

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：烟台盛泽源实业有限公司位于山东省烟台市  
芝罘区芝水旧村改造 A 地块（玺山花园）57  
套住宅房地产价值评估

估价委托人：天津市第三中级人民法院

房地产估价机构：山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：姜倩倩 注册号：3720210155

宋叶余 注册号：3720080130

报告出具日期：2022 年 8 月 4 日

编 号：天陆新烟 C 咨字[2022]038 号

## 致 估价委托人 函

天津市第三中级人民法院：

受贵院委托【案号：（2021）津 03 执 966 号】，山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司对烟台盛泽源实业有限公司位于山东省烟台市芝罘区芝水旧村改造 A 地块（玺山花园）57 套住宅房地产进行评估。

**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：**根据贵院提供的资料及现场查勘，估价对象为在建工程，已办理预售许可，尚未竣工验收，分别位于 1、5、6、13、14、22、24、25、26 号楼，共 57 套，总建筑面积 8252.47 平方米，具体状况见下表：

序号	楼号	单元号	房号	面积(m <sup>2</sup> )	总层数	所在层数
1	24	1	101	100.31	地上 24 层	1
2	24	1	501	100.31	地上 24 层	5
3	24	1	1403	71.88	地上 24 层	14
4	24	1	1501	100.31	地上 24 层	15
5	24	1	1601	100.31	地上 24 层	16
6	24	1	1701	100.31	地上 24 层	17
7	24	1	1703	71.88	地上 24 层	17
8	24	1	2103	76.48	地上 24 层	21
9	24	1	2301	100.31	地上 24 层	23
10	24	1	2302	76.49	地上 24 层	23
11	24	1	2304	90.91	地上 24 层	23
12	24	1	2401	100.31	地上 24 层	24
13	24	1	2402	76.49	地上 24 层	24
14	24	1	2403	76.48	地上 24 层	24
15	24	1	2404	90.91	地上 24 层	24
16	24	2	201	90.91	地上 24 层	2
17	24	2	204	100.31	地上 24 层	2
18	24	2	402	76.48	地上 24 层	4
19	24	2	403	76.49	地上 24 层	4
20	24	2	503	76.49	地上 24 层	5
21	24	2	1401	90.91	地上 24 层	14
22	24	2	1801	90.91	地上 24 层	18
23	24	2	1803	71.89	地上 24 层	18
24	24	2	1903	71.89	地上 24 层	19
25	24	2	2103	76.49	地上 24 层	21
26	24	2	2202	76.48	地上 24 层	22
27	24	2	2203	76.49	地上 24 层	22
28	24	2	2302	76.48	地上 24 层	23
29	24	2	2401	90.91	地上 24 层	24

30	1	—	1702	79.97	地上 17 层	17
31	1	—	1703	79.97	地上 17 层	17
32	22	1	103	76.48	地上 24 层	1
33	22	1	201	100.31	地上 24 层	2
34	22	1	2103	76.48	地上 24 层	21
35	22	1	2202	76.49	地上 24 层	22
36	22	1	2203	76.48	地上 24 层	22
37	22	1	2403	76.48	地上 24 层	24
38	22	2	1801	90.91	地上 24 层	18
39	22	2	2403	76.49	地上 24 层	24
40	22	2	2404	100.31	地上 24 层	24
41	25	1	2501	98.15	地上 32 层	25
42	26	2	1702	72.65	地上 32 层	17
43	6	1	301	355.33	地上 4 层	3-4 层+阁楼
44	6	1	302	312.69	地上 4 层	3-4 层+阁楼
45	6	1	102	219.53	地上 4 层	1-2 层+地下室+院落
46	6	2	301	312.69	地上 4 层	3-4 层+阁楼
47	6	2	302	355.33	地上 4 层	3-4 层+阁楼
48	5	1	102	219.53	地上 4 层	1-2 层+地下室+院落
49	5	1	301	355.33	地上 4 层	3-4 层+阁楼
50	5	1	302	312.69	地上 4 层	3-4 层+阁楼
51	5	2	301	312.69	地上 4 层	3-4 层+阁楼
52	5	2	302	355.33	地上 4 层	3-4 层+阁楼
53	13	1	102	219.53	地上 4 层	1-2 层+地下室+院落
54	13	1	302	312.69	地上 4 层	3-4 层+阁楼
55	13	2	301	312.69	地上 4 层	3-4 层+阁楼
56	13	2	302	355.33	地上 4 层	3-4 层+阁楼
57	14	1	105	383.1	地上 3 层	1-3 层+地下室+院落
合计	合计			8252.47		

