

房地产估价报告

估价报告编号：永正房评字（2020）第 005 号

估价项目名称：天津市河西区友谊南路与珠江道交口东南侧涟水园

6-1-601 房地产价值评估

估价委托人：天津市红桥区人民法院

房地产估价机构：天津永正房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：周世芳（注册号 1220150002）

姜小龙（注册号 1220180007）

估价报告出具日期：2020 年 1 月 21 日

致估价委托人函

天津市红桥区人民法院：

天津永正房地产土地评估咨询有限公司接受贵院的委托，对坐落于河西区友谊南路与珠江道交口东南侧涟水园 6-1-601 房地产进行了估价。

一、估价目的：为司法裁决提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、估价对象：依据委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件，估价对象坐落于河西区友谊南路与珠江道交口东南侧涟水园 6-1-601，权利人为蔡磊，共有情况为单独所有，不动产权证号为 103020923189；房屋建筑面积为 171.91 平方米，结构为钢混，总层数为 8 层，所在层数为 6 层，规划用途为居住；土地使用权面积为 97 平方米，权利性质为出让，用途为城镇混合住宅用地，使用期限至 2075 年 09 月 17 日。

三、价值时点：二 0 二 0 年一月十日。

四、价值类型：本次估价采用市场价值标准。

市场价值又称之为公开市场价值，估价对象经过适当营销后，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。

五、估价结果：我公司注册房地产估价师实地查勘后，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）的规定，遵循独立、客观、公正的原则，对估价委托人提供的资料及注册房地产估价师实地查勘、搜集的有关房地产市场资料进行认真分析，采用比较法测算房地产价值，确定该估价对象在价值时点二

0二0年一月十日的房地产市场价值为：人民币6160600元整（大写：人民币陆佰壹拾陆万零陆佰元整），房地产单价为：35836元/平方米。

六、特别提示：

1、根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件，截止到估价报告出具日期时，估价对象已设定他项权利：

登记日期为2018年01月31日，不动产登记证明号为津(2018)河西区不动产证明第4000789号，抵押人为蔡磊，抵押权人为浙商银行股份有限公司天津北辰支行，抵押范围为171.91平方米，被担保债权数额为人民币6618535元，债务履行期限为2018-01-25至2028-01-15。

2、根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件，估价对象已被法院多次查封，截止到估价报告出具日期时未见解封，具体情况如下：

查封机关	查封类型	查封文件及文号	查封时间	查封期限
天津市红桥区人民法院	查封	(2018)津0106财保72号	2018-10-12	2018-10-12至2021-10-11
天津市河西区人民法院	轮候查封	(2018)津0103执保字1523号之	2018-11-08	2018-11-08至2021-11-07
天津市和平区人民法院	轮候查封	(2019)津0101执保551号	2019-07-18	2019-07-18至2022-07-17

天津永正房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

二〇二〇年一月二十一日

目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	6
估价结果报告	10
一、估价委托人	10
二、房地产估价机构	10
三、估价目的	10
四、估价对象	10
五、价值时点	14
六、价值类型	14
七、估价原则	14
八、估价依据	15
九、估价方法	17
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	18
十二、实地查勘期	19
十三、估价作业期	19
十四、估价对象变现能力分析与风险提示	19
附件	20

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. 估价报告书的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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. 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。
4. 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。
5. 估价人员已经对本估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观的使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行评估，除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。查勘人：周世芳、王颖，查勘时间：二〇二〇年一月十日。
6. 此估价结果未扣除在房地产产权变动时应缴纳的相关费用及税金等；如需转让，应按国家有关规定办理。
7. 我们报告中的估价结果包括建筑物和土地使用权的价值。
8. 估价人员已做到勤勉尽责，对委托人提供的有关情况和资料进行了核查，原始资料的真实性、合法性、完整性由委托人负责，

若提供的资料失真，则估价结果无效。

9. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
周世芳	1220150002		2020年1月21日
姜小龙	1220180007		2020年1月21日

估价假设和限制条件

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》复印件，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，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. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

