

房地产估价报告

估价报告编号：	津信德房地评（2019）X160 号
估价项目名称：	天津市武清区汉沽港镇内裕农公寓 2-3-601 房地 地产市场价格估价报告
估价委托人：	天津市武清区人民法院
房地产估价机构：	天津信德房地产土地价格评估有限公司
注册房地产估价师：	梁阁珍(1220020007) 曹永新(1220130006)
复核人员：	李克军(1220110028)
估价报告出具日期：	2019 年 09 月 25 日
序列号：	2019-253-051703



致估价委托人函

天津市武清区人民法院：

我评估公司受贵院委托，对王积新所拥有的、坐落于天津市武清区汉沽港镇内裕农公寓 2-3-601 居住房地产在价值时点 2019 年 9 月 22 日的市场价值进行估价，估价对象包括建筑面积为 126.48 平方米的建筑物及分摊面积为 87.4 平方米的土地使用权，估价目的是为天津市武清区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

根据本次估价目的，我估价机构选派注册房地产估价师曹永新（注册号：1220130006）、注册房地产估价师梁阁珍（注册号：1220020007），遵循独立、客观、公正的估价原则，按照《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 规定的估价程序，选用比较法和收益法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过估价人员的估算，最终确定估价对象在本估价报告的假设和限制条件及价值时点的房地产市场价格。

估价对象于价值时点 2019 年 9 月 22 日的房地产市场价值为 80.57 万元，总价（大写）：人民币捌拾万零伍仟柒佰元整，折算建筑面积单价为人民币 6370 元/平方米。

根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》中的抵押权登记信息，估价对象已在中国农业银行股份有限公司天津武清支行办理抵押，债务履行期限为 2012 年 7 月 26 日至 2032 年 7 月 25 日，债权价值为 35 万元，具有优先受偿权。

估价单位法定代表人(盖章)：

天津信德房地产土地价格评估有限公司

2019 年 9 月 25 日

目录

注册房地产估价师声明.....	2
估价的假设与限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、估价方.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	12
六、价值类型.....	12
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	13
九、估价方法.....	14
十、估价结果.....	15
十一、估价人员.....	16
十二、复核人员.....	16
十三、估价作业日期.....	17
十四、估价报告应用的有效期.....	17
附件.....	18

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、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。
- 3、我们依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）的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 4、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。
- 5、本评估公司注册房地产估价师梁阁珍对本次估价报告中的估价对象进行了实地查勘，但未进行实地测量，报告内所载面积均依据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》；且我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对于被遮蔽、未暴露及难以接触、观察到的部分，以估价委托人提供的资料为依据进行估价。我们不承担对估价对象内部建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、估价委托人应对其提供的估价资料的真实性负责，若其提供的资料失实，则可能导致估价结果失效，由此引起的法律责任由估价委托人负责。

7、本房地产估价报告是根据天津市武清区人民法院提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对估价结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的估价结论。

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
曹永新	1220130006		2019 年 9 月 25 日
梁阁珍	1220020007		2019 年 9 月 25 日

估价的假设与限制条件

本次估价的假设前提:

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象《天津市不动产登记簿查询证明》，我们对权属证明上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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与了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相关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。

3、本估价结果是在价值时点和本次估价目的下，假定估价对象未改变房屋结构和装修、使用用途、未转变产权所有人等情况下的结论。如估价对象的建筑面积、用途、装修、使用方式、权益状况有调整变化，本估价结果应作相应调整。估价结果未考虑未来处置风险。

4、假设在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场，估价对象可以在公开市场上交易。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不存在特殊买者的附加出价。

5、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结

果一般会发生变化。

（二）未定事项假设

无

（三）背离事实假设

根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》中的抵押权登记信息，估价对象已在中国农业银行股份有限公司天津武清支行办理抵押，债务履行期限为 2012 年 7 月 26 日至 2032 年 7 月 25 日，债权价值为 35 万元，具有优先受偿权。

至价值时点，根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》中的查封登记信息，估价对象在 2016 年 05 月 25 日被河北省广宗县人民法院查封，查封期限为 2016 年 05 月 25 日至 2018 年 05 月 24 日。估价对象在 2019 年 08 月 07 日被天津市武清区人民法院查封，查封期限为 2019 年 08 月 07 日至 2022 年 08 月 06 日。