**价值时点：**依据现场勘查结束之日确定为 2022 年 7 月 20 日。

**价值类型：**根据估价目的本次评估价值类型为房地产市场价格。

**估价方法：**根据估价目的，结合估价对象具体状况，对估价对象采用标准价调整法（对标准房价格采用比较法）进行评估。

**估价结果：**估价人员通过实地勘查，查阅分析有关资料，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，估价结果为：

烟台盛泽源实业有限公司位于山东省烟台市芝罘区芝水旧村改造 A 地块（玺山花园）57 套住宅房地产在价值时点 2022 年 7 月 20 日的市场价格为人民币 8070.60 万元，大写人民币捌仟零柒拾万陆仟元整。

### 估价结果明细表

序号	楼号	单元号	房号	面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/平方米)	评估价值(万元)
1	24	1	101	100.31	7,278.00	73.01
2	24	1	501	100.31	7,424.00	74.47
3	24	1	1403	71.88	7,216.00	51.87
4	24	1	1501	100.31	7,787.00	78.11
5	24	1	1601	100.31	7,824.00	78.48
6	24	1	1701	100.31	7,860.00	78.84
7	24	1	1703	71.88	7,318.00	52.60
8	24	1	2103	76.48	7,453.00	57.00
9	24	1	2301	100.31	8,079.00	81.04
10	24	1	2302	76.49	7,521.00	57.53
11	24	1	2304	90.91	7,917.00	71.97
12	24	1	2401	100.31	7,709.00	77.33
13	24	1	2402	76.49	7,328.00	56.05
14	24	1	2403	76.48	7,328.00	56.04
15	24	1	2404	90.91	7,555.00	68.68
16	24	2	201	90.91	7,168.00	65.16
17	24	2	204	100.31	7,168.00	71.90
18	24	2	402	76.48	7,022.00	53.70
19	24	2	403	76.49	7,022.00	53.71
20	24	2	503	76.49	7,057.00	53.98
21	24	2	1401	90.91	7,596.00	69.06
22	24	2	1801	90.91	7,739.00	70.36
23	24	2	1803	71.89	7,507.00	53.97
24	24	2	1903	71.89	7,541.00	54.21
25	24	2	2103	76.49	7,610.00	58.21
26	24	2	2202	76.48	7,645.00	58.47
27	24	2	2203	76.49	7,645.00	58.48
28	24	2	2302	76.48	7,679.00	58.73
29	24	2	2401	90.91	7,555.00	68.68
30	1	—	1702	79.97	7,098.00	56.76
31	1	—	1703	79.97	7,098.00	56.76
32	22	1	103	76.48	6,918.00	52.91
33	22	1	201	100.31	7,314.00	73.37
34	22	1	2103	76.48	7,610.00	58.20
35	22	1	2202	76.49	7,645.00	58.48
36	22	1	2203	76.48	7,645.00	58.47
37	22	1	2403	76.48	7,714.00	59.00
38	22	2	1801	90.91	7,739.00	70.36
39	22	2	2403	76.49	7,328.00	56.05
40	22	2	2404	100.31	7,555.00	75.78

41	25	1	2501	98.15	8,151.00	80.00
42	26	2	1702	72.65	7,472.00	54.28
43	6	1	301	355.33	10,891.00	386.99
44	6	1	302	312.69	10,891.00	340.55
45	6	1	102	219.53	13,151.00	288.70
46	6	2	301	312.69	10,891.00	340.55
47	6	2	302	355.33	10,891.00	386.99
48	5	1	102	219.53	13,151.00	288.70
49	5	1	301	355.33	10,891.00	386.99
50	5	1	302	312.69	10,891.00	340.55
51	5	2	301	312.69	10,891.00	340.55
52	5	2	302	355.33	10,891.00	386.99
53	13	1	102	219.53	13,151.00	288.70
54	13	1	302	312.69	10,891.00	340.55
55	13	2	301	312.69	10,891.00	340.55
56	13	2	302	355.33	10,891.00	386.99
57	14	1	105	383.1	14,466.00	554.19
合计	合计			8252.47		8,070.60

