

房地产估价报告

估价报告编号：20222592

估价项目名称：冯旭所拥有的坐落于滨海新区中新天津生态城
中新生态城中新大道以东、华一路以北悦馨苑
6号楼-1-801 房地产市场价格价值评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：天津市瑞尔继文房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：蔡英桐（注册号：1220210004）

朱宇峰（注册号：1220080033）

估价复核人员：黄琼（注册号：1220020028）

估价报告出具日期：二零二二年二月二十八日

致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

我公司接受贵院的委托，对坐落于滨海新区中新天津生态城中新生态城中新大道以东、华一路以北悦馨苑6号楼-1-801房地产进行了市场价值评估。本次估价目的是为委托人下一步财产处置提供价格参考而评估房地产价值。根据委托人提供的《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》、《天津市不动产登记资料查询结果》载明，估价对象权利人为冯旭，土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，使用期限2009年02月10日至2079年02月09日，土地使用权面积为23542.2平方米，建筑物面积为114.34平方米，钢混结构，层数为31层，所在层为8层，规划用途为居住，房地产登记状况详见《房地产登记表》。价值时点为二零二二年二月二十二日。

我公司注册房地产估价师实地查勘后，依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的规定，遵循客观、公正、独立的原则，对估价委托人提供的资料及注册房地产估价师实地查勘、搜集的有关房地产市场资料进行认真分析，采用比较法测算房地产价值，确定该估价对象在价值时点二零二二年二月二十二日的房地产市场价值为：**154.11万元（13478元/平方米）；**

人民币（大写）：壹佰伍拾肆万壹仟壹佰元整。

房地产登记表

不动产权证号：津(2020)滨海新区中新天津生态城不动产权第1009064号

权利人	冯旭						
坐落	滨海新区中新天津生态城中新生态城中新大道以东、华一路以北悦馨苑6号楼-1-801						
土地登记	权利性质	面积(M ²)	使用(承包)期限		用途		
	出让	23542.2	2009年02月10日至 2079年02月09日		城镇住宅用地		
房屋登记	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
	6号楼-1-801	钢混	31	8	居住	114.34	

特别提示:

1、本次评估目的是为委托人下一步财产处置提供价格参考而评估房地产市场价格，估价对象至估价时点已查封。房地产处置司法评估中，不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿对房地产的影响，故本次假设估价房地产在完整权利（无抵押、无查封、无产权人欠债、欠税、租赁、典权等他项权利存在和无法律纠纷状态）下的正常市场价格价值。

2、本次评估的房地产市场价格结果不包括未来办理转移手续时的手续费和税费等相关费用。

3、因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

4、在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应进行相应调整。

5、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注

册房地产估价师依法不承担责任。

6、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价,不应被认为是对评估对象处置成交价的担保。

天津市瑞尔继文房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：王岩斌

二零二二年二月二十八日

目 录

第一部分 估 价 师 声 明.....	1
第二部分 估价假设和限制条件.....	3
一、一般假设	3
二、未定事项假设.....	3
三、背离事实假设.....	3
四、不相一致假设.....	4
五、依据不足假设.....	4
六、估价报告使用限制.....	4
第三部分 估价结果报告.....	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
五、价值时点	7
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、复核人员	12
十三、实地查勘期.....	12
十四、估价作业期.....	12
第四部分 附 件	13

第五部分 估价技术报告.....	错误! 未定义书签。
一、估价对象描述与分析.....	错误! 未定义书签。
二、市场背景描述与分析.....	错误! 未定义书签。
三、最高最佳利用分析.....	17
四、估价方法适用性分析.....	19
五、估价测算过程:	错误! 未定义书签。
六、估价结果确定:	23

第一部分估 价 师 声 明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 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。

2. 本估价报告书的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的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者潜在的利益关系，与估价委托人等估价利害关系人没有个人利害关系和偏见。

4. 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)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 注册房地产估价师于二零二二年二月二十二日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。我们已对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了必要的查验。

6. 注册房地产估价师及其所在房地产估价机构具备本估价项目所需的执业资质和相关专业估价经验。没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 注册房地产估价师执行房地产估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，并不承担相关当事人决策的责任。估价结

论不应当被视为是对估价对象可实现价格的保证。

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
蔡英桐	1220210004		2022年2月28日
朱宇峰	1220080033		2022年2月28日

第二部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确和完整的。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在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、检测的情况下，本估价结论是在假设估价对象不存在房屋安全、环境污染等安全隐患的基础上做出的。

3. 估价对象可以在公开市场上自由转让。

4. 本估价结论以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有效期内理性发展，不发生重大波动为假设前提。

