

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沧房【2020】房估字第 090255 号

估价项目名称：青县人民法院受理的申请执行人李振与被执行人李维坤居间合同纠纷一案所涉及的被执行人李维坤名下位于天津市滨海新区大港官港家园一区 2-2 室住宅房地产市场价格价值评估项目

估价委托人：青县人民法院

房地产估价机构：沧州市沧房房地产评估有限公司

注册房地产估价师：郭彦彬 （注册号：1320180019）

王 翔 （注册号：1320150110）

估价报告出具日期：2020 年 11 月 5 日



致估价委托人函

青县人民法院：

接受贵院委托，我公司对青县人民法院受理的申请执行人李振与被执行人李维坤居间合同纠纷一案所涉及的被执行人李维坤名下位于天津市滨海新区大港官港家园一区 2-2 室住宅房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

一、估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据。

二、估价对象：青县人民法院受理的申请执行人李振与被执行人李维坤居间合同纠纷一案所涉及的被执行人李维坤名下位于天津市滨海新区大港官港家园一区 2-2 室住宅房地产，建筑面积为 185.61 平方米。

三、价值时点：2020 年 9 月 16 日。

四、价值类型：公开市场价值。

五、估价方法：市场比较法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析，确认青县人民法院受理的申请执行人李振与被执行人李维坤居间合同纠纷一案所涉及的被执行人李维坤名下位于天津市滨海新区大港官港家园一区 2-2 室住宅房地产在价值时点的市场价值为 RMB205.90 万元，大写人民币：贰佰零伍万玖仟元整，单价为 11093 元/平方米。

七、特别提示

1、本次评估交付估价委托人评估报告原件六份，报告复印件无效。

2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。



3、本估价报告应用的有效期：自 2020 年 11 月 5 日至 2021 年 11 月 4 日。

沧州市沧房房地产评估有限公司

法定代表人：王长明

二〇二〇年十一月五日





目 录

估价的假设和限制条件.....	2
一、 本次估价的一般假设.....	2
二、 未定事项假设.....	3
三、 背离实际情况假设.....	3
四、 不相一致假设.....	3
五、 依据不足假设.....	3
六、 估价报告限制条件.....	3
估价结果报告.....	5
一、 估价委托人.....	5
二、 房地产估价机构.....	5
三、 估价目的.....	5
四、 估价对象.....	5
五、 价值时点.....	6
六、 价值类型.....	6
七、 估价原则.....	6
八、 估价依据.....	7
九、 估价方法.....	7
十、 估价结果.....	8
十一、 注册房地产估价师.....	8
十二、 估价作业日期.....	8
十三、 实地查勘日期.....	8
十四、 估价报告应用的有效期.....	8
附 件.....	9



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和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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。

3、我们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。

4、我们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）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

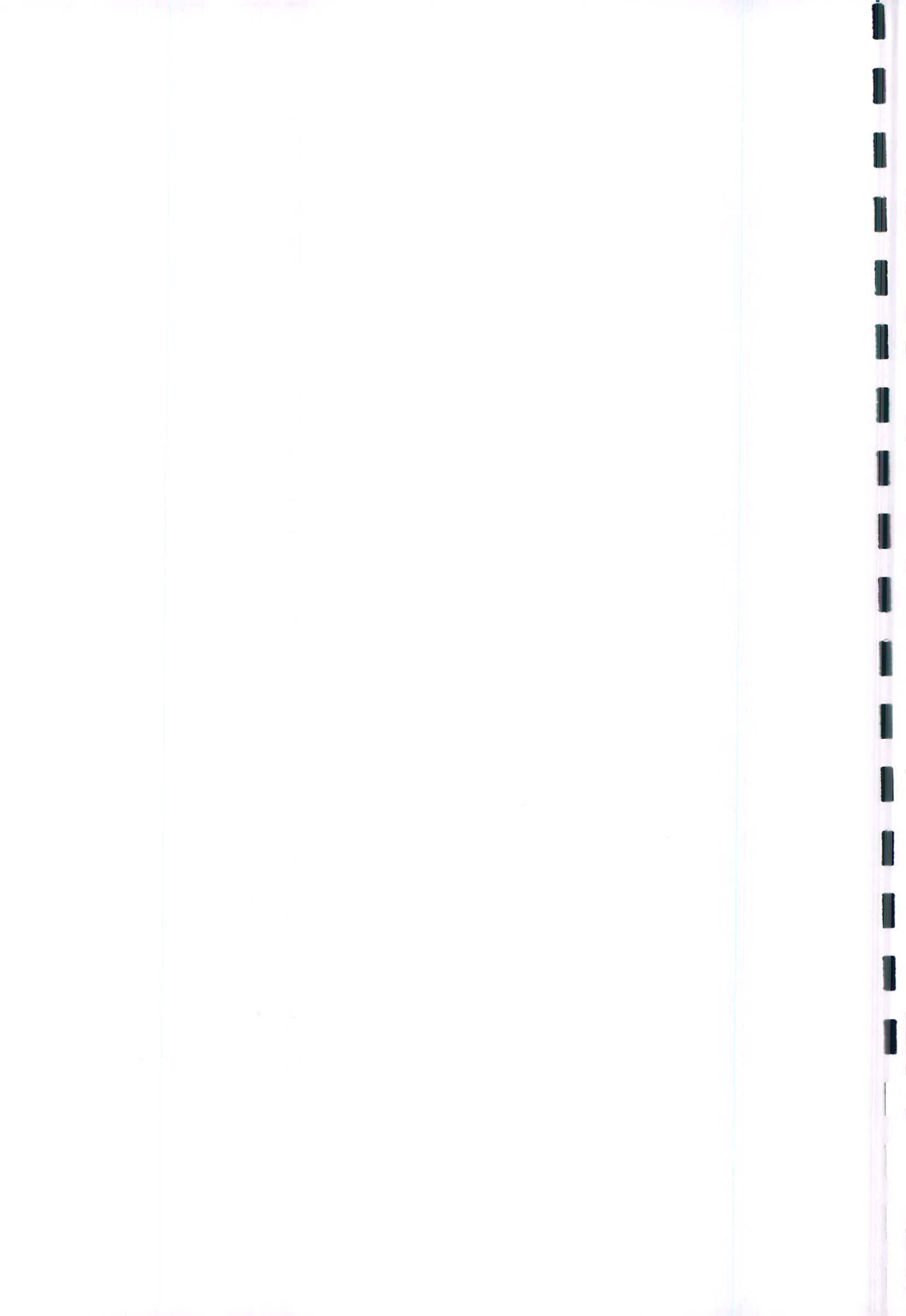
5、本项评估仅对委估对象的价值做出合理估价，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以有关部门认定为准。

