

# 房地产估价报告

估价报告编号：津同章房评字[2020]第 014 号

估价项目名称：廊坊市广阳道 33 号鼎兴公寓 A-1003 住宅房  
地产市场价值评估

估价委托人：天津市第一中级人民法院

房地产估价机构：天津同章房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：胡珊珊(1220120015)

吴凤培(1220130012)

复核人员：闫永浩(1220070045)

估价报告出具日期：2020 年 01 月 19 日

序列号：2020-76-003123



# 致估价委托人函

天津市第一中级人民法院：

我公司接受贵院的委托，按照《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)等有关政策、法规，对位于廊坊市广阳道 33 号鼎兴公寓 A-1003 住宅房地产市场价格进行了评估。评估范围包括房屋建筑物及分摊的国有土地使用权，房屋建筑物的建筑面积为 150.32 平方米。根据委托人提供的《天津市第一中级人民法院委托书》，本次评估目的为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。本次估价的一切取价标准均以价值时点有效的价格标准为依据，该价值时点为：2019 年 12 月 25 日。根据本次估价目的，本次评估的价值为估价对象房地产在价值时点的市场价值。

本次估价结果如下：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法和收益法进行估价，并结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象房地产在 2019 年 12 月 25 日的市场价值为人民币 161.7 万元（大写金额：人民币壹佰陆拾壹万柒仟元整），单价为人民币 10760 元/平方米。

特别提示：本次估价为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次估价结果为估价对象的市场价值，未扣除法定优先受偿款及处分估价对象时的税费及其它相关费用。

此估价报告使用期限为自估价报告出具日期起规定为一年，即报告使用期限自 2020 年 01 月 19 日起至 2021 年 01 月 18 日止。

天津同章房地产土地资产评估有限公司

2020 年 01 月 19 日

# 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
估价结果报告 .....	8
(一) 估价委托人 .....	8
(二) 房地产估价机构 .....	8
(三) 估价目的 .....	8
(四) 估价对象 .....	8
(五) 价值时点 .....	10
(六) 价值类型 .....	10
(七) 估价原则 .....	10
(八) 估价依据 .....	11
(九) 估价方法 .....	12
(十) 估价结果 .....	14
(十一) 注册房地产估价师 .....	14
(十二) 复核人员 .....	14
(十三) 实地查勘期 .....	15
(十四) 估价作业期 .....	15
附件 (复印件)	
1. 天津市第一中级人民法院委托书复印件；	
2. 估价对象位置图；	
3. 估价对象照片；	
4. 不动产登记资料查询结果证明复印件；	
5. 分户图复印件；	
6. 可比实例位置图及可比实例外观照片；	
7. 现场查勘情况说明；	
8. 没有人对本报告提供专业帮助及专业意见说明；	
9. 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件；	
10. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。	

# 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陈述的事实是真实的和准确的，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假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与本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依照《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 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

# 估价假设和限制条件

## 1. 一般假设

(1) 本次评估以委托人所提供的有关法律性文件、资料、数据是真实、完整、合法和有效的为前提条件。

(2) 假设估价对象的产权确权清晰无误，在价值时点时没有任何产权纠纷，而且未考虑产权的任何担保或其他的法律诉讼行为。

(3) 注册房地产估价师对估价对象的房屋安全、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，假设估价对象不存在安全隐患。

(4) 假设估价对象在以后的使用期内是在保持现状的前提下正常使用，没有考虑未来可能发生的用途转换，也没有考虑任何外在不可抗拒的因素，对于估价对象的价格影响。

(5) 注册房地产估价师对房屋安全、环境污染、估价对象未暴露及难以接触的部位（含装修）、水、电、暖、空调通风、消防或其他设施设备予以必要关注，假设估价对象房地产无结构性损坏等质量缺陷，水、电、暖、空调通风、消防或者其他设施设备及装修符合国家有关技术、质量验收标准，可以安全使用。

(6) 本次评估是假定人民法院拍卖财产之日的估价对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

(7) 委托方未提供估价对象是否存在欠缴税费，估价人员无法掌握相关情况，本次评估是假定估价对象不存在欠缴税费的情况下进行评估，如与实际情况不符，估价结果相应调整。

## 2. 未定事项假设

无未定事项假设。

## 3. 背离事实假设

依据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》复印件记载，估价对象于价值时点存在查封，根据本次评估目的，未考虑由估

价对象产生的查封对估价结果的影响，即本次评估是在假设产权人拥有完全权利的前提下进行的，特提醒报告使用方注意。

#### 4. 不相一致假设

无不相一致假设

#### 5. 依据不足假设

鉴于当事人的原因，本次评估未能进入估价对象室内进行查勘，本次评估室内情况以估价委托人提供的相关材料描述以及对该估价对象所在楼栋的相邻户型情况了解为依据进行描述，假设估价对象朝向为南北，户型为三室二厅一卫，室内上下水、电、煤气、暖气等基本配套设施齐备，房屋及设施保养情况一般，具备正常使用功能，装修状况为一般装修。如与实际不符，评估结果应做相应调整。

