

房地产估价报告

项目名称：滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环
北路交口西北侧富御园 1 号楼和 3 号楼的 41 套房
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：天津鼎力房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：秦桂峰 毛富华

估价报告出具日期：2020 年 8 月 3 日

估价报告编号：鼎力评字（2020）第 0048 号

致估价委托人函

天津市第一中级人民法院：

贵院因执行（2020）津 01 执 319 号天津海泰控股集团有限公司与高银地产（天津）有限公司、高银地产控股有限公司、广东高银房地产有限公司合同纠纷一案的需要，委托我公司对高银地产（天津）有限公司所拥有的、坐落于滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1 号楼和 3 号楼的 41 套居住房地产（建筑面积共计 8748.28 平方米及其分摊的土地使用权）进行价格评估，估价目的是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。

经我公司注册房地产估价师到实地查勘后，依据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》中规定的估价程序，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，运用比较法进行认真估价测算，确定在本估价报告的假设和限制条件下，估价对象房地产在价值时点 2020 年 7 月 20 日的估价结果（币种为人民币）：

房地产总价：26883.31 万元（大写金额：贰亿陆仟捌佰捌拾叁万叁仟壹佰元整）；

房地产平均单价：30730 元/平方米。

各套房地产的单价和总价见《估价结果明细表》。

天津鼎力房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

2020 年 8 月 3 日

注：请报告使用人认真阅读本报告全文

目 录

估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	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.....	15
六、价值类型.....	15
七、估价原则.....	15
八、估价依据.....	16
九、估价方法.....	17
十、估价结果.....	18
十一、注册房地产估价师.....	20
十二、实地查勘期.....	21
十三、估价作业期.....	21
附 件.....	22

估价师声明

我们郑重声明：

1 我们承诺并保证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。

2 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有关房地产估价标准，即中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）和《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5 我公司注册房地产估价师秦桂峰、毛富华已于2020年7月20日对本估价报告中估价对象的建筑内部和外观、当时的维护管理状况等进行了实地查勘，并进行拍照记录。

注册房地产估价师（签名、盖章）：秦桂峰 1220040060

注册房地产估价师（签名、盖章）：毛富华 1220060001

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1 假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

2 本估价结论以天津市有关房地产的政策、法规在报告有效期内无实质性变化；天津市类似房地产市场行情在报告有效期内理性发展，不发生重大波动为假设前提。

3 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。

4 本报告以估价对象产权合法，工程质量合格，按照国家规定的房地产建设程序建设，且可在房地产市场正常交易为假设前提。

5 本报告以估价对象房地产可按法定用途、规模在未来年期内持续使用，并取得预期效果为假设前提。

6 估价委托人天津市第一中级人民法院向我公司提供了估价对象的《天津市不动产登记簿查询证明》的复印件，我们没有见到《天津市不动产登记簿查询证明》的原件。考虑到估价委托人为天津市第一中级人民法院，我们无理由怀疑估价委托人提供产权资料的真实性和合法性，因此，我们未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实；报告中面积数据是以委托人提供的产权证明资料中所记载数据为准，经过实地目测大体相当。此次评估，我们假设委托人提供的有关情况 and 资料是真实的和可靠的。

7 估价时没有考虑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评估价值的影响。当上述条件

发生变化时，估价结果一般也会发生变化。

8 估价结果未考虑未来处置风险。

9 注册房地产估价师已对估价对象的内部和外观，及价值时点时的维护管理状况进行了实地查勘，我们未曾且无资质对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测，但我们已对估价对象的房屋安全、质量缺陷、环境污染等状况给予了必要的关注，估价对象处于空置状态，没有发现影响房地产价值的明显问题。因此，我们假设建筑是安全的。

10 本报告以估价对象房地产在价值时点时不存在欠缴税费为假设前提。

11 本报告按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担交易税费的方式为假设前提。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象状况之间无未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

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》记载，价值时点时，估价对象已被查封。本次估价目的是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，因此，本次评估未考虑估价对象已被查封对房地产市场价值的影响。