6、本次估价由我公司房地产估价师独立完成，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告由沧州市沧房房地产评估有限公司负责解释。

注册房地产估价师：

注册房地产估价师姓名	注册号	中华人民共和国注册房地产估价师
郭彦彬	1320180019	姓名：郭彦彬 注册号：1320180019 有效期至：2021年6月25日 郭彦彬 2020.11.5
王翔	1320150110	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：王翔 注册号：1320150110 有效期至：2021年6月10日



估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1. 本报告依据的天津市不动产登记簿查询证明复印件、分层分户平面图复印件、青县人民法院司法鉴定委托书（2020）冀 0922 委评 28 号等资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责并承担法律责任。注册房地产估价师对估价所依据的资料进行了审慎检查，本估价报告以估价所依据的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2. 估价委托人提供的资料真实可靠，估价对象的权益没有争议。不考虑委估房地产的连带负债及评估范围以外的法律问题。

3. 本次评估是以估价对象能够按照现状用途持续有效使用为假设前提。

4. 我们已于 2020 年 9 月 16 日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。评估人员对评估标的物的查勘仅限于标的物的外观和使用状况，不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。本次评估以其建筑质量符合设计规范要求及有关质量标准作为假设前提。

5. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

6. 交易双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物价值将保持稳定。

7. 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，不考虑特殊买家的附加出价。

8. 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。

9. 本次评估所依据的面积以天津市不动产登记簿查询证明复印件登记的建筑面积为准，即建筑面积为 185.61 平方米。



二、未定事项假设

1. 本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及偶有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

2. 本报告估价结果是根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式的影响。

三、背离实际情况假设

本次评估未考虑抵押、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

四、不相一致假设

根据委托方提供的天津市不动产登记簿查询证明复印件，房屋总层数为3层，但经估价人员现场查勘房屋总层数为4层，经估价委托人介绍及现场了解，半地上地下室未计入登记层数，为附属赠送面积，故本次估价以评估人员现场查勘情况进行估价。

五、依据不足假设

本次现场查勘估价人员未能进入室内，经三方现场协商确定，估价对象室内装修情况视为毛坯。

六、估价报告限制条件

1. 本次评估仅对估价对象价值做出合理估价，不做其权属方面确认的依据，有关权属确定以相关部门认定为准。

2. 本次评估按既定目的提供给估价委托人使用，即为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据。若改变评估目的及使用条件需重新评估。

3. 按有关规定本评估报告结果有效期自估价报告出具之日起一年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，评估对象的市场价值将发生相应变化，评估结果也需做相应调整。

