

# 房地产估价报告

估价报告编号：中财宝信[2020]房估字第（TJ-0036）号

估价项目名称：北辰区桃香园 24-3-602

居住房地产市场价值评估

估价委托人：天津市河西区人民法院

房地产估价机构：中财宝信（北京）房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：吴小芳(1220160007)

李艾桓(1220180013)

估价报告出具日期：2020年07月28日



## 致估价委托人函

天津市河西区人民法院：

受贵院的委托，我们对位于北辰区桃香园 24-3-602 居住房地产市场价值进行了评估。我公司注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，同时调查和收集了大量的相关资料，严格遵循客观、独立、公正、科学的原则，依据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)和天津市现行的价格标准，以价值时点价格为依据，对该居住房地产价值进行了分析与测算。现将估价结果报告如下：

### 一、估价对象范围：

本次估价对象为坐落于北辰区桃香园 24-3-602 的居住房地产，依据委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》（打印时间：2019 年 12 月 18 日）记载，本次估价对象为建筑面积 126.03 平方米的房屋建筑物及其分摊的 66.6 平方米国有划拨土地使用权。

本次评估估价对象为上述房地产。

### 二、估价目的：

我公司受天津市河西区人民法院鉴定委托书（序号：（2020）津西法司技委字第 209 号），对委托人受理的张媛与郝麟民间借贷纠纷一案所涉及的坐落于天津市北辰区桃香园 24-3-602 房地产市场价值进行评估，为委托人办理司法案件提供价值参考。

### 三、价值时点：

2020 年 07 月 23 日。

### 四、价值类型：

根据估价目的，本报告评估的价值类型为市场价值。

### 五、估价方法：

根据估价对象的自身特点及估价目的，本次采用比较法进行评估。

### 六、估价结果：

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法。在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和



对影响房地产价格的因素分析，确定估价对象在价值时点未扣除土地出让金条件下的房地产市场价值为：总价人民币 163.52 万元（大写：壹佰陆拾叁万伍仟贰佰元整），评估单价为 12975 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（万元）	163.52 万元
	单价（元/平方米）	12975 元/平方米
评估价值	总价（万元）	163.52 万元
	单价（元/平方米）	12975 元/平方米

### 七、特别提示：

- 1、估价报告终止日期自本估价报告出具之日起不超过一年。
- 2、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的、价值时点为 2020 年 07 月 23 日的房地产市场价值。本估价报告书仅供估价委托人用于本估价目的及报送评估行业管理机构备查。如发生转让行为，应按国家有关规定办理，并缴纳各种税费。

中财宝信（北京）房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

2020 年 07 月 28 日



## 目 录

致估价委托人函.....	1
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
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.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	15
十一、注册房地产估价师.....	16
十二、实地查勘期.....	16
十三、估价作业期.....	16
附件.....	17



## 估价师声明

对本报告我们特作如下郑重声明：

- 1、注册房地产估价师是依照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）和天津市现行的价格标准进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、本报告中所依据的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件及相关资料均由委托人天津市河西区人民法院提供，委托人应对资料的真实性、完整性、合法性负责。
- 6、本公司房地产估价师吴小芳于 2020 年 07 月 23 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 7、我公司注册房地产估价师具有良好的职业道德，具有专业胜任能力并能勤勉尽责估价，本次估价没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名及盖章	签名日期
吴小芳	1220160007		2020 年 07 月 28 日
李艾桓	1220180013		2020 年 07 月 28 日



## 估价假设和限制条件

### 一、本次估价的假设前提：

#### 1、一般假设

(1) 本次估价范围、权属和面积等均依据委托方提供的《天津市不动产登记簿查询证明》等资料所记载数据，我们对委托方提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，对其合法性、真实性、准确性和完整性无理由怀疑且未予核实，本次估价假设其合法、真实、准确和完整。

(2) 本公司房地产估价人员对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并将估价对象登记的相关信息与实物进行核实和验证，对估价对象的实物查勘仅限于估价对象的外观，不承担被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任，但在查勘过程中，我们对房屋外部的安全、环境等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，未发现估价对象存在安全隐患，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象的建筑结构及所处环境状况是安全的并符合国家有关技术、质量、验收及安全使用标准。