5. 本估价报告的房地产市场价格，是在价值时点时正常的经济环境及正常的房地产市场价格基础上的估算价格。

6. 假定法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

二、未定事项假设

未定事项假设是说明对估价必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

背离事实假设是说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象的实际状况不一致的合理假定。

估价对象至估价时点已查封。房地产处置司法评估中，不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿对房地产的影响，故本次假设估价房地产在完整权利（无抵押、无查封、无产权人欠债、欠税、租赁、典权等他项权利存在和无法律纠纷状态）下的正常市场价值。

四、不相一致假设

不相一致假设是说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

五、依据不足假设

依据不足假设是说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1. 本估价报告是应估价委托人要求，为估价委托人下一步财产处置提供价格参考而评估房地产市场价值的目的所作，不得用于其他目的，改变估价目的及估价对象的使用条件应对其重新进行评估。

2. 本报告估价结果是估价对象在价值时点时的正常的经济环境及正常的市场价值基础上的估算价值。未考虑国家经济政策发生变化、未来

市场变化风险、短期强制处分及不可抗力等因素对房地产价值的不利影响。

3. 本估价结果未考虑房地产交易时应向国家缴纳的税费，如须转让、变更、拍卖、处置房地产，应按国家有关规定办理。

4. 本报告估价结果是估价对象在满足全部假设与限制条件下，于价值时点在现状利用条件下的市场价值；若其用途、建筑面积、房屋利用状况等影响房地产价值的因素发生变化时，则评估价值应作相应调整。

5. 本次估价以委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》等资料所载内容为依据，估价委托人对资料的真实、合法、有效性负责，估价机构及人员不承担相应的责任。

6. 估价报告的使用期限不得超过一年，自二零二二年二月二十八日起至二零二三年二月二十七日止。超过使用期限使用估价报告，相关责任由估价报告使用者负责。当房地产市场价格变化较快或房地产的作价标准发生重大变化时，应对该房地产市场价值进行再评估。

7. 未经房地产估价机构同意，估价委托人不得随意向当事人以外的人提供本报告的全部或部分内容，并不在任何公开的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。房地产估价机构不承担上述以外的任何单位和个人对本报告书的全文或部分内容提出的任何责任。

8. 本估价报告必须经估价机构加盖公章，并经注册房地产估价师盖章、签字后方可使用。

9. 本估次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响，也未考虑其抵押、出租、查封、欠款、担保、纠纷等因素对价值的影响。

第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：北京市朝阳区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：天津市瑞尔继文房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：王岩斌

资质等级：壹级

资质证书编号：（2018）津房评估证字第7号

单位地址：河西区围堤道55号甲区607、608、609、615

统一社会信用代码：9112010371824854XE

联系电话：022-28301531

三、估价目的

估价目的为委托人下一步财产处置提供价格参考而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、坐落位置：

根据委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》并经查勘证实，估价对象位于滨海新区中新天津生态城中生态城中新大道以东、华一路以北悦馨苑6号楼-1-801，四至情况如下：

东至：华二路；南至：锦铂园；西至：华一路；北至：中新大道。

2、基本状况：

根据委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》载明，估价对象权利人为冯旭，土地用途为城镇住宅用地，权利性质为出让，使用期限2009年02月10日至2079年02月09日，土地使用权面积为23542.2

平方米，建筑物面积为 114.34 平方米，钢混结构，层数为 31 层，所在层为 8 层，规划用途为居住，房地产登记状况详见《房地产登记表》。

3、土地基本状况

估价房产所在土地位于滨海新区中新天津生态城中生态城中新大道以东、华一路以北悦馨苑 6 号楼-1-801，用地形状为较规则，地势平坦，土地承载力较好、地基稳固，开发程度达到红线外“七通”，即宗地外通上水、通下水、通电、通讯、通燃气、通暖气、通道路。

4、建筑物基本状况

估价对象位于滨海新区中新天津生态城中生态城中新大道以东、华一路以北悦馨苑 6 号楼-1-801，2 梯 4 户，三室二厅。外檐刷涂料；室内客厅、卧室地面铺地板，内墙贴壁纸、顶棚刷涂料；厨房、卫生间地面铺地砖，内墙贴瓷砖，PVC 顶棚；入户防盗门，塑钢窗。

估价对象主体结构完好，地基无不均匀沉降，室内各设施齐全完整，管道通畅、正常使用中。

5、权益状况

估价房地产权利人为冯旭，土地用途为城镇住宅用地。于价值时点之日，估价对象存在查封。

查封登记信息

查封机关	北京市朝阳区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2021 年 10 月 15 日	查封文件及文号	(2021)京 0105 执 21131 号
查封期限	2021 年 10 月 15 日至 2024 年 10 月 14 日		
查封机关	北京市朝阳区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2021 年 10 月 19 日	查封文件及文号	(2021)京 0105 执 20969 号
查封期限	2021 年 10 月 19 日至 2024 年 10 月 18 日		

五、价值时点

价值时点为二零二二年二月二十二日。本价值时点是以注册房地产

估价师完成估价对象实地查勘之日确定的。本估价报告中对估价对象产权的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象内外部条件的阐述等均以此次价值时点为准。

