

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：博成房评字（2022）第 037 号

估价项目名称：天津市滨海新区塘沽名士华庭  
17-1-1503 居住房地产市场价值评估报告

估价委托人：北京朝阳区人民法院

房地产估价机构：天津博成房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：杜杭杭（注册号：1220210020）

徐艳红（注册号：1220130026）

复核人员：陈文辉（注册号：1220070022）

估价报告出具日期：二〇二二年八月八日

序列号：2022-280-029194



## 致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

贵院在执行(2022)京 0105 执 11828 号案件中，需确定吴晓洁名下位于天津市滨海新区塘沽名士华庭 17-1-1503 居住房地产的处置参考价，特委托我公司对需要评估财产吴晓洁名下天津市滨海新区塘沽名士华庭 17-1-1503 居住房地产市场价值进行评估。

1.估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

2.估价对象：为坐落于天津市滨海新区塘沽名士华庭 17-1-1503 的居住房地产。依据估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》复印件记载，权利人为吴晓洁，共有情况为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权。土地登记信息为：权利性质为出让，面积为 78807.1 平方米，使用期限至 2079 年 12 月 16 日，用途为城镇住宅用地。房屋登记信息为：幢（房）号：17-1-1503，房屋结构为钢混结构，层数为 32，所在层为 15，规划用途为居住，建筑面积为 89.16 平方米。估价范围为：证载建筑面积为 89.16 平方米的房屋和分摊的土地使用权。估价对象包含与估价对象功能相匹配不可移动的设施设备，不包含构筑物及树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

3.价值时点：二〇二二年七月二十七日。

4.价值类型：市场价格。

5.估价方法：比较法、收益法。

6.估价结果：经我单位注册房地产估价师实地查勘和市场调查后，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 ) 的规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价委托人提供的资料及估价人员实地查勘、搜集的有关房地产市场资料进行认真分析，采用比较法和收益法进行准确计算，在买卖双方各自负担国家规定的相应税费前提下，确定估价对象在价值时点二〇二二年七月二十七日估价结果如下：

币种：人民币

相 关 结 果		估 价 方 法	
		比较法	收益法
测算结果 ( 人民币 )	总价 ( 元 )	1213824	246527
	单价 ( 元/m <sup>2</sup> )	13614	2765
评估价值 ( 人民币 )	总价 ( 元 )	1213824 元	
	单价 ( 元/m <sup>2</sup> )	13614 元/m <sup>2</sup>	

7.特别提示：

( 1 ) 估价结果不包括未来办理权属转移时可能发生的手续费和交易税费，交易税费按照相关法律规定，转让人和买受人各自负担。估价结果未扣除相关财产处置费用。估价对象于价值时点处于被占用状态，但估价结果未考虑占用人不自愿配合交付该因素的影响。

( 2 ) 经估价人员现场调查估价对象欠缴自 2021 年 4 月 28 日至 2022 年 7 月 27 日物

业费人民币 3096.56 元，但仍无法获知估价对象是否存在欠缴税金及其他相关费用。

法定代表人（盖章）：

天津博成房地产土地资产评估有限公司

二〇二二年八月八日

# 目 录

估 价 师 声 明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
(一) 估价假设 .....	6
(二) 估价报告使用限制 .....	6
估价结果报告 .....	10
(一) 估价委托人 .....	10
(二) 房地产估价机构 .....	10
(三) 估价目的 .....	11
(四) 估价对象 .....	11
(五) 价值时点 .....	13
(六) 价值类型 .....	14
(七) 估价原则 .....	14
(八) 估价依据 .....	14
(九) 估价方法 .....	15
(十) 估价结果 .....	16
(十一) 注册房地产估价师 .....	18
(十二) 实地查勘期 .....	18
(十三) 估价作业期 .....	18
附 件 .....	20

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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. 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估价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. 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。

## 估价假设和限制条件

### (一) 估价假设

#### 1. 一般性假设

##### (1) 对权属证书审慎检查

估价委托人提供了估价对象的《天津市不动产登记资料查询结果》，我们对其登记的权属、用途、面积等资料进行了检查，在无合理怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