(3) 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，天津市房地产市场行情在报告期内理性发展，不发生重大波动。

(4) 估价对象在法定使用年限内不改变用途，得到正常维护、维修。

(5) 估价对象不存在任何法律纠纷。

#### 2、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告不存在未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

依据委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》记载：截至价值时点，估价对象已设定抵押他项权利，且有查封记录，本次评估暂不考虑抵押等法定优先受偿、查封情况对于市场价值的影响。

因此，本估价报告不考虑抵押等法定优先受偿、查封等情况的存在对价值的影响，作为背离事实假设。

#### 4、不相一致假设

根据委托人提供的资料并经注册房地产估价师现场查勘，估价对象的登记用途、规划用途、实际用途一致；权利人清晰无争议；登记的用途、权利人、名称、地址与实际相符，因此本次估价无不相一致假设。



## 5、依据不足假设

估价委托人提供了反映估价对象登记状况的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件，估价师、申请人进行了现场查勘，由于被申请人不能配合查勘的原因，估价人员未能进入估价对象的室内进行现场查勘，亦未能了解估价对象的室内状态及使用状况，且委托人未提供是否存在租赁情况，估价师仅进行了外部现场查勘。该情况法官、当事人等均已知晓，特作如下假设作为本次评估的依据不足假设：

(1) 假设室内上下水、电、通讯等基本配套设施齐备、装修情况为一般装修，房屋及设施能正常使用。

(2) 假设估价对象不存在租赁权。

## 二、估价报告的使用限制：

1、本估价报告结果仅供委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。所有该报告中所展示的地图、平面图及证件仅是为形象直观地讨论问题，不能作为测量成果以用作他用，也不允许把它们与此估价报告分开来单独使用。

2、未经本估价机构及委托人的书面同意，任何拥有此报告及拷贝的人都无权公开发表，也无权用于任何目的。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构及估价人员不承担任何责任。

3、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

4、本估价报告有效期限应自估价报告出具之日起计算，估价报告有效期为自2020年07月28日至2021年07月27日止。如超过有效期或市场变化较快或期间国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率等发生变化，估价结果应相应调整或重新估价。

5、本估价结果未考虑房地产产权交易时应向国家缴纳的税费及土地出让金，如发生拍卖等转让行为，应按国家有关规定办理，并缴纳各种税费。

6、本估价报告的房地产价值是在价值时点正常的经济环境及正常的市场价格的基础上估算价值，包含国有土地使用权价格。

7、本报告是我公司估价人员在现有的估价知识和技术条件下完成的。

8、报告中所使用的货币为人民币。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：天津市河西区人民法院

坐落：天津市河西区永安道 19 号

### 二、房地产估价机构

名称：中财宝信（北京）房地产土地资产评估有限公司

单位地址：北京市海淀区玲珑路 9 号院东区 8 号楼 16 层 1608

营业执照注册号：91110105774868698K

资质等级：一级资质

估价资质证书编号：建房估备字[2016]029 号

法定代表人：于娟

### 三、估价目的

我公司受天津市河西区人民法院的委托（序号：（2020）津西法司技委字第 209 号），对委托人受理的张媛与郝麟民间借贷纠纷一案所涉及的坐落于天津市北辰区桃香园 24-3-602 房地产市场价格价值进行评估，为委托人办理司法案件提供价值参考。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象财产范围

本次估价对象为坐落于北辰区桃香园 24-3-602 居住房地产，依据委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》（打印时间：2019 年 12 月 18 日）记载，本次估价对象为建筑面积 126.03 平方米的房屋建筑物及其分摊的 66.6 平方米国有划拨土地使用权。

估价对象财产范围包括其证载面积的房屋建筑物所有权和其分摊的国有土地使用权，并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（上下水、强弱电等），不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

#### （二）估价对象基本状况

估价对象为坐落于北辰区桃香园 24-3-602 居住房地产。估价对象权属清晰，权利人为郝麟，共有情况为单独所有。

#### 1、权益状况





(1) 权属登记状况

依据委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》（打印时间：2019年12月18日）复印件记载，估价对象权属登记状况如下表：

