

# 房地产估价报告

估价报告编号：津融房字（2020）第 G0232 号  
估价项目名称：滨海新区大港海邻园 4-3-401 居住房地产市场  
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：天津市融信房地产土地资产评估有限公司  
注册房地产估价师：曹周杰(1220200003)  
杨爽(1220110015)  
复核人员：刘妮娜(1220110021)  
估价报告出具日期：2020 年 07 月 17 日  
序列号：2020-76-026038



## 致估价委托人函

Letter of Transmittal

天津市红桥区人民法院:

承蒙委托, 我公司按照《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013) 等有关技术规范, 对贵院委托的估价对象进行了评估。

估价目的: 为估价委托人执行案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

估价对象: 根据估价委托人提供的《天津市红桥区人民法院评估委托书》【(2020)津 0106 司技委字第 140 号】原件和《天津市不动产登记簿查询证明》复印件, 权利人为王振芳, 共有情况为单独所有, 估价对象坐落于滨海新区大港海邻园 4-3-401, 不动产单元号为 120116033004GB00053F00150019, 登记日期为 2015 年 04 月 10 日, 不动产权证号为 109021504346, 不动产登记证明号为津 (2017) 滨海新区大港不动产证明第 4004331 号, 土地权利性质为出让, 面积为 67946.1 平方米 (未分摊), 使用 (承包) 期限 2006 年 04 月 17 日至 2076 年 04 月 16 日, 用途为城镇住宅用地; 房屋结构为钢混结构, 层数为 6, 所在层为 4, 规划用途为居住, 建筑面积为 138.49 平方米, 实际用途为居住。

本次估价对象具体范围及坐落、规模、用途等权属情况如下:

估价对象一览表

幢 (房) 号	坐落	权利人	建筑面积 (M <sup>2</sup> )	土地面积 (M <sup>2</sup> )	规划用途	用途	权利性质	房屋结构	层数	所在层	备注
4-3-401	滨海新区大港海邻园 4-3-401	王振芳	138.49	67946.1 (未分摊)	居住	城镇住宅用地	出让	钢混结构	6	4	

价值时点: 2020 年 06 月 28 日 (根据估价目的, 经与估价委托人协商确定, 价值时点为 2020 年 06 月 28 日, 即实地查勘之日)。

价值类型: 市场价值

估价人员根据估价目的, 遵循估价原则, 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, 选用比较法对估价对象进行了测算, 确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 06 月 28 日的估价结果

如下：(币种：人民币)

➤ **房地产市场价值：**

**房地产市场价值总价：170 万元**

**大写金额：壹佰柒拾万元整**

**单价：12280 元/平方米**

**特别提示 (Special Notice)：**

(一) 上述估价结果中不包含司法诉讼费用、过户税费及其他应付费用等。

(二) 本次估价所依据的《天津市红桥区人民法院评估委托书》原件以及《天津市不动产登记簿查询证明》等资料复印件，均由估价委托人天津市红桥区人民法院提供。

(三) 报告使用期限：根据《房地产估价规范》的有关规定，本估价报告使用期限自估价报告完成日起为壹年，即使用期限自 2020 年 07 月 17 日至 2021 年 07 月 16 日止。超过估价报告使用期限使用本估价报告，相关责任由使用者承担。

(四) 为保护我公司以及报告使用者的合法权益，本估价报告的致估价委托人函采用具有水印防伪功能纸张制作。提请估价报告使用者注意，如无水印防伪标志，请及时与我公司核实。

天津市融信房地产土地资产评估有限公司 (公章)

法定代表人：(签名或盖章)

二〇二〇年七月十七日

## 目录

Contents

<b>估价师声明 .....</b>	<b>2</b>
<b>估价假设和限制条件 .....</b>	<b>3</b>
一、一般假设 .....	3
二、未定事项假设 .....	4
三、背离事实假设 .....	4
四、不相一致假设 .....	4
五、依据不足假设 .....	5
六、估价报告使用限制 .....	5
<b>估价结果报告 .....</b>	<b>7</b>
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、估价原则 .....	10
八、估价依据 .....	13
九、估价方法 .....	15
十、估价结果 .....	16
十一、注册房地产估价师及其他估价人员 .....	17
十二、实地查勘期 .....	17
十三、估价作业期 .....	17
<b>附件 .....</b>	<b>18</b>
一、《天津市红桥区人民法院评估委托书》复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象实地查勘照片	
四、专业帮助情况和相关专业意见	
五、估价对象《天津市不动产登记簿查询证明》、户型图复印件	
六、房地产估价机构《营业执照 (副本)》复印件	
七、房地产估价机构资质证书复印件	
八、注册房地产估价师估价资格证书复印件	
九、天津市房地产估价技术总监证书复印件	