在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

1、因被申请人未能到现场配合现场勘察，故估价师未能进入房屋，无法了解房屋内部装修状况，本次估价不进行装修情况修正。

2、由于未能估价对象内部进行勘查，无法核实估价对象户型，估价人员通过对同户门同建筑面积的其他房屋进行了调查，确定估价对象

户型为三室二厅。

委托方未能提供房产有否欠缴物业费、暖气、煤气、水电费，以及除“背离事实假设”以外，本次估价未予考虑。

(六) 估价报告使用限制

1、本次估价结果是在估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整基础之上得出的。估价委托人对其所提供的相关资料及各种数据的真实性和有效性负责，并承担相应的法律责任；因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和注册房地产估价师不承担责任。

2、本报告估价结果是估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点在现状利用条件下的市场价值；若其用途、建筑面积、房屋利用状况等影响房地产价值的因素发生变化时，则估价价值应作相应调整。

3、本报告估价结果是估价对象在价值时点时的正常的经济环境及正常的市场价值基础上的估算价值。未考虑国家经济政策发生变化、未来市场变化风险、短期强制处分及不可抗力等因素对房地产价值的不良影响。

4、本估价结果未考虑房地产交易时应向国家缴纳的税费，如需转让、变更、拍卖、处置房地产应按国家有关规定办理。

5、估价报告的使用期限为一年，即使用期限至二〇二〇年九月二十四日，超过使用期限使用估价报告，相关责任由估价报告使用者负责。当房地产市场价格变化较快或房地产的作价标准发生重大变化时，应对房地产市场价值进行再估价。

6、本估价报告是应估价委托人要求，为天津市武清区人民法院确定财产处置参考价提供服务，不得用于其他目的，改变估价目的及估价对象的使用条件应对其重新进行估价。

7、未经房地产估价机构同意，估价委托人不得随意向案件相关人以外的任何单位和个人提供，任何单位或个人不得将本报告的全部或部分内容在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。房地产估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容的任何责任。

8、本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本估价机构不对仅使用报告中部分内容或使用不当所可能导致的任何损失承担责任。

9、本估价报告必须经估价机构加盖公章，并经注册房地产估价师签章、签字后方可使用。

10、本估价报告由天津信德房地产土地价格评估有限公司负责解释。

房地产估价结果报告

一、 估价委托人

- 1、名称：天津市武清区人民法院
- 2、地址：天津市武清区雍阳西道 426 号
- 3、联系人：王宝安

二、 估价机构

- 1、单位名称：天津信德房地产土地价格评估有限公司
- 2、统一社会信用代码：91120116764340240Q
- 3、单位法定代表人：李克军
- 4、单位地址：天津市河西区围堤道 146 号华盛广场 B 座 30A
- 5、单位备案等级：

房地产估价：贰级

备案证书编号：（2017）津房估价证字第 18 号

三、 估价目的

本估价报告估价目的是为天津市武清区人民法院确定财产处置参考价提供服务。

四、 估价对象

（一）估价对象范围及坐落：

本报告的估价对象为王积新所拥有的、坐落于天津市武清区汉沽港镇内裕农公寓 2-3-601 居住房地产，建筑面积为 126.48 平方米，分摊

土地使用权面积为 87.4 平方米。

(二) 区位状况

- 1、坐落：天津市武清区汉沽港镇内裕农公寓 2-3-601。
- 2、四至：东临空地，南临津永公路，西临博惠苑，北临中泓故道。
- 3、交通条件：

估价对象位于天津市武清区汉沽港镇内裕农公寓，小区周边仅有公交 913 路和 174 路在其附近设有公交站点，距主干道高王路 600 米左右，距离京沪高速汉沽港出入口 2.4 公里左右，周边道路无特殊交通管制，无限行；小区内车位充足，停车方便，周边路网一般，出行交通条件一般。

4、环境状况：

估价对象所在小区内绿化景观一般，自然环境一般，人文环境一般。

5、公共设施状况：

估价对象位于天津市武清区汉沽港镇内裕农公寓，周边有博惠苑和港韵小区等住宅社区，距离裕农公寓 500 米左右有港韵小学、距离裕农公寓 2 公里有汉沽港镇一街小学、距离裕农公寓 3 公里有汉沽港镇初级中学，临近小区有世纪家家福超市、大润发超市、鲜果记水果蔬菜店、天津武清村镇银行等，距离天津市武清区汉沽港镇医院 2 公里，估价对象附近生活服务设施一般，生活便利程度一般。