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

二〇二二年八月四日



# 目 录

致 估价委托人 函.....	2
一、注册房地产估价师声明.....	7
二、估价假设和限制条件.....	8
三、房地产估价结果报告.....	11
(一) 估价委托人.....	11
(二) 房地产估价机构.....	11
(三) 估价目的.....	11
(四) 估价对象概况.....	11
(五) 价值时点.....	14
(六) 价值类型.....	14
(七) 估价依据.....	14
(八) 估价原则.....	15
(九) 估价方法.....	16
(十) 估价结果.....	16
(十一) 注册房地产估价师.....	17
(十二) 实地查勘期.....	17
(十三) 估价作业期.....	17
(十四) 估价报告使用期限.....	17
(十五) 估价结果使用特别提示.....	17
四、附件.....	19

## 一、注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

（一）、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

（二）、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假设和限制条件的限制。

（三）、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。

（四）、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/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

姓名	注册号	签名	签名时间
姜倩倩	3720210155		2022 年 8 月 4 日
宋叶余	3720080130		2022 年 8 月 4 日

## 二、估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### （一）、一般假设

1、估价委托人提供了估价对象《房屋网签合同备案查询证明》、房屋相关建设手续、《房屋建筑面积计算成果表[预测]》等资料复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定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。

查勘时仅对房屋进行了一般性的察看，未进行结构测试，因此估价人员对建筑物内部缺损不能确定，本次估价根据现场查勘假设其完好。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，此次评估所依据的各套住宅房屋的面积数据来源于《房屋建筑面积计算成果表[预测]》以及烟台住房保障和房产交易网的公开信息。

4、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。

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、本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对委估房地产价格造成的影响。

7、假设估价对象均为合法使用和按现行用途继续使用，与估价对象有关的国家产业政策、金融政策、税收政策等宏观环境相对稳定。

8、估价委托人未提供估价对象是否存在欠缴税费、物业费、供暖费、水电费、燃气费等佐证材料，此次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。



9、本次评估未获取到估价对象是否存在租赁权、用益物权等资料，此次评估假设估价对象不存在租赁权、用益物权，未考虑其对评估结果的影响。

10、估价委托人未书面明确财产处置费用从财产处置价款中扣除，本次评估根据以往同类资产处置惯例，假设财产处置费用从处置价款中扣除，评估结果中未扣除上述处置费用。

11、估价委托人未书面明确交易税费的具体承担方式，此次评估根据以往同类资产处置惯例，交易税费按照法律法规规定，假设由转让人和买受人各自负担。

## （二）、未定事项假设

截止价值时点，估价对象房屋已基本完工，目前为临时水电，尚未办理竣工验收。此次评估假设估价对象能够在继续完成相关建设后进行竣工验收并办理产权登记。

## （三）、背离事实假设

根据本次估价目的，本次评估不考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响。

## （四）、不相一致假设

本次估价不存在不相一致假设。

## （五）、依据不足假设

1、本次评估假设估价对象部分多层住宅附带的独立院落均为合法取得和使用；

2、因当事人原因，估价对象高层住宅均未能入室查勘，此次评估未考虑其内部可能存在的装修装饰及占用对估价结果的影响。

## 二、估价限制条件

1、本估价报告的估价结果仅为估价委托人在本估价目的使用。

2、本估价报告确定的估价结果有效期限为自报告出具之日起一年，即自 2022 年 8 月 4 日至 2023 年 8 月 3 日。在有效期内如房地产市场价格发生重大变动，该估价结果需做调整或重新评估。

3、估价委托人提供的有关资料真实性、合法性、完整性由估价委托人负责，本估价报告不作为估价对象权属确认的依据。

4、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价格，估价结果包含了与估价对象不可分割的水、电、暖、燃气等配套设施的价格，且包含了估价对象应合理分摊的土地使用权价格，不包括未入室查勘房屋内部可能存在的装修装饰的价格，未考虑价值时点以后结构质量、使用功能布局、设备安装和装修变化对估价结果的影响。

5、本报告的估价结果是在本次估价特定的估价目的以及满足全部假设与限制条件下形成的市场价格，但不是必须的成交价，其结果仅为估价委托人确定财产处置价提供参考依据，不对其他用途和目的负责；本估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证，本估价结果并不代表估价对象在涉及产权变动或形态转变时的实际交易价格；本评估机构及评估人员不承担有关各方决策的责任。

