

房地产估价报告

估价报告编号：津蓝房地评字[2021]第098号

估价项目名称：天津市静海县唐官屯镇内永胜电线电缆厂南侧，
规划二十八经路西侧国泰家园9号楼6门201居
住房地产市场价值评估

估价委托人：天津市静海区人民法院

房地产估价机构：天津蓝禾房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：聂云芳(1220020010)

田维嫔(1220160019)

复核人员：王颖(1220040018)

估价报告出具日期：2022年01月07日

序列号：2022-76-000748



致估价委托人函

天津市静海区人民法院：

因贵院办理案件的需要，我公司接受委托，选派房地产估价师对估价对象进行实地查勘，遵循公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据有关法律法规和估价标准，运用科学的估价方法，对天津市静海县唐官屯镇内永胜电线电缆厂南侧，规划二十八经路西侧国泰家园 9 号楼 6 门 201 居住房地产在 2021 年 12 月 22 日的市场价值，进行专业分析、测算和判断。

估价对象范围为证载范围内的建筑物及其分摊的土地。依据《天津市不动产登记资料查询结果》（查询日期：2021 年 07 月 30 日）记载，结合现场具体情况，估价对象房地产基本状况见下表：

权利人	夏铁军				
共有情况	单独所有				
坐落	天津市静海县唐官屯镇内永胜电线电缆厂南侧，规划二十八经路西侧国泰家园 9 号楼 6 门 201				
不动产单元号	120223010034GB00001F00090056				
权利类型	/				
登记日期	2012 年 12 月 03 日				
不动产权证号	123021209908				
不动产登记证明	123041203244, 123041502754				
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	60.7 平方米	至 2080 年 04 月 08 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 ）
9 号楼 6 门 201	混合结构	5	2	居住	90.32

天津蓝禾房地产土地评估咨询有限公司

抵押权登记信息			
登记日期	2012年11月27日	不动产登记证明号	123041203244
抵押人	夏铁军		
抵押权人	中国建设银行股份有限公司天津津城支行		
抵押范围	90.32平方米		
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币245000元	债务履行期限(债权确定时间)	2012年10月29日至2029年10月29日
登记日期	2015年06月02日	不动产登记证明号	123041502754
抵押人	夏铁军		
抵押权人	郝跃全		
抵押范围	90.32平方米		
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币100000元	债务履行期限(债权确定时间)	2015年05月26日至2016年05月26日
查封登记信息			
查封机关	天津市南开区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2018年06月08日	查封文件及文号	(2018)津0104执494号
查封期限	2021年05月13日至2024年05月12日		

有关估价结果见下表:

估价目的	为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据		
价值类型	市场价值		
价值时点	2021年12月22日		
估价方法	比较法		
市场价值	单价(元/m ²)	3358	
	总价	小写(万元)	30.33
		大写	人民币叁拾万零叁仟叁佰元整
估价报告使用期限	2022年01月07日至2023年01月06日		

天津蓝禾房地产土地评估咨询有限公司

估价的具体情况及相关专业意见，请见附后的估价报告，并请特别关注其中的估价假设和限制条件。

此致

天津蓝禾房地产土地评估咨询有限公司

估价机构法定代表人：赵立雨

二零二二年一月七日



目 录

估 价 师 声 明	6
估价的假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	10
二、房地产估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值类型.....	13
六、价值时点.....	13
七、估价依据.....	13
八、估价原则.....	14
九、估价方法.....	14
十、估价结果	14
十一、估价人员.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
十四、估价报告使用期限	17
附 件	18

估 价 师 声 明

对本报告我们特做出如下郑重声明：

(1) 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

(2) 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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) 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

(4) 我们依照国家标准《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) 我公司注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象室内外环境进行了实地查勘并进行记录。但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。实地勘查日期为 2021 年 12 月 22 日。

(6) 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签名	签名日期
聂云芳	1220020010			2022.17
田维嫔	1220160019			2022.1.7

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、对于估价委托人提供的复印件及《天津市不动产登记资料查询结果》（查询日期：2021年07月30日），注册房地产估价师已对委托人提供的有关面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人所提供的有关估价对象资料、数据是合法、真实、完整和准确的。委托方应对资料的真实、可靠性负责。

