

# 房地产估价报告

**估价报告编号：**深永评字 F（2020）096 号

**估价项目名称：**天津市开发区新城西路 60 号 A-1-302、天津市开发区莫缙园 14-2-502 市场价值评估

**估价委托人：**深圳市罗湖区人民法院

**房地产估价机构：**深圳市永信资产评估房地产估价有限公司

**注册房地产估价师：**罗武界（注册号：4420190117）

钱 军（注册号：4420020066）

**估价报告出具日期：**2020 年 11 月 13 日

# 致估价委托人函

深圳市罗湖区人民法院：

承蒙委托，我对天津市开发区新城西路 60 号 A-1-302、天津市开发区莫缙园 14-2-502 的市场价值进行评估，价值时点为 2020 年 11 月 6 日，估价目的是为贵院执行案件提供价值参考依据。

我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据房地产估价规范、标准及相关的现行法律法规和政策，结合估价委托人提供的资料以及我司掌握的市场资料、估价经验等，依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取比较法，对影响估价对象价值的因素进行综合分析，评定估价对象于价值时点 2020 年 11 月 6 日在满足本估价报告假设和限制条件下的评估值为人民币 6,635,100.00 元，大写人民币陆佰陆拾叁万伍仟壹佰元整。详见下表：

序号	房地产名称	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (元)
1	天津市开发区新城西路 60 号 A-1-302	住宅	154.26	23,970.00	3,697,600.00
2	天津市开发区莫缙园 14-2-502	住宅	115.56	25,420.00	2,937,500.00
合 计			269.82		6,635,100.00

上述评估值为估价对象在完全产权条件下的市场价值，包含占用范围内的土地的价值，未考虑估价对象权利人所欠付的抵押、担保、物业管理费等对其价值的影响。

深圳市永信资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十一月十三日

# 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	5
(六) 价值类型.....	5
(七) 估价原则.....	5
(八) 估价依据.....	6
(九) 估价方法.....	6
(十) 估价结果.....	7
(十一) 注册房地产估价师.....	8
(十二) 实地查勘期.....	8
(十三) 估价作业期.....	8
四、附 件.....	9
(一) 估价对象位置图	
(二) 估价对象照片选登	
(三) 估价对象权属证明复印件	
(四) 司法鉴定委托书复印件	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构估价资质证书复印件	
(七) 注册房地产估价师资格证书复印件	

# 一、估价师声明

我们郑重声明：

1、参与本次估价的注册房地产估价师已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，勤勉尽责地开展估价业务。

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，但受到估价报告中已说明的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、估价委托人估价利害关系人没有偏见。

5、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、当评估的假设限制条件与权利部门的登记信息不符时，应以权利部门的信息为准，本报告评估结果可能因此而发生变化或需要重新评估。

8、由于市场价格、国家相关经济政策的变化，以及拍卖或变卖时拍卖费、税金、变现时间等各种因素的影响，本评估对象可能实现的实际成交价格与本评估价值有差异，请报告使用者注意市场风险，谨慎使用。

姓名	注册号	签名	签名日期
罗武界	4420190117		2020年11月13日
钱军	4420020066		2020年11月13日

## 二、估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### 1、一般假设

①估价人员对估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件进行了检查，假设其合法取得，并以此确认的房屋用途、建筑面积评估估价对象的价值。

②本报告出具的估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化及遇到自然力和其他不可抗力可能对估价对象价格造成的影响。

③估价对象不考虑特殊买家的额外出价。

④估价对象在缴纳国家规定有关费用后能在公开市场上自由转让。

⑤查勘时仅对房屋进行一般性查勘，因专业限制，无法对其进行结构测试，因此，无法确定其是否有无内部缺损，本次评估设定其结构是安全的。

⑥假设估价对象均为合法使用和按现行用途继续使用。

#### 2、未定事项假设

由于客观条件限制，未能进入估价对象室内查看。根据现场了解情况，估价时天津市开发区新城西路 60 号 A-1-302 房屋朝向假设为朝南，房屋室内装修假设为普通装修；天津市开发区莫缙园 14-2-502 房屋朝向假设为朝东北，房屋室内装修假设为普通装修。