6、本次评估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估价结果的影响。

7、本次评估未考虑特殊交易方式对估价结果的影响。

8、本报告必须完整使用方为有效，报告附件是本报告的重要组成部分，对仅使用本报告中的部分内容而可能导致的损失，评估机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

9、本次评估对评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素给予了必要关注，因评估报告出具于财产处置之前，对于上述风险因素我们无法准确合理量化，本次评估未考虑该不利因素对估价结果的影响。

## 三、房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

天津市第三中级人民法院

### （二）房地产估价机构

估价单位：山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司

法定代表人：胡广琴

住所：烟台市芝罘区解放路 166 号

估价资格证书编号：鲁评 052018 号

估价机构资质等级：贰级

### （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）估价对象概况

#### 1、估价对象范围

估价对象范围为烟台盛泽源实业有限公司位于山东省烟台市芝罘区芝水旧村改造 A 地块（玺山花园）57 套住宅房地产，房屋建筑面积共 8252.47 平方米，包含估价对象应分摊的土地使用权。

#### 2、权属状况

根据估价委托人提供的资料以及烟台住房保障和房产交易网的公开信息，估价对象建设单位为烟台盛泽源实业有限公司，权利状态均为已发预

售、已查封，未显示抵押、租赁和占用信息。

估价对象相关建设手续详见下表：

楼号	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	预售许可证号	土地不动产权证
1	建字第 370602201710132 号	370602201811090201	烟房预许字 2018 第 289 号	鲁(2017)烟台市芝不动产权第 0000194 号
5	建字第 370602201710022 号	370602201711070201	烟房预许字 2019 第 009 号	鲁(2017)烟台市芝不动产权第 0000194 号
6	建字第 370602201710022 号	370602201711070201	烟房预许字 2019 第 009 号	鲁(2017)烟台市芝不动产权第 0000194 号
13	建字第 370602201710022 号	370602201711070201	烟房预许字 2019 第 009 号	鲁(2017)烟台市芝不动产权第 0000194 号
14	建字第 370602201710022 号	370602201711070301	烟房预许字 2019 第 009 号	鲁(2017)烟台市芝不动产权第 0000194 号
22	建字第 370602201710026 号	370602201805080101	烟房预许字 2018 第 147 号	鲁(2017)烟台市芝不动产权第 0000194 号
24	建字第 370602201710027 号	370602201805080201	烟房预许字 2018 第 148 号	鲁(2017)烟台市芝不动产权第 0000194 号
25	建字第 370602201710027 号	370602201808230101	烟房预许字 2018 第 198 号	鲁(2017)烟台市芝不动产权第 0000194 号
26	建字第 370602201710028 号	370602201808230101	烟房预许字 2019 第 222 号	鲁(2017)烟台市芝不动产权第 0000194 号

本估价报告对估价对象的描述不作为对其权属确认的依据。

### 3、实物状况

截止价值时点，估价对象房屋主体、内外墙、门窗、装饰均已基本完工，目前为临时水电。具体实物状况详见下表：

序号	楼号	单元号	房号	面积(m <sup>2</sup> )	总层数	所在层数	结构	户型	朝向	装修状况	其它
1	24	1	101	100.31	地上 24 层	1	钢混	南北	东打头	未入室	
2	24	1	501	100.31	地上 24 层	5	钢混	南北	东打头	未入室	
3	24	1	1403	71.88	地上 24 层	14	钢混	南向		未入室	
4	24	1	1501	100.31	地上 24 层	15	钢混	南北	东打头	未入室	
5	24	1	1601	100.31	地上 24 层	16	钢混	南北	东打头	未入室	
6	24	1	1701	100.31	地上 24 层	17	钢混	南北	东打头	未入室	
7	24	1	1703	71.88	地上 24 层	17	钢混	南向		未入室	
8	24	1	2103	76.48	地上 24 层	21	钢混	南向		未入室	
9	24	1	2301	100.31	地上 24 层	23	钢混	南北	东打头	未入室	
10	24	1	2302	76.49	地上 24 层	23	钢混	南向		未入室	
11	24	1	2304	90.91	地上 24 层	23	钢混	南北		未入室	
12	24	1	2401	100.31	地上 24 层	24	钢混	南北	东打头	未入室	顶楼
13	24	1	2402	76.49	地上 24 层	24	钢混	南向		未入室	顶楼
14	24	1	2403	76.48	地上 24 层	24	钢混	南向		未入室	顶楼
15	24	1	2404	90.91	地上 24 层	24	钢混	南北		未入室	顶楼

