

# 房地产财产处置参考价评估

估价报告编号：粤深融资评字正（2022）TJ第080006号

估价项目名称：天津市南开区华苑小区居华里25号楼2门202  
居住房地产财产处置参考价评估

估价委托人：天津市北辰区人民法院

房地产估价机构：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

注册房地产估价师：蔡文胜(4319970124)

王英梅(5320110048)

复核人员：蔡文胜(4319970124)

估价报告出具日期：2022年08月08日

序列号：2022-280-030076



## 致估价委托人函

天津市北辰区人民法院：

承蒙委托，我公司秉承独立、客观、公正、合法的原则，按照国家规定的技术标准和程序，对天津市南开区华苑小区居华里 25 号楼 2 门 202 居住物业（包含房屋所有权及其分摊的国有建设用地使用权，同时包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施）进行了实地查勘与市场调查，经分析、测算后，已形成估价结论。现将估价基本情况与估价结果函告如下：

一、估价对象：估价对象是贾利亨所拥有的位于天津市南开区华苑小区居华里 25 号楼 2 门 202 一套居住物业（建筑面积为 69.14 平方米），详见《估价结果明细表》。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2022 年 8 月 2 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：

估价对象在满足本报告《估价假设和限制条件》下的市场价值总价为 ¥2,265,026 元（大写：人民币贰佰贰拾陆万伍仟零贰拾陆元整），单价为 32,760 元/平方米，详见《估价结果明细表》。

法人代表（签章）：



深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

二〇二二年八月八日

## 估价结果明细表

价值时点：2022年8月2日

产权证书号	估价对象名称	用途	权利人	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (元)
津(2019)南开区不动产权第1001249号	居华里25号楼2门202	居住	贾利亨	69.14	32,760	2,265,026

### 特别提示：

1. 估价对象使用权类型为划拨，根据《天津市国有划拨土地上房屋转让补缴土地出让金管理办法》规定，国有划拨土地上房屋转让时转让方需按照房屋评估交易价的1%缴纳土地出让金，估价结果未扣除该部分土地出让金，提请报告使用人注意。

2. 估价委托人未书面明确估价对象交易税费负担方式，本报告设定的交易税费负担方式为：转让人和买受人按照法律法规规定各自负担。

3. 估价结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

4. 估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用等情况，注册房地产估价师经过实地查勘和尽职调查后也未发现和掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用等情况。

5. 估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金、物业费、水电气费等及其滞纳金的情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现和掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。如有，建议人民法院从财产处置价款中支付。

6. 估价委托人未明确财产处置费用由哪方承担。本报告建议，财产处置费用从财产处置价款中支付，本次估价结果未扣除该费用。

7. 估价对象经处置后，若被执行人不自愿配合交付导致财产不能顺利交付的，建议人民法院酌情从财产处置价款中给予受让人经济补偿。

## 目 录

一、估价师声明 .....	4
二、估价假设和限制条件 .....	5
三、估价结果报告 .....	7
(一) 估价委托人 .....	7
(二) 估价机构 .....	7
(三) 估价目的 .....	7
(四) 估价对象 .....	7
(五) 价值时点 .....	9
(六) 价值类型 .....	9
(七) 估价依据 .....	10
(八) 估价原则 .....	11
(九) 估价方法 .....	12
(十) 估价结果 .....	14
(十一) 注册房地产估价师 .....	14
(十二) 实地查勘期 .....	14
(十三) 估价作业期 .....	15
(十四) 估价报告使用期限 .....	15
四、附件 .....	16
(一) 鉴定(评估)委托书	
(二) 评估拍卖申请书	
(三) 估价对象位置图	
(四) 估价对象实地查勘情况和现场勘察图片	
(五) 专业帮助情况和相关专业意见	
(六) 估价对象产权查询资料复印件	
(七) 《房地产估价师注册证书》复印件	
(八) 《房地产估价机构备案证书》复印件	
(九) 《企业法人营业执照》复印件	

## 一、估价师声明

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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)及《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价对象面积、用途等数据来自于估价委托人提供的估价对象《天津市不动产登记资料查询结果》等产权证明，并以产权登记数据为准。估价人员未向政府有关部门进行核实。在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师对估价对象的查勘仅限于外观和使用状况的查勘，不涉及建筑结构、建筑质量等专业性内容，但对建筑物安全、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，假定估价对象无基础、结构方面的重大质量问题，能正常安全使用。

3、估价委托人未明确估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用等情况，注册房地产估价师经过实地查勘和尽职调查后也未发现和掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用等情况。

4、估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金、物业费、水电气费等及其滞纳金的情况，注册房地产估价师经过尽职调查后也未发现和掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。如有，建议人民法院从财产处置价款中支付。

