



## 房地产市场价值估价报告

估价报告编号：津华审房评字第 HS20200023 号

估价项目名称：南开区云际道翠湾花园 2 号楼 1 门 401 居住房地产市场价值估价项

目

估价委托人：天津市第一中级人民法院

房地产估价机构：天津华审房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：张宏哲            朱莹

估价报告出具日期：二〇二〇年三月二日



## 致估价委托人函

天津市第一中级人民法院：

本公司接受贵院的委托，对坐落在南开区云际道翠湾花园 2 号楼 1 门 401 居住房地产项目进行了估价。估价对象为建筑面积 456.70 平方米建筑物，分摊的国有土地使用权面积为 179.3 平方米。权利人为王怡，土地用途为城镇住宅用地，土地权利性质为出让，房屋规划用途为居住。此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。价值时点为二〇一九年十一月二十七日。

经我公司注册估价人员现场查勘后，根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015 及《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的规定和贵院提供的资料数据等，本次估价采用比较法及收益法。注册房地产估价师进行认真分析和详细计算，确定该估价对象在价值时点的评估结果如下：

币种：人民币

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（万元）	1066	420（舍去）
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	23339	9192（舍去）
评估价值	总价（万元）	1066 （大写金额：人民币壹仟零陆拾陆万元整）	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	23339	

法定代表人：王双

天津华审房地产土地资产评估有限责任公司

二〇二〇年三月二日



## 目 录

一、 估价师声明	5页
二、 估价假设和限制条件	6页
三、 房地产市场价格估价结果报告	10页
(一) 估价委托人	10页
(二) 房地产估价机构	10页
(三) 估价目的	10页
(四) 估价对象	10页
(五) 价值时点	13页
(六) 价值类型	13页
(七) 估价原则	14页
(八) 估价依据	14页
(九) 估价方法	15页
(十) 估价结果	16页
(十一) 注册房地产估价师	16页
(十二) 实地查勘期	16页
(十三) 估价作业期	16页



四、附件（以下均为复印件）

17页

1. 天津市第一中级人民法院委托书（2019）津01执700号；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
4. 估价对象权属证明，《天津市不动产登记簿查询证明》；
5. 估价对象法定优先受偿款情况及专业帮助情况和相关专业意见；
6. 房地产估价人员资格证书；
7. 房地产估价机构资质证书；
8. 房地产估价机构营业执照。



## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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的规定（中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291-2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899-2013】）进行估价工作，撰写本估价报告。



## 估价假设和限制条件

### 一、假设条件

#### (一)一般假设：

1. 估价委托人提供了估价对象的《天津市不动产登记簿查询证明》，估价委托人对其提供的权属证明及其他资料的真实性、完整性和合法性负责，我公司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。

3. 本次估价假定人民法院拍卖（或者变卖）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。

4. 由于估价委托人未明确估价对象存在欠缴税费情况，本次估价假定估价对象不存在欠缴税费（含税收、物业费、供暖费、水电气费等）。

5. 本报告估价结果为估价对象在价值时点的市场价值。所谓市场价值，过去称为公开市场价值，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：

(1) 适当的营销：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，但足以使房地产引起一定数量的潜在买者的注意。

(2) 熟悉情况：即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目购买，卖方不是盲目出售。

(3) 谨慎行事：买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。



(4) 不受强迫：买方和卖方都是出自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。

(5) 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、业主和租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

6. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《天津市不动产登记簿查询证明》记载建筑面积大体相当。

#### （二）未定事项假设

估价对象无未定事项，故本次估价无未定事项假设。

#### （三）背离事实假设

估价对象在价值时点已设定抵押权，根据估价目的，本次估价不考虑抵押权对房地产价值的影响，假设其可以在公开市场上交易。

在价值时点，估价对象已被沈阳铁路运输中院、天津市一中院查封，根据估价目的，本次估价不考虑查封情况对估价结果的影响。

本次估价价值时点为 2019 年 11 月 27 日，实地查勘日期为 2020 年 1 月 14 日，价值时点与查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与实地查勘之日的状况一致。