4. 未经评估机构同意，本报告不得向估价委托人、相关方和评估报告

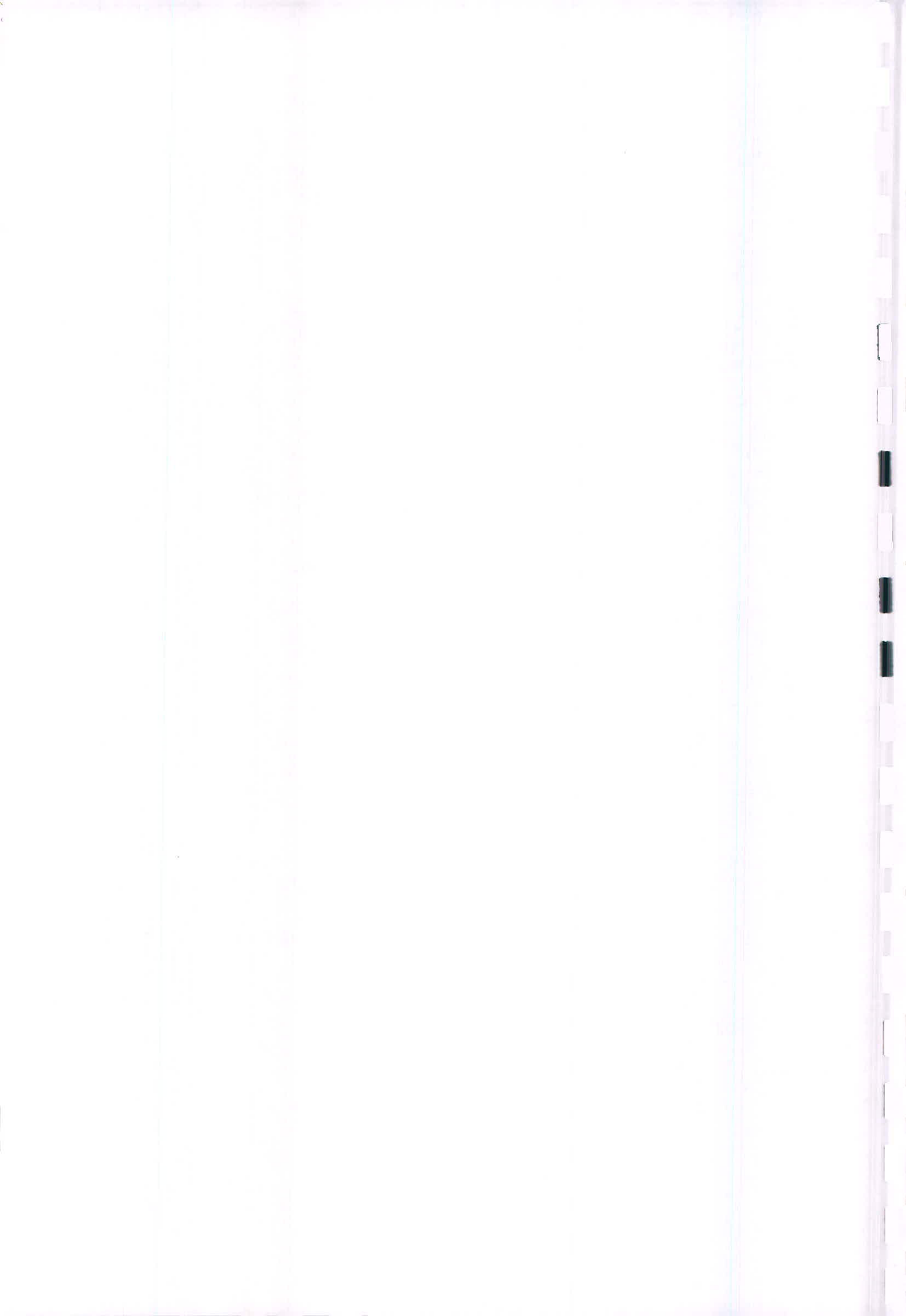


审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得在任何公开媒体上发表。

5. 我公司仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6. 本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》根据有关规定存档备查。

7. 本报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。



估价结果报告

一、估价委托人

委托人：青县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：沧州市沧房房地产评估有限公司

机构地址：沧州市运河区解放中路南新村4号楼

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（沧）22号

法人代表：王翔

联系电话：0317-2010507

邮政编码：061000

三、估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象：青县人民法院受理的申请执行人李振与被执行人李维坤居间合同纠纷一案所涉及的被执行人李维坤名下位于天津市滨海新区大港官港家园一区2-2室住宅房地产，建筑面积为185.61平方米。

（一）实物状况

经估价人员现场查勘，估价对象位于沧州市被执行人李维坤名下位于天津市滨海新区大港官港家园一区2-2室，总层数为4层，半地上地下室，地上3层，设入户防盗门，楼体外墙面贴墙砖或石材饰面，附南小院，铁艺围栏。本次现场查勘估价人员未进入室内，本次评估室内装修情况视为毛坯。

（二）权益状况

根据估价委托人提供的天津市不动产登记簿查询证明复印件、分层分户平面图复印件记载，房屋坐落为天津市滨海新区大港官港家园一区2-2



室，权利人为李维坤。房屋登记信息：幢号为 2--2，房屋结构为混合结构，层数为 3，所在层为 1-3，规划用途为居住，建筑面积为 185.61 平方米。预告登记信息：登记日期为 2016-11-24，预购登记种类为预购商品房预告登记。

本次评估不考虑抵押、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

（三）区位状况

估价对象位于被执行人李维坤名下位于天津市滨海新区大港官港家园一区 2-2 室，南临港塘路，区域内有官港生态游乐园、艾维诺森林、恒盛尚海湾等。估价对象所在区域内繁华程度较好，区域内生活设施、公用设施较完善，生活购物较方便，交通便捷，公交便捷度较便捷。估价对象所在区域内房地产类型以商业、住宅等为主，绿化程度好，自然环境优，人文环境条件好。估价对象所在区域的开发程度已达到“七通一平”即：通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路、通天然气和场地平整，基础设施完善。

五、价值时点：2020 年 9 月 16 日。

六、价值类型：公开市场价值。

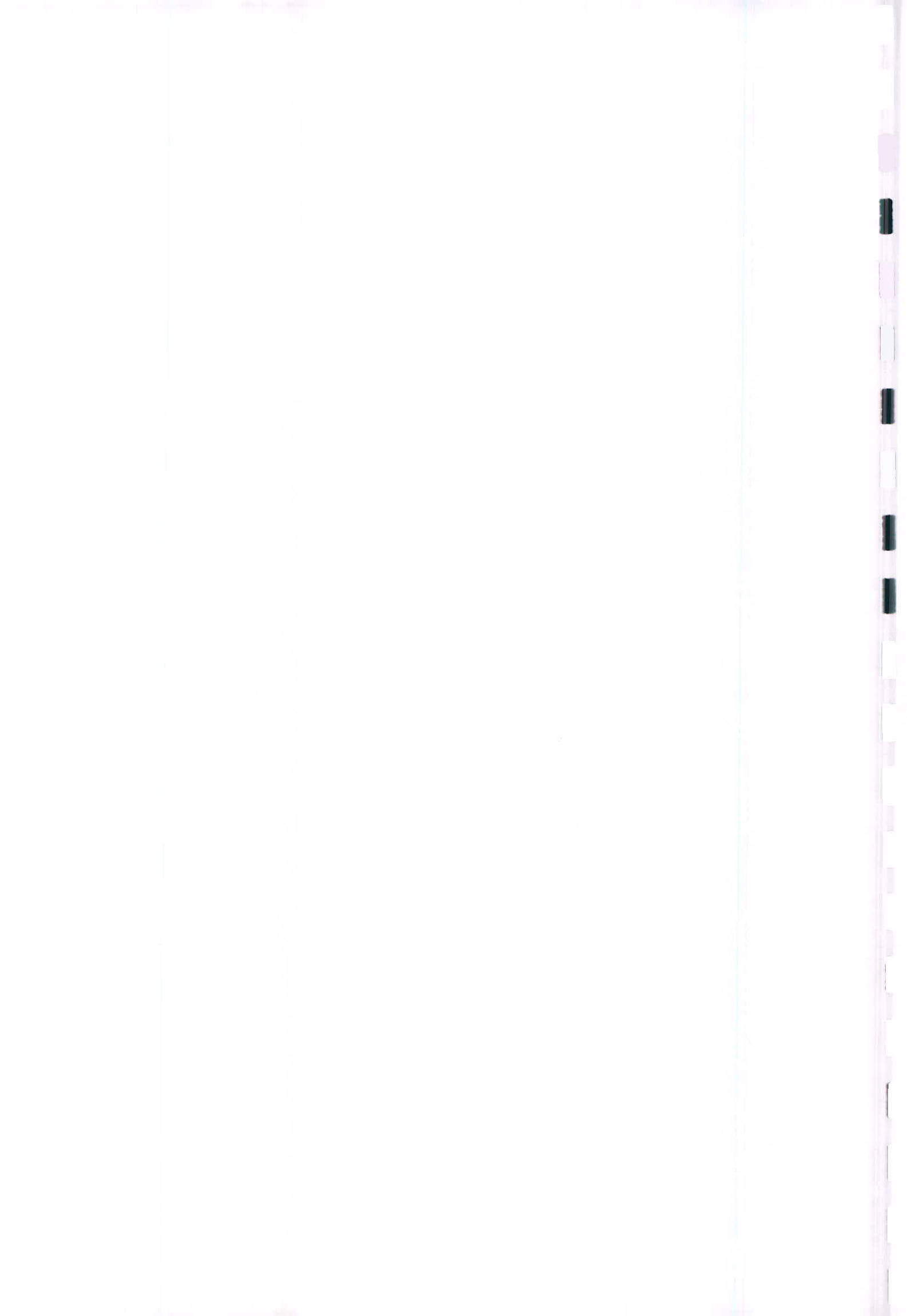
七、估价原则：本评估报告在遵循公正、公平、公开原则的前提下，结合评估目的对委估房屋的价格进行评估。具体依据如下原则：