##### (2) 对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测

本次查勘仅限于估价对象外观和使用状况，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，假定估价对象能正常安全使用。

### (3) 对房屋建筑面积未进行专业测量但予以关注

注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，估价对象房屋建筑面积与以估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》所记载内容为依据进行评估。

### (4) 对房地产市场的假设

在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。估价对象可以在公开市场上转让，卖方与买方具有平等的法律地位，双方均享有和掌握足够多的市场信息，并能理性的进行交易。

### (5) 对税金及相关费用的假设

北京市朝阳区人民法院未明确是否存在欠缴税金及相关费用，注册房地产估价师已尽职调查，估价对象欠缴自 2021 年 4 月 28 日至 2022 年 7 月 27 日物业费人民币 3096.56 元，但仍无法获知估价对象是否存在欠缴税金及其他相关费用但仍无法获知评估对象是否存在欠缴税金及其他相关费用，本次评估以估价对象不存在欠缴税金及其他相关费用为假设前提。

### (6) 对租赁权、用益物权及占有使用情况的假设

北京市朝阳区人民法院未明确是否存在租赁权、用益物权及占有情况，注册房地产估价师已尽职调查，但仍无法获知评估对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次评估以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。

### (7) 对公共部位及公用设施的假设

估价对象为所在整体建筑物中的一部分。估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

## 2. 未定事项假设

(1) 注册房地产估价师实地查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，



本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

(2) 估价对象《天津市不动产登记资料查询结果》未记载估价对象房屋的建成年份，经注册房地产估价师调查，房屋建成年份为 2016 年，本次估价房屋建成年份以实际调查为准。若报告使用人有异议，则应以相关权威主管部门出具的证明材料为准，届时报告将会进行相应修改。

### 3. 背离事实假设

根据估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》，该估价对象存在抵押，查封情况，本报告未考虑该情况存在对估价结果可能产生的影响。

### 4. 不相一致假设

本报告无不相一致假设。

### 5. 依据不足假设

注册房地产估价师在进行实地查勘时，由于房屋占用人不配合而无法进入室内进行查勘。本次评估假设室内装修为一般标准，即入户门为防盗门，塑钢窗，室内地面铺地砖，墙面刷涂料，墙顶刷涂料。

## (二) 估价报告使用限制

估价报告使用限制，主要对估价报告和估价结果的用途、使用期限、使用范围等的限定，以及说明使用报告时需注意的其他特殊事项。

### 1. 估价报告和估价结果用途限制

本估价报告是应估价委托人要求，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的目的所作，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. 估价报告和估价结果使用期限限制

估价报告的使用期限为一年，即从二〇二二年八月八日起至二〇二三年八月七日止，超过使用期限使用估价报告，相关责任由报告使用者负责。

### 3. 估价报告和估价结果使用范围限制

本估价报告是应估价委托人要求专为本次估价目的所作，未经天津博成房地产土地资产评估有限公司同意，不得向估价委托人、报告使用者和和估价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以任何形式发表于任何公开媒体。

### 4. 特殊事项提示

(1) 根据《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日起实施)第二十三条，委托人应当对其提供的权属证明，财务会计信息和其他资料的真实性、完整性和合法性负责。委托人对所提供资料的真实性负责并承担相应法律责任，如果因提供资料不实而造成估价结果失实，则本估价报告及估价结果失效，如果因使用失效报告造成的相关责任，评估公司不承担相关责任。

(2) 本次估价我们已对评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用进行了关注。本报告估价结果未扣除相关的财产处置费用。

(3) 本次估价我们已对估价对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素进行了关注，评估对象在价值时点被占用，本报告估价结果未考虑房屋占用人不自愿配合交付因素的影响。

(4) 报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等适用范围使用评估报告，否则房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(5) 估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(6) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的估价对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(7) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

(8) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

(9) 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，一份存档。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，并盖有骑缝章，涂改、换页、复印均无效。

## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

1. 名称：北京市朝阳区人民法院
2. 住所：北京市朝阳区小红门乡龙爪树南里
3. 联系人：张璐阳

### (二) 房地产估价机构

1. 机构名称：天津博成房地产土地资产评估有限公司
2. 住所：天津市河西区黑牛城道与洞庭路交口东南侧五福大厦 1-2207
3. 统一社会信用代码：91120103758142184Q

4. 证书编号：(2018)津房评估证字第3号

5. 备案等级：壹级

6. 法定代表人：高藕叶

### (三) 估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### (四) 估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为坐落于天津市滨海新区塘沽名士华庭 17-1-1503 的居住房地产，所在小区四至为：东至华庭路，南至福州道，西至无名河，北至明盛道。房屋建筑面积为 89.16 平方米，土地面积为 78807.1 平方米。估价对象范围：证载建筑面积为 89.16 平方米的房屋和分摊的土地使用权。估价对象包含与估价对象功能相匹配不可移动的设施设备，不包含构筑物及树木等其他土地附着物，也不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。



估价对象位置图

#### 2. 估价对象基本状况

### (1) 估价对象基本状况

估价对象坐落于天津市滨海新区塘沽名士华庭 17-1-1503，根据估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》复印件记载，估价对象权属清晰，其登记状况如下：

权利人	吴晓洁					
共有情况	单独所有					
坐落	滨海新区塘沽名士华庭 17-1-1503					
不动产单元号	120116013003GB00022F00060061					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权					
登记日期	2016年06月07日					
不动产权证号	津(2016)滨海新区塘沽不动产权第1010404号					
不动产登记证明号	津(2021)滨海新区塘沽不动产证明第4000438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	78807.1平方米	至2079年12月16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 <sup>2</sup> )	构筑物类型
17-1-1503	钢混结构	32	15	居住	89.16	

### (2) 他项权利

在价值时点，根据委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》，估价对象存在抵押和查封情况，未设定租赁权、地役权等他项权利。具体情况如下：

抵押权登记信息			
登记日期	2021年1月14	不动产登记证明号	津(2021)滨海新区塘沽不动产证明第4000438号

	日		
抵押人	吴晓洁		
抵押权人	中国平安财产保险股份有限公司天津分公司		
抵押范围	89.16 平方米		
被担保主债权数额/ 最高债权数额	人民币 1359000 元/	债务履行期限 (债权确认期间)	2021 年 01 月 09 日至 2029 年 04 月 19 日

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 6 月 25 日	查封文件及文号	(2021)京 0105 民初 52930 号
查封期限	2021 年 06 月 24 日至 2024 年 06 月 23 日		
查封机关	天津市滨海新区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2021 年 9 月 10 日	查封文件及文号	(2021)津 0116 执保 2782 号
查封期限	2021 年 09 月 09 日至 2024 年 09 月 08 日		

### 3. 土地基本状况

估价对象为天津市滨海新区塘沽名士华庭 17-1-1503 的居住房地产，所在小区四至为：东至华庭路，南至福州道，西至无名河，北至明盛道。土地权利性质为出让，使用期限至 2079 年 12 月 16 日，用途为城镇住宅用地。

该地区各项基础配套设施齐全，场地地势平坦，形状为规则多边形，开发程度达到“七通”即通上水、下水、电、通讯、通路，供暖、燃气。

### 4. 建筑物基本状况

经估价人员对估价对象进行实地查勘，估计对象所在小区建成于 2016 年，共 32 层，所在层为 15 层，钢混结构，所在楼宇为一梯二户。估价对象外檐刷涂料，入户门为防盗门。在价值时点，注册房地产估价师未进入房屋内部，本次评估设定室内装修参考一般标准。

估价对象建筑物维护保养状况良好，外檐未出现脱落等现象，承重结构未出现不均匀沉降，其他房屋结构构件均完好，门窗无损坏变形。设备、管道畅通；电照管线无老化损坏，能正常使用。估价对象价值时点处于被占用状态。

## **(五) 价值时点**

(1) 价值时点：二〇二二年七月二十七日。

(2) 注册房地产估价师已于二〇二二年七月二十七日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，故确定价值时点为二〇二二年七月二十七日。

