现场查勘情况说明

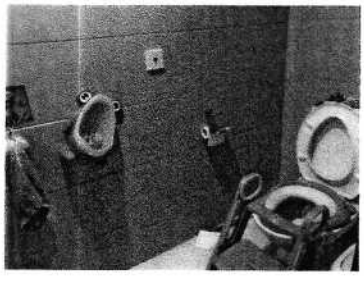
注册房地产估价师张倩（注册证号：1220040022）于2020年08月10日对本估价报告中估价对象进行了实地查勘。

估价对象所处房屋建筑物建成于2010年，为钢混结构住宅楼，建筑物总层数为26层，所在层数为9层，建筑面积为424.15平方米，规划用途为住宅，每层1户，朝向为南北，房型为5室4厅5卫。楼道内楼梯间为铁栏杆、瓷砖踏面；客厅顶棚刷涂料，内墙贴墙纸，地面铺设瓷砖；卧室顶棚刷涂料，内墙贴墙纸，地面铺设木地板；厨房及卫生间顶棚均刷涂料，内墙贴瓷砖，地面铺设瓷砖。入户门为防盗门，窗为断桥铝窗。

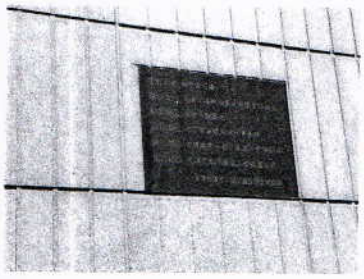
经评估人员及委托人现场勘查确定，估价对象现为住宅用途，估价对象房屋建筑物整体结构稳定；室内上下水、电、暖气、煤气等各种配套设施齐全，具备正常使用功能。

天津同章房地产土地资产评估有限公司

2020年08月17日



现场勘查并与委托方确认，该房产为开发区新城东路48号4-1-901



现场勘查并与委托方确认，该房产为开发区新城东路48号4-1-901

张　倩（注册号：1220040022）　　2020年8月17日

田耀东（注册号：1219960012）　　2020年8月17日

（十二）复核人员

闫永浩（注册号：1220070045）　　2020年8月17日

（十三）实地查勘期

2020年08月10日。

（十四）估价作业期

2020年08月10日至2020年08月17日 。

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：

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

公式中：V—收益价值；

A_i—第 i 年的净收益；

t—持有期年限；

i—持有期的第 i 年；

V_t—持有期末转售价值；

Y_i—未来第 i 年的报酬率；

Y_t—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 2020 年 08 月 10 日的市场价值为人民币 1055.7 万元**（大写：人民币壹仟零伍拾伍万柒仟元整）**，单价为人民币 24889 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

（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

(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民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(法释〔2004〕16号);

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

(9) 《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〔2009〕16号);

(10) 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);

(11) 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);

(12) 《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);

(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)。

2. 行为依据

《天津市滨海新区人民法院委托评估函》

3. 产权依据

《天津市不动产登记簿查询证明》

4. 取价依据

(1) 近期同类房地产交易情况;

委托方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

权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权					
登记日期	2019 年 04 月 18 日					
不动产权证号	津（2019）开发区不动产权第 1002558 号					
不动产登记证明号	津（2019）开发区不动产证明第 4002424 号					
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	16907.3 平方米	至 2075 年 06 月 22 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（m²）	构筑物类型
4-1-901	钢混结构	26	9	住宅	424.15	
抵押权登记信息						
登记日期	2019 年 08 月 27 日	不动产登记证明号	津（2019）开发区不动产证明第 4002424 号			
抵押人	刘云娜					
抵押权人	中原信托有限公司					
抵押范围	424.15 平方米					
被担保债权数额（最高债权数额）	人民币 7000000 元	债务履行期限（债权确定期间）	2019 年 08 月 23 日至 2020 年 08 月 23 日			
查封登记信息						
查封机关	天津市滨海新区人民法院	查封类型	查封			
查封时间	2019 年 11 月 05 日	查封文件及文号	（2019）津 0116 财保 20112 号			
查封期限	2019 年 11 月 05 日 至 2022 年 11 月 04 日					