6、基础设施状况：

估价对象基础设施条件已达到“七通”，即宗地红线外通道路、给水、排水、电力、通讯、燃气、热力及红线内场地平整。

(三) 实物状况：

1、建筑物实物状况

根据估价人员现场查勘，截止至价值时点，估价对象实物状况如下：

估价对象位于天津市武清区汉沽港镇内裕农公寓，小区物业为博惠物业服务有限公司，物业费为 0.5 元/m²/月；房屋结构为混合结构，建成年代为 2004 年，小区内绿化一般，停车位置充足。

估价对象位于 6 层（总层 6 层），无电梯，建筑面积为 126.48 平方米，层高 2.7 米，外檐刷涂料，入户防盗门，窗户为铝合金，成新率七成，上下水通畅，水电暖燃气齐全。

因无法进入屋内，不能确定内部装修情况，无法核实估价对象户型，估价人员通过对同户门同建筑面积的其他房屋进行了调查，确定估价对象户型为三室二厅。

2、土地实物状况

估价对象宗地位于天津市武清区汉沽港镇内裕农公寓 2-3-601，东临空地，南临津永公路，西临博惠苑，北临中泓故道。

土地形状为不规则多边形，地势平坦，土地承载力较好、地基稳固，基础设施达“七通”，即宗地红线外通上水、下水、电、通讯、道路、暖气、燃气。

（四）权属状况：

估价委托人仅提供了《天津市不动产登记簿查询证明》等相关资料，其登记状况如下：

天津市不动产登记簿查询证明	
权利人	王积新
共有情况	单独所有
坐落	天津市武清区汉沽港镇内裕农公寓 2-3-601
不动产单元号	
权利类型	
登记日期	2012 年 08 月 30 日
不动产权证号	122021224115
不动产登记证明号	122041202953
土地（非林地）登记信息	

权利性质	面积	使用(承包)期限			用途		
出让	87.4平方米	至2073年06月15日			城镇住宅用地		
房屋(构筑物)等登记信息							
幢(房)号	房屋结构	层数	所在层	规划用途	建筑面积(m ²)	构筑物类型	
2-3-601	混合	6	6	居住	126.48		
林地(森林、林木)登记信息							
面积(亩)	使用(承包)期限	主要树种		株数	小地名	林班	小班
	至						
海域信息							
项目名称	项目性质	使用期限		用海类型	用海总面积(公顷)	用海方式	
		至					
抵押权登记信息							
登记日期	2012年08月14日	不动产登记证明号		122041202953			
抵押人	王积新						
抵押权人	中国农业银行股份有限公司天津武清支行						
抵押范围	126.48平方米						
被担保债权数额(最高债权数)	人民币350000		债务履行期(债权确定期间)		2012年07月26日 2032年07月25日		
地役权登记信息							
登记日期				不动产登记证明号			
地役权人				地役权内容			
需役地坐落				需役地不动产单元号			
预告登记信息							
登记日期				不动产登记证明号			
预告登记种类				建筑面积(m ²)			
权利人				义务人			
被担保债权数额(元)				债务履行期限			
查封登记信息							
查封机关	河北省广宗县人民法院		查封类型		查封		
查封时间	2016年05月25日		查封文件及文号		(2016)冀0531民初453号		
查封期限	2016年05月25日至2018年05月24日						
查封机关	天津市武清区人民法院		查封类型		查封		
查封时间	2019年08月07日		查封文件及文号		(2019)津0114执3791号之十六		
查封期限	2019年08月07日至2022年08月06日						

异议登记信息			
申请人		登记日期	
异议事项			
其他信息			
记载日期		记载	

五、价值时点

根据此次估价目的，本报告价值时点为 2019 年 9 月 22 日，为现场查勘日。

六、价值类型

本估价报告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双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

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，是指所估价出的客观合理的价格或价值是在公开市场上最可能形成或成立的价格。而所谓公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，他们并且都掌握了必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由的参与交易。

七、估价原则

独立、客观、公正是房地产估价的最高行为准则。独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公平合理的价值。独立的要求是，房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干预，而应完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业