3. 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害等质量缺陷，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。

4. 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. 假设可比实例的非主要因素与估价对象差异可以忽略不计，如次要结构差异、局部装修差异局部平面与空间使用效果等。

二、未定事项假设：

估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件中未登记估价对象的建成年份，据估价人员调查，估价对象建成于2006年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。若报告使用人有异议，

则应以相关权威主管部门出具的证明材料为准，届时报告将会进行相应修改。

三、背离事实假设：

1、估价对象在估价报告出具日期时已设定抵押权，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进行交易。

2、估价对象在估价报告出具日期时已被查封，根据估价目的，本次估价不考虑查封对房地产价值的影响，假设其可以在公开市场上进行交易。

四、不相一致假设：

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设：

由于被申请人的原因，估价勘察人员未能进入估价对象的内部对该房屋实际使用情况进行查勘，本次估价假设估价对象维护保养状况良好，作为居住用房使用。

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，则评估价值应作相应调整。

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，如须转让、变更、拍卖、处置房地产，应按国家有关规定办理。

5. 本估价报告是应估价委托人要求，为估价委托人确定估价对象在价值时点的市场价格的目的所作，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评估。

6. 估价报告的使用期限为一年，即使用期限至二〇二一年一月二十日，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，应对房地产市场价格进行再评估。

7. 未经房地产估价机构同意，估价委托人不得随意向司法机关及房地产管理部门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提出的任何责

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. 本估价报告由天津永正房地产土地评估咨询有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：天津市红桥区人民法院；

二、房地产估价机构

公司名称：天津永正房地产土地评估咨询有限公司；

住所：天津市华苑产业区梅苑路 5 号金座广场 1301-1302；

法定代表人姓名：王颖；

注册资本：贰佰万元人民币；

公司类型：有限责任公司；

资质等级：壹级；

资质证书编号：（2017）津房评估证字第 3 号；

经营范围：房地产价格评估；土地价格评估；房地产信息咨询；房地产项目投资咨询；房地产经纪；房地产营销策划；商品房销售代理及相关服务。

三、估价目的

为司法裁决提供参考依据而评估估价对象房地产市场价值。

四、估价对象

（一）估价对象范围

本次估价对象为坐落于河西区友谊南路与珠江道交口东南侧涟水园 6-1-601 房地产，证载房屋建筑面积为 171.91 平方米、土地使

用权面积为 97 平方米。

(二) 估价对象权益状况

根据委托方提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件记载，估价对象房地产权利人为蔡磊，坐落为河西区友谊南路与珠江道交口东南侧涟水园 6-1-601，共有情况为单独所有，不动产单元号为 120106007003GB00080F00030008，登记日期为 2009 年 10 月 23 日，不动产权证号为 103020923189，不动产登记证明号为津（2018）河西区不动产证明第 4000789 号；房屋结构为钢混，建筑面积为 171.91 平方米，规划用途为居住，层数为 8 层，所在层为 6 层；土地权利性质为出让，使用权面积为 97 平方米，用途为城镇混合住宅用地，使用期限至 2075 年 09 月 17 日。

根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件，截止到估价报告出具日期时，估价对象已设定他项权利：

登记日期为 2018 年 01 月 31 日，不动产登记证明号为津（2018）河西区不动产证明第 4000789 号，抵押人为蔡磊，抵押权人为浙商银行股份有限公司天津北辰支行，抵押范围为 171.91 平方米，被担保债权数额为人民币 6618535 元，债务履行期限为 2018-01-25 至 2028-01-15。

根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件，估价对象已被法院多次查封，截止到估价报告出具日期时未见解封，具体情况如下：

查封机关	查封类型	查封文件及文号	查封时间	查封期限
------	------	---------	------	------

天津市红桥区人民法院	查封	(2018)津 0106 财保 72 号	2018-10-12	2018-10-12 至 2021-10-11
天津市河西区人民法院	轮候查封	(2018)津 0103 执保字 1523 号 之	2018-11-08	2018-11-08 至 2021-11-07
天津市和平区人民法院	轮候查封	(2019)津 0101 执保 551 号	2019-07-18	2019-07-18 至 2022-07-17