2、注册房地产估价师对估价对象的房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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的前提下，假设估价对象符合安全标准，能够正常安全使用，不存在安全隐患。

3、假设在价值时点的房地产市场是公开、平等、自愿的交易市场，估价对象可以在公开市场上自由转让。且估价对象的任何运作方式、程序符合国家和地方的有关法律、法规、政策。

4、假设估价对象在之后的使用期内是在保持现状的前提下正常使用，没有考虑未来可能发生的用途转换，也没有考虑任何外在不可抗拒的因素对于估价对象的价格影响。

5、本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。

6、假定人民法院拍卖财产之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

7、估价人员无权利到相关部门进行调查了解，不能从相关部门处了解估价对象是否存在拖欠费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气

费等及其滞纳金)等情况,假定评估对象不存在欠缴税费,不考虑可能存在的拖欠费用对评估价值的影响。

8、委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式,本次评估假设评估结果对应的交易税费负担方式按照法律法规规定,转让人和受让人各自负担的情况处理。

9、比较法中的假设:估价对象外部市场供求均等;假设可比实例选取中次要结构差异、局部装修质地差异、局部平面与空间使用效果差异、局部档次的差异等忽略不计;交易状况是用当地市场变化的一般性替代估价对象未来受供求市场影响的特殊性。

二、未定事项假设

本估价项目无未定事项假设。

三、背离事实假设

由于本次评估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《房地产估价规范》,评估的市场价值的影响因素不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权,所以不应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权情况,视为没有查封、未设立担保物权和其他优先受偿权的财产进行评估。

四、不相一致假设

本估价项目无不相一致假设。

五、依据不足假设

本估价项目无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

1、本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,如果改变估价目的或若用于其他用途对使用者造成的损失,我公司不承担任何责任。若改变用途或估价目的,需另行评估。

2、本报告估价结果为2021年12月22日的市场价值参考,随着时间及市场情况的变化,对估价对象价值产生明显影响时,不能直接使用

本估价结论。

3、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

4、估价报告的使用者为估价委托人，且在本次估价目的下使用。估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，由估价委托人负责。

5、涉执房地产处置应当关注评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用的影响。如果进行司法拍卖，一般会在拍卖款中征收交易环节依法由相应主体（交易双方）承担的税费及其相关费用。

6、此估价报告使用期限为自估价报告出具日期起宜为一年，即报告使用期限自 2022 年 01 月 07 日至 2023 年 01 月 06 日。

7、本报告和估价结果的使用权归委托方所有，本公司对估价结果有最终解释权。未经我公司允许，本估价报告全部或部分内容不得公开发表于任何公开媒体上。

七、特别事项说明

无

房地产估价结果报告

一、估价委托人

1. 单位名称：天津市静海区人民法院
2. 单位地址：天津市开发区迎宾大道 99 号

二、房地产估价机构

1. 估价单位名称：天津蓝禾房地产土地评估咨询有限公司
2. 办公地址：天津市河西区解放南路 256 号泰达大厦 4 层 M 座
3. 法人代表：赵立丽
4. 备案等级：壹级
5. 评估备案证书编号：(2018)津房评估证字第 2 号
6. 评估备案有效期限：2020 年 12 月 9 日至 2023 年 12 月 8 日

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、估价对象财产范围

本次估价对象为天津市静海县唐官屯镇内永胜电线电缆厂南侧，规划二十八经路西侧国泰家园 9 号楼 6 门 201 的居住房地产。估价对象范围为证载范围内的建筑物及其分摊的土地。

2、估价对象基本权利状况

估价对象范围为证载范围内的建筑物及其分摊的土地。依据《天津市不动产登记资料查询结果》(查询日期：2021 年 07 月 30 日)记载，结合现场具体情况，估价对象房地产基本状况见下表：