道德进行估价；客观的要求是，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，而应完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；公正的要求是，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。同时我们在具体估价作业中遵循了以下估价原则：

1、合法原则：以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价，即估价对象具有合法的产权，估价对象的用途必须是合法的。

2、最高最佳利用原则：以法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用。

3、替代原则：是要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

4、价值时点原则：估价结论具有很强的时效性，这主要考虑到房地产市场价格的波动性，估价结果是估价对象在价值时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

八、估价依据

1、法律依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国物权法》；
- (4) 《城市房地产市场评估管理暂行办法》；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (6) 《中华人民共和国民事诉讼法》；
- (7) 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；
- (8) 《人民法院委托评估工作规范》；
- (9) 《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）；

（10）《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发[2007]5号）；

（11）《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》；

（12）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2011]21号）；

（13）〈关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知〉（法办〔2018〕273号）；

（14）《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）。

2、估价技术依据

（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、取价依据

（1）周边类似房地产交易和租金实例。

4、产权依据

（1）《天津市不动产登记簿查询证明》。

5、估价机构掌握的资料

（1）本估价机构掌握房地产市场相关资料；

（2）估价人员现场查勘资料。

九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对于估价对象具有可比性的房地产进行调查并根据委托人设定的估价目的、估价对象的特点及实际情况，选择合适的估价方法进行估价。

1、技术路线及估价方法的选取

比较法、收益法、成本法、假设开发法是房地产估价的四大基本估价方法。本次估价结合估价对象特点,根据此次估价目的,选用比较法和收益法进行测算,得到最终估价结果。方法选用理由如下:

(1) 根据《房地产估价规范》规定在有条件选用比较法估价时,应当首选比较法,在当前市场状况下,有与之类似的房地产的交易实例,因此本次估价选用比较法。

(2) 考虑估价对象属于收益性房地产,具有潜在的收益性,且在当前市场条件下,与之类似的房地产租赁市场较为活跃,客观上具备采用收益法的条件,故本次估价选用收益法作为一种方法进行估价。

(3) 假设开发法一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产,而本次估价对象为已建成房地产,投入使用多年,规模适当、配套合理,且现状符合当前规划要求,实无再开发的余地与必要,故不符合假设开发法的适用条件,所以本次估价未考虑此种方法。

(4) 成本法通常适用于那些没有交易实例的房地产,或在市场发育程度较低,交易不活跃的情况,不宜选用其他方法时选用,所以本次估价未考虑此种方法。

最终确定本次估价选择比较法和收益法进行估价。

2、估价方法定义

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。

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、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

我评估公司接受天津市武清区人民法院委托,依照估价程序,遵循估价原则,根据估价目的,通过对估价对象进行现场勘察及市场调研,

确定王积新所拥有的、坐落于天津市武清区汉沽港镇内裕农公寓 2-3-601 (建筑面积为 126.48 平方米, 土地使用权面积为 87.4 平方米) 在价值时点 2019 年 9 月 22 日的市场价值为 80.57 万元, 总价(大写): 人民币捌拾万伍仟柒佰元整, 折算建筑面积单价为人民币 6370 元/平方米。

根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》中的抵押权登记信息, 估价对象已在中国农业银行股份有限公司天津武清支行办理抵押, 债务履行期限为 2012 年 7 月 26 日至 2032 年 7 月 25 日, 债权价值为 35 万元, 具有优先受偿权。

十一、估价人员

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
曹永新	1220130006		2019 年 9 月 25 日
梁阁珍	1220020007		2019 年 9 月 25 日

十二、复核人员

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
李克军	1220110028		2019 年 9 月 25 日

十三、估价作业日期

2019 年 9 月 22 日—2019 年 9 月 25 日。

十四、估价报告应用的有效期

根据房地产估价规范的有关规定，本估价报告结果有效期为一年，即自 2019 年 9 月 25 日起至 2020 年 9 月 24 日止。

附件

- 一、天津市武清区人民法院对外司法委托书-（2019）委字第 1565 号；
- 二、房屋拍卖申请书；
- 三、《天津市不动产登记簿查询证明》；
- 四、估价对象实地查勘情况和相关照片；
- 五、估价对象位置图；
- 六、专业帮助情况和相关专业意见；
- 七、房地产估价机构备案证书复印件；
- 八、房地产估价机构营业执照（副本）复印件。
- 九、房地产估价师资质证书复印件