16	24	2	201	90.91	地上24层	2	钢混	南北		未入室	
17	24	2	204	100.31	地上24层	2	钢混	南北	西打头	未入室	
18	24	2	402	76.48	地上24层	4	钢混	南向		未入室	
19	24	2	403	76.49	地上24层	4	钢混	南向		未入室	
20	24	2	503	76.49	地上24层	5	钢混	南向		未入室	
21	24	2	1401	90.91	地上24层	14	钢混	南北		未入室	
22	24	2	1801	90.91	地上24层	18	钢混	南北		未入室	
23	24	2	1803	71.89	地上24层	18	钢混	南向		未入室	
24	24	2	1903	71.89	地上24层	19	钢混	南向		未入室	
25	24	2	2103	76.49	地上24层	21	钢混	南向		未入室	
26	24	2	2202	76.48	地上24层	22	钢混	南向		未入室	
27	24	2	2203	76.49	地上24层	22	钢混	南向		未入室	
28	24	2	2302	76.48	地上24层	23	钢混	南向		未入室	
29	24	2	2401	90.91	地上24层	24	钢混	南北		未入室	顶楼
30	1	—	1702	79.97	地上17层	17	钢混	南向		未入室	顶楼
31	1	—	1703	79.97	地上17层	17	钢混	南向		未入室	顶楼
32	22	1	103	76.48	地上24层	1	钢混	南向		未入室	
33	22	1	201	100.31	地上24层	2	钢混	南北	东打头	未入室	
34	22	1	2103	76.48	地上24层	21	钢混	南向		未入室	
35	22	1	2202	76.49	地上24层	22	钢混	南向		未入室	
36	22	1	2203	76.48	地上24层	22	钢混	南向		未入室	
37	22	1	2403	76.48	地上24层	24	钢混	南向		未入室	
38	22	2	1801	90.91	地上24层	18	钢混	南北		未入室	
39	22	2	2403	76.49	地上24层	24	钢混	南向		未入室	顶楼
40	22	2	2404	100.31	地上24层	24	钢混	南北	西打头	未入室	顶楼
41	25	1	2501	98.15	地上32层	25	钢混	南北	东打头	未入室	
42	26	2	1702	72.65	地上32层	17	钢混	南向		未入室	
43	6	1	301	355.33	地上4层	3-4层+阁楼	钢混	多层洋房		毛坯	
44	6	1	302	312.69	地上4层	3-4层+阁楼	钢混	多层洋房		毛坯	
45	6	1	102	219.53	地上4层	1-2层+地下室+院落	钢混	多层洋房		毛坯	地下室赠送
46	6	2	301	312.69	地上4层	3-4层+阁楼	钢混	多层洋房		毛坯	
47	6	2	302	355.33	地上4层	3-4层+阁楼	钢混	多层洋房		毛坯	
48	5	1	102	219.53	地上4层	1-2层+地下室+院落	钢混	多层洋房		毛坯	地下室赠送
49	5	1	301	355.33	地上4层	3-4层+阁楼	钢混	多层洋房		毛坯	
50	5	1	302	312.69	地上4层	3-4层+阁楼	钢混	多层洋房		毛坯	
51	5	2	301	312.69	地上4层	3-4层+阁楼	钢混	多层洋房		毛坯	
52	5	2	302	355.33	地上4层	3-4层+阁楼	钢混	多层洋房		毛坯	
53	13	1	102	219.53	地上4层	1-2层+地下室+院落	钢混	多层洋房		毛坯	地下室赠送
54	13	1	302	312.69	地上4层	3-4层+阁楼	钢混	多层洋房		毛坯	
55	13	2	301	312.69	地上4层	3-4层+阁楼	钢混	多层洋房		毛坯	
56	13	2	302	355.33	地上4层	3-4层+阁楼	钢混	多层洋房		毛坯	
57	14	1	105	383.1	地上3层	1-3层+地下室+院落	钢混	联排别墅		毛坯	地下室赠送, 联排