估价对象权属登记状况一览表

权利人	郝麟					
共有情况	单独所有					
坐落	北辰区桃香园 24-3-602					
不动产单元号	120113003007GB00084F00860048					
权利类型	/					
登记日期	2015年10月27日					
不动产权证号	113031519561					
不动产登记证明号	津（2019）北辰区不动产证明第4001466号					
土地（非林地）登记信息						
权利性质	面积	使用（承包）期限		用途		
划拨	66.6平方米	至		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
24-3-602	混合	7	6-7	居住	126.03	

(2) 法定优先受偿款

根据《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013），法定优先受偿款是假定在价值时点实现抵押权时，已存在的依法优先于本次抵押贷款受偿的款额，包括已抵押担保的债权数额、发包人拖欠承包人的建设工程款和其他法定优先受偿款。

依据委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》记载，截至价值时点，估价对象已设定抵押他项权利，委托人未能提供其他法定优先受偿情况。本次评估暂不考虑抵押等法定优先受偿款情况对于市场价值的影响，在此提请报告使用者注意。

估价对象的抵押状况登记如下：



抵押权登记信息			
登记日期	2019年03月21日	不动产登记证明号	津（2019）北辰区不动产权证明第4001466号
抵押人	郝麟		
抵押权人	张媛		
抵押范围	126.03平方米		
被担保债权数额 （最高债权数）	人民币2000000元	债务履行期限 （债权确定期间）	2018年03月23日至 2023年03月22日

### （3）查封情况

根据委托方提供的《天津市不动产登记簿查询证明》记载，查封信息如下：

查封登记信息			
查封机关	天津市河西区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2019年08月29日	查封文件及文号	（2019）津0103执保字1293号
查封期限	2019年08月29日至2022年08月28日		

### （4）租赁权

由于当事人不能配合查勘的原因，估价师未能进入估价对象的室内进行现场查勘，亦未能了解估价对象的室内状态及使用状况，且委托方未提供房屋是否有租约等资料，故本次评估在假设估价对象不存在租赁权前提下进行。

## 2、区位状况

估价对象位于北辰区。北辰是天津环城四区之一，位于中心城区北部，北运河畔'东以北京排污河与宁河县相邻，边界线长20.66千米；东南隔金钟河、新开河与东丽区相望，边界线长22.99千米；南与河北区、红桥区相连；西南以子牙河与西青区相界，边界线长27.5千米；西、北均与武清县相接，边界线长25.14千米。南北纬宽20.8千米，最窄处柳滩村南至刘马庄西北14.4千米；东西经长43.2千米，最宽处东堤头村东至线河村西46.3千米。总面积478.48平方千米。

北辰区是天津北部的一颗新星。地处市中心区北部，京津黄金走廊和京津塘高科技产业带的重要节点，是天津城市北移的承载区，也是资金、资本项目涌入天津滨海新区的重要承载地，已经成为滨海新区的产业支撑区和经济发展区。北辰区交通发达，区位优势，是连接京津、辐射华北、通达全国的重要交通枢纽。



境内 5 条高速公路 8 条干线公路纵横交错，4 条铁路穿越中部，与天津港、天津国际航运中心、天津滨海国际机场和天津空港物流加工区紧紧相连。天津市即将建成的 9 条城市地铁线有 7 条经过北辰。优越的地理位置，使其成为对外开放最早、投资回报率最高、经济发展最活跃的重要经济区域。

估价对象为坐落于北辰区桃香园 24-3-602 的居住房地产，周边道路主要有京津公路、南仓道、顺义道、建新道等，交通网较密集，周边有 10 路、18 路、351 路、607 路、610 路、611 路、802 路、810 路、850 路、865 路、879 路、906 路、912 路、952 路等多条公交线路，出行较便利，交通条件较好。周边住宅小区有辰发花园、天穆东苑、天和雅园、天辰世纪 1 期、天和丽园等社区，项目居住氛围较好。周边配套设施完善度较好，教育配套包括天穆小学、天津第三中学、南仓中学、天穆七彩虹幼儿园等，医疗配套有北辰北门医院、天穆骨科医院、红桥医院等，银行网点包括中国农业银行、北辰村镇银行、邮政储蓄银行、交通银行等，公共设施条件较好。周边商业氛围一般，知名商业主要包括莱赛商厦、大通商贸广场等，餐厅和酒店主要包括清真同玉楼饭庄、正兴德、天祥饭庄（京津路店）、恒誉商务酒店、全季酒店等，商业繁华度一般。

