

房地产估价报告

估价项目名称：天津市滨海新区汉沽弘瑞花园 38 号楼 4 门 402 号涉案
房地产价值评估

估价委托人：天津市和平区人民法院

估价机构：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

估价人员：注册房地产估价师蔡永安、吴海和

估价作业日期：2019 年 06 月 24 日至 2019 年 07 月 17 日

估价报告编号：粤深融资评字（2019）TJ 第 06018 号

深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

公司地址：中国深圳市福田区红荔路四川大厦十五层

电 话：59192260 400-000-9883

传 真：59192260 邮政编码：300201

目 录

一、致估价委托人函.....	2
二、注册房地产估价师声明.....	4
三、估价假设和限制条件.....	5
四、估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	15
(十一) 估价人员.....	15
(十二) 估价作业日期.....	15
(十三) 估价报告使用期限.....	15
五、附件.....	16
(一) 《天津市和平区人民法院鉴定委托书》	
(二) 估价对象位置图	
(三) 估价对象现场勘察图片	
(四) 估价对象天津市不动产登记簿查询证明复印件	
(五) 《房地产估价师注册证书》和《房地产估价机构备案证书》复印件	
(六) 《企业法人营业执照》复印件	

一、致估价委托人函

天津市和平区人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，对位于天津市滨海新区汉沽弘瑞花园 38 号楼 4 门 402 号的一套住宅物业进行了实地查勘与深入的市场调研，在合理的假设下，经全面研究、分析、测算和判断后，已形成房地产估价报告，现将估价基本情况与估价结果报告如下：

一、 估价对象：估价对象是王磊所拥有的位于天津市滨海新区汉沽弘瑞花园 38 号楼 4 门 402 号的一套住宅物业，不动产权证号为 108021500416，建筑面积为 102.24 平方米，法定用途为居住。

二、 估价目的：为天津市和平区人民法院审理、执行工作所涉及的房地产提供参考依据而评估房地产市场价值。

三、 价值时点：2019 年 06 月 24 日。

四、 价值类型：市场价值。

五、 估价方法：比较法和收益法。

六、 估价结果：估价对象在特定评估目的下于价值时点的评估总值为 ¥961,056 元（大写：人民币玖拾陆万壹仟零伍拾陆元整），具体估价结果详见表 1《估价结果明细表》（本报告第三页）。

法人代表（签章）：



深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

二〇一九年七月十七日



表 1：估价结果明细表

价值时点：2019 年 06 月 24 日

不动产权证号	权利人姓名	估价对象名称	法定用途	实际用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总值 (元)
108021500416	王磊	弘瑞花园 38 号楼 4 门 402 号	居住	住宅	102.24	9,400	961,056

特别提示：

- 1、本次评估是基于下文的估价的假设和限制条件成立的，如该假设和限制条件发生变化，本报告结果必须作相应调整。
- 2、本估价报告在市场情况无较大波动及房地产状况未有较大改变时使用期限为一年，自报告出具日起计算。若房地产市场有较大波动或超过一年或房地产状况发生变化，须重新进行评估。
- 3、本报告中的评估值为假定未设立法定优先受偿权下的市场价值。

二、注册房地产估价师声明

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、意见和结论是我们独立、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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

三、估价假设和限制条件

本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受以下本估价报告中已说明的假设前提和限制条件的限制。

（一）一般假设

1、估价委托方提供了估价对象的《天津市不动产登记簿查询证明》等产权证明，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容，对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，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、检测情况下，假定估价对象无基础、结构方面的重大质量问题，能正常使用。

3、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，未发现估价对象房屋建筑面积与《天津市不动产登记簿查询证明》记载内容存在不相当现象。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买方因特殊兴趣而给予附加出价。

（二）未定事项假设

由于案件当事人原因，执行现场勘查的法院工作人员和评估专业人员均未能进入本报告估价对象的内部，本次评估中对估价对象的室内装修部分均参照该地区同类物业普通装修进行评估，如与事实不符，需对评估报告作出相应调整，提请报告使用者关注。