四、依据不足假设

估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》的查询时间为 2020 年 5 月 14 日，此次估价的时点为 2020 年 7 月 20 日。由于登记簿查询时间和价值时点均在估价对象被人民法院查封期限内，

查封期间不能办理权属转移和新的抵押登记手续；同时，本次估价目的是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，估价时不考虑抵押他项权利和查封因素的存在对估价对象价值的影响，所以，权属证明查询时间至价值时点期间内，假设估价对象权属无变化且无新增抵押、查封等情况，本报告对估价对象权属状况的描述以 2020 年 5 月 14 日查询的《天津市不动产登记簿查询证明》为依据。

五、不相一致假设

本次估价的估价对象状况之间无不相一致情况，故本估价报告无不相一致假设。

六、本报告使用的限制条件

1 本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告。估价结果报告供估价委托人及相关利害关系人使用，估价技术报告仅供估价主管部门审核及本公司存档使用。

2 未经房地产估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分于公开发表的文件、通告或报告中引用，亦不得以任何形式公开发表。

3 本报告的估价结论仅供估价委托人为本次估价目的使用，不适用于其它用途。

4 本估价报告使用期限为壹年，自 2020 年 8 月 3 日起至 2021 年 8 月 2 日止。若在此期间房地产市场发生较大变化，提醒报告使用人应重新对估价对象委托评估。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：天津市第一中级人民法院

单位地址：南开区南马路 188 号

联系人：宗蓄

二、房地产估价机构

机构名称：天津鼎力房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：马力

住所：天津市南开区南京路 349 号新天地大厦 1006-1

备案等级：一级

证书编号：（2018）津房评估证字第 1 号

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而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1 估价对象的界定

估价对象为坐落于滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1 号楼和 3 号楼的 41 套居住房地产，建筑面积共计 8748.28 平方米，土地面积 111857 平方米，土地面积共用，分摊的土地使用权面积无记载信息。

2 估价对象状况

2.1 估价对象权益状况

根据《天津市不动产登记簿查询证明》记载，估价对象 41 套房地产分别坐落于滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北

路交叉口西北侧富御园 1 号楼和 3 号楼，高银地产（天津）有限公司拥有估价对象的房屋所有权和分摊土地的使用权，共有情况为单独所有。具体情况如下：

土地权属状况：土地权利性质为出让，土地面积为 111857 平方米，使用（承包）期限至 2077 年 4 月 17 日，用途为城镇住宅用地。估价对象土地面积共用，分摊的土地使用权面积无记载信息。

房屋权属状况：房屋结构为钢混结构，1 号楼房屋总层数为 39 层，3 号楼房屋总层数为 27 层，规划用途为居住，估价对象 41 套房地产建筑面积共计 8748.28 平方米。具体明细如下：

序号	坐落	房屋结构	所在层	总层数	规划用途	建筑面积 (m ²)
1	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-903	钢混结构	9	39	居住	203.41
2	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1203	钢混结构	12	39	居住	203.41
3	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1303	钢混结构	13	39	居住	203.41
4	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1402	钢混结构	14	39	居住	220.28
5	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1403	钢混结构	14	39	居住	203.41
6	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1502	钢混结构	15	39	居住	220.28
7	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1503	钢混结构	15	39	居住	203.41
8	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1701	钢混结构	17	39	居住	211.06
9	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1702	钢混结构	17	39	居住	220.76
10	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1703	钢混结构	17	39	居住	203.59
11	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1801	钢混结构	18	39	居住	211.06
12	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1802	钢混结构	18	39	居住	220.76

13	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1803	钢混结构	18	39	居住	203.59
14	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1901	钢混结构	19	39	居住	211.06
15	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1902	钢混结构	19	39	居住	220.76
16	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2001	钢混结构	20	39	居住	211.06
17	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2002	钢混结构	20	39	居住	220.76
18	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2003	钢混结构	20	39	居住	203.59
19	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2101	钢混结构	21	39	居住	211.06
20	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2102	钢混结构	21	39	居住	220.76
21	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2201	钢混结构	22	39	居住	211.50
22	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2203	钢混结构	22	39	居住	204.06
23	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2301	钢混结构	23	39	居住	211.50
24	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2302	钢混结构	23	39	居住	221.81
25	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2303	钢混结构	23	39	居住	204.06
26	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2401	钢混结构	24	39	居住	211.50
27	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2402	钢混结构	24	39	居住	221.81
28	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2403	钢混结构	24	39	居住	204.06
29	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2501	钢混结构	25	39	居住	211.50
30	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2502	钢混结构	25	39	居住	221.81
31	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2503	钢混结构	25	39	居住	204.06
32	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2601	钢混结构	26	39	居住	211.50
33	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2602	钢混结构	26	39	居住	221.81