## 估价师声明

### Declaration of Appraisers

#### 我们郑重声明：

一、注册房地产估价师在本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。

二、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师是按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，撰写本估价报告。

## 估价假设和限制条件

### Appraisal Assumptions and Restrictions

#### 一、一般假设

（一）在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

（二）估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

（三）任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

（四）本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

（五）本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

（六）在估价过程中，我们假定该物业的所有权人在公开市场上出售该物业，且不包含所有权人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件以抬高该物业权益价值的情况。

（七）我们假设在估价对象土地使用权法定年期内，该物业所有权人对该物业享有自由及不受干预的使用、转让、收益、处分等合法权益。

（八）本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

（九）报告以委托人领勘的准确性为估价前提。

（十）本次估价中所依据估价委托人提供的有关资料和证件，估价委托人对其真实性负责，因其失实造成的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

（十一）本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，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估价值的影响。如上述条件发生变化，估价结果需作相应调整。

（十二）本次估价对象的土地及房屋权属情况均以《天津市不动产登记簿查询证明》为依据。如上述情况发生变化，估价结果需作相应调整。

（十三）估价人员曾于 2020 年 06 月 28 日对估价对象进行了实地查勘。因被申请人原因，估价人员未能进入室内进行查勘。估价人员对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实

验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（十四）估价委托人提供了《天津市红桥区人民法院评估委托书》原件，并交由本公司留档，《天津市不动产登记簿查询证明》复印件由估价委托人天津市红桥区人民法院提供，受不动产登记管理部门对档案查询资格的限制，房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实。本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

（十五）由于估价对象为一整体房地产的一部分，故本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体房地产的各项权益及各项服务配套设施为假设前提的。

（十六）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

估价委托人提供的估价对象的《天津市不动产登记簿查询证明》，未载明估价对象建筑物的建成年份，根据估价人员的调查，竣工日期为 2012 年，本次估价以此为估价前提。

## 三、背离事实假设

（一）估价对象为涉案房地产，在公开市场转让是受到限制的，根据估价目的，本次评估价值类型是市场价值，本次估价假设其可以在公开市场上进行交易。

（二）在价值时点，估价对象已查封。根据本次估价目的，本次评估价值类型是市场价值，不考虑查封对房地产价值的影响。

（三）在价值时点，估价对象已设立抵押权。根据本次估价目的，本次评估价值类型是市场价值，不考虑抵押对房地产价值的影响。

## 四、不相一致假设

估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》，打印时间为 2020 年 07 月 06 日，截至打印时间，估价对象已查封，已设立抵押权，未设定其他他项权利。本次估价价值时点为 2020 年 06 月 28 日，假设估价对象在价值时点与打印日期的权



益状况无变化。

## 五、依据不足假设

（一）注册房地产估价师于 2020 年 06 月 28 日对估价对象进行了实地查勘，由于被申请人原因，注册房地产估价师未能进入房间内进行查勘，故室内使用状况不详。

根据注册房地产估价师对估价对象所在楼幢外观进行调查，整幢房屋均在正常使用中。本次估价假设估价对象室内设施设备能正常使用，室内装修情况为简单装修、维护保养情况为一般。

（二）注册房地产估价师于 2020 年 06 月 28 日对估价对象进行了实地查勘，由于被申请人原因，注册房地产估价师未能进入室内进行查勘，委托人提供了户型图，房型为三室一厅，本次估价对象按照三室一厅评估。

（三）因估价委托人未提供相关资料证明估价对象是否存在欠费情况，因此本次评估未考虑欠缴物业费、水电费、暖气费等其他应付费用的影响。

## 六、估价报告使用限制

（一）本估价报告书仅为估价委托人执行案件时提供价值参考，不作其他估价目的之用。如果估价条件或目的发生变化，估价报告需做相应调整。

（二）未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

（三）本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（四）本次估价结果受价值时点的限制，且本估价报告使用期限自估价报告出具之日二〇二〇年七月十七日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场、建筑市场或估价对象自身状况发生重大变化，估价结果也需做相应调整或委托估价机构重新估价。

（五）本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在规划利用条件下的房地产价值，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的土建、安装及室外附属工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

