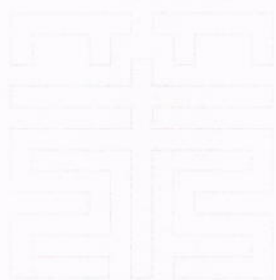


房地产估价报告

估价报告编号： 深国策估字 FTJ[2021]120005SF 号
估价项目名称： 天津市河北区金海花园 2-2-101 住宅
房地产市场价格评估
估价委托人： 天津市北辰区人民法院
房地产估价机构： 深圳市国策房地产土地估价有限公司
注册房地产估价师 孙晓敏 (3720120014)
师 于晓丽 (1220120014)
复核人员： 李红艳 (1220100012)
估价报告出具日期 2021 年 12 月 06 日
期
序 列 号： 2021-280-049284





GUOCE INSTITUTION
REPORT

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：深国策估字 FTJ[2021]120005SF 号

估价项目名称：天津市河北区金海花园 2-2-101 住
宅房地产市场价格评估

估价委托人：天津市北辰区人民法院

房地产估价机构：深圳市国策房地产土地估价有限公司

注册房地产估价师：

孙晓敏 注册号： 3720120014

于晓丽 注册号： 1220120014

李红艳 注册号： 1220100012

估价报告出具日期：2021 年 12 月 6 日



防伪编码： 20211200297

防伪查询请登录“国策评估”网站：www.guocedc.com



致估价委托人函

天津市北辰区人民法院：

承蒙委托，我对王义拥有的位于天津市河北区金海花园 2-2-101 住宅房地产在现状利用条件下的市场价格进行了评估。估价对象如下：

1、估价对象基本情况：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，估价对象天津市河北区金海花园 2-2-101 住宅房地产，建筑面积为 108.24 平方米，证载房屋规划用途为住宅。国有土地使用权面积为 46 平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地权利性质为划拨。

2、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

3、价值时点：2021 年 11 月 30 日。

4、价值类型：市场价格，是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

5、估价方法：比较法和收益法。

6、估价结果：估价人员遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，并进行了分析、测算和判断，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下价值时点的估价结果如下：（币种：人民币，单价取整至个位）

市场价格为：

总价：3012319 元

大写金额：人民币叁佰零壹万贰仟叁佰壹拾玖元整

单价：27830 元/m²

房地产评估结果汇总表

估价对象				市场价格		备注
名称	规划用途	权利人	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)	
河北区金海花园 2-2-101	住宅	王义	108.24	27830	3012319	—

7、特别提示：

(1) 本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修。

(2) 估价对象于 2016 年 06 月 01 日抵押给哈尔滨银行股份有限公司天津分行，

于2017年12月04日抵押给中国对外经济贸易信托有限公司，至价值时点，尚未解除；本次评估为涉执房地产处置司法评估，不考虑原有抵押担保物权和其他优先受偿款对估价结果的影响。

(3) 至价值时点，估价对象已被查封；本次评估为涉执房地产处置司法评估，不考虑被查封对估价结果的影响。

(4) 本次评估结果为市场价格，因委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式，本次评估按照法律法规规定，以转让人和受让人各自负担相关交易税费为估价前提，本次评估结果未扣除转让人和受让人各自负担相关交易税费。

(5) 经注册房地产估价师实地查勘，未发现估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电费等及其滞纳金），本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(6) 经注册房地产估价师实地查勘，当事人不配合对估价对象室内进行拍照，虽然进入估价对象室内查勘，但是未能对估价对象室内进行拍照留存，本次评估估价对象按照实地查勘时的状态评估。

(7) 本次估价对象的预计财产处置费用包含评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等费用，依据相关文件收费标准，本次估价预计财产处置费用约占估价对象市场价格的15%，预计金额为451848元；实际财产处置费用以相关主管部门核算为准；以此为依据引起的一切后果我司不承担相应法律责任。

(8) 为正确合理使用本估价结果，请报告使用者仔细阅读以下房地产估价报告内容，并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件，特此函告。