(三) 土地基本状况

估价对象坐落于河西区友谊南路与珠江道交口东南侧涟水园 6-1-601，其所在地块四至为东临九连山路，南临左江道，西临友谊南路，北临珠江道。土地使用权面积为 97 平方米，土地使用期限至 2075 年 09 月 17 日。宗地形状较规则，地势平坦。开发条件红线外达到“七通一平”（即供电、供水、排水、道路、通讯、通暖气、通燃气和场地平整）。

(四) 建筑物基本状况

估价对象建筑物面积为 171.91 平方米，钢混结构，总层数 8 层，所在层数为 6 层，建筑物建成年代约为 2006 年。建筑外檐贴普通面砖，一梯两户，南北朝向，内部公共区域地面铺瓷砖，墙面镶装饰条；由于被申请人的原因，估价勘察人员不能进入估价对象的内部对该房装修状况以及实际使用情况进行查勘，所以估价对象室内装饰装修状况不再赘述。估价对象上下水、暖气、电梯、门禁系统等配套设施齐全，维护情况良好。

截至价值时点，估价对象基础稳固，承重构件完好，无明显裂缝和不均匀沉降，屋顶无渗漏。

（五）区位状况

1. 坐落位置

估价对象位于河西区友谊南路与珠江道交口东南侧涟水园6-1-601。估价对象地处天津市河西区。河西区是天津市中心区之一，位于市区东南部，因地处海河西岸而得名。区境东临海河，与河东区相望，西迄卫津南路、卫津河与南开区、西青区交界，南沿双林农场引水河与津南区毗邻，北抵徐州道、马场道、津河与和平区接壤。区域面积 41.24 平方公里。

2. 交通条件

估价对象紧临友谊南路，附近有 529 路、636 路、705 路、753 路、838 路、20 路、96 路、337 路、704 路等多条公交线路及地铁 6 号线，交通便捷。该区域基础设施完善，已达到七通，即通路、通电、供水、排水、供暖、供气、通讯。地势、地质、水文状况较好。

3. 繁华程度

估价对象周边有物美超市、新业广场、梅江新海湾商业广场等，周边医院、学校、酒店、银行等公共服务设施完善。

4. 城市基础设施状况

所在宗地红线外已经具备“七通一平”（即供电、供水、排水、道路、通暖气、通燃气、通讯和场地平整）的基础设施条件，能够

满足居住用房的基本需要。

五、价值时点

我公司注册房地产估价师于二〇二〇年一月十日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，故本次评估的价值时点为二〇二〇年一月十日。

六、价值类型

本次估价采用市场价值标准。

市场价值标准是房地产在满足下列条件下进行交易最可能的价格：

1、交易双方是自愿地进行交易的一卖方不是被迫地将房地产卖给特定的买方，买方不是被迫地从特定的卖方那里购买房地产；

2、交易双方是出于利己动机进行交易的一交易双方进行交易的目的是追求各自最大的利益；

3、交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情一交易双方都是理性的，掌握充分的信息，卖方不是盲目地出售，买方不是盲目地购买；

4、交易双方有较充裕的时间进行交易一卖方不是急于出售，买方不是急于购买，交易对象在市场上进行了合理时间的展示；

5、不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价一例如，房地产开发商可能对相邻的一宗狭长地块比别人更感兴趣，因为有了这块土地，他就能更充分地进行整体开发。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则下，结合估价目的，具体遵循合法原则、最高最佳利用原则、替代原则、价值时点原则对估价对象进行估价。

1、独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2、合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值，依法判定的权益包括依法判定的权利类型及归属，以及使用、处分等权利。

3、价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

4、替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、最高最佳利用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳利用状态下的价值。

