

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：中量房评字[2022]A-0023号

估价项目名称：司法诉讼涉及的西青区李七庄街津涞道以南
澜溪园二区 2-1-102 居住房地产价值评估

估价委托人：天津市东丽区人民法院

房地产估价机构：天津中量房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：梁锋（1220110025） 赵先仁（1220160008）

复核人员：赵彦芝（1220040011）

估价报告出具日期：2022年7月7日

序 列 号： 2022-76-024343



致估价委托人函

天津市东丽区人民法院：

天津中量房地产土地资产评估有限责任公司接受贵单位的委托，对坐落于西青区李七庄街津涞道以南澜溪园二区 2-1-102 的房地产进行了估价。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，进行房地产市场价值评估。估价对象权利人为朱钦伟，建筑面积为 88.67 平方米，土地使用权面积为 78.2 平方米，设计用途为居住，土地权利性质为出让。价值时点为二〇二二年六月十七日。

本公司根据估价目的，按照国家规定的技术标准和程序，在估价假设和限制条件下，采用比较法和收益法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点可能实现的市场价值取整为人民币 1,850,000 元（大写：人民币壹佰捌拾伍万元整），单价为 20864 元/建筑平方米。

特别提示：

（一）本评估结果未扣除在司法处置过程中还将产生的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，在此提醒报告使用人注意；

（二）应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使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；

（三）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；

（四）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评估对象状况、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
才可使用；

（五）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，如果评估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可使用。

天津中量房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人： 



二〇二二年七月七日



目 录

致估价委托人函	2
第一部分 估价师声明	5
第二部分 估价假设和限制条件	7
一、一般假设	7
二、未定事项假设	8
三、背离事实假设	8
四、不相一致假设	8
五、依据不足假设	8
六、估价报告使用限制	9
第三部分 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	10
四、估价对象	10
五、价值时点	15
六、价值类型	15
七、估价原则	15
八、估价依据	16
九、估价方法	17
十、估价结果	18
十一、注册房地产估价师	18
十二、复核人员	18
十三、实地查勘期	18
十四、估价作业期	19
第四部分 附件	20



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，但受到本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利害关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有个人利害关系，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) 进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 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。

6. 根据估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》抵押权登记信息栏记载：

登记日期	2014年11月13日	不动产登记证明号	111041405562
抵押人	朱钦伟		
抵押权人	中国银行股份有限公司天津东丽支行		
抵押范围	88.67平方米		
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币700000元	债务履行期限 (债权确定期间)	2014年11月03日 2024年11月03日
登记日期	2018年3月12日	不动产登记证明号	津(2018)西青区不动产证明 第4001431号
抵押人	朱钦伟		



抵押权人	黑龙江万方众信互联网小额贷款有限公司		
抵押范围	88.67 平方米		
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币 1200000 元	债务履行期限 (债权确定期间)	2018 年 03 月 06 日 2019 年 03 月 05 日

截至价值时点时上述抵押他项权利尚未注销。

7. 依据估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》查封登记信息栏记载，估价对象房地产存在多项查封，详见下表：

查封登记信息			
查封机关	天津市津南区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2019 年 8 月 15 日	查封文件及文号	(2019)津 0112 执 2428 号
查封期限	2019 年 8 月 15 日至 2022 年 8 月 14 日		
查封机关	天津市东丽区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2020 年 12 月 9 日	查封文件及文号	(2020)津 0110 执 3005 号
查封期限	2020 年 12 月 9 日至 2023 年 12 月 8 日		
查封机关	天津市津南区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2020 年 12 月 16 日	查封文件及文号	(2020)津 0112 执 4233 号之一
查封期限	2020 年 12 月 16 日至 2023 年 12 月 15 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	2021 年 9 月 29 日	查封文件及文号	(2021)津 0113 执保 1091 号
查封期限	2021 年 9 月 29 日至 2024 年 9 月 28 日		

上述查封于价值时点尚未解除。



第二部分 估价假设和限制条件

一、一般假设

我们评估的是估价对象的现时市场价格，是指在价值时点对估价对象进行销售的正常合理价格，它依据如下假设：

1. 本项目估价是以估价对象产权合法、工程质量合格、并按现时房地产市场正常交易为假设前提。

2. 估价对象以保持现用途不变，并可以持续使用为假设前提。

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. 注册房地产估价师对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性。本报告书是在估价委托人提供的资料基础上做出的，委托人对其所提供资料的真实性、合法性、准确性和完整性负责。本估价结论是在假设估价委托人提供资料合法、真实、准确和完整的基础上做出的。