（三）背离事实假设

根据估价对象的天津市不动产登记簿查询证明记载，估价对象已设置抵押权的记载，因本次估价的目的是为天津市和平区人民法院审理、执行工作所涉及的房地产提供参考依据，所以结合现行法律、法规的规定和本报告的估价目的，本报告估价结果没有考虑抵押权的存在对房地产价值的影响。

（四）不相一致假设

本次估价不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价不存在依据不足事项，故无依据不足假设。

（六）本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告仅作为天津市和平区人民法院依法审理、执行使用，不得作为其他用途，若改变估价目的及使用条件，需要重新委托。未经本估价机构书面同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供。

2、本估价报告产权状况以委托方提供的相关产权资料记载为准。委托方对本次估价提供的产权资料（复印件）的合法性、完整性、真实性和有效性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及估价人员不对估价对象产权状况提供任何形式的保证，也不承担因资料失实相应造成的。

3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。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。

4、本估价报告由“致估价委托人函”、“估价师声明”、“估价假设和限制条件”、“房地产估价结果报告和“附件”等构成完整的估价报告。报告使用者应严格按照本估价报告完整地应用，我们不对任何割裂使用的行为负责。否则由此引起的后果与本公司和注册房地产估价师无关，本报告至少两名参加估价的注册房地产估价师签字即加盖房地产估价机构公章并作为一个整体时有效。未经本估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他任何方式公开发表。

四、估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：天津市和平区人民法院

地址：天津市和平区新兴路 66 号

电话：022-27831248

联系人：赵法官

（二）房地产估价机构

估价机构全称：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：蔡永安

统一社会信用代码：914403007084383312

营业执照营业期限：自一九九九年四月八日至二〇二九年四月八日

机构地址：深圳市福田区红荔路四川大厦 1513 室

资质等级：一级

证书编号：粤房估备字壹 0200025

有效期限：2022 年 05 月 14 日止

联系电话：13820682081

联系人：杜傑

（三）估价目的

为天津市和平区人民法院审理、执行工作所涉及的房地产提供参考依据而评估房地产市场价格。

（四）估价对象

1、估价范围的界定

天津市滨海新区汉沽弘瑞花园 38 号楼 4 门 402 号之房屋建筑物及其相应分摊的

土地使用权（建筑面积为 102.24 平方米的房地产；实际用途为住宅），不包括动产、债权债务等其他财产权益。

2、估价对象权利登记状况

权利人	王磊					
共有情况	单独所有					
坐落	滨海新区汉沽弘瑞花园 38 号楼 4 门 402 号					
不动产单元号	120116024002GB00207F00160047					
权利类型	/					
登记日期	2015 年 03 月 03 日					
不动产权证号	108021500416					
不动产登记证明号	108041500768					
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	58930.9 平方米	至 2077 年 03 月 11 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 ² ）	构筑物类型
弘瑞花园	钢混结构	6	4	居住	102.24	--

备注：以上信息来源于委托方提供的《天津市不动产登记簿查询证明》

3、估价对象基本情况

表 2：估价对象基本情况表

估价对象名称	弘瑞花园 38 号楼 4 门 402 号			
位置状况	天津市滨海新区汉沽			
四至	东临东风北路	南临东滨街	西临无名路	北临 S316
建筑面积	102.24 平方米	空间布局	1 楼梯 2 户	
总楼层	6 层	评估楼层	第 4 层	
层高	约 3 米	建筑结构	钢混结构	
证载用途	居住	现状用途	住宅	
道路通达度	估价对象邻近东滨街，无特殊交通管制，道路通达度较好。			

交通便捷度		估价对象步行范围内有“渤海汉沽客运站”公交站约 350 米，有 400、401、405 路等公交途经。交通便捷度一般。		
公共配套情况		公共服务设施包括滨海新区汉沽中医医院、天津医科大学总医院滨海医院等；公共教育机构包括滨海新区汉沽第一中学、天津滨海汉沽第八中学、汉沽第一小学等；配套商业服务设施包括邮政、酒店、银行、餐厅、超市等；周边设有多处停车场，车位能满足片区居住物业的停放需求。		
居住环境		估价对象附近有东滨里、东滨温馨家园等住宅物业。周边住宅物业较密集，绿化率较好，景观设计一般，周边人口密度较大、治安较好。		
公共区域装修情况	外 墙	涂料	内 墙	乳胶漆
	天 花	乳胶漆	地 面	普通地砖
	门	玻璃门	窗	塑钢窗
内部装修情况	门	入户门为钢防盗门		
	客 厅	由于案件当事人原因，评估专业人员均未能进入本报告估价对象的内部，本次评估中对估价对象的室内装修部分均参照该地区同类物业普通装修进行评估		
	房 间			
	厨 房			
	卫生间			
设施设备	水 电	设备齐全，管线暗设	电 梯	无
	空 调	--	消 防	消防栓
	维护与保养	良好		
	物业管理	物业管理整体服务水平一般。		