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。房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分等为前提进行估价。

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



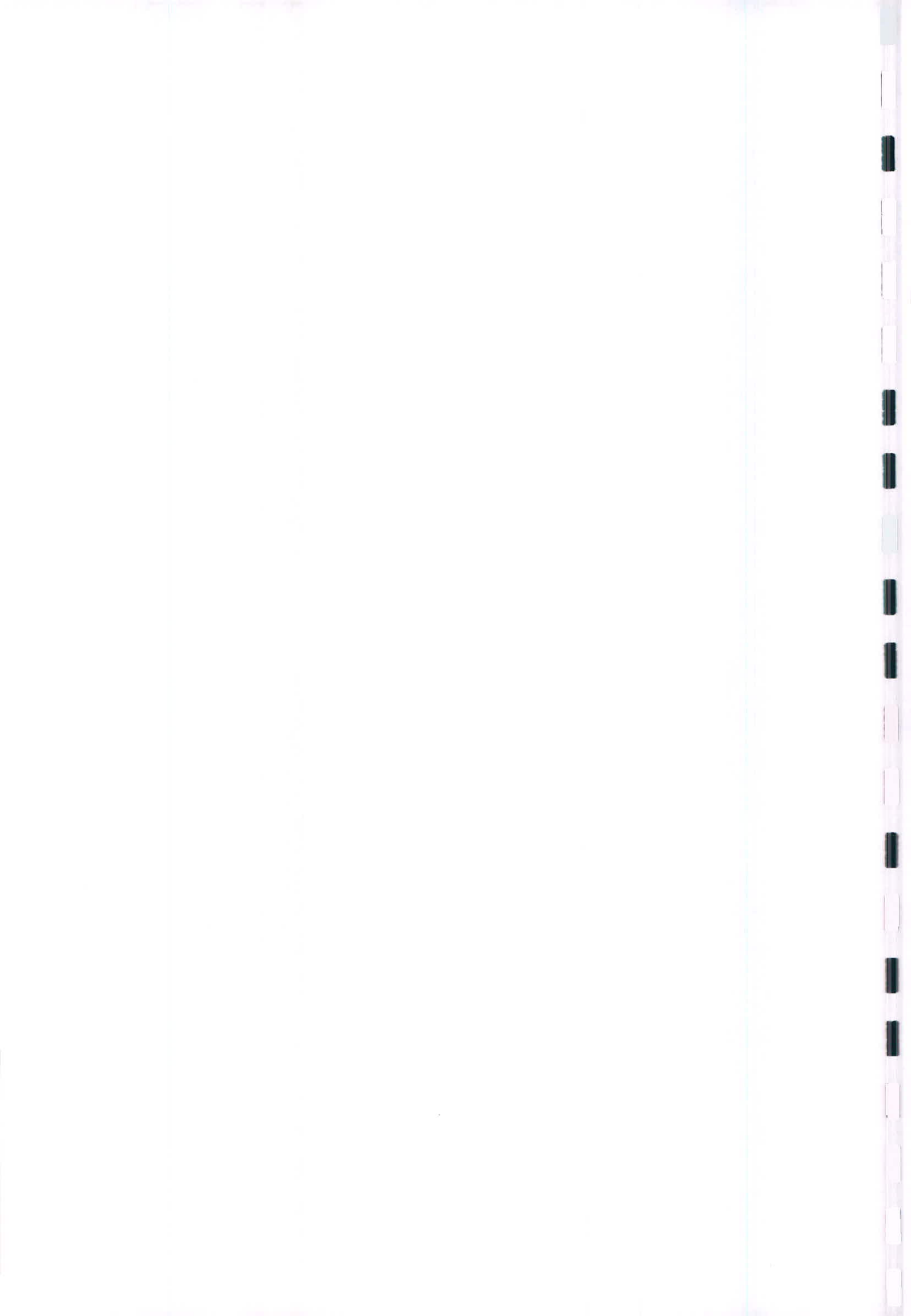
值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则。是指法律上允许，技术上可行，财务上可行，能使估价对象价值最大化的合理、可能的利用。

八、估价依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 5、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 6、《中华人民共和国物权法》；
- 7、《河北省建筑工程消耗量定额》；
- 8、国家、省、市的其他有关规定；
- 9、估价委托人提供的有关资料；
- 10、评估人员现场查勘搜集的有关资料。

九、估价方法：估价方法：根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。估价对象为住宅房地产，虽然也有出租获得收益的情况，但是其客观租金及报酬率等数据难以把握，故不宜采用收益法；估价对象为已建成房产，故不宜采用假设开发法；近几年房地产市场发展较快，从成本角度较难反映出估价对象的客观市场价值，故不宜选用成本法。估价对象用途为住宅，同地段同类型的二手房交易市场较活跃，存在交易案例可参考，因此可采用比较法进行估价。综上所述，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，此次估价采用比较法进行评估。



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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×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

十、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房屋价值因素的综合分析，确认青县人民法院受理的申请执行人李振与被执行人李维坤居间合同纠纷一案所涉及的被执行人李维坤名下位于天津市滨海新区大港官港家园一区 2-2 室住宅房地产在价值时点的市场价值为 RMB205.90 万元，大写人民币：贰佰零伍万玖仟元整，单价为 11093 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	姓名	注册日期	有效期至
郭彦彬	1320180019	郭彦彬	2020.11.5	2021年6月25日
王翔	1320150110	王翔	2020.11.5	2021年6月10日