深圳市国策房地产土地估价有限公司

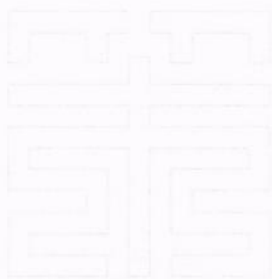
法人代表：

(注册房地产估价师)

二〇二一年十二月六日

目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价假设条件.....	2
二、估价报告使用限制及特别提示.....	3
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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
附 件	
一、《天津市北辰区人民法院委托书》原件	
二、估价对象位置图	
三、估价对象实地查勘情况和相关照片	
四、《天津市不动产登记资料查询结果》	
五、专业帮助情况和相关专业意见	
六、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
七、注册房地产估价师估价资格证书复印件	
八、技术总监证书复印件	
九、勘察表复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

一、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。

二、估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

三、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。

四、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》、《房地产估价基本术语标准》、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》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有关情况和资料进行了必要的关注，估价委托人为天津市北辰区人民法院，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。我们以《天津市不动产登记资料查询结果》所载的相关内容作为本次估价的依据。

2、我们以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘。但我们对估价对象的查勘仅限于其外观和使用状况、内部布局、装修及设备情况，并未进行结构测量和设备测试以确认估价对象是否存在结构性损害或其他缺陷；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必要的关注，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、我们未进行实地测量以核实估价对象的土地面积、建筑面积等数据，经实地查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《天津市不动产登记资料查询结果》记载建筑面积大体相当，评估时我们以《天津市不动产登记资料查询结果》所记载数据为准进行相关说明和测算。

4、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。

5、本次估价以估价对象能够按照价值时点时完整的物质实体状况、权益状况及法定用途持续使用为假设前提。

6、经注册房地产估价师实地查勘，未发现估价对象存在租赁权，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权。

7、经注册房地产估价师实地查勘，未发现估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、水电费等及其滞纳金），本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(二) 未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

1、估价对象于2016年06月01日抵押给哈尔滨银行股份有限公司天津分行，于2017年12月04日抵押给中国对外经济贸易信托有限公司，至价值时点，尚未解除；本次评估为涉执房地产处置司法评估，本次估价不考虑原有抵押担保物权和其

他优先受偿款对估价结果的影响。

2、至价值时点，估价对象已被查封；本次评估为涉执房地产处置司法评估，不考虑被查封对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》未载明估价对象建筑物建成年份，根据市场调研和资料搜集，建筑物建成于2002年。本次估价设定估价对象建筑物建成于2002年，如上述情况发生变化，估价结果须做相应调整。

二、估价报告使用限制及特别提示

（一）本估价报告应按照国家法律法规和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用；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。

（二）本估价报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

（三）财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致估价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，估价结果应当进行相应调整后方可使用。

（四）本报告估价结果为价值时点下估价对象土地在现状规划条件、建筑物在现状利用条件下的房地产正常市场价格，如估价对象规划用途、建筑面积或建筑物使用状况发生变化，估价结果需要做相应的调整直至重新评估。

（五）本估价报告使用期限自估价报告出具之日2021年12月6日起为壹年。若报告使用期限内，估价报告未使用之前，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价才可使用。

（六）本报告未考虑国家经济政策等发生变化或其他不可抗力时对估价对象的价值影响。

（七）未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

（八）本估价报告含若干附件与报告书正文具有同等法律效力，不可分割对待。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：天津市北辰区人民法院

估价委托人地址：北辰区北辰道 316 号

二、房地产估价机构

估价机构名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司

估价机构地址：深圳市福田区新闻路 59 号深茂商业中心 16 层 A、B 房

法人代表姓名：骆晓红

备案等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹 0200029

统一社会信用代码：91440300192381740H

分公司名称：深圳市国策房地产土地估价有限公司天津分公司

分公司地址：天津市南开区南京路 309 号环球置地广场 2401 室

联系人：阮宗斌

联系电话：（022）87878236

三、估价目的

天津市北辰区人民法院委托深圳市国策房地产土地估价有限公司天津分公司对估价对象进行评估，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。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

本次评估的估价对象为产权人王义拥有的位于天津市河北区金海花园 2-2-101 住宅房地产。财产范围包括房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