权利人	夏铁军
共有情况	单独所有
坐落	天津市静海县唐官屯镇内永胜电线电缆厂南侧，规划二十八经路西侧国泰家园 9 号楼 6 门 201

天津蓝禾房地产土地评估咨询有限公司

不动产单元号	120223010034GB00001F00090056				
权利类型	/				
登记日期	2012年12月03日				
不动产权证号	123021209908				
不动产登记证明	123041203244, 123041502754				
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	60.7平方米	至2080年04月08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 ）
9号楼6门201	混合结构	5	2	居住	90.32
抵押权登记信息					
登记日期	2012年11月27日	不动产登记证明号	123041203244		
抵押人	夏铁军				
抵押权人	中国建设银行股份有限公司天津津城支行				
抵押范围	90.32平方米				
被担保债权数额 （最高债权数额）	人民币245000元	债务履行期限（债权确定时间）	2012年10月29日至2029年10月29日		
登记日期	2015年06月02日	不动产登记证明号	123041502754		
抵押人	夏铁军				
抵押权人	郝跃全				
抵押范围	90.32平方米				
被担保债权数额 （最高债权数额）	人民币100000元	债务履行期限（债权确定时间）	2015年05月26日至2016年05月26日		
查封登记信息					
查封机关	天津市南开区人民法院	查封类型	查封		
查封时间	2018年06月08日	查封文件及文号	(2018)津0104执494号		
查封期限	2021年05月13日至2024年05月12日				

3、估价对象土地基本状况

坐落及四至	坐落于天津市静海县唐官屯镇内永胜电线电缆厂南侧，规划二十八经路西侧国泰家园9号楼6门201 东至唐烧路，西至津沧高速，南至无名路，北至天津永胜电线电缆厂
地块形状	呈规则矩形
地形地势	为海积冲积平原区，地面坡度平缓
地质土壤	土壤以砂质粘土和粘土为主，地质条件较好，适宜建设居住用地。
土地开发程度	区域内“七通一平”即“通上下水、通电、通暖气、通讯、通路、通气及场地平整”
周边配套设施	附近有静海区唐官屯镇中学、唐官屯镇小学、王中王购物中心、静海区唐官屯镇中心卫生院、中国工商银行、天津农商银行等服务设施坐落周边，居住环境较好。周边公共交通有552、689路等多条线路，交通条件一般。

4、估价对象建筑物基本状况

建筑规模	估价对象坐落于天津市静海县唐官屯镇内永胜电线电缆厂南侧，规划二十八经路西侧国泰家园9号楼6门201 估价对象主体为5层，所在层为第2层。
建筑面积	90.32平方米
朝向	南北
规划用途	居住
建筑结构	混合结构
小区内基础设施	上下水、一户一表、市政供暖等。
外观	建筑物外檐为混水墙，坡屋顶。
建筑功能	估价对象所在建筑物防水、保温、隔热、隔音等状况较好，通风、采光情况好，完损状况较好。
空间布局	估价对象室内为两室两厅布局，空间分区及各个空间的交通流线较合理。
物业管理	小区内物业管理一般。
新旧程度	估价对象建成时间为2011年，实地查勘房屋维护保养状况较好，综合成新率较好。

天津蓝禾房地产土地评估咨询有限公司

装饰装修	居室：顶棚为石膏角线、乳胶漆，内墙为乳胶漆，地面为防滑地砖； 客厅：顶棚为石膏角线、乳胶漆，内墙为乳胶漆，地面为防滑地砖； 厨房：顶棚为 PVC 吊顶，内墙为墙砖，地面为防滑地砖； 卫生间：顶棚为 PVC 吊顶，内墙为墙砖，地面为防滑地砖； 楼道：顶棚为乳胶漆，墙面为乳胶漆，地面为花岗岩踏步，不锈钢扶手； 每层 2 户，室内净高：约为 2.8 米，塑钢窗，防盗门。
------	--

五、价值类型

价值类型为市场价值。

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

六、价值时点

价值时点：2021 年 12 月 22 日

依据委托方提供的《天津市静海区人民法院司法鉴定委托书》（（2021）津 0118 执 2326 号），结合本次的估价目的，确定现场查勘日期 2021 年 12 月 22 日为价值时点。

七、估价依据

（一）法律法规依据

1. 《中华人民共和国民法典》（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》（2007 年 8 月 30 日起修订实行）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日起修订实行）；
4. 《房地产估价机构管理办法》（2005 年 12 月 1 日起实施）；
5. 《注册房地产估价师管理办法》（2007 年 3 月 1 日起施行）；
6. 《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）。