### （二）未定事项假设

本次估价不存在未定事项，故无未定事项假设。

### （三）背离事实假设

根据《天津市不动产登记资料查询结果》查封信息如下：

查封登记信息			
查封机关	北辰法院	查封类型	查封
查封时间	2018年10月17日	查封文件及文号	(2018)津0113执保489-491号
查封期限	2018年10月17日至2021年10月26日		
查封机关	河西法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2019年09月05日	查封文件及文号	(2019)津0103执保字1321号

查封期限	2019年09月05日至2022年09月04日
------	-------------------------

估价对象已在天津华泽小额贷款有限公司设立了抵押权，且已被天津市北辰区人民法院、天津市河西区人民法院查封。按照《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的要求，估价结果不应当考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他法定优先受偿权的影响。

**（四）不相一致假设**

本次估价不存在不相一致事项，故无不相一致假设。

**（五）依据不足假设**

估价专业人员现场查勘时，因相关当事人原因未能进入室内查勘，本次估价假定装修情况与同类物业相似，即普通装修；假定设施设备、通风采光等影响因素与同类物业相似。

**（六）本估价报告使用的限制条件**

1、本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供依据，不得另作他用，且报告使用人为该目的的相关当事人。若改变估价目的及使用条件，需要重新委托。未经本估价机构书面同意，估价报告不得向委托人及相关当事人以外的单位及个人提供。

2、委托人对其所提供资料的合法性、完整性、真实性和有效性负责，因资料失实造成估价结果有误的，本估价机构及估价人员不承担责任。

3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做调整或委托估价机构重新估价。

4、报告使用者应完整使用本报告，不得断章取义、分割使用。否则，由此引起的后果，与估价机构和注册房地产估价师无关。未经本估价机构书面同意，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。参与本次估价的估价机构和注册房地产估价师对估价报告拥有解释权。

5、估价专业人员现场勘查时未发现估价对象的门牌号码，本次估价的估价对象是根据相关当事人现场指认确定的。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：天津市北辰区人民法院

联系人：姜永涛

#### (二) 估价机构

名称：深圳市融泽源资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：李铮

统一社会信用代码：914403007084383312

营业执照成立日期：1999年04月08日

机构地址：深圳市福田区红荔路四川大厦1513室

资质等级：壹级

证书编号：粤房估备字壹0200025

有效期限：至2025年04月08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

本次估价对象的范围包括：天津市南开区华苑小区居华里25号楼2门202居住用房的房屋所有权及其所占用的土地使用权，建筑面积为69.14平方米。包含满足估价对象功能需要的水、电、消防等配套设施及内部装修等不可移动的财产。人民法院依法可以对上述财产进行处置。

##### 2、估价对象权利登记状况

估价对象已办妥产权登记，登记情况如下：

估价对象名称	居华里25号楼2门202		
估价对象位置	天津市南开区华苑小区		
产权证书号	津(2019)南开区不动产权第1001249号		
权利类型	国有建设用地使用权 /房屋所有权	土地使用期限	--



土地用途	城镇住宅用地	权利性质	划拨
宗地面积 (m <sup>2</sup> )	49.3	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	69.14
房屋规划用途	居住	建筑结构	混合
房屋总层	6层	房屋所在层	2层
权利其他状况及附记	—		

估价委托人未说明估价对象是否设立用益物权，是否出租、占用，是否拖欠税费、水电气费、物业管理费等费用。估价师尽职调查后，也未发现和掌握相关情况。估价对象已被天津市北辰区人民法院、天津市河西人民法院查封，且已在天津华泽小额贷款有限公司设立了抵押权。小区有专业物业管理公司，实行封闭式物业管理。

### 3、估价对象基本情况

#### 估价对象区位状况

位置 状况	坐落	天津市南开区华苑小区
	四至	东至华锦路，南至宾水西道，西至华苑路，北至望云道
	与重要场所 (设施) 的距离	距离天津站火车站约 12.1 公里，距离天津滨海国际机场约 29.7 公里
	临街(路) 状况	所在区域临宾水西道
	所在楼幢	25 幢
	所在楼层/总楼层	第 2 层/共 6 层
	朝向	南北
交通 状况	道路状况	主要通行道路为宾水西道等，路网密集，道路平坦。
	出入可利用 交通工具	所在区域有“居华里”“花苑小区公交站”公交站，有 301 路、347 路、687 路、849 路、643 路、03 路等多路公交车经过，班次多；地铁站有迎风道，地铁 6 号线经过，公交方便
	交通管制情况	工作日早晚高峰对外地车辆限行
	停车方便程度	周边有停车场，停车较方便
环境 状况	自然环境	区域绿地较多，建筑密度较高，一般城市景观，环境较好
	人文环境	无特殊人文设施与人文景观，人口密集，素质较高，社会治安较好
	景观	无特殊景观
外部 配套 设施	基础设施	七通(通上水、通下水、通电、通路、通讯、通燃气、通暖气)
	公共服务设施	周边有天津市南开区王顶堤医院、天津市南开区华苑街社区卫生服务中心、天津市博瀚小学、天津师范大学附属实验中学、南开日新国际学校等，处商服中心区。该小区属于实验学校片区，公共服务设施完善
	居住成熟度	估价对象附近有华苑新城、中海·御湖翰苑、安华里等小区，周边人口密度较大、治安较好，已较成熟。