八、估价依据

1、法律法规依据

(1)《中华人民共和国物权法》（2007年3月19日中华人民共和国国家主席令第62号）

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第三次修正 中华人民共和国主席令第三十二号）

(3)《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日中华人民共和国国家主席令12届第46号）

(4) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日中华人民共和国主席令第三十二号）

(5) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国发[1986]90号）

(6) 最高人民法院关于适用《中华人民共和国担保法》若干问题的解释（2000年9月29日法释[2000]44号）

(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》（2004年10月26日法释[2004]19号）

(8) 《最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定》（2008年12月8日修改法释[2005]14号）

(9) 建设部《城市房地产转让管理规定》（2001年7月23日修改建设部令45号）

(10) 建设部《房地产估价机构管理办法》（2013年10月24日修改建设部令第142号）

(11) 建设部《注册房地产估价师管理办法》（2006年12月25日建设部令第151号）

2、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）

3、委托人提供的有关资料

(1) 《天津市红桥区人民法院评估委托书》（（2020）津0106司技委字第1号）

(2) 《天津市不动产登记簿查询证明》复印件

4、其他依据

(1) 估价人员实地查勘及市场调查所获取的资料

九、估价方法

估价方法目前通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价人员根据估价目的和估价对象的用途和性质，采用适宜的估价方法。

比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价。本次估价对象在价值时点近期房地产市场存在与估价对象类似的房地产交易实例，因此采用比较法对估价对象进行估价。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产估价。但经过估价人员实地市场调研，当前房地产市场中租赁市场不规范，租金偏低，收益价格低于公开市场价格，难以确定真实的收益，因此也难以准确地估算房地产的价值，因此不适合采用收益法。

成本法适用评估可独立开发建设整体房地产的价值，以及很少发生交易而限制了比较法的运用，又没有经济收益或没有潜在收益而限制了收益法运用的房地产，本次估价对象为整栋物业其中一部分，不可独立开发，且在价值时点近期房地产市场交易活跃，存在大量的与估价对象类似的房地产交易实例。因此不适合采用成本法。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的价值。本次估价对象所处区域成熟，不具有投资开发或再开发潜力，

因此不适合采用假设开发法。

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法计算公式：

$$\text{比较法比准价格} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \\ \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

十、估价结果

估价结果：本次估价根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析资料的基础上，经过周密的测算并结合估价人员的经验，最终确定：

估价对象房地产的市场价值为：人民币 6160600 元整（大写：人民币陆佰壹拾陆万零陆佰元整），房地产平均单价为：35836 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
周世芳	1220150002		2020 年 1 月 21 日
姜小龙	1220180007		2020 年 1 月 21 日

复核人

姓名	注册号	签名	签名日期
王颖	1220000049		2020年1月21日

十二、实地查勘期

我公司注册房地产估价师于二〇二〇年一月十日对估价对象完成实地查勘。

十三、估价作业期

二〇二〇年一月十日至二〇二〇年一月二十一日。

十四、估价对象变现能力分析与风险提示

1、本估价对象为司法案件中涉及的房地产，在价值时点拍卖或者变卖估价对象时，可能实现的价格会受到短期内强制处分、潜在购买群体受到限制及心理排斥因素的影响。在此，提请报告使用者注意。

2、处置房地产时，其变现的时间长短以及费用、税金的种类、数额和清偿顺序与处置方式和营销策略等因素有关。一般说来，以拍卖方式处置房地产时，变现时间较短，但变现价格较低，变现成本较高，要支付拍卖费用、拍卖佣金、诉讼费用、增值税及附加、印花税以及部分手续费等。

附件

- (一) 估价对象位置图；
- (二) 估价对象照片；
- (三) 可比实例位置图和外观照片；
- (四) 委托人提供的《天津市红桥区人民法院评估委托书》
((2020) 津 0106 司技委字第 1 号) 复印件；
- (五) 委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件；
- (六) 天津永正房地产土地评估咨询有限公司《企业法人营业执照》(副本) 复印件；
- (七) 天津永正房地产土地评估咨询有限公司房地产估价机构资质证书复印件；
- (八) 参加本次估价的注册房地产估价师执业资格证书复印件。