（二）估价对象基本情况

1、估价对象产权登记情况

《天津市不动产登记资料查询结果》

权利人	王义	共有情况	单独所有
-----	----	------	------



坐落	河北区金海花园 2-2-101					
不动产单元号	120102006002GB00033F00010012					
权利类型	/					
登记日期	2011 年 12 月 26 日					
不动产权证号	105031133184					
不动产登记证明号	津（2016）河北区不动产证明第 4004512 号，津（2017）河北区不动产证明第 4008812 号					
土地（非林地）登记信息						
权利性质	面积	使用（承包）期限	用途			
划拨	46 平方米	至	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	构筑物类型
2-2-101	混合	7	1	住宅	108.24	
抵押权登记信息						
登记日期：2016 年 06 月 01 日 不动产登记证明号：津（2016）河北区不动产证明第 4004512 号 抵押人：王义 抵押权人：哈尔滨银行股份有限公司天津分行 抵押范围：108.24 平方米 被担保债权数额（最高债权数额）：人民币 2270000 元 债务履行期限（债权确定期间）：2016 年 05 月 30 日至 2036 年 05 月 29 日 登记日期：2017 年 12 月 04 日 不动产登记证明号：津（2017）河北区不动产证明第 4008812 号 抵押人：王义 抵押权人：中国对外经济贸易信托有限公司 抵押范围：108.24 平方米 被担保债权数额（最高债权数额）：人民币 470000 元 债务履行期限（债权确定期间）：2017 年 11 月 29 日至 2022 年 11 月 29 日						
查封登记信息						
查封机关	天津市北辰区人民法院	查封类型	查封			
查封时间	2020 年 05 月 13 日	查封文件及文号	(2020)津 0113 民初 2146 号			
查封期限	2020 年 05 月 13 日至 2023 年 05 月 12 日					
查封机关	天津市北辰区人民法院	查封类型	轮候查封			
查封时间	2020 年 05 月 13 日	查封文件及文号	(2020)津 0113 民初 2147 号			
查封期限	2020 年 05 月 13 日至 2023 年 05 月 12 日					
查封机关	天津市河西区人民法院	查封类型	轮候查封			
查封时间	2020 年 08 月 06 日	查封文件及文号	(2020)津 0103 执保字 871 号之一			
查封期限	2020 年 08 月 06 日至 2023 年 08 月 05 日					
查封机关	天津市河北区人民法院	查封类型	轮候查封			
查封时间	2021 年 05 月 10 日	查封文件及文号	(2021)津 0105 执保 449 号			
查封期限	2021 年 05 月 10 日至 2024 年 05 月 09 日					

2、估价对象土地基本情况

根据估价委托人提供的相关权属资料及估价人员实地查勘情况，估价对象土地实物状况如下：

坐落	河北区金海花园 2-2-101
----	-----------------

土地 实 物 状 况 描 述	权利性质	划拨							
	宗地面积 (m ²)	46							
	土地用途	城镇住宅用地							
	四至	东	金霞路	南	振德里	西	振德里	北	金海道
	形状	——							
	地形地势	地势较平坦							
	地质条件	地基承载力及稳定性较好, 适合作为建设用地							
	土壤状况	土壤未受污染							
	基础设施 完备程度	七通一平							
	开发程度	地上已建成住宅用房							
	土地使用权 年期	土地权利性质为划拨, 未记载使用权终止日期							

3、估价对象建筑物基本情况

估价对象位于河北区金海花园 2-2-101, 建筑面积为 108.24 平方米。小区建筑类型为多层住宅, 物业管理较好。估价对象基本情况如下:

建 筑 物 实 物 状 况 描 述	名称	河北区金海花园 2-2-101	
	规模 (建筑面积)	108.24	
	用途	住宅	
	所在层数/总层数	所在楼层为 1 层, 总层数为 7 层	
	建筑结构	混合	
	建筑类型	多层住宅	
	层高	2.8-3 米	
	设施及设备	电力、暖气、燃气、上下水等	
	建成年代	2002 年	
	利用状况	自用	
	维护状况	较好	
装 修 状 况 描 述	外墙	涂料	
	室内装修	客厅地面为瓷砖、墙面为乳胶漆, 顶棚为乳胶漆; 卧室地面为木地板、墙面乳胶漆, 顶棚为乳胶漆; 卫生间地面为瓷砖、墙面瓷砖到顶、顶棚为 PVC; 厨房地面为瓷砖、墙面瓷砖到顶、顶棚为 PVC; 入户门为防盗门、窗为塑钢窗。	