#### 4、区位状况

##### (1) 位置状况

估价对象位于玺山花园小区，所处区域西临电厂东路，南临楚绣北街，东临楚绣东路，北临在建芝罘区疾控中心。该区域交通便利，环境状况良好，配套设施较齐全。

##### (2) 交通状况

估价对象所在小区四面临路，主要由电厂东路、楚绣北街、楚绣东路构成其对外交通路网，附件设有多个公交站点，有 18、25、29、43、46 路等多条公交线路，交通便捷，无交通管制；周边物业以住宅小区、商业物业为主，该小区设有地上停车位和地下车库，停车状况较好。

#### (五) 价值时点

根据现场勘查结束之日确定为 2022 年 7 月 20 日。

#### (六) 价值类型

根据估价目的本次评估价值类型为房地产市场价格，是指房地产在市场上的平均交易价格。

#### (七) 估价依据

- 1、天津市第三中级人民法院委托书，编号：（2021）津 03 执 966 号；
- 2、《中华人民共和国资产评估法》；
- 3、《中华人民共和国民法典》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法》；

- 6、《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）；
- 7、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；
- 8、《人民法院委托评估专业技术评审工作规范》（法办〔2019〕364号）；
- 9、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）；
- 10、估价委托人和相关当事人提供的资料、估价人员掌握的其他有关资料和现场勘查核实的资料以及互联网查询资料；
- 11、编号为 GB/T50291-2015 国家标准《房地产估价规范》；
- 12、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013。

## （八）估价原则

根据估价目的及本次估价价值类型，本次估价遵循下列原则：

- 1、独立、客观、公正原则：指评估价值为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。
- 2、合法原则：指评估价值为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。
- 3、价值时点原则：指评估价值为根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。
- 4、替代原则：指评估价值与估价对象的类似房产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。
- 5、最高最佳利用原则：指评估价值为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## （九）估价方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的方法主要有比较法、成本法、收益法、假设开发法以及其他估价方法和这些估价方法的综合运用。

估价对象共 57 套住宅，其中高层住宅 42 套，多层住宅 15 套，高层、多层相互之间同质化较高，具有可比性，故本次评估采用标准价调整法进行评估，即首先确定估价范围，对估价范围内所有被估价房地产进行分组，使同一组内的房地产具有相似性，再在每组内设定标准房地产并测算其价值或价格，然后利用楼幢、楼层、朝向等调整系数，将标准房地产价值或价格调整为各宗被估价房地产的价值或价格。

运用标准价调整法一般分为以下步骤：

- 1、确定估价范围
- 2、进行房地产分组
- 3、确定标准房地产
- 4、测算标准价
- 5、确定有关调整系数
- 6、计算各宗被估价房地产的价值或价格

## （十）估价结果

烟台盛泽源实业有限公司位于山东省烟台市芝罘区芝水旧村改造 A 地块（玺山花园）57 套住宅房地产在价值时点 2022 年 7 月 20 日的市场价格为人民币 8070.60 万元，大写人民币捌仟零柒拾万陆仟元整。

详见本报告第 4-5 页《估价结果明细表》。



### （十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名时间
姜倩倩	3720210155	姜倩倩	2022 年 8 月 4 日
宋叶余	3720080130	宋叶余	2022 年 8 月 4 日

### （十二）实地查勘期

2022 年 7 月 20 日

### （十三）估价作业期

2022 年 7 月 20 日-2022 年 8 月 4 日。

### （十四）估价报告使用期限

自报告出具之日起一年内有效。

### （十五）估价结果使用特别提示

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、估价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、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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，估价结果应当进行相应调整后才可以使用；

4、在评估报告使用期限或者估价结果有效期内，评估报告或者估价结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，估价结果应当进行相应调整后才可以使用；

5、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、计算方法或者估价结果等向人民法院提出书面异议。

山东天陆新房地产土地资产评估咨询有限公司



## 四、附件

- (一) 天津市第三中级人民法院评估委托书
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象权属资料复印件
- (四) 专业帮助情况和相关专业意见
- (五) 估价对象房屋照片复印件
- (六) 估价机构营业执照复印件
- (七) 估价机构资质证书复印件
- (八) 注册房地产估价师注册证书复印件