#### 3、背离事实假设

无。

#### 4、不相一致假设

依据司法鉴定委托书，纳入本次估价对象范围为天津市开发区新城西路 60 号 A-1-302 及室内动产、天津市开发区莫缙园 14-2-502 及室内动产。由于客观条件限制，未能进入估价对象室内查看，故本次室内动产未纳入估价范围。

#### 5、依据不足假设

本次估价未对产权原件进行核实，估价时假设估价委托人提供的资料记载信息与产权原件登记一致。

## 二、估价的限制条件

1、对于估价对象的权属，以估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》资料为依据，本次估价以上述权属资料于价值时点合法有效为假设前提。

2、本次估价结果未考虑估价对象所欠负的抵押、担保、租赁等可能影响其价值的因素限制；未考虑国家宏观经济政策发生变化、将来市场价格的波动变化及遇到自然力和其它不可抗力时可能对房地产价格产生的影响；未考虑将估价对象按拍卖或其它特殊方式处置时，因变现方式或价格折让等因素导致的价格变化。

3、本报告中所展示的地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，也不允许把它们与本报告分开来单独使用。本报告不可作为任何形式的产权证明文件。

4、本估价报告仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不对其它用途负责，本公司不承担任何第三者使用本报告书的任何部分内容的责任。

5、本报告书含若干附件，与报告书正文具同等效力，不可分割对待，本报告必须完整使用方为有效，对使用本报告中的部分内容导致的可能发生的损失，我们不承担责任，同时未经我司书面同意，本报告书全部或部分内容不得公开发表，也不得向相关登记或备案部门以外的单位或个人提供。

6、如无特别说明，本估价报告中所使用的货币为人民币。

7、本估价报告在市场没有较大波动情况下使用期限为自报告出具之日起一年，若超过使用期限或市场发生较大波动时，需要重新评估。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

单位名称：深圳市罗湖区人民法院

#### (二) 房地产估价机构

单位名称：深圳市永信资产评估房地产估价有限公司

法定代表人：庞朝晖

单位地址：深圳市福田区香蜜湖街道竹林社区紫竹七道 17 号求是大厦东座  
1102-1105 单元

备案等级：壹级，证书编号：粤房估备字壹 0200005

电话：(0755)83633745

#### (三) 估价目的

目的是为贵院执行案件提供价值参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围

依据司法鉴定委托书，纳入本次估价对象范围为天津市开发区新城西路 60 号 A-1-302 及室内动产、天津市开发区莫缙园 14-2-502 及室内动产。由于客观条件限制，本次估价未能进入估价对象室内查看，故本次室内动产未纳入估价范围。

##### 2、估价对象房产权益状况

依据《天津市不动产登记簿查询证明》复印件，估价对象权益状况登记信息如下：

不动产坐落	天津市开发区新城西路 60 号 A-1-302	天津市开发区莫缙园 14-2-502
权利人	张毅	张学明
共有情况	单独所有	单独所有
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
登记日期	2008-11-17	2016-10-31
不动产权证号	114020804933	津（2016）开发区不动产权第 1007850 号
不动产登记证明号	114041201796，津（2020）开发区不动产权证明第 4000001 号	津（2019）开发区不动产证明第 4003786 号
土地用途	城镇单一住宅用地	城镇住宅用地
土地性质	出让	出让

使用期限	2004-5-18 至 2054-5-17	2012-9-3 至 2082-9-2
房屋规划用途	住宅	住宅
建筑面积	154.26 m <sup>2</sup>	115.56 m <sup>2</sup>
抵押情况	有抵押	有抵押

### 3、建筑物状况：

估价对象名称	天津市开发区新城西路 60 号 A-1-302	天津市开发区莫缙园 14-2-502
评估层/总层数	3/19	5/7
主要设施设备	电梯，水电等	电梯，水电等
使用与维护	住宅，维护正常	住宅，维护正常

由于客观条件限制，未能进入估价对象室内查看。根据现场了解情况，估价时天津市开发区新城西路 60 号 A-1-302 房屋朝向假设为朝南，房屋室内装修假设为普通装修；天津市开发区莫缙园 14-2-502 房屋朝向假设为朝东北，房屋室内装修假设为普通装修。