注：表中数据来源为估价人员实地查勘等资料。

（五）价值时点

根据《房地产估价规范》的规定，并结合本报告估价目的，估价人员按照实地查勘日确定价值时点为 2019 年 06 月 24 日。

（六）价值类型

本报告的价值类型为市场价值。

本报告中的**评估总值**为估价对象于价值时点状态、在公开市场价值标准及满足估价的假设和限制、并假定未设立法定优先受偿权利的条件下的市场价值。

市场价值：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。

法定优先受偿款：指假定在价值时点实现抵押权时，法律规定优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括发包人拖欠承包人的建筑工程价款，已抵押担保的债权数额，以及其他法定优先受偿款，但不包括诉讼费用、拍卖费用、估价费用、转让税费等拍卖、变卖的费用和税金。

（七）估价依据

本次估价依据国务院、建设部、国土资源部、国家国有资产管理局及天津市人民政府及其有关部门颁布的法律规定和政策性文件以及委估房地产的具体资料，主要有：

1、 国家有关法律、行政法规、规章和政策

- ◆ 《资产评估法》（中华人民共和国主席令第 49 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；
- ◆ 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号、2007 年 10 月 1 日起施行）；
- ◆ 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院 [90]55 号令、1990 年 5 月 19 日起施行）；
- ◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007 年 8 月 30 日，第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》）；
- ◆ 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号（第二次修正）、1999 年 1 月 1 日起施行）；
- ◆ 《天津市房地产交易管理条例》（本条例自 2007 年 10 月 1 日起施行、

2014年5月23日修订);

- ◆ 《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);

2、技术标准文件

- ◆ 《房地产估价规范》(国家标准 GB/T 50291-2015);
- ◆ 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布、2013年6月26日发布、2014年2月1日实施);

3、估价委托人提供的产权证件等相关资料

- ◆ 天津市和平区人民法院鉴定委托书(案号:(2019)津0101执340号);
- ◆ 《天津市不动产登记簿查询证明》;
- ◆ 实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的天津市近期房地产市场行情;
- ◆ 估价委托人提供的其他有关资料。

(八) 估价原则

根据估价目的,结合估价对象的具体情况,本次估价过程遵循了以下估价原则:

1. 独立、客观、公正原则

所谓“独立”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系,在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价;所谓“客观”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价;所谓“公正”,就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒利害关系人中的任何一方,应当坚持原则、公平正直的进行估价。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

合法原则中,所称依法,是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法

规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单位条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地方人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。遵循合法原则，评估价值应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

房地产市场是变动的，在不同的时间上，同一宗房地产往往会有不同的价格，估价通常仅是求取估价对象在某个特定的时间上的价值，这个时间就是价值时点，确定价值时点原则的意义在于，价值时点是评估房地产时值的界限。因为房地产价格与政府颁布的有关房地产法律、法规等密切相关，这些法律、法规的发布、变更、实施日期，均有可能影响待估房地产的价值。遵循价值时点原则，评估价值应在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 替代原则

根据经济学原理，在同一市场内效用相同的商品的价格趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。即在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产价格和条件，通过与待估房地产进行比较，对其间的差别进行适当的修正后，确定待估房地产的价值。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

考虑估价对象的用途时，应取其最高最佳利用状态，需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。遵循最高最佳利用原则，评估价值应在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