（六）本报告书由正文和附件两部分共同组成，不得随意分割使用。且本报告书应与估价对象的合法产权证明一并使用、经注册房地产估价师签字、估价机构盖章并



作为一个整体时有效。对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

（七）本报告一式六份，均具同等法律效力。其中交付估价委托人五份估价结果报告，同时技术报告作为估价方留存备查。本估价报告书盖有骑缝章，涂改、换页、复印本估价报告均无效。

（八）本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

（九）为保护我公司以及报告使用者的合法权益，本估价报告的致估价委托人函采用具有水印防伪功能纸张制作。提请估价报告使用者注意，如无水印防伪标志，请及时与我公司核实。

（十）本报告的最终解释权由本估价机构所有。

## 估价结果报告

Summary Appraisal Report

### 一、估价委托人

名 称：天津市红桥区人民法院

联 系 人：李卓然

地 址：红桥区子牙河南路 48 号

### 二、房地产估价机构

机构名称：天津市融信房地产土地资产评估有限公司

法定代表人 (执行事务合伙人)：李伟

住所：天津市河西区东江道南侧青林大厦 3/4-409

统一社会信用代码：91120101741353364U (2-1)

备案等级：壹级

证书编号：(2017) 津房评估证字第 6 号

有效期限：2017 年 10 月 20 日至 2020 年 8 月 2 日

联系电话：022-88303412、18222451658

邮政编码：300222

### 三、估价目的

为估价委托人执行案件提供价值参考而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

#### (一) 估价对象范围及基本状况

根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》，估价对象为王振芳所属的位于滨海新区大港海邻园 4-3-401 居住房地产，建筑面积为 138.49 平方米，土地面积为 67946.1 平方米 (未分摊)。《天津市不动产登记簿查询证明》登记的房屋规划用途为居住，土地用途为城镇住宅用地。

估价对象范围包含证载面积房地产，包含附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备。

#### (二) 土地基本状况

估价对象土地所有权属于国家所有。根据估价委托人提供的《天津市不动产登记

簿查询证明》，估价对象土地登记状况如下：

土地登记状况一览表

不动产权证号	权利人	共有情况	坐落	不动产单元号	权利性质	用途	备注
109021504346	王振芳	单独所有	滨海新区大港海邻园 4-3-401	120116033004GB0 0053F00150019	出让	城镇住宅用地	

根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》，估价对象土地基本情况如下：

土地基本状况一览表

坐落	四至	宗地形状	土地开发程度	使用(承包)期限
滨海新区大港海邻园 4-3-401	东：海景一路，南：港东六道， 西：海景二路，北：港东四道。	较规则	宗地红线外通路、通电、通讯、 通上水、通下水、通暖气、通燃 气和宗地红线内场地平整	2006年04月17日 至2076年04月16日

### (三) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》，估价对象建筑物登记状况如下：

建筑物登记状况一览表

不动产单元号	权利人	共有情况	坐落	不动产权证号	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
120116033004GB 00053F00150019	王振芳	单独所有	滨海新区大港海邻园 4-3-401	109021504346	钢混结构	6/4	居住	138.49	未登记

根据估价领勘人介绍及估价人员实地查勘，估价对象建筑物基本情况如下：

建筑物基本状况一览表

坐落	实际用途	建筑结构	设施设备	装饰装修	朝向及空间布局	建成时间(年)	使用及维护状况	完损状况
滨海新区大港海邻园 4-3-401	居住	钢混结构	估价对象供水、排水、供电、供暖、燃气、通讯等系统和设备的配置较齐全。	平屋顶，外檐涂料，入户门防盗门，塑钢窗。未进入室内查勘，本次估价假设室内装修情况为满足居住需要的简单装修。	南北向，三室一厅(未进入现场，根据委托人提供的资料，房型为三室一厅)	2012	未进入室内内部使用情况不详，本次维护状况设定为一般	地基基础有足够承载能力，沉降不明显，承重构件良好。综合建成年代 90%

### (四) 他项权利设立情况

根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》及注册房地产估价师现场查勘，在价值时点，估价对象已查封，已设立抵押权，租赁权不明，未设立地役权等其他权利。

抵押权利设定如下：

登记日期	2017年06月16日	不动产登记证明号	津（2017）滨海新区大港不动产证明第4004331号
抵押人	王振芳		
抵押权人	韩屹		
抵押范围	138.49平方米		
被担保债权数额（最高债权数额）	人民币1100000元	债务履行期限（债权确定期间）	2017年06月13日至2018年06月13日

查封情况：

查封机关	天津市红桥区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2019年08月01日	查封文件及文号	（2019）津0106执保367号
查封期限	2019年08月01日至2022年07月31日		