十二、估价作业日期：2020年9月16日至2020年11月5日。

十三、实地查勘日期：2020年9月16日。

十四、估价报告应用的有效期限：自2020年11月5日至2021年11月4日。



附 件

附件一 估价对象市区坐落示意图

附件二 估价对象部分照片

附件三 天津市不动产登记簿查询证明复印件

附件四 分层分户平面图复印件复印件

附件五 青县人民法院司法鉴定委托书（2020）冀 0922 委评 28 号复印件

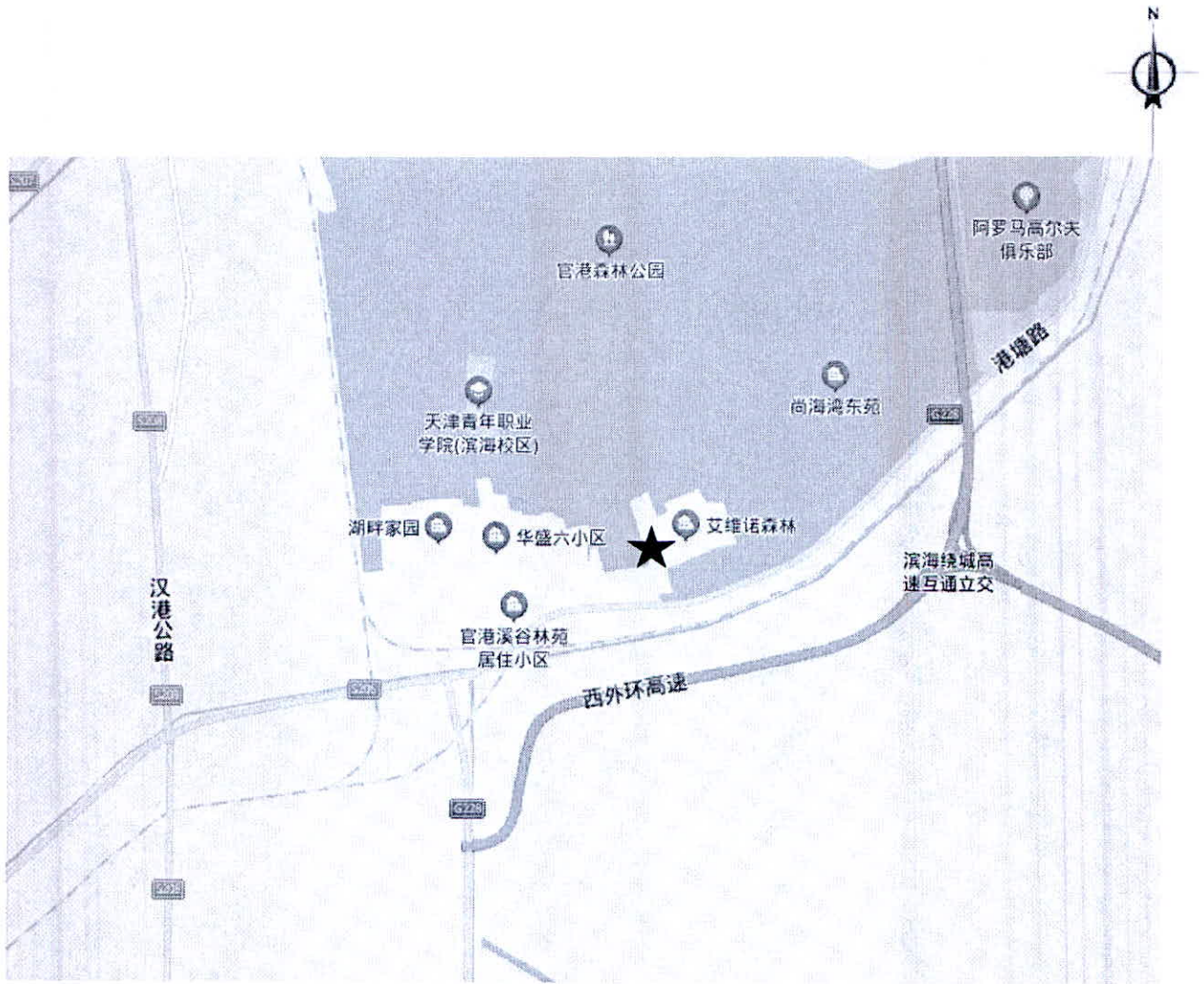
附件六 房地产估价师注册证书复印件

附件七 房地产估价机构资质证书复印件

附件八 房地产估价机构营业执照复印件



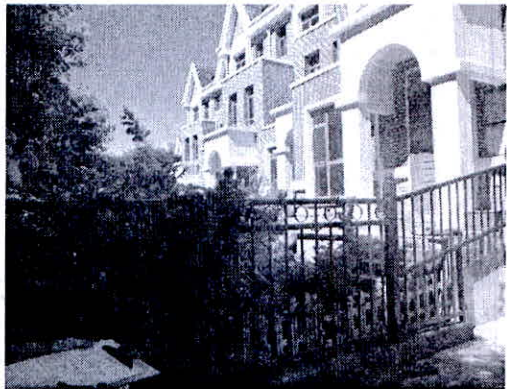
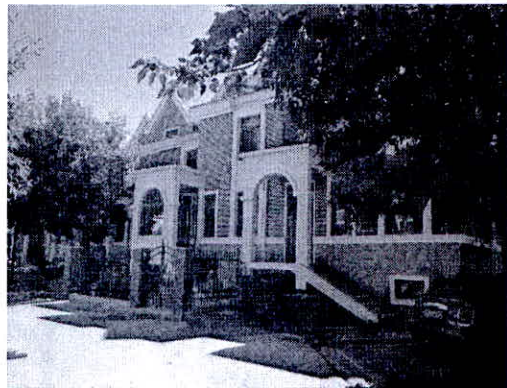
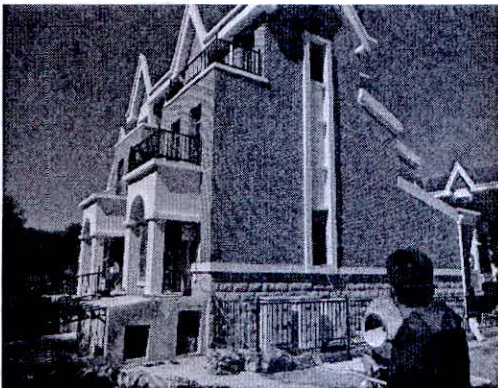
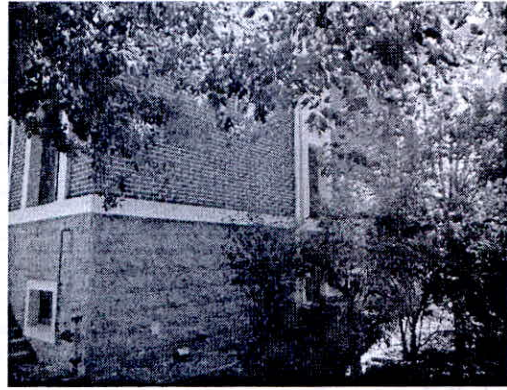
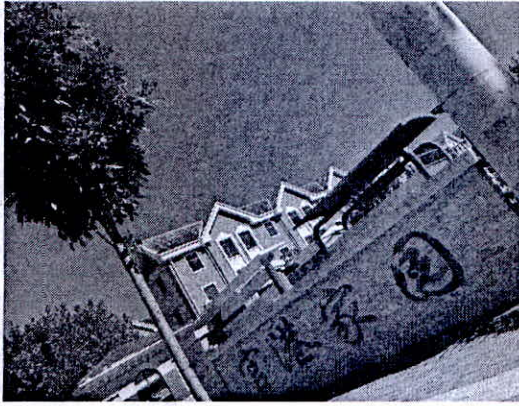
估价对象市区坐落示意图（天津市）