34	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2603	钢混结构	26	39	居住	204.06
35	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-802	钢混结构	8	27	居住	229.89
36	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-1402	钢混结构	14	27	居住	229.89
37	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-2001	钢混结构	20	27	居住	211.54
38	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-2002	钢混结构	20	27	居住	230.68
39	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-2101	钢混结构	21	27	居住	211.54
40	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-2102	钢混结构	21	27	居住	230.68
41	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-2201	钢混结构	22	27	居住	211.54
合计						8748.28

《天津市不动产登记簿查询证明》上无抵押权登记信息记载。

《天津市不动产登记簿查询证明》上登记的查封信息如下：

序号	查封机关	查封类型	查封时间	查封期限
1	天津市高级人民法院	查封	2018年4月28日	2018年4月28日至 2021年4月28日
2	天津市第一中级人民法院	轮候查封	2019年12月18日	2019年12月18日至 2022年12月17日
3	天津市第一中级人民法院	轮候查封	2019年12月19日	2019年12月19日至 2022年12月18日
4	天津市第一中级人民法院	轮候查封	2020年4月24日	2020年4月24日至 2023年4月23日
			2020年4月26日	2020年4月26日至 2023年4月25日
			2020年4月27日	2020年4月27日至 2023年4月26日
			2020年4月28日	2020年4月28日至 2023年4月27日

注：各套房地产第4条查封登记信息中的查封时间和查封期限略有差异。

2.2 建筑物实体状况

估价对象所在的富御园小区位于滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧，小区由高层住宅楼和别墅等多栋建筑组成。价值时点时，小区物业管理状况一般，建筑物维护保养状况一般。估价对象 41 套房地产分别位于富御园 1 号楼和 3 号楼两幢高层建筑内，建筑面积共计 8748.28 平方米，规划用途均为居住，价值时点时，均处于空置状态。两幢建筑均位于小区的北侧，靠近海泰华科九路一侧，约建成于 2013 年，钢混结构。具体情况如下：

富御园 1 号楼总层数为 39 层，标准层室内净高约 3.2 米，建筑物配有两部客梯和一部货梯。每层三户，01 户型三室两厅，朝向为南北、西；02 户型三室两厅，朝向为朝南；03 户型三室两厅，朝向为南北、东。建筑外檐为石材，入户防盗门，断桥铝合金窗；室内公共大堂及电梯间地面铺石材，墙面石材饰面，顶棚石膏装饰吊顶。1 号楼内共有 34 套房地产纳入本次估价范围，建筑面积共计 7192.52 平方米，其中房号为 2401、2402 和 2403 的三套房地产室内已投入部分装修，未完工，价值时点时处于停工状态，其他 31 套房地产室内均为毛坯。价值时点时，估价对象室内配有燃气热水器（未安装），上下水、电力、暖气、燃气等设施接口已入户。

富御园 3 号楼总层数为 27 层，标准层室内净高约 3.2 米，建筑物配有两部客梯和一部货梯。每层三户，01 户型三室两厅，朝向为南北、西；02 户型三室两厅，朝向为朝南；03 户型三室两厅，朝向为南北、东。建筑外檐为石材，入户防盗门，断桥铝合金窗；室内公共大堂及电梯间地面铺石材，墙面石材饰面，顶棚石膏装饰吊顶。3 号楼内共有 7 套房地产纳入本次估价范围，建筑面积共计 1555.76 平