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利情况。

估价对象产权清晰，产权证件齐全。在原抵押、查封解除后属于法律、行政法规规定可以转让的财产。

## 五、价值时点

二〇二〇年六月二十八日（根据估价目的，经与估价委托人协商确定，价值时点为2020年06月28日，即实地查勘之日）。

## 六、价值类型

本报告的估价结果是指估价对象在价值时点正常使用的条件下、土地开发程度为宗地红线外通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气和宗地红线内场地平整有建筑物条件下的居住用途房地产市场价格。其中：

（一）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。

（二）本报告价格货币单位均为人民币。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### （一）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。

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、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估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### （二）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。

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行条例），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划拨招标文件、国有建设用地使用权划拨合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

法律、行政法规规定不得买卖、租赁、抵押、作为出资或进行其他活动的房地产，或征收不予补偿的房地产，不应作为相应估价目的的估价对象，根据估价委托人提供的合法权属证明等资料，估价对象为涉案房地产，但是产权清晰，根据估价目的，可

以依法处分。

### （三）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。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动，同一估价对象在不同时点会具不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是依据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

运用比较法时，对可比案例的期日修正体现了价值时点原则。

### （四）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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”，然后购买其中效用最大（或质量、性能最好）而价格最低的，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上买者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是他们的价格相互接近。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例就遵循了替代原则。

### （五）最高最佳利用原则



遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

- (1) 以维持现状、继续利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (2) 以更新改造再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (3) 以改变用途再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (4) 以改变规模再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (5) 以重新开发再予以利用最为合理的，应选择该前提进行估价；
- (6) 其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

经研究分析，我们认为估价对象维持现状、继续利用为其最高最佳利用方式。这是因为：

(1) 法律上允许。估价对象已进行产权登记，规划用途为居住，用途及建设规模已经确定；本次估价目的是为估价委托人执行案件提供价值参考而评估房地产市场价格，应以合法原则为基础，从现有权属资料上看，估价对象从法律上暂时不具备更新改造、改变用途、规模或者重新开发再利用的可能。故维持现状、持续使用在法律上是允许的，符合合法原则；

(2) 技术上可能。估价对象规划用途为居住，形状较规则、建筑规模较大及维护保养情况一般。从实地查勘的情况来看，估价对象维持现状利用在技术上是非常适宜和可行的；

(3) 财务上可行。估价对象已经投入使用，其产生的收益能够支持项目的正常运营，因此，本次估价采用维持现状用途来实现估价对象最高最佳价值在经济上是可行的；

(4) 价值最大化。估价对象已取得相关权属资料，用途、规模已经确定，故维持现状、持续使用能在合法原则的前提下，使估价对象产生最高经济收益。



综合以上分析，估价对象按其合法用途——居住，维持现状利用为其法律上允许、技术上可能、经济上可行、价值最大化的最高最佳用途。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规和政策性文件

#### 1. 国家法律、法规和政策性文件

（1）《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）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 72 号、自 1995 年 2 月 12 日起施行、2009 年 8 月 27 日第二次修正，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号、自 1999 年 2 月 12 日起施行、2004 年 8 月 28 日第二次修正，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行）；

（5）《中华人民共和国个人所得税法》（中华人民共和国主席令第 48 号、2011 年 9 月 1 日起施行）；

（6）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 256 号、自 1999 年 2 月 12 日起施行、2014 年 7 月 29 日第二次修正）；

（7）《中华人民共和国城镇国有土地使用权划拨和转让暂行条例》（国务院[90]55 号令、1990 年 5 月 19 日起施行）；

（8）《中华人民共和国契税暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 224 号、1997 年 10 月 1 日起施行）；

（9）《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国务院令第 588 号，自 1985 年度起施行）；

（10）《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》（中华人民共和国国务院令第 448 号、2005 年 10 月 1 日起施行）；

（11）《中华人民共和国印花税法暂行条例》（国务院令[1988]第 11 号、自 1996 年 10 月 1 日起施行、2011 年 1 月 8 日修订）；

- (12) 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（2004 年 8 月 16 日）；
- (13) 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（2009 年 8 月 24 日）；
- (14) 最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定（2007 年 8 月 23 日）；
- (15) 最高人民法院关于人民法院执行设定抵押的房屋的规定（2005 年 11 月 14 日）。
- (16) 《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》（法释[2018]15 号）；
- (17) 《人民法院委托评估工作规范》（2018 年 12 月 10 日）；
- (18) 《中华人民共和国印花税法暂行条例实施细则》（财税(1988) 255 号、1996 年 10 月 1 日起施行）；
- (19) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税（2016）36 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；
- (20) 《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 14 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；
- (21) 《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》（财综（2010）98 号、2010 年 11 月 7 日起施行）；
- (22) 《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》（财税（2016）43 号、自 2016 年 5 月 1 日起施行）；
- (23) 《印花税法管理规程（试行）》（国家税务总局公告 2016 年第 77 号，2017 年 2 月 12 日起实施）；
- (24) 《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》（财税[2017]20 号、2017 年 3 月 15 日起施行）。