4、估价对象他项权利设立情况

估价对象于 2016 年 06 月 01 日抵押给哈尔滨银行股份有限公司天津分行, 于 2017 年 12 月 04 日抵押给中国对外经济贸易信托有限公司, 至价值时点, 尚未解除; 本次评估为涉执房地产处置司法评估, 本次估价不考虑原有抵押担保物权和其他优先受偿款对估价结果的影响。

至价值时点, 估价对象已被查封; 本次评估为涉执房地产处置司法评估, 不考虑被查封对估价结果的影响。

除此之外，未发现估价对象有其他他项权利记载。

五、价值时点

本次估价价值时点为 2021 年 11 月 30 日（以评估对象实地查勘完成之日作为价值时点）。

六、价值类型

（一）价值类型

本次的房地产评估的价值类型为房地产市场价格。

（二）价格定义

市场价格是指某种房地产在市场上的平均交易价格。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

（一）独立、客观、公正原则

要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，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。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，我们建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

（二）合法原则

要求评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，

估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证书、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托人提供的合法权属证明等资料进行评估。

(三) 价值时点原则

要求评估价值是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

价值时点原则强调的是估价结论具有很强的时间相关性和时效性。估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产估价时统一规定：如果一些款项的发生时点与价值时点不一致，应当折算为价值时点的现值。估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格波动，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

本次评估中，比较法的案例、收益法的租金水平、租赁税费等市场数据及相关政策参考价值时点的市场状况及政策确定，遵循了价值时点原则。

(四) 替代原则

要求评估价值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。即估价不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵制而趋于一致。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例、收益法的收益、还原率等参数参考市场同类房产、土地进行确定，遵循了替代原则。

(五) 最高最佳利用原则

评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次。在选择估价对象的最高最佳利用时需要同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是

价值最大化，估价时应依次进行分析、筛选或判断确定。

本估价报告对估价对象的最高最佳利用进行了分析和判断。

八、估价依据

(一) 估价所依据的有关法律、法规和政策

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过，中华人民共和国主席令第四十五号公布，自2021年1月1日起施行）

2、《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32号，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）

3、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号，2019年8月26日第三次修订，自2020年1月1日起施行）

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第743号，2021年9月1日起施行）

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日起施行，2020年11月29日修订）

6、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）

7、《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）、《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局2016年第16号）、《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）、《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）

8、《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）

9、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）

(二) 估价依据的有关估价标准

1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》

2、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》

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号，自2021年9月1日起施行）

(三) 估价委托人及相关单位提供的有关资料

- 1、《天津市北辰区人民法院委托书》原件
- 2、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

(四) 房地产估价机构和估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、评估人员现场查勘获得的估价对象实况资料
- 2、天津市房地产市场租售价格调查资料及相关信息

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，常用的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。估价方法的选择应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，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘和周边市场调查后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，遵照国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)，经过反复研究和综合考虑，选取比较法和收益法作为本次估价的基本方法求取估价对象价值。

估价方法定义及估价选用理由具体如下：

➤ 估价方法定义

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。

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化为价值得到的估价对象价值或价格的方法。

➤ 选取方法的理由

比较法：由于估价对象为已建成的住宅类物业，在估价对象所在区域、价值时点的近期内，类似的房地产交易活跃。因此可采用比较法求取估价对象的价格。

收益法：收益法适宜用于收益性物业评估，即为有经济收益或有潜在经济收益的房地产，估价对象为住宅用途物业，周边同类物业出租较多，易收集、了解租金水平，故本次评估选取采用收益法进行估价。