林地（森林、林木）登记信息：无；海域信息：无；地役权登记信息：无；预告登记信息：无；异议登记信息：无；其他信息：无。

经过查阅委托方提供的相关材料及当事人介绍，于价值时点，估价对象产权清晰，房地产权利人为刘云娜，估价对象于价值时点存在抵押权和查封，不存在地役权、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 2020 年 08 月 10 日。该价值时点系为现场勘查日并与

2. 实物状况描述

（1）土地实物状况描述

估价对象土地为开发区新城东路48号4-1-901住宅房屋所分摊的土地；根据评估人员现场查勘，估价对象位于开发区新城东路48号4-1-901，其东临北海西路，南临第一大街，西临新城东路，北临第二大街，地理位置较好。权利性质为出让；土地使用权面积为16907.3平方米（土地面积共用）；使用（承包）期限至2075年06月22日；土地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、通热及场地平整；地质承载力一般；地势平坦、土壤状况无污染；形状较规则；所在区域用地类型无特殊规划限制。

估价对象土地位于开发区新城东路 48 号 4-1-901，其土地用途符合该区域发展方向和规划用途，土地用途为城镇住宅用地，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建成于 2010 年，为钢混结构住宅楼，建筑物总层数为 26 层，所在层数为 9 层，建筑面积为 424.15 平方米，规划用途为住宅，每层 1 户，朝向为南北，房型为 5 室 4 厅 5 卫。楼道内楼梯间为铁栏杆、瓷砖踏面；客厅顶棚刷涂料，内墙贴墙纸，地面铺设瓷砖；卧室顶棚刷涂料，内墙贴墙纸，地面铺设木地板；厨房及卫生间顶棚均刷涂料，内墙贴瓷砖，地面铺设瓷砖。入户门为防盗门，窗为断桥铝窗。

经评估人员及委托人现场勘查确定，估价对象现为住宅用途，估价对象房屋建筑物整体结构稳定；室内上下水、电、暖气、煤气等各种配套设施齐全，具备正常使用功能。

3. 权益状况描述

权利人	刘云娜
共有情况	单独所有
坐落	开发区新城东路 48 号 4-1-901
不动产单元号	120116040011GB00014F00010010

估价结果报告

（一）估价委托人

名　称：天津市滨海新区人民法院

住　所：天津市滨海新区洞庭北路滨海新区人民法院执行局

电　话：022-65270606

（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《天津市滨海新区人民法院委托评估函》，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值。

（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《天津市滨海新区人民法院委托评估函》及估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》确定的坐落于开发区新城东路 48 号 4-1-901 住宅房地产，房屋建筑物的建筑面积为 424.15 平方米，建筑物规划用途为住宅，权利人为刘云娜。其东临北海西路，南临第一大街，西临新城东路，北临第二大街，地理位置较好，交通道路畅通，估价对象周边生活配套设施齐全，适宜居住。

致估价委托人函

天津市滨海新区人民法院:

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，对位于开发区新城东路 48 号 4-1-901 住宅房地产市场价值进行了评估。评估范围包括房屋建筑物及其分摊的国有土地使用权，房屋建筑物的建筑面积为 424.15 平方米，土地使用权面积为 16907.3 平方米（土地面积共用）。根据委托人提供的《天津市滨海新区人民法院委托评估函》，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值。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：2020 年 08 月 10 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 2020 年 08 月 10 日的市场价值为人民币 1055.7 万元（**大写：人民币壹仟零伍拾伍万柒仟元整**），单价为人民币 24889 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 08 月 17 日起至 2021 年 08 月 16 日止。

天津同章房地产土地资产评估有限公司

2020 年 08 月 17 日