7. 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，无理由怀疑估价对象存在安全隐患。建筑质量检测部门等专业机构未对估价对象进行相应的鉴定和检测。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。

8. 本估价结论以交易税费按照国家法律规定，转让人和买受人各自负担为假设前提。



9. 由于估价委托人未明确评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现评估对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价以评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。

10. 本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用的情况。

二、未定事项假设

本估价结论未考虑未来房地产市场发生重大变化、国家经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影响。

三、背离事实假设

根据《天津市不动产登记资料查询结果》的记载，估价对象已设定抵押权，且处于查封状态，于价值时点上述事项尚未注销或解除。由于本次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，进行房地产市场价值评估，故本次估价未考虑上述事项对估价结果的影响，以估价对象不存在附加于其上的他项权利设定、其他权利限制及或有负债、并且估价对象无查封为假设前提，提请报告使用者加以注意。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

1. 估价委托人不是估价对象权利人，不能提供估价对象权属证明原件。注册房地产估价师已经进行了尽职调查，但仍难以取得估价对象权属证明原件。本报告以估价委托人提供的打印时间为 2021 年 11 月 9 日《天津市不动产登记资料查询结果》复印件与价值时点时权属证件原件一致为假设前提。

2. 注册房地产估价师未进入估价对象内部进行实地查勘，我们不掌握估价对象内部状况资料。本报告以估价对象内部状况满足正常使用为假设前提。



六、估价报告使用限制

1. 本报告使用期限为自报告出具之日起一年。
2. 本报告仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。
3. 未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分内容均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
4. 本评估报告由天津中量房地产土地资产评估有限责任公司负责解释。



第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人名称：天津市东丽区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构名称：天津中量房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：王玉刚

住所：天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 区十层

备案等级：一级

证书编号：(2018)津房评估证字第 14 号

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，进行房地产市场价值评估。

四、估价对象

(一) 估价对象范围

估价对象为坐落于西青区李七庄街津涞道以南澜溪园二区 2-1-102 的房地产，建筑面积为 88.67 平方米，土地使用权面积为 78.2 平方米。

(二) 估价对象基本状况

估价对象房地产基本状况表

坐落	西青区李七庄街津涞道以南澜溪园二区 2-1-102			
四至	东至	昌凌路	南至	丰产河北路
	西至	瑶环路	北至	雅乐道
规模	土地使用权面积 (m ²)	78.2	建筑面积 (m ²)	88.67
用途	土地使用权用途	城镇住宅用地	设计用途	居住
权属	土地所有权	国家		
	土地使用权人	朱钦伟		
	房屋所有权人	朱钦伟		
	土地使用权类型	出让	终止日期	2074 年 7 月 14 日



(三) 估价对象区位状况

1. 位置状况

估价对象为坐落于西青区李七庄街津涞道以南澜溪园二区 2-1-102 的房地产。

天津市地处华北平原北部，北依燕山山脉，东临渤海，是海河五大支流汇合处和入海口。天津地域辽阔，背靠“三北”（华北、东北、西北），公路、铁路、航空、海运等交通便利。近年来，天津以其地理位置优越，基础设施完善，投资环境良好等诸多因素，逐渐成为了国内外有识之士投资的热点。

西青区位于天津市西南部，东与红桥区、南开区、河西区及津南区毗邻，东南与大港相连，南靠独流减河与静海区隔河相望，西与武清区和河北省霸州接壤，北依子牙河，与北辰区交界。南北长 48 千米，东西宽 11 千米。总面积 570.8 平方千米。西青区是天津市环城四区之一，常住人口 68 万，辖 2 个街 7 个镇。

2. 交通状况

(1) 区域内公共交通状况

估价对象小区主出入口临雅乐道，周边有 9 路、712 路、953 路等多条公交线路，地铁 5 号线昌凌路站在附近运营，交通便捷度较好。

(2) 对外交通条件

估价对象位于西青区，区域内有津涞道、卫津南路、外环线等重要交通道路。区域内道路畅通，对外交通便捷。

3. 周围环境和景观状况

(1) 自然环境

西青区属暖温带半湿润大陆行季风气候区。其特点是干湿季节分明，寒暑交替明显，冬季受西伯利亚性气团影响，寒冷、干燥；春季少雨、多风、



干燥、气温变化明显；夏季受太平洋副热带高压气流影响，闷热、降水集中；秋季受高压控制，天气晴爽。全年平均气温 11.6 摄氏度，全年无霜期 203 天，年际变化不大。全年日照总量 2810.4 小时。自然降水总量 586.1 毫米，其中夏季 443.2 毫米。