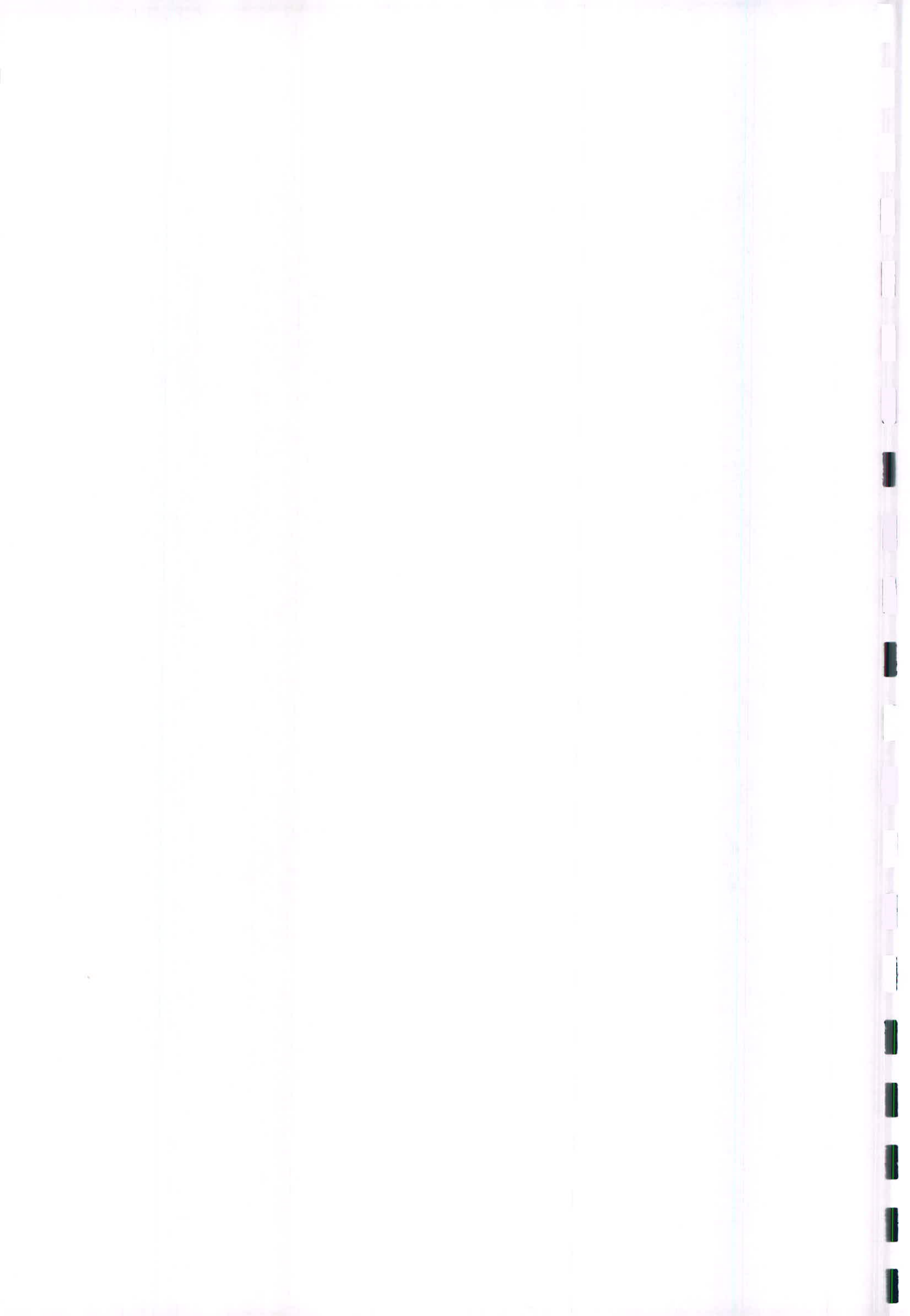


★ 估价对象



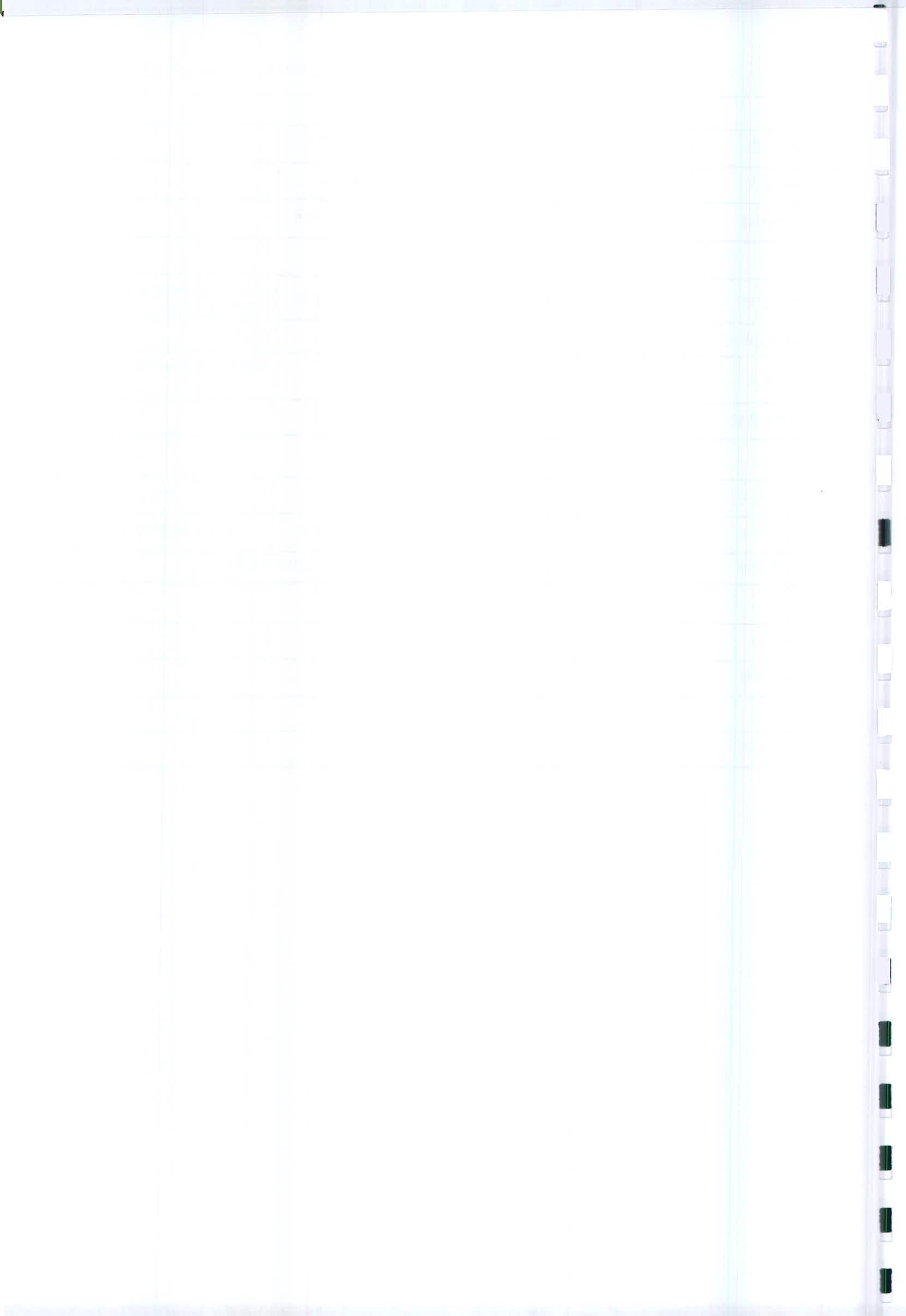
估价对象部分照片

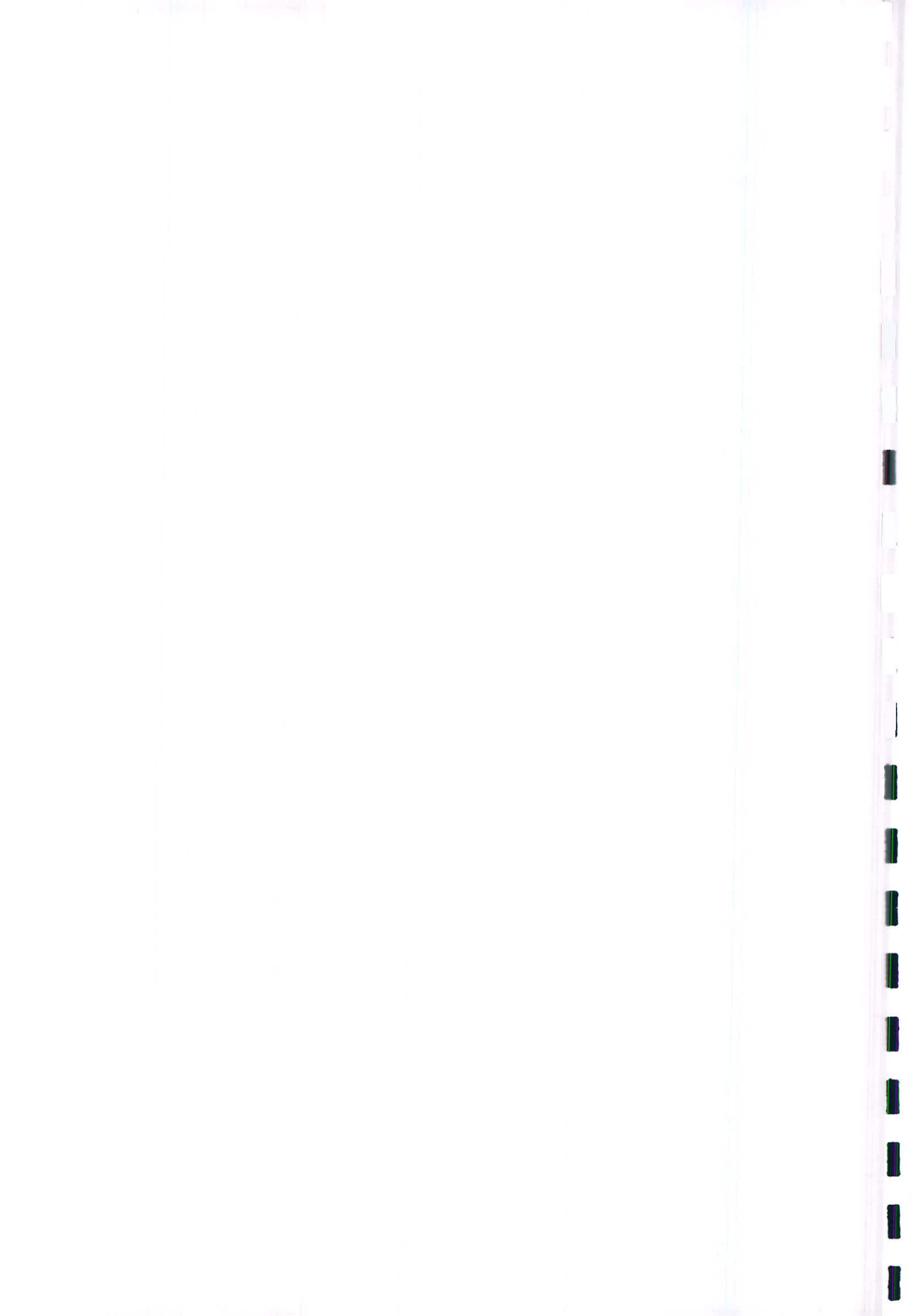




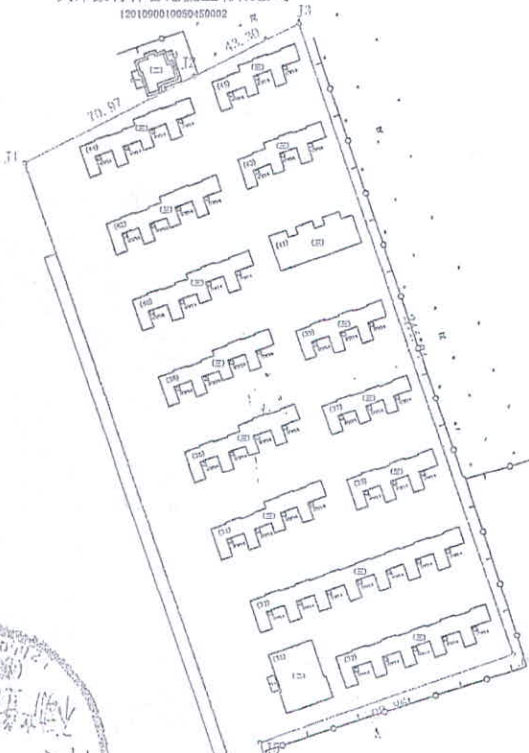
天津市不动产登记簿查询证明

权利人	天津市大港房地产开发公司					
共有情况	单独所有					
坐落	滨海新区大港滨湖路与滨湖南道交口的东南侧官港家园一区2--2					
不动产单元号	120116033001GB00011F00370003					