### 3、实物状况

经估价人员现场查勘及领勘人对估价对象情况的基本介绍，估价对象的实物状况如下表：

#### （1）土地实物状况

估价对象位于北辰区桃香园 24-3-602，估价对象所在宗地土地权属性质为国有土地，土地使用权人为郝麟，土地使用权类型为划拨。四至为：东至建新道，南至辰发花园，西至京津公路，北至顺义道。宗地外基础设施达“七通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖气、通路）；小区所在整宗宗地内基础设施达“七通”（即通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖气、通路）。

经估价师现场查勘，估价对象所在土地地势较为平坦，地基承载力较好，防汛及排水设施较为完备，整宗宗地形状较规则。

#### （2）建筑物实物状况

经注册房地产估价师现场查勘，估价对象位于北辰区桃香园 24-3-602，实物状况如下：

估价对象所在建筑物总层数为 7 层，建筑结构为混合结构，建筑物外檐墙面为清水墙，塑钢窗，楼宇对讲防盗门，建成于 1998 年左右。估价对象位于桃香园



24号楼3门602室，一梯两户，南北朝向。入户门为防盗门，楼梯间为水泥踏面，墙面及顶棚刷乳胶漆，铁护栏及扶手。

由于当事人不能配合原因，估价师未能进入室内进行查勘。本次估价设定估价对象室内为一般装修标准，电力、给排水、供暖、通讯等设施齐全，能满足日常生活使用需要。建筑外观保养状况良好。

## 五、价值时点

2020年07月23日（我公司接受委托并于2020年07月23日对估价对象进行了现场查勘，因此确定价值时点为2020年07月23日）。

## 六、价值类型

### （一）价值类型名称

根据估价目的和《房地产估价规范》的要求，本报告评估的价值类型为房地产市场价值。

### （二）价值定义

市场价值是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。

### （三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足本次估价假设和限制条件下，证载面积的房屋建筑物所有权和其分摊的国有土地使用权，并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（上下水、强弱电等）。付款方式是一次性付清房价款；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

## 七、估价原则

依据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（2014年2月1日实施），估价原则的定义及说明如下：

### （一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评出对各方估价利害人均是公平合理的价值或价格的原则。

“独立”要求估价师和估价机构与委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；

“客观”要求估价师和估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是进行估价。

“公正”要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，



坚持原则、公平正直地进行估价。

#### （二）合法原则

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。

依法是指依据国家有关法律、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、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策、估价对象所在地的地方性法规、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、权属证书、有关批文和合同等。

遵循合法原则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。

#### （三）最高最佳利用原则

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。

#### （四）替代原则

遵循替代原则，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。由于房地产的独一无二性，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。

#### （五）价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

### 八、估价依据

#### （一）法律、法规和政策依据

- 1、《中华人民共和国物权法》（2014年10月1日起实施）；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1995年1月1日起实施）；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》（1999年1月1日起实施，2004年08月28日第二次修正，2019年08月26日第三次修正）；
- 4、《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，1999年1月1日起实施，2014年07月29日第二次修正）；



5、《中华人民共和国城乡规划法》（2008年1月1日起实施，2015年4月24日第一次修正，2019年4月23日第二次修正）；

6、《中华人民共和国担保法》（中华人民共和国主席令第五十号，1995年10月1日起施行）；

7、《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起实施）；

8、《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》（2018年9月1日起施行）；

9、《人民法院委托评估工作规范》（2018年12月10日）；

10、《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）（2009年8月24日最高人民法院审判委员会第1472次会议通过）。

#### （二）估价标准依据及地方相关文件

1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（2015年12月1日起实施）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（2014年2月1日起实施）。