#### 6. 限制条件

(1) 估价报告的使用者为估价委托人和国家法律、法规规定的估价报告使用者。任何未经估价机构或估价委托人确认的机构或个人，不能由于得到估价报告而成为估价报告使用者。未经本估价机构同意，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或个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

(2) 本次估价结果仅供估价委托人就报告书所述估价目的下使用，不得用于其他用途或目的。由于报告书使用不当造成的后果，与本次估价的注册房地产估价师及其所在的估价机构无关。

(3) 此估价报告使用期限为自估价报告出具日期起规定为一年，即报告使用期限自2020年01月19日起至2021年01月18日止。估价目的在报告出具日期后的一年内实现时，应以本次估价结果作为底价和作价的参考依据。若超过一年，估价委托人应及时聘请估价机构重新确定估价对象的价格。

(4) 本估价结论是在估价委托人提供的资料真实、合法、完整、

有效基础之上得出的。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；因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，估价机构和估价人员不承担责任。

(5) 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下的市场价值；若其土地用途、级别、面积以及房屋利用状况、建筑面积等影响房地产价值的因素发生变化时，则评估价值应做相应调整。

(6) 本报告估价结果是估价对象在价值时点时的正常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。

(7) 价值时点后，若发生估价对象因不可抗力而发生毁损、灭失等影响估价对象价值的期后事项（期后事项是指价值时点之后至出具估价报告之前的重大事项）时，不能直接使用本次估价结果。

(8) 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、拍卖、变更、处置房地产，应按国家有关规定办理。

(9) 本估价报告及附件需同时完整使用方为有效，本估价机构不对仅使用报告中的部分内容或使用不当所可能导致的任何损失承担责任。

(10) 此估价报告须经天津同章房地产土地资产评估有限公司加盖公章并由注册房地产估价师签名后方可使用，并以正本为准。

(11) 此估价报告由天津同章房地产土地资产评估有限公司负责解释。

# 估价结果报告

## （一）估价委托人

名称：天津市第一中级人民法院

住所：天津市南开区南马路 188 号

电话：（022）27506705

## （二）房地产估价机构

名称：天津同章房地产土地资产评估有限公司

统一社会信用代码：911201047257248316

住址：天津市河东区十一经路 7 号河东金融大厦三层 306-310 室

电话：（022）27225810

法定代表人（执行合伙人）：刘健

资质等级：壹级

资质证书编号：（2018）津房评估证字第 13 号

有效期限：2018 年 5 月 21 日至 2021 年 5 月 20 日

## （三）估价目的

根据估价委托人提供的《天津市第一中级人民法院委托书》，本次评估目的为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价格。

## （四）估价对象

### 1. 总体状况描述

本次评估范围依据估价委托人提供的《天津市第一中级人民法院委托书》及估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》确定的坐落于廊坊市广阳道 33 号鼎兴公寓 A-1003 住宅房地产，房屋建筑物的建筑面积为 150.32 平方米，建筑物规划用途为住宅，权利人为张广增。其东至新开路，南至新世纪步行街第三大街，西至建设北路，北至广阳道，地理位置较好，交通道路畅通，估价对象周边生活配套设施较齐全，适宜居住。

### 2. 实物状况描述



### (1) 土地实物状况描述

估价对象土地为廊坊市广阳道33号鼎兴公寓A-1003住宅房屋所分摊的土地；根据评估人员现场查勘，估价对象位于廊坊市广阳道33号鼎兴公寓A-1003，其东至新开路，南至新世纪步行街第三大街，西至建设北路，北至广阳道，地理位置较好。估价对象土地权利性质为出让，土地已办理分割登记，未查询到分摊土地信息，用途为城镇住宅用地。所在区域基础设施均达到“七通一平”，即通电、通上水、通下水、通讯、通路、通气、供热及场地平整；地质承载力一般；地势平坦、土壤状况无污染；所在区域用地类型无特殊规划限制。

估价对象土地位于廊坊市广阳道33号鼎兴公寓A-1003，土地用途为城镇住宅用地，其土地用途符合该区域发展方向和规划用途，基础设施完善，较便于开发利用。

### (2) 房屋建筑物实物状况描述

估价对象所处房屋建筑物约建成于2004年，为钢混结构住宅用房，房屋总层数为23层，所在层数为10层，有2部电梯，建筑面积为150.32平方米，规划用途为住宅。估价对象建筑物外檐为装饰面砖。入户门为防盗门。