## **(六) 价值类型**

1. 价值类型：市场价格。
2. 市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

## **(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、公正的原则**

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. 法律、法规和政策性文件

- (1) 《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29号）；
- (2) 《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）；
- (3) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日起实施）；
- (4) 《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起实施）；
- (5) 《中华人民共和国拍卖法》（1997年1月1日起施行）；
- (6) 《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》（2012年1月1日起施行）；
- (7) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价格若干问题的规定》（2018年9月1日起施行）。

## 2.技术标准

- (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) 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；
- (4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（2021年9月1日起施行）。

## 3.估价委托人提供的有关资料

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

## 4.其他依据

- (1) 估价人员现场勘察、调查、掌握的有关资料；
- (2) 估价人员市场调查资料；
- (3) 《天津工程造价信息》（2022年6月）；
- (4) 2020年《天津市建筑工程预算基价》；
- (5) 2020年《天津市安装工程预算基价》。



## (九) 估价方法

### 1. 估价方法适用性分析

房地产估价方法一般有比较法、假设开发法、收益法、成本法等。

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。

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。

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。

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价对象价值或价格的方法。

本估价报告估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。根据《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定，房地产市场价值为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。

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，但估价对象为已建成并现状使用良好的房地产，在价值时点符合最高最佳利用，故本次估价不宜假设开发法进行评估。

成本法适用于新开发土地的估价，特别适用于房地产市场发育不完善，成交案例不多，或无收益性的房地产。估价对象周边居住房地产市场发育完善，周边区域类似房地产交易实例较多且代表性较强，而且估价对象为居住用房，用成本法折旧后不能客观反应该房的功能

和效用，故未采用成本法进行评估。

由于估价对象为居住用途房地产，具有收益性，可采用收益法进行评估。

比较法适用于数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。估价对象为居住房地产，周边区域类似房地产交易实例较多且代表性较强，故可采用比较法进行测算。

## 2. 估价技术路线

(1) 采用比较法和收益法分别求取估价对象居住房地产的市场价值。

①运用比较法进行测算的基本公式为：

估价对象比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

②运用收益法进行测算的基本公式为：

$$V = \frac{A}{Y - g} \left[ 1 - \left( \frac{1 + g}{1 + Y} \right)^t \right] + \frac{V_t}{(1 + Y)^t}$$

式中：V——收益价值；

t——净收益的期限。如果是在房地产持有一段时间后转售，则 t 为持有房地产的期限，简称持有期；

Y——报酬率；

G——年净收益递增率；

V<sub>t</sub>——5 年期末转售收益，即第 5 年末转售时的价格减去销售税费后的净值。

(2) 将比较法和收益法结果进行分析，得到估价对象在价值时点的市场价值。

## (十) 估价结果

经我单位注册房地产估价师实地查勘和市场调查后，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)的规定，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对估价委托人提供的资料及估价人员实地查

勘、搜集的有关房地产市场资料进行认真分析，运用比较法和收益法进行准确计算，确定估价对象在价值时点二〇二二年七月二十七日估价结果如下：

币种：人民币

相 关 结 果		估 价 方 法	
		比较法	收益法
测算结果（人民币）	总价（元）	1213824	246527
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	13614	2765
评估价值（人民币）	总价（元）	1213824 元	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	13614 元/m <sup>2</sup>	

**（十一）注册房地产估价师**

姓 名	注册号	签 名	签名日期
杜杭杭	1220210020		年 月 日
徐艳红	1220130026		年 月 日
陈文辉 (复核人员)	1220070022		年 月 日

**（十二）实地查勘期**

二〇二二年七月二十七日。

**（十三）估价作业期**

二〇二二年七月二十七日至二〇二二年八月八日。



## 附 件

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；
3. 估价对象位置图；
4. 估价对象现场照片；
5. 估价对象周围环境状况照片；
6. 可比实例位置图和外观照片；
7. 专业帮助情况和相关专业意见；
8. 房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件；
9. 《房地产估价机构资质备案证书》复印件；
10. 《注册房地产估价师资格证书》复印件。