#### （三）估价委托书等估价委托人提供的资料依据

1、《天津市河西区人民法院鉴定委托书》（序号：（2020）津西法司技委字第209号；

2、估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件。

#### （四）估价机构、估价师掌握和搜集的有关资料依据

1、估价对象区域位置图；

2、估价对象及周边的现场照片；

3、估价对象实地查勘的区域及个别因素条件、基础设施情况等；

4、估价对象所在地区经济发展状况、房地产市场发展状况等资料；

5、估价机构掌握的其他有关资料。

### 九、估价方法

#### （一）估价方法的选择

根据《房地产估价规范》（GB/T5029-2015），房地产估价方法主要有比较法、成本法、收益法和假设开发法，每种方法都有其适用的估价对象和应具备的条件。

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，适用于

在同种类型的数量较多且发生交易的房地产估价。

成本法是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计对象价值或价格的方法，适用于新近开发建设完成的房地产、可以假设重新开发建设的房地产、正在开发建设的房地产及计划开发建设的房地产。

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，适用于有经济收益或有潜在经济收益的房地产。

假设开发法是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，假设开发法适用于具有开发或再开发潜力并且其开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等方法求取的房地产。

## （二）估价方法适用性分析

估价人员深入细致地分析了估价对象的自身特点和实际状况及估价目的，并研究了委托人提供的及估价机构所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上遵循估价规范，选取了比较法为本次估价的基本方法。对估价方法的选用作如下分析：

### 1、不采用的估价方法

假设开发法：

估价对象并非是具有开发或再开发潜力的房地产，因此不适宜采用假设开发法进行估价。

成本法：

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值或价格的方法。根据上述估价方法选择的依据，当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入的，应选用成本法，相对于本估价对象显然不适合；另外一方面，成本法一般适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的房地产，本次估价对象为整体房地产的局部，从估价对象现状分析，其作为整体房地产开发项目的局部，若采用成本法测算，应模拟该小区整体房地产开发项目的开发过程计算整体项目的综合单价，再根据估价对象的位置、楼层朝向等区位因素及个别因素进行修正得到估价对象的价格，但委托人提供的资料对估价对象所在小区整体开发项目的规划利用条件的反映过于



局限，采用成本法测算不能充分整体项目的特征，更无法对估价对象进行与成本法估价结果的综合单价差异的修正，因此本次估价不适宜采用成本法估价。

收益法：

估价对象为居住房地产，具有潜在的收益性。根据市场调查，虽然估价对象所处区域类似房地产的租赁市场较为活跃，可搜集到一定数量与之类似房地产的近期租赁交易案例，但因近年该区域同类房地产价格上涨迅速，租金上涨却相对滞后，租售比严重失衡，报酬率水平严重偏离市场正常标准，因此测算出的价格与估价对象价值的水平会有较大偏差，不能客观反映其市场价值，故本次估价不宜选用收益法。

## 2、采用的估价方法

比较法：

估价对象为居住房地产，在当前市场状况下，估价对象所在区域内的类似房地产交易较为活跃，可搜集到一定数量与之类似房地产的近期买卖成交案例，根据替代原则将可比实例的价格进行修正可得到估价对象的价格，故本次估价选用比较法。

### （三）估价方法定义及计算公式

根据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），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。

比较法计算公式为：

估价对象价格＝可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数（区位状况、实物状况、权益状况）

## 2、估价结果的确定

将以上比较法的测算结果作为估价对象的房地产价值。

## 十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法。在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验和对影响房地产价格的因素分析，确定估价对象在价值时点未扣除土地出让金条件下的房地产市场价值为：总价人民币 163.52 万元（大写：壹佰陆拾叁万伍仟贰佰元整），评估单价为 12975 元/平方米。





### 十一、注册房地产估价师

参加评估的注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名及盖章	签名日期
吴小芳	1220160007		2020年07月28日
李艾桓	1220180013		2020年07月28日

复核人员：

姓名	注册号	签名及盖章	签名日期
吴小芳	1220160007		2020年07月28日

### 十二、实地查勘期

实地查勘估价对象的日期为2020年07月23日，查勘工作当日完成。

### 十三、估价作业期

本报告作业日期从2020年07月17日至2020年07月28日。



## 附件

- 1.《天津市河西区人民法院鉴定委托书》（（2020）津西法司技委字第 209 号）复印件；
- 2.《天津市不动产登记簿查询证明》复印件；
- 3.估价对象位置图和照片；
- 4.可比实例位置图和照片；
- 5.房地产估价机构营业执照复印件；
- 6.公司名称变更通知复印件；
- 7.房地产估价机构备案证书复印件；
- 8.注册房地产估价师资质证书复印件。