#### （四）不相一致假设

估价对象状况用途、权利人、名称及地址等状况之间无不一致，故本次估价无



不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

注册房地产估价师正常取得估价对象的相关资料，故本次估价无依据不足假设。

## 二、限制条件

1. 本估价报告使用期限自估价报告出具之日为一年。即自二〇二〇年三月二日至二〇二一年三月一日。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2. 本估价报告估价结果，按照既定估价目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

3. 本估价报告中的估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式对价值的影响。

4. 本估价结论未估算并扣减房地产产权交易时应向国家缴纳的税费，该部分税费应以估价对象转让时实际发生费用为准。

5. 估价对象现为教会使用，由于估价委托人未提供估价对象租赁情况资料，无法确定估价对象是否存在租赁权，故本次估价未考虑租赁权对估价结果的影响。

6. 本报告的使用者在使用本估价报告书时，明确本次评估的价格定义及本估价报告中的“估价假设和限制条件”。本估价结果是估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点二〇一九年十一月二十七日在现状利用条件下的房地产市场价格。

7. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。根据委托合





同，“估价结果报告”提供给估价委托人。“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档及相关部门审核使用。

8. 未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，也不得以任何方式公开发表。

9. 本估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字盖章后方可使用。

10. 本估价报告的解释权归天津华审房地产土地资产评估有限责任公司。



## 房地产市场价值估价结果报告

一、估价委托人：天津市第一中级人民法院

二、房地产估价机构：

名称：天津华审房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：王双

统一社会信用代码：9112011672574770XM

住所：天津开发区翠园别墅10号5-6门

估价资格等级：壹级

证书编号：(2018)津房评估证字第9号

有效期限：2018年4月20日至2021年4月19日

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：

(一) 估价对象范围

本次估价对象为坐落于南开区云际道翠湾花园2号楼1门401居住房地产，证载建筑面积为456.70平方米，分摊的国有土地使用权面积为179.3平方米。权利人为王怡，土地用途为城镇住宅用地，土地权利性质为出让，房屋规划用途为居住。

(二) 房地产登记状况

1. 《天津市不动产登记簿查询证明》证载：



权利人	王怡					
共有情况	单独所有					
坐落	南开区云际道翠湾花园2号楼1门401					
不动产单元号	120103009004GB00208F00010011					
权利类型	/					
登记日期	2014年10月15日					
不动产权证号	104021424852					
不动产登记证明号	104041502136, 津(2017)南开区不动产证明第4012021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	179.3平方米	至2071年11月19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 <sup>2</sup> )	构筑物类型
2-1-1401	钢混	8	4	居住	456.70	
抵押权登记信息						
登记日期	2015年02月16日	不动产登记证明号		104041502136		
抵押人	王怡					
抵押权人	宁夏银行股份有限公司天津分行					
抵押范围	456.7平方米					
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币7240000元	债务履行期限 (债权确定期间)		2015年02月12日 2016年08月11日		
登记日期	2017年11月27日	不动产登记证明号		津(2017)南开区不动产证明第 4012021号		
抵押人	王怡					
抵押权人	王晓光					
抵押范围	456.7平方米					
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币10000000元	债务履行期限 (债权确定期间)		2017年11月24日 2018年11月24日		
查封登记信息						
查封机关	沈阳铁路运输中院		查封类型		查封	



查封时间	2017年12月06日	查封文件及文号	(2017)辽71执2号
查封期限	2017年12月06日至2020年12月06日		
查封机关	天津市一中院	查封类型	轮候查封
查封时间	2018年08月09日	查封文件及文号	(2018)津01执保87号
查封期限	2018年08月09日至2021年08月08日		

2. 通过估价人员对估价委托人提供的相关资料进行查阅及估价委托人的介绍，估价对象于价值时点存在抵押权，不存在担保权、地役权、地上地下权、相邻关系权利等。

### (三) 房地产实物状况

#### 1. 区域状况及交通设施状况

估价对象位于南开区云际道翠湾花园2号楼1门401，估价对象四至：东至士英路，南至云际道，西至宁乐里小区，北至宁乐里小区。周边公共配套设施较完善，附近有公交线路及地铁线路途经此地，日常生活及交通出行较便利，所临道路通达，交通便捷度较好。