（二）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)。

(三) 面积依据

1. 《天津市不动产登记资料查询结果》(查询日期: 2021 年 07 月 30 日)(复印件)

(四) 估价机构掌握资料

1. 估价人员现场勘察表;
2. 天津市类似房地产市场交易资料;
3. 估价委托方提供的与本次估价有关的资料:

《天津市静海区人民法院司法鉴定委托书》((2021)津 0118 执 2326 号)

《天津市不动产登记资料查询结果》(查询日期: 2021 年 07 月 30 日)(复印件)

八、估价原则

1. 独立、客观、公正原则。即要求房地产估价师站在中立的立场上, 评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2. 合法原则。即以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提进行估价。

3. 价值时点原则。即要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4. 替代原则。即要求估价结果不得偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5. 最高最佳利用原则。在法律上许可、技术上可能、经济上可行的前提下, 能够使估价对象的价值达到最大化的使用。

九、估价方法

估价人员在综合分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行了实地查勘、调查后, 根据估价对象的特点和估价目的, 遵照国

家和地方有关法律、法规、房地产估价规范及估价人员的经验，经过反复研究，确定估价方法，明确估价技术路线。对比较法、收益法、成本法、假设开发法等估价方法进行适用性分析。估价方法的选用，应符合下列规定：

1. 估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。
2. 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。
3. 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的，宜选用成本法；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时，应选用成本法。
4. 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

估价对象为居住房地产，估价人员经过实地调查和认真分析，认为目前估价对象邻近区域内或同一供求圈内的类似房地产的交易比较活跃，有条件获取足够的买卖成交实例，故对估价对象拟采用比较法进行评估。估价对象虽属于收益性房地产，但经过估价师调查，周边租金水平过低，租售比过高，通过现有的租金水平，不能真实的反映估价对象的市场价值。估价对象为居住房地产，其市场价值受政策及供需影响较大，与成本价值关联性较弱，成本价值不能准确的反映估价对象市场价值。假设开发法适用的对象是具有开发或再开发潜力的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。估价对象作为已经建成的房地产显然不适用假设开发法。

估价人员认真分析了所掌握的资料，对估价对象进行了实地勘察，根据现有的资料和估价对象的特点，确定对估价对象选用比较法进行评估。

比较法即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。

运用比较法进行房地产估价时，应按下列步骤进行：

- (1) 搜集交易实例；
- (2) 选取可比实例；
- (3) 建立比较基础；
- (4) 进行交易情况修正；
- (5) 进行市场状况修正；
- (6) 进行房地产状况修正；
- (7) 计算比较价值。

比准价格=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。

十、估价结果

我公司受天津市静海区人民法院的委托，依照法定的估价程序，遵循估价原则，通过对标的物进行实地查勘及市场调研，并依委托方提供的有关资料进行分析测算，确定估价对象在价值时点 2021 年 12 月 22 日的市场价值为：







估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价（万元）		30.33
	单价（元/m ² ）		3358
评估价值	总价（万元）		30.33
	单价（元/m ² ）		3358
总价（大写）	叁拾万零叁仟叁佰元整		

十一、估价人员

参加估价的注册房地产估价师

职务	姓名	注册号	盖章	签名	签名日期
房地产估价师	聂云芳	1220020010			2022.1.7
房地产估价师	田维嫔	1220160019			2022.1.7
复核	王颖	1220040018			2022.1.7

十二、实地查勘期

2021年12月22日

十三、估价作业期

2021年12月10日至2022年01月07日

十四、估价报告使用期限

根据《房地产估价规范》的有关规定，本评估结果有效期为一年，即有效期截止到2023年01月06日。

附 件

1. 《天津市静海区人民法院司法鉴定委托书》((2021)津 0118 执
2326 号)
2. 《天津市不动产登记资料查询结果》(查询日期: 2021 年 07 月
30 日)(复印件)
3. 估价对象照片及位置示意图
4. 鉴定人承诺书(试行)
5. 估价机构营业执照副本复印件
6. 中华人民共和国房地产估价机构备案证书及估价人员资格证书
复印件