权利类型	/					
登记日期	2016年 09月 29日					
不动产权证号	津(2016)滨海新区大港不动产证明第2007962号					
不动产登记证明号						
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	374.3 平方米	至 2075年06月28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
2--2	混合结构	3	1-3	居住	185.61	
林地(森林、林木)登记信息						
面积(亩)	使用(承包)期限	主要树种	株数	小地名	林班	小班
	至					
海域信息						
项目名称	项目性质	使用期限	用海类型	用海总面积(公顷)	用海方式	
		至				
抵押权登记信息						
登记日期	不动产登记证明号					
抵押人						
抵押权人						
抵押范围						
被担保债权数额 (最高债权数额)				债务履行期限 (债权确定期间)	至	





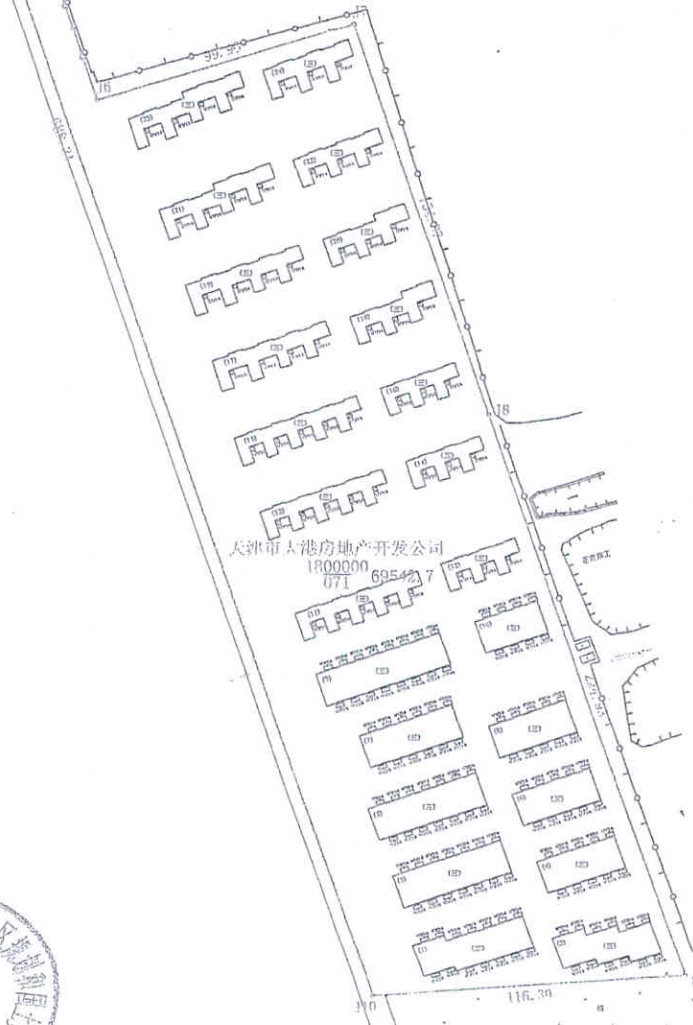
天津紫竹林官港置业有限公司
1201090010050450002



天津紫竹林官港置业有限公司
1201090010050450001



天津市人民政府
1201090010050700002



天津市大港房地产开发有限公司
1800000
071 695437