## **2.省市法律、法规和政策性文件**

《天津市国有建设用地有偿使用办法》（津政发〔2014〕6 号）；

### **(二) 技术标准、规程、规范**

1.《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

建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 2013 年 6 月 26 日联合发布、2014 年 2 月 1 日实施);

2.《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015 年 4 月 8 日发布、2015 年 12 月 1 日实施)。

### (三) 估价委托人提供的资料

- 1.《天津市红桥区人民法院评估委托书》【(2020)津 0106 司技委字第 140 号】;
- 2.《天津市不动产登记簿查询证明》、户型图复印件;
- 3.估价委托人提供的其他有关资料。

### (四) 估价机构和估价人员掌握和搜集的有关资料

- 1.实地查勘、摄影和记录;
- 2.人民银行公布的 LPR 利率;
- 3.估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015), 通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的估价方法。

### (一) 估价方法选用分析

根据估价人员掌握的资料, 依据估价技术要求, 选取比较法作为本次估价的基本方法, 并对以上估价方法测算的价格进行综合处理, 最终求取估价对象的价值。估价方法选用理由及估价方法定义具体如下:

可选估价方法	估价方法定义	估价方法是否选择理由	是否选取
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。	估价对象规划用途为居住, 所在区域与估价对象相似的出售可比案例 (同一供需圈内、用途一致、邻近区域) 较多, 故本次评估选取比较法对估价对象市场价值进行估价。	选取

<p><b>收益法</b></p>	<p>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。</p>	<p>虽然估价对象具有潜在收益，但是，天津市二手房价格较高，而市场租金并未明显增长，租赁价格往往是相对偏低。因此，市场上居住用房的租金与交易价格的比值太低，不能客观反映居住房地产的收益价值。故本次评估不选取收益法进行估价。</p>	<p>不选取</p>
<p><b>假设开发法</b></p>	<p>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。</p>	<p>假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的居住物业，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。</p>	<p>不选取</p>
<p><b>成本法</b></p>	<p>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。</p>	<p>成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格。估价对象为整幢建筑物内的一套居住用房，不可独立开发，故本次评估不选取成本法作为估价方法。</p>	<p>不选取</p>

## （二）估价技术路线

- 1、搜集交易案例；
- 2、选取可比实例；
- 3、建立比较基础；
- 4、进行交易情况修正；
- 5、进行市场状况调整；
- 6、进行区位、权益、实物状况调整；
- 7、计算比准价值；
- 8、确定估价对象房地产市场价值。

## 十、估价结果

➤ 估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和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，选用比较法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 06 月 28 日的估价结果如下：（币种：人民币）

### ➤ 房地产市场价值：

**房地产市场价值总价:170 万元**

**大写金额：壹佰柒拾万元整**

**单价：12280 元/平方米**

### 估价结果汇总表

相关结果	估价方法	比较法
测算结果	总价 (元)	1700657
	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	12280
评估价值	总价 (万元) 取整	170
	单价 (元/ m <sup>2</sup> )	12280

### 十一、注册房地产估价师及其他估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	签名	签名日期
曹周杰	1220200003		2020 年 07 月 17 日
杨 爽	1220110015		2020 年 07 月 17 日

技术总监：

姓名	注册号	签名	签名日期
刘妮娜	1220110021		2020 年 07 月 17 日

### 十二、实地查勘期

2020 年 06 月 28 日。

### 十三、估价作业期

我公司于 2020 年 06 月 23 日接受委托，于 2020 年 06 月 28 日对估价对象进行实地查勘，至 2020 年 07 月 17 日完成并提交估价报告。作业期间为 2020 年 06 月 23 日至 2020 年 07 月 17 日。

## 附件

### Appendix

- 一、《天津市红桥区人民法院评估委托书》复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象实地查勘照片
- 四、专业帮助情况和相关专业意见
- 五、估价对象《天津市不动产登记簿查询证明》、户型图复印件
- 六、房地产估价机构《营业执照（副本）》复印件
- 七、房地产估价机构资质证书复印件
- 八、注册房地产估价师估价资格证书复印件
- 九、天津市房地产估价技术总监证书复印件