方米，各套房地室内均为毛坯。价值时点时，估价对象室内配有燃气热水器（未安装），上下水、电力、暖气、燃气等设施接口已入户。

2.3 土地实体状况

估价对象为滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园1号楼和3号楼的41套居住房地产，土地权利性质为出让，土地面积为111857平方米，使用（承包）期限至2077年4月17日，用途为城镇住宅用地。估价对象土地面积共用，分摊的土地使用权面积无记载信息。

富御园小区占用的土地情况：

形状：近似梯形；

地势：平坦，土地平整；

绿化：有草坪、树木及小型景观，绿化面积较大；

开发程度：宗地内有上下水、电力、消防、供热、燃气、通讯等基础设施；

停车位：小区建有地下车库；

四至：东临海泰内环北路，西邻天津环亚国际马球会北侧草场，南临津静公路，北临海泰华科九路。

2.4 交通条件

滨海高新区新技术园区位于天津市中心城区西南部，周围有津沧高速公路、荣乌高速公路以及津静公路、京福支线、天津外环线等多条干线公路纵横交错，对外交通便利。

富御园小区位于新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧，小区三面临路，主出入口位于海泰华科九路上，距津静公路约400米，距海泰大道约800余米，道路通达度好。

道路通行状况：道路通行状况良好。

可利用公共交通工具：小区周边 500 米范围内无公交车设站运营。周边 1000 米范围内设有“环亚国际马球会”公交站，624 路 a 线、624 路 b 线公交车在此停靠。周边 1500 米范围内公交站点和线路均较多。

交通管制：相邻道路没有禁止通行或者限制通行的规定。

停车条件：周围有公共停车位。

2.5 公共服务设施状况

估价对象所在的富御园小区位于滨海高新区新技术园区，距市级和区级商业中心均较远，小区周围商服设施缺乏，商业繁华程度较差。周边企业总部办公基地项目较多，居住小区较少，且已入住人口较少，除天津华苑枫叶国际学校、天津环亚国际马球会大酒店和天津农学院、天津城建大学、天津商业大学宝德学院等几所高校外，中小学、医院、文娱场所以及超市、菜市场、银行、邮局等社会公共服务设施欠完善。

2.6 周围环境状况

自然环境：估价对象周边无明显污染源，空气质量较好，自然环境较好。

人文环境：估价对象周边分布着天津农学院、天津城建大学、天津商业大学宝德学院等高等学府，所在区域人口综合素质较高，人文环境较好。

2.7 基础设施完备程度

估价对象所在区域基础设施已达“七通”，即道路、电力、上水、下水、供热、燃气及通讯。

五、价值时点

2020年7月20日，即实地查勘之日。

六、价值类型

本报告估价结果采用市场价值标准。

市场价值是估价中最基本、最重要、最常用的一种价值类型，其主要假设条件有五个：一是适当营销，即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。二是熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。三是谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。四是不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。五是公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

七、估价原则

注册房地产估价师遵循下列估价原则进行房地产估价。

1 独立、客观、公正原则：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：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 价值时点原则：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的原则。

4 替代原则：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的原则。

5 最高最佳利用原则：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的原则。最高最佳利用是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。

八、估价依据

1 国家和地方的法律、法规

1.1 《中华人民共和国资产评估法》

1.2 《中华人民共和国物权法》

1.3 《中华人民共和国土地管理法》

1.4 《中华人民共和国城市房地产管理法》

1.5 《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》

1.6 《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》

1.7 《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)

1.8 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)

2 估价委托人提供的有关资料

2.1 《天津市第一中级人民法院委托书》

2.2 《委托评估财产明细表》

2.3 《天津市不动产登记簿查询证明》

3 估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

3.1 注册房地产估价师实地查勘、调查所获得的资料

3.2 估价机构积累的房地产市场资料

九、估价方法

1 技术路线及估价方法的选取

1.1 估价技术路线

本报告采用比较法进行评估。

1.2 选用的估价方法及理由

估价对象为居住房地产，在价值时点的近期有较多的类似房地产的交易，因此我们选用比较法估价。

1.3 未选用的估价方法及理由

收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产的评估。估价对象为居住房地产，此类房地产存在收益或潜在收益，理论上适用收益法评估。价值时点时，富御园小区入住率很低，租赁市场并不活跃；同时，估价对象所在小区周边总部办公基地项目较多，居住小区较少，居住人口较少，且富御园小区定位为高端住宅小区，周边没有与其档次相近的住宅小区；因此，难以提取到足够数量的成交租赁案例作为可比实例，无法测算估价对象的客观租金水平，缺乏采用收益法评估的基础，因此，没有选用收益法评估。