六、价值类型

根据估价对象、估价目的及委托人的要求，本报告估价采用公开市场价值标准。

市场价值是指评估对象适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式于价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

注册房地产估价师遵循下列估价原则进行房地产估价：

1. 独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师站在中立的立场上，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。我们的注册房地产估价师未接受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，并且不带有自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目，在估价中公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

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。本次估价范围、用途及其面积所使用数据均以估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》等相关资料所载内容为准。

3. 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。最高最佳利用是指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。

4. 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。

5. 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。

八、估价依据

1. 估价依据的有关法律、法规和政策

(1) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国国家主席令第四十五号，自 2021 年 1 月 1 日起实施）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 26 日第三次修正 中华人民共和国国家主席令第 32 号）；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 12 月 1 日 中华人民共和国国家主席令 12 届第 46 号）；

(4) 《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，法办发[2007]5 号）；

(5) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》（2004 年 10 月 26 日通过，2015 年 1 月 1 日起施行）；

(6) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（2004 年 10 月 26 日，法释[2004]16 号）；

(7) 《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，法释[2009]16 号）；

(8) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释[2016]18 号，自 2017 年 1 月 1 日起施行）；

(9) 《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，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

(10) 《人民法院委托评估工作规范》。

2. 有关估价标准

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；

3. 估价委托人提供的资料

- (1) 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件；
- (2) 《天津市不动产登记资料查询结果》复印件；

4. 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- (1) 注册房地产估价师实地查勘、调查所获得的资料；

九、估价方法

(一) 估价方法选择

根据《房地产估价规范》(以下简称《规范》), 评估方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法、其他估价方法以及这些估价方法的综合运用。估价方法的选择应按照《规范》的要求, 根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等, 选择适当的评估方法。

市场法: 又称交易实例比较法、市场法比较法、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。由于该方法是利用实际发生、经过市场“检验”的类似房地产的成交价格来求得估价对象的价值或价格, 所以它是一种最直接、较直观且有说服力的估价方法, 故本次评估选用比较法作为评估方法。

假设开发法: 假设开发法也称剩余法, 是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润, 然后将开发完成后价值减去后续开发的必要支出和应得利润来求取估价对象价值的方法。该方法适于对在建工程估价, 估价对象为已建成并投入使用的房地产,

不具有开发或再开发潜力，故本次评估不予选用假设开发法作为评估方法。

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。由于成本法分别求算房产和土地的价格，其合计仅为成本价格的简单累加，在供求不平衡的市场中不能很好的体现供求关系等市场因素对房地产整体价值的影响，故本次评估不予选用成本法作为评估方法。

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。由于目前天津市房屋租赁市场不规范、不健全且目前房地产市场上租售比严重失衡，其收益价值脱离实际市场情况严重，租金回报率较低，收益法不能准确地从房地产收益的角度反映出该估价对象房地产的市场价值水平，故本次评估不予选用收益法作为评估方法。

在本次估价中，估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目及邻近、相似房地产进行实地勘察、调查后，确定其价值采用比较法进行评估。

（二）采用估价方法定义

市场法：又称交易实例比较法、市场法比较法、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。

公式：估价对象价格=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

交易情况修正系数=估价对象情况指数/可比实例情况指数

市场状况调整系数=估价对象价值时点调整指数/可比实例成交日期调整指数

房地产状况调整系数=估价对象房地产状况调整系数/可比实例房地

产状况调整指数

十、估价结果

我公司受北京市朝阳区人民法院委托，依照估价程序，遵循估价原则，根据估价目的，通过对估价对象进行实地查勘及市场调研，并依据估价委托人提供的有关资料进行分析测算，确定坐落在滨海新区中新天津生态城中新生态城中新大道以东、华一路以北悦馨苑6号楼-1-801房地产在价值时点二零二二年二月二十二日的市场价值为：**154.11 万元**（13478 元/平方米）；

人民币（大写）：**壹佰伍拾肆万壹仟壹佰元整。**

十一、注册房地产估价师

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
蔡英桐	1220210004		2022 年 2 月 28 日
朱宇峰	1220080033		2022 年 2 月 28 日

十二、复核人员

姓 名	注 册 号	签 名	签 名 日 期
黄 琼	1220020028		2022 年 2 月 28 日

十三、实地查勘期

我公司注册房地产估价师于二零二二年二月二十二日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

十四、估价作业期

二零二二年二月二十二日至二零二二年二月二十八日。

第四部分 附件

1. 估价委托人《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件；
2. 《天津市不动产登记资料查询结果》复印件；
3. 估价对象照片；
4. 估价对象位置图；
5. 评估机构《营业执照》复印件；
6. 评估机构《资质证书》复印件；
7. 注册房地产估价师《注册证书》复印件。