(2) 人文环境

西青区是中国四大木版年画之冠—杨柳青年画的故乡，始于宋、兴于明、盛于清的杨柳青年画，富有独特的民间艺术风格和浓郁的地方民俗特色。这里有古代建筑：石家大院，18 个院落，四合连套，鸳鸯厅、佛堂、南花厅、戏楼堪称建筑精品，砖、木、石雕精美而独具特色，是华北地区保存较好、规模较大的清代民宅建筑群。峰山药王庙，千年古刹，历尽沧桑，至今仍晨钟暮鼓，香烟袅袅。一代爱国武术家霍元甲诞生在西青区小南河村。1919 年，孙中山先生为纪念他，题词“尚武精神”。

(3) 景观环境

估价对象位于西青区雅乐道南侧，区域内景观环境较好。

4. 外部配套设施

(1) 基础设施

①道路：估价对象所在小区临雅乐道。

②供水：芥园水厂、凌庄水厂、新开河水厂是天津市三个生产规模较大的水厂，日产水能力 200 多万吨，生活用水保证率可达到 100%。

③排水：天津市已建成有效的污水处理、排泄系统和雨水排泄系统。其中，雨水排泄系统是由遍及全市各级别道路路边的雨水道通过清污改造后的津河、卫津河等流入海河，再汇入渤海，基本实现了雨污分流。污水排泄系统分为六个子系统，三个排出路径，其中咸阳路排污系统、张贵庄排污系统组成北部排出路径，最终汇入渤海；北仓排污系统为独立系统，经永定河最终汇入渤海。



④供电：通过市政电网提供电力。天津电网已经形成可靠的高压输电主网架，网内 35 千伏以上变电站 560 座，天津发电总装机达 504 万千瓦。

⑤通信：天津市通讯设施水平不断提高，从最初的市话网、长途通讯网到如今的 GSM、CDMA 无线通讯网，已实现同国内、国际的自由联通，沟通方式方便快捷，为各方面的信息交流提供了保障。

⑥燃气：由天津市燃气集团负责供应，现市区供气管网已发展到 6000 多公里，供气区域由原来的市内六区扩展到 16 个区，覆盖率达到 94.4%；年输气能力由 4 亿立方米增至 10 亿立方米；供气总户数达到 185 万户，民用气化率达到 97%。

⑦供暖：天津市供热多为分散供热，由同一热源向住宅区集中供热很少，供热主要由东北郊热电厂、杨柳青热电厂和军粮城热电厂负责供热。

（2）公共服务设施

估价对象所在区域内配建有幼儿园、银行、超市、综合市场、邮局等，公共服务设施齐全。

（四）估价对象实物状况

1. 估价对象土地状况

估价对象为坐落于西青区李七庄街津涞道以南澜溪园二区 2-1-102 的房地产。四至为东临昌凌路，南临丰产河北路，西临瑶环路，北临雅乐道。

估价对象土地实际开发程度为宗地红线外“七通”（通电、通水、排水、通讯、通路、通气、供暖），宗地红线内“七通”（通电、通水、排水、通讯、通路、通气、供暖）及场地平整。

估价对象所在地块形状较规则，地势平坦，地基承载力较好。

2. 估价对象建筑物状况

估价对象为坐落于西青区李七庄街津涞道以南澜溪园二区 2-1-102 的房地产，建筑面积为 88.67 平方米。估价对象所在建筑物为 9 层到顶钢混结构

住宅楼，建成于 2006 年，建筑物外檐混水墙水涂料，估价对象入户门为防盗门，断桥铝窗，房型为一室一厅一卫，层高约为 2.7 米，估价对象朝向为南北。建筑物整体维护及保养状况均较好。建筑物内部照明电、上下水、暖气、燃气、通讯、电梯、消防等设备设施齐全。由于未能进入室内，本次估价以估价对象内部状况满足正常使用为假设前提。

（五）估价对象权益状况

估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》复印件载明：权利人为朱钦伟，共有情况为单独所有，坐落于西青区李七庄街津涞道以南澜溪园二区 2-1-102，登记日期为 2013 年 8 月 16 日，不动产权证号为 111021310803。土地（非林地）登记信息、房屋（构筑物）、抵押权、查封登记信息等见下表：