成本法一般适用于评估那些可独立开发建设整体房地产的价值，估价对象为滨海高新区新技术园区富御园小区中的 41 套居住房地产，我们无法获得估价对象所在建筑及小区的整体建筑规模、建筑基础形式、以及除估价对象之外其它部分的建造标准等影响估价对象

所在房地产成本积算价格的相关数据，不具备采用成本法估价的条件，因此没有采用成本法评估。

假设开发法一般适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产的估价，估价对象所在建筑为已建成投入使用的房地产，不需要进行开发或再开发，因此，我们也没有选择假设开发法评估。

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。

十、估价结果

经天津鼎力房地产土地评估咨询有限公司注册房地产估价师对估价对象的估算，确定估价对象房地产在价值时点 2020 年 7 月 20 日的估价结果（币种为人民币）：

房地产总价：26883.31 万元（大写金额：贰亿陆仟捌佰捌拾叁万叁仟壹佰元整）；

房地产平均单价：30730 元/平方米。

估价结果明细表

序号	坐落	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-903	203.41	30561	621.64
2	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1203	203.41	31038	631.34
3	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1303	203.41	31198	634.60
4	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1402	220.28	30151	664.17

5	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1403	203.41	31357	637.83
6	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1502	220.28	30304	667.54
7	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1503	203.41	31516	641.07
8	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1701	211.06	31528	665.43
9	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1702	220.76	30610	675.75
10	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1703	203.59	31834	648.11
11	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1801	211.06	31528	665.43
12	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1802	220.76	30610	675.75
13	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1803	203.59	31834	648.11
14	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1901	211.06	31371	662.12
15	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-1902	220.76	30457	672.37
16	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2001	211.06	31213	658.78
17	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2002	220.76	30304	668.99
18	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2003	203.59	31516	641.63
19	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2101	211.06	31055	655.45
20	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2102	220.76	30151	665.61
21	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2201	211.50	30898	653.49
22	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2203	204.06	31198	636.63
23	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2301	211.50	30740	650.15
24	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2302	221.81	29845	661.99
25	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2303	204.06	31038	633.36

26	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2401	211.50	31194	659.75
27	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2402	221.81	30285	671.75
28	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2403	204.06	31497	642.73
29	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2501	211.50	30425	643.49
30	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2502	221.81	29539	655.20
31	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2503	204.06	30720	626.87
32	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2601	211.50	30267	640.15
33	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2602	221.81	29386	651.81
34	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 1-1-2603	204.06	30561	623.63
35	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-802	229.89	29233	672.04
36	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-1402	229.89	30151	693.14
37	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-2001	211.54	31213	660.28
38	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-2002	230.68	30304	699.05
39	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-2101	211.54	31055	656.94
40	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-2102	230.68	30151	695.52
41	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-2201	211.54	30898	653.62
合计		8748.28		26883.31

十一、注册房地产估价师

	姓名	注册号	签名	签名日期
注册房地产估价师	秦桂峰	1220040060		年 月 日

注册房地 产估价师	毛富华	1220060001		年 月 日
估价技术 总监	秦桂峰	1220040060		年 月 日

十二、实地查勘期

2020年7月20日。

十三、估价作业期

2020年7月10日至2020年8月3日。

附 件

- 一、 估价对象位置图
- 二、 估价对象实地查勘照片
- 三、 《委托评估财产明细表》复印件
- 四、 《天津市不动产登记簿查询证明》复印件
- 五、 《天津市第一中级人民法院委托书》复印件
- 六、 《关于专业帮助情况的说明》
- 七、 《房地产估价师注册证书》复印件
- 八、 《房地产估价机构备案证书》复印件
- 九、 估价机构《营业执照》（副本）复印件