格指数（2010年=100）为98.4%；144平方米以上住宅环比价格指数为99.6%，同比价格指数（上年同月=100）为96.4%，定基价格指数（2010年=100）为96.9%。

## 三、最高最佳利用分析

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。

根据估价对象的《不动产登记资料查询结果证明》复印件及现场勘查，估价对象登记用途为住宅，估价对象所在建筑物从规划、设计、施工、材料等各方面都满足现有技术的可能性；估价对象所在区域的

住宅房地产有效需求较大，且估价对象能获得较好的经济收益，满足财务的可行性；本次估价以估价对象保持合法用途及现状为最高最佳利用方式。

#### 四、估价方法的适用性分析

##### （一）估价方法适用性

根据《房地产估价规范》[中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015]，房地产估价可选用的估价方法有比较法、收益法、假设开发法和成本法等。

估价人员通过对估价对象周边市场状况进行调查，周边类似交易案例较多，故适宜采用比较法进行估价。作为住宅房地产，但作为旅游度假用房，由于季节性影响，周边房地产长期租赁市场较不活跃，不适宜采用收益法进行估价。估价对象近期不存在拆迁改造计划，不适宜采用假设开发法。估价对象为整栋房屋中的一套住宅用房，也不适宜采用成本法测算。

综合考虑，根据估价目的及估价对象的特点、使用状况，本次估价采用比较法测算。

##### （二）技术路线

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法，即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。

公式如下：

比较价值=案例价格 x 区域因素修正系数 x 个别因素修正系数 x 时间因素修正系数 x 交易情况修正系数

估价结果=(案例 A 比较价值+案例 B 比较价值+案例 C 比较价值)  
/3

#### 五、估价测算过程

##### （一）选取可比实例：

- 1、本次估价交易案例主要通过以下途径取得：
  - A、查阅有关政府职能部门的房地产交易资料；
  - B、查访房地产开发商，获得房地产特性及有关交易条件；

- C、查访房地产交易经办人，了解多方信息；
- D、查阅相关资料；
- 2、本次估价所选择的比较案例均符合以下条件：
- A、与估价对象具有相同的用途即住宅用房；
- B、与估价对象邻近或在同一供需圈；
- C、属于正常交易或可修正为正常交易；
- D、可以进行日期修正，交易时间与估价对象的价值时点接近；
- E、区域及个别条件相近，可以进行区域因素、个别因素比较修正。
- 3、确定可比实例。

估价人员选取近期买卖的以下三个可比实例

可比实例调查表

成交单价	5300	5000	4900
房屋坐落	倚海 45 度	倚海 45 度	倚海 45 度
土地使用权类型	出让	出让	出让
用途	住宅	住宅	住宅
建筑结构	钢混	钢混	钢混
平面布局	合理	合理	合理
装修情况	中等装修	中等装修	中等装修
所在层数	23/27	21/27	11/27
建筑面积	49.56	28	50
附属物	无	无	无
成交日期	2022-6	2022/2	2022/6
付款方式	不可贷款	不可贷款	不可贷款
成交价格内涵	产权建筑面积计价，成交价中含室内二次装修，不含家具家电等不可移动物品，交易税费各自承担	产权建筑面积计价，成交价中含室内二次装修，不含家具家电等不可移动物品，交易税费各自承担	产权建筑面积计价，成交价中含室内二次装修，不含家具家电等不可移动物品，交易税费各自承担
资料来源	中介	中介	中介

## （二）建立比较基础

1、统一税费负担：可比实例 A、B、C 均为买受人和转让人各自承担交易税费，与估价对象税费负担方式【买受人和转让人各自承担交易税费】一致，故不需要对税费负担对价格的影响进行调整。

2、统一财产范围：可比实例 A、B、C 财产范围与估价对象一致，均为成交价中含室内二次装修，不含家具家电等不可移动物品。

3、统一付款方式：可比实例 A、B、C 均不可贷款，估价对象需一次性付款，故不需要对付款方式对价格的影响进行调整。

4、统一计价单位：可比实例计价单位均为人民币、建筑面积，与估价对象一致。

### （三）选取比较因素

比较因素选择估价对象区域因素、个别因素、交易情况和交易日期。

1、区域因素修正：区域因素是房地产一定范围的外部环境对房地产价格有所影响的因素。进行区域因素修正，是将可比实例相对于估价对象在外部环境方面的差别所产生的交易价格差别排除。影响该类型房地产价格的区域因素主要包括交通条件、商业繁华度、公共设施配套情况、环境条件等。

2、个别因素修正：个别因素是构成房地产本身的使用功能等方面的因素。进行个别因素修正，是将可比实例相对于估价对象在本身的使用功能、质量好坏方面的差别所产生的交易价格差别排除。影响该类房地产价格的个别因素主要包括面积、结构形式、楼层、新旧程度、是否可看海，基础设施配套情况等。

3、交易情况修正：以正常交易为比较基础，指数为 100。

4、交易日期修正：以价值时点为比较基础，指数为 100。

比较因素说明表如下：

比较因素		待估房地产	案例 A	案例 B	案例 C
统一内涵后交易价格（元/m <sup>2</sup> ）		待估	5300	5000	4900
区域因素	商业繁华度	较优	较优	较优	较优
	交通条件	便利	便利	便利	便利
	城市规划限制	符合规划	符合规划	符合规划	符合规划
	公共设施配套情况	齐备	齐备	齐备	齐备
	环境条件	好	好	好	好
个别因素	临街状态	临主路	临主路	临主路	临主路
	结构形式	钢混	钢混	钢混	钢混

新旧程度	八成新	八成新	八成新	八成新
小区物业、绿化	较优	较优	较优	较优
基础设施配套情况	基本齐备	基本齐备	基本齐备	基本齐备
是否可看海	可看海	可看海	可看海	可看海
楼层	13/27	23/27	21/27	11/27
面积	50.27	49.56	28	50
朝向	东南	西南	东南	东南
平面布置	合理	合理	合理	合理
交易情况	二手房	二手房	二手房	二手房
交易日期	2022/7/12	2022/6	2022/2	2022/6

对三个交易案例修正如下：

比较因素		评估对象	案例 A	案例 B	案例 C
统一内涵后交易价格（元/m <sup>2</sup> ）			5300	5000	4900
区域因素	商业繁华度	100	100	100	100
	交通条件	100	100	100	100
	城市规划限制	100	100	100	100
	公共设施配套情况	100	100	100	100
	环境条件	100	100	100	100
个别因素	临街状态	100	100	100	100
	结构形式	100	100	100	100
	新旧程度	100	100	100	100
	小区物业、绿化	100	100	100	100
	基础设施配套情况	100	100	100	100
	是否可看海	100	100	100	100
	楼层	100	105	104	99
	面积	100	100	100	100
	朝向	100	98	100	100
	平面布置	100	100	100	100
交易情况		100	100	100	100
交易日期		100	100	100	100
比准价格			5151	4808	4949
最终价格（元/m <sup>2</sup> ）		4969			



## 六、结果确定

本公司依据估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，按照估价工作程序，选取比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密测算，并结合估价经验对影响房地产价值因素的分析，在估价假设条件下，确定估价对象在价值时点的房地产评估单价为 4969 元/平方米，评估总价为人民币 249792 元，大写为人民币贰拾肆万玖仟柒佰玖拾贰元整。