土地（非林地）登记信息						
权利性质	面积(m ²)	使用（承包）期限		用途		
出让	78.2	至 2074 年 07 月 14 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
二区 2-1-102	钢混结构	9	1	居住	88.67	
抵押权登记信息						
登记日期	2014 年 11 月 13 日	不动产登记证明号		111041405562		
抵押人	朱钦伟					
抵押权人	中国银行股份有限公司天津东丽支行					
抵押范围	88.67 平方米					
被担保债权数额 （最高债权数额）	人民币 700000 元	债务履行期限 （债权确定期间）		2014 年 11 月 03 日 2024 年 11 月 03 日		
登记日期	2018 年 3 月 12 日	不动产登记证明号		津（2018）西青区不动产证明 第 4001431 号		
抵押人	朱钦伟					
抵押权人	黑龙江万方众信互联网小额贷款有限公司					
抵押范围	88.67 平方米					



被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币 1200000 元	债务履行期限 (债权确定期间)	2018 年 03 月 06 日 2019 年 03 月 05 日
查封登记信息			
查封机关	天津市津南区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2019 年 8 月 15 日	查封文件及 文号	(2019)津 0112 执 2428 号
查封期限	2019 年 8 月 15 日至 2022 年 8 月 14 日		
查封机关	天津市东丽区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2020 年 12 月 9 日	查封文件及 文号	(2020)津 0110 执 3005 号
查封期限	2020 年 12 月 9 日至 2023 年 12 月 8 日		
查封机关	天津市津南区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2020 年 12 月 16 日	查封文件及 文号	(2020)津 0112 执 4233 号之 一
查封期限	2020 年 12 月 16 日至 2023 年 12 月 15 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	2021 年 9 月 29 日	查封文件及 文号	(2021)津 0113 执保 1091 号
查封期限	2021 年 9 月 29 日至 2024 年 9 月 28 日		

上述抵押他项权、查封于价值时点尚未注销或解除。

五、价值时点

价值时点为二〇二二年六月十七日。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。

六、价值类型

本次评估房地产市场价格。

市场价值是指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。

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均为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。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》复印件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》物权编；
- (2)《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3)《中华人民共和国资产评估法》；
- (4)《中华人民共和国土地管理法》；

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)《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

3. 估价委托书、估价委托合同和估价委托人提供的估价所需资料

- (1)《天津市东丽区人民法院委托书》；
- (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；



(2) 天津市西青区现行房地产租售价格资料。

九、估价方法

本次估价涉及的房地产规划用途为居住，实际用途为居住。通过实地查勘和对周边区域的调查并分析相关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，获知估价对象所在区域与估价对象同类型用途房地产租售案例较多，因此适宜选用比较法和收益法，不适宜选用成本法；估价对象为已建成建筑物，并且现状用途处于最高最佳利用状态，不具备再开发潜力，不适用于假设开发法。因此本次估价选取比较法和收益法测算房地产价值，并运用有关方法，结合注册房地产估价师的经验，最终确定房地产估价结果。

《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)定义：

比较法：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：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。



十、估价结果

本次评估采用比较法和收益法分别计算出房地产市场价格。由于估价对象所在区域居住房地产市场租售比不合理及未来房地产市场状况等原因，居住房地产租赁收益价格明显低于其交易价格，考虑比较法评估结果更能客观地反映房地产市场价格，故在此舍弃收益法评估结果，最终取比较法测算结果作为估价结果。

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	比较法	收益法
测算结果	评估总价取整（元）		1,850,000	1,200,000
	单价（元/m ² ）		20864	13533
评估价值	评估总价取整（元）		1,850,000 （大写：人民币壹佰捌拾伍万元整）	
	单价（元/m ² ）		20864	

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
梁 锋	1220110025		2022年7月7日
赵先仁	1220160008		2022年7月7日

十二、复核人员

姓名	注册号	签名	签名日期
赵彦芝	1220040011		2022年7月7日

十三、实地查勘期

二〇二二年六月十七日



天津中量房地产土地资产评估有限责任公司

TIANJIN ZHONG LIANG REAL ESTATE LAND ASSET APPRAISAL CO., LTD

十四、估价作业期

二〇二二年六月十七日至二〇二二年七月七日。