鉴于当事人的原因，本次评估未能进入估价对象室内进行查勘，本次评估室内情况以估价委托人提供的相关材料描述以及对该估价对象所在楼栋的相邻户型情况了解为依据进行描述，假设估价对象朝向为南北，户型为三室二厅一卫，室内上下水、电、煤气、暖气等基本配套设施齐备，房屋及设施保养情况一般，具备正常使用功能，装修状况为一般装修。

## 3. 权益状况描述

### (1) 房屋权属信息：

房产证号为201406687，权利人为张广增，权利类型为房屋所有权，权

利性质为市场化商品房，用途为住宅，建筑面积为 150.32 平方米。

抵押信息：本不动产无抵押登记信息。

查封信息：本不动产于 2019 年 9 月 26 日被天津市第一人民法院查封，查封文号为(2019)津 01 执恢 138 号，查封期限为 2019 年 9 月 26 日至 2022 年 9 月 25 日。

## (2) 土地权属信息：

该房屋落宗于廊国用(2002)字第 00828 号宗地上，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，土地已办理分割登记，未查询到分摊土地信息。

经过查阅估价委托人提供的相关材料及相关权利人介绍，于价值时点，估价对象产权清晰，房地产权利人为张广增，估价对象于价值时点存在查封，不存在抵押权、租赁权、地役权、担保权、地上地下等他项权利，相邻关系权利等估价人员知悉的权利。

## (五) 价值时点

本次价值时点为 2019 年 12 月 25 日。该价值时点系估价对象查勘日且与估价委托人根据估价目的经充分协商确定的，使之尽可能与估价目的的实现日接近，本次估价的一切取价标准均为价值时点的有效的价格标准。

## (六) 价值类型

本报告中所述的评估价格系指本公司对于估价对象是在作为既定用途不变的前提下，在价值时点的外部经济环境条件和本报告所载明的其他前提条件及假设条件均不改变的情况下，为本报告前面所述及的估价目的而提出的市场价值。

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。

## (七) 估价原则

本公司遵循独立、客观、公正原则、合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则实施本次的估价操作。

1. 独立、客观、公正原则是指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. 合法原则是指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. 最高最佳利用原则是指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。

4. 替代原则是指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. 价值时点原则是指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。

#### **（八）估价依据**

1. 法律、法规、技术标准依据

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2) 《中华人民共和国资产评估法》；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》；

(4) 《中华人民共和国物权法》；

(5) 《房地产估价规范》（GB/T 50291 -2015）；

(6) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899 -2013）；

(7) 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 200916 号）；

(8) 最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定（法释〔2011〕21 号）；

(9) 中华人民共和国司法部令《司法鉴定程序通则》（司法部令第 107 号）；

(10) 《最高人民法院关于网络司法拍卖若干问题的规定》(法释〔2016〕18号);

(11) 《最高人民法院关于人民法院财产处置参考价若干问题的规定》(法释〔2018〕15号);

(12) 关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知法办〔2018〕273号。

## 2. 行为依据

《天津市第一中级人民法院委托书》

## 3. 产权依据

《不动产登记资料查询结果证明》

《分户图》

## 4. 取价依据

(1) 近期同类房地产交易情况;

(2) 估价人员现场查勘、记录等;

(3) 房地产估价常用数据与参考手册;

(4) 有关询价资料和参数资料。

## (九) 估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等四种估价方法。

**比较法：**选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据期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；适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且有一定可比性的房地产。

**收益法：**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；适用的估价对象是收益性房地产。

成本法：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；新近开发建设的房地产、可以假设重新开发建设的现有房地产、正在开发建设的房地产、计划开发建设的房地产，都可以采用成本法估价。

假设开发法：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，将开发完成后的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；凡是具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产都适用假设开发法。

本次估价选取比较法和收益法

1. 比较法：是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据期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；适用的估价对象是同类数量较多、有较多交易且有一定可比性的房地产。

比较法计算公式：

比较法比准价格=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

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、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

收益法计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

公式中：V—收益价值；

A<sub>i</sub>—第 i 年的净收益；

t—持有期年限；

i—持有期的第 i 年；

V<sub>t</sub>—持有期末转售价值；

Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率；

Y<sub>t</sub>—期末报酬率。

#### （十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法和收益法进行估价，并结合估价经验和对影响房地产价格因素的分析，确定估价对象房地产在2019年12月25日的市场价值为人民币161.7万元(大写金额：人民币壹佰陆拾壹万柒仟元整)，单价为人民币 10760 元/平方米。

特别提示：本次估价为为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，本次估价结果为估价对象的市场价值，未扣除法定优先受偿款及处分估价对象时的税费及其它相关费用。

#### （十一）注册房地产估价师

胡珊珊（注册号：1220120015）

年 月 日

吴凤培（注册号：1220130012）

年 月 日

#### （十二）复核人员

闫永浩（注册号：1220070045）

年 月 日

（十三）实地查勘期

2019年12月25日。

（十四）估价作业期

2019年12月16日至2020年01月19日。