（九）估价方法

1、估价技术路线

估价对象为住宅物业，土地性质为国有用地，并已取得了不动产权属登记证书，适合采取相应的估价方法直接评估房地产市场价值。

2、估价方法选择

常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法和基准地价修正法等五种。估价人员在认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的特点及本身实际情况，遵守国家标准《房地产估价规范》，最终决定选取比较法与收益法两种方法进行评估，具体分析如下：

2.1、估价对象产权清晰、完整，其现状用途为住宅，周边类似房地产市场交易较活跃，同一供需圈内有近期可比交易案例，适宜采用比较法估价。

2.2、估价对象所在区域内类似房地产的租赁市场较为活跃，估价对象可通过对外出租获取收益，其为此支出的成本、费用也能够准确计量，因此作为具有收益或潜在收益的住宅物业，适宜采用收益法估价。

2.3、由于近年来天津市房地产市场的快速发展，房地产行业存在超额垄断利润，且市场投机活动活跃，使房地产价格已经远远偏离其建造成本，估价对象作为市场商品房性质的物业，已不宜采用成本法估价。

2.4、假设开发法估价适用于可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。估价对象不属于该类房地产，故不宜采用假设开发法估价。

2.5、基准地价修正法适用于宗地地价的评估，本次估价对象不属于该类房地产，所以不采用基准地价修正法估价。

综上所述，估价对象所在区域之市场条件具有应用比较法与收益法的基础条件，因此本次评估中选择比较法与收益法对估价对象进行评估。

3、估价方法的应用

3.1、比较法定义

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。

3.2、比较法运用步骤

运用比较法估价一般应按下列步骤进行：

- ①搜集交易实例；
- ②选取可比实例；
- ③建立价格可比基础；
- ④进行交易情况修正；
- ⑤进行交易日期修正；
- ⑥进行区域因素修正；

⑦进行个别因素修正；

⑧求出比准价格。

3.3、比较法计算公式

以比较法评估房地产采用以下公式：

$$V=VB \times A \times B \times D \times E$$

式中：

V：待估房地产价格；

VB：比较实例价格；

A：待估房地产情况指数/比较实例房地产情况指数=正常情况指数/比较实例房地产情况指数

B：待估房地产估价期日地价指数/比较实例房地产交易日期地价指数

D：待估房地产区域因素条件指数/比较实例房地产区域因素条件指数

E：待估房地产个别因素条件指数/比较实例房地产个别因素条件指数

3.4、收益法定义

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。

3.5、收益法运用步骤

运用收益法估价应按下列步骤进行：

- ①搜集有关收入和费用的资料；
- ②估算潜在毛收入；
- ③估算有效毛收入；
- ④估算运营费用；
- ⑤估算净收益；
- ⑥选用适当的资本比率；
- ⑦选用适宜的计算公式求出收益价格。

3.6、收益法计算公式

以收益法评估房地产，在设定房地产年纯收益按一定比例递增、房地产还原利率每年不变的前提下，收益年限为有限年的前提条件下，采用以下公式为：

$$V=(A/Y-g) \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$$

其中：

V——房地产在价值时点的收益价格

A——房地产的未来第一年净运营收益

Y——房地产的资本化率

g——净收益逐年递增的比例

t——房地产的收益年限。

（十）估价结果

估价人员遵循独立、客观、公正、合法的原则，根据估价目的，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法与收益法对估价对象市场价值进行了专业分析、测算和判断，最终确定估价对象在特定评估目的下于价值时点的评估总值为**¥961,056**元（大写：人民币玖拾陆万壹仟零伍拾陆元整），具体估价结果详见表1《估价结果明细表》（本报告第三页）。

（十一）估价人员

注册房地产估价师	注册号	签名
蔡永安	4420050064	
吴海和	4420080010	

（十二）估价作业日期

2019年06月24日至2019年07月17日

（十三）估价报告使用期限

本报告使用期限为出具报告之日起一年（自2019年07月17日至2020年07月16日止），若市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

五、附 件

- (一) 《天津市和平区人民法院鉴定委托书》
- (二) 估价对象位置图
- (三) 估价对象现场勘察图片
- (四) 估价对象《天津市不动产登记簿查询证明》复印件
- (五) 《房地产估价师注册证书》和《房地产估价机构备案证书》复印件
- (六) 《企业法人营业执照》复印件