#### 2. 估价对象实物状况

##### 1) 建筑物实物状况描述与分析

估价对象位于南开区云际道翠湾花园2号楼1门401，经估价人员现场查勘及估价对象权利人介绍，建筑物具体情况如下：

估价对象约建成于2002年，结构为钢混结构，总层数为8层，估价对象位于第4层，层高2.5米；建筑物外檐刷涂料；入栋门为玻璃旋转大门；估价对象所在层为一层一户，电梯入户，入户门为玻璃推拉门；房型为六室两卫一厨，过道地面铺地



板革，墙面及顶棚刷乳胶漆；各居室内地面铺地板革，墙面刷乳胶漆，顶棚刷乳胶漆；卫生间地面铺瓷砖，墙面贴墙砖，顶棚为PVC吊顶；卫生间配有坐便器、小便器、洗漱盆；厨房地面铺瓷砖，墙面贴墙砖，顶棚刷乳胶漆，厨房内有吊地柜，料理台；估价对象现为教会使用。

建筑物内配有上下水、电力、通讯、暖气、电梯等设施，均能正常使用。

## 2) 土地实物状况描述与分析

依据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》所载，估价对象分摊土地使用权面积为179.3平方米，使用期限至2071年11月19日，土地权利性质出让，土地用途为城镇住宅用地。

估价对象土地四至：东至士英路，南至云际道，西至宁乐里小区，北至宁乐里小区。所在项目形状规则，地块地势平坦，现状土地开发程度为宗地红线外达到“七通”（给水、排水、电力、通讯、道路、暖气、燃气），红线内达到场地平整条件。基础设施完善，便于开发利用。

### (四) 房地产权益状况：

通过估价人员对估价委托人提供的相关资料进行查阅及估价委托人的介绍，于价值时点（二〇一九年十一月二十七日）存在抵押权，不存在担保权、地役权、地上地下权、相邻关系权利等。

五、价值时点：二〇一九年十一月二十七日。价值时点即为天津市第一中级人民法院委托书所载的委托日期。

### 六、价值类型：

此次评估估价对象房地产的市场价值。



市场价值：估价对象经适当营销后，有熟悉情况、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：

此次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

### 1. 独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应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

遵循合法原则，评估价值应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

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的的确定的某一特定时间的价值或价格。

### 4. 替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

### 5. 最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高和最佳利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据：

### （一）国家法律、法规



1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国物权法》；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》；
5. 《中华人民共和国资产评估法》；
6. 《城市房地产转让管理规定》；

#### （二）技术标准

1. 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
2. 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

#### （三）估价委托人提供的相关资料

1. 天津市第一中级人民法院委托书（2019）津01执700号；
2. 《天津市不动产登记簿查询证明》。

#### （四）估价人员掌握和实地查勘、调查、搜集的相关资料。

1. 估价人员掌握的估价对象所在区域的居住房地产市场状况资料；
2. 估价人员实地查勘所掌握的估价对象状况；
3. 估价人员搜集的其他相关资料。

### 九、估价方法：

本次估价采用比较法及收益法进行测算。

比较法：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：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：

经我公司注册估价人员现场查勘后，根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015 及《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 的规定和估价委托人提供的资料数据等，本次估价采用比较法及收益法。注册房地产估价师进行认真分析和详细计算，确定该估价对象在价值时点的评估结果如下：

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	总价（万元）		1066	420（舍去）
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		23339	9192（舍去）
评估价值	总价（万元）		1066 （大写金额：人民币壹仟零陆拾陆万元整）	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		23339	

#### 十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章并签名	签名日期
张宏哲	1220140015		2020年3月2日
朱莹	1220080021		2020年3月2日

十二、实地查勘期：二〇二〇年一月十四日。

十三、估价作业期：二〇一九年十一月二十七日至二〇二〇年三月二日。





## 附 件

以下均为复印件：

1. 天津市第一中级人民法院委托书（2019）津01执700号；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象实地查勘情况和相关照片；
4. 估价对象权属证明，《天津市不动产登记簿查询证明》；
5. 估价对象权属证明，《天津市房地产权证》；
6. 可比实例位置图和外观照片；
7. 估价对象法定优先受偿款情况及专业帮助情况和相关专业意见；
8. 房地产估价人员资格证书；
9. 房地产估价机构资质证书；
10. 房地产估价机构营业执照。