### 4、区位状况：

估价对象名称	天津市开发区新城西路 60 号 A-1-302	天津市开发区莫缙园 14-2-502
位置	天津市开发区	天津市开发区
交通	临近新城西路、泰达大街，道路通达度较高，周边无特殊交通管制。周边有投资服务中心等公交站台，有 121 路、503 路、506 路等多路公交线路经过，交通便捷度高。	临近北海路、第二大街，道路通达度较高，周边无特殊交通管制。周边有北海路一大街等公交站台，有 519 路、973 路等公交线路经过，临近地铁太湖路站，交通便捷度高。
环境	周边有医院、广场、商场、学校、银行、公园等，市政配套设施齐全。	周边有医院、广场、商场、学校、银行、公园等，市政配套设施齐全。

### （五）价值时点

本次估价以实地查勘之日为价值时点，即二〇二〇年十一月六日。

### （六）价值类型

本次估价的价值类型为市场价值。

市场价值是指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

#### 1、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。

#### 2、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。

#### 3、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。

#### 4、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。

#### 5、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。

### （八）估价依据

1、《中华人民共和国物权法》中华人民共和国主席令第 62 号；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国土地管理法》（根据 2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4、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/T 50899-2013）；

5、国务院、建设部、国土资源部及广东省和天津市有关法律、法规和政策；

6、《天津市不动产登记簿查询证明》；

7、《深圳市罗湖区人民法院司法鉴定委托书》；

8、估价人员实地勘察所获得的估价对象实况资料；

9、估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料；

10、当地近期房地产市场交易资料及技术参数。

### （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。

比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较，对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

收益法也称收益资本化法、收益还原法。收益法是预测估价对象的未来正常收益，选择适当的报酬率或资本化率、收益乘数将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法是通过求取估价对象在价值时点的重新购置价格和折旧，然后将重新购置价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

假设开发法是将待估房地产的预期开发价格或价值，扣除预计的正常投入费用，正常税金及合理利润等，以此估算待估房地产的客观合理价格或价值的方法。

经估价人员调查，本次估价对象为住宅，估价对象所在区域内，房地产的市场交易较活跃，市场交易案例容易获取，适宜采用比较法；估价对象可用于出租或自用，具有收益或潜在收益，但近几年房地产市场租售比严重背离，收益法无法正确反映估价对象的市场价值，故不宜采用收益法进行评估；估价对象为建成后的房地产，不具有开发或再开发的潜力，故不宜采用假设开发法；由于近年来房地产市场的快速发展，使得房地产的售价已经偏离其建造成本，故不宜采用成本法进行评估。

根据估价目的和估价原则，结合估价对象的特点以及估价人员对估价对象实地查勘和周边市场状况的调查资料等，本次估价采用比较法对估价对象进行评估。

比较法，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，根据期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。

计算公式为：评估价格= $\sum n$ （可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数）/n。

## （十）估价结果

我公司估价人员在实地查勘的基础上，根据房地产估价规范、标准及相关的现行法律法规和政策，结合估价委托人提供的资料以及我司掌握的市场资料、估价经验等，

依据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取比较法，对影响估价对象价值的因素进行综合分析，评定估价对象于价值时点 2020 年 11 月 6 日在满足本估价报告假设和限制条件下的评估值为人民币 6,635,100.00 元，大写人民币陆佰陆拾叁万伍仟壹佰元整。详见下表：

序号	房地产名称	房屋用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估值 (元)
1	天津市开发区新城西路 60 号 A-1-302	住宅	154.26	23,970.00	3,697,600.00
2	天津市开发区莫缙园 14-2-502	住宅	115.56	25,420.00	2,937,500.00
合 计			269.82		6,635,100.00

上述评估值为估价对象在完全产权条件下的市场价值，包含占用范围内的土地的价值，未考虑估价对象权利人所欠付的抵押、担保、物业管理费等对其价值的影响。

#### (十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 名	签名日期
罗武界	4420190117		2020 年 11 月 13 日
钱 军	4420020066		2020 年 11 月 13 日

#### (十二) 实地查勘期

2020 年 11 月 6 日。

#### (十三) 估价作业期

2020 年 11 月 6 日至 2020 年 11 月 13 日。

## 四、附 件

- 一、 估价对象位置图
- 二、 估价对象照片选登
- 三、 估价对象权属证明复印件
- 四、 司法鉴定委托书复印件
- 五、 房地产估价机构营业执照复印件
- 六、 房地产估价机构估价资质证书复印件
- 七、 注册房地产估价师资格证书复印件