➤ 未选取其他方法的理由

(1) 成本法：按照《房地产估价规范》规定，成本法一般适用于测算可独立开发建设的整体房地产的价值或价格。估价对象为住宅小区内的单套住宅用房，不能

独立开发，因此本次估价不采用成本法。

(2) 假设开发法：假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产，估价对象为已建成房地产，在价值时点符合最高最佳利用，不需要再进行开发建设，所以本次估价不采用假设开发法。

综上所述，估价对象在评估过程中选用比较法和收益法进行评估。

➤ 测算的简要内容：

(1) 比较法计算房地产价值公式：

一般公式如下： $V=V_0 \times A \times B \times C$

式中：

V——估价对象价值时点比准价格

V_0 ——可比实例成交价格

A——交易情况修正系数

B——市场状况调整系数

C——房地产状况调整系数

(2) 收益法计算房地产价值公式：

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值

V—收益价值

A_i —期间收益

V_t —期末转售收益

Y_i —未来第 i 年的的报酬率

Y_t —期末报酬率

t—持有期

十、估价结果

根据估价委托人所提供的资料和估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，运用比较法和收益法进行认真的分析和测算，确定估价对象在价值时点 2021 年 11 月 30 日的市场价格为 **RMB3012319** 元。

估价方法测算结果汇总表

估价对象及结果		估价方法及结果		测算结果		估价结果
		比较法	收益法	比较法	收益法	
河北区金海花园 2-2-101	总价 (元)			3012319	2515441	3012319
	单价 (元/m ²)			27830	23239	27830

特别提示:

(1) 本次估价对象范围包含上述估价对象房屋所有权、所分摊的土地在剩余使用年期的土地使用权及无法从建筑物剥离、与房屋使用功能相适应且影响建筑物使用价值的装饰装修。

(2) 估价对象于2016年06月01日抵押给哈尔滨银行股份有限公司天津分行,于2017年12月04日抵押给中国对外经济贸易信托有限公司,至价值时点,尚未解除;本次评估为涉执房地产处置司法评估,不考虑原有抵押担保物权和其他优先受偿款对估价结果的影响。

(3) 至价值时点,估价对象已被查封,本次评估为涉执房地产处置司法评估,不考虑被查封对估价结果的影响。

(4) 本次评估结果为市场价格,因委托人未书面明确评估对象交易税费负担方式,本次评估按照法律法规规定,以转让人和受让人各自负担相关交易税费为估价前提,本次评估结果未扣除转让人和受让人各自负担相关交易税费。


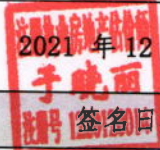
(5) 经注册房地产估价师实地查勘,未发现估价对象存在欠缴税金及相关费用(包括税收、物业费、水电费等及其滞纳金),本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

(6) 经注册房地产估价师实地查勘,当事人不配合对估价对象室内进行拍照,虽然进入估价对象室内查勘,但是未能对估价对象室内进行拍照留存,本次评估估价对象按照实地查勘时的状态评估。

(7) 本次估价对象的预计财产处置费用包含评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等费用,依据相关文件收费标准,本次估价预计财产处置费用约占估价对象市场价格的15%,预计金额为451848元;实际财产处置费用以相关主管部门核算为准;以此为依据引起的一切后果我司不承担相应法律责任。

(8) 为正确合理使用本估价结果,请报告使用者仔细阅读以下房地产估价报告内容,并提请报告使用者注意本报告的估价假设前提和限制条件,特此函告。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册证号	签字	签名日期
孙晓敏	3720120014	 孙晓敏	2021年12月6日
于晓丽	1220120014	于晓丽	 2021年12月6日
技术总监	注册证号	签字	注册执业房地产估价师 姓名 注册号 签名日期
李红艳	1220100012	李红艳	2021年12月6日

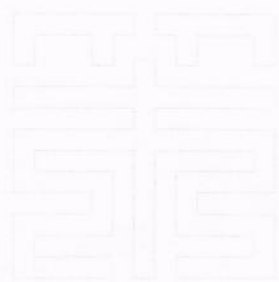


十二、实地查勘期

二〇二一年十一月三十日。

十三、估价作业期

二〇二一年十一月十一日至二〇二一年十二月六日止。



位置图



照片



小区入口



物业外观



单元入口



楼道



入户门



小院