区位状况综合分析	<p>综上，估价对象所在区域交通方便，环境较好，基础设施齐全且保障率高，公共服务设施完善，居住适宜。因而区位状况较好，对房价起着积极影响。</p>
----------	---

### 估价对象实物状况

估价对象名称	居华里 25 号楼 2 门 202			
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	69.14	建筑结构	混合	
总楼层	共 6 层	评估楼层	位于第 2 层	
朝向	南北	景观	无特殊景观	
用途	居住	层高	约 3.2 米	
平面布置	1 楼梯 2 户，室内装修假设为普通装修			
装修情况	公共部分装修状况			
	外墙	涂料	窗户	--
	天花	乳胶漆	内墙	乳胶漆
	外门	门禁门	地面	水泥砂浆
	估价对象自身装修状况			
	门	入户门为防盗门		
	室内装修	假设普通装修		
设施设备	水电	暗设	电梯	无
	管道煤气	有	消防	--
	中央空调	-	其它设备	-
使用与维护	竣工日期	1997 年	成新度	七成新
	使用现状	已被天津市北辰人民法院区、天津市河西人民法院查封，未能入室内查勘		
	维护保养	维护保养良好		
建筑物实物状况分析	综上，估价对象建筑物实物状况较好，对其价值起着积极影响			
土地实物状况描述与分析	四至	东至华锦路，南至宾水西道，西至华苑路，北至望云道		
	宗地形状	呈较规则形状		
	开发程度	七通一平，地上建筑已竣工并投入使用		
	地形地势	坡度较小，较平坦		
	地质、土壤	地基承载力较好，地质条件良好，土壤无污染		
土地实物状况分析	综上，估价对象土地实物状况较好，对其价值起着积极作用			

### (五) 价值时点

根据估价目的，确定价值时点为实地查勘日 2022 年 8 月 2 日。

### (六) 价值类型

本报告的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。

## (七) 估价依据

### 1、国家有关法律、行政法规、规章和政策

- ◆ 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，主席令12届第46号，2016年12月1日起施行）；
- ◆ 《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，主席令13届第45号，2021年1月1日起施行）；
- ◆ 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，主席令8届第29号；根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，2020年1月1日起施行）；
- ◆ 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人大常委会第十六次会议通过，主席令6届第41号；根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，主席令13届第32号，2020年1月1日起施行）；
- ◆ 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第256号发布，1999年1月1日施行，国务院令第743号第三次修订，2021年9月1日起施行）
- ◆ 《国务院关于做好全面推开营改增试点工作的通知》（国发明电[2016]1号，自2016年5月1日起实施）
- ◆ 《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）
- ◆ 国家税务总局关于发布《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第14号，自2016年5月1日起实施）

### 2、技术标准文件

- ◆ 《房地产估价规范》（国家标准 GB/T 50291-2015、2015年12月1日起施行）；

- ◆ 《房地产估价基本术语标准》（国家标准 GB/T 50899-2013、2013 年 6 月 26 日发布、2014 年 2 月 1 日实施）；
- ◆ 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号、2021 年 8 月 18 日发布实施）。

### 3、估价委托人提供的产权证件等相关资料

- ◆ 《鉴定（评估）委托书》；
- ◆ 《评估拍卖申请书》复印件；
- ◆ 《天津市不动产登记资料查询结果》复印件；
- ◆ 估价委托人提供的其他有关资料。

### 4、房地产估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- ◆ 实地查勘资料、市场调查资料及估价人员所掌握的当地近期房地产市场行情；
- ◆ 当地城市规划资料和远景发展目标；
- ◆ 国债利率、金融机构存贷款利率等信息。

## （八）估价原则

本次估价遵循了以下估价原则：

#### 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。

## (九) 估价方法

### 1、估价技术路线

估价对象为居住物业，土地性质为划拨的国有建设用地，评估目的是为确定财产处置参考价提供参考依据。根据估价对象的特点，本报告选用比较法和收益法评估确定估价对象市场价值。

### 2、估价方法选择

根据国家标准《房地产估价规范》，常见的房地产估价方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等四种。估价人员在认真分析所掌握的资料、进行实地查勘及对周边区域同类房地产市场情况进行调查之后，结合估价对象的特点，最终决定选取比较法和收益法进行评估。理由如下：

2.1 估价对象用途为居住，周边区域同类房地产市场交易较活跃，近期有较多交易案例，适用比较法估价。

2.2 估价对象可出租，具有收益或潜在收益，是收益性房地产，适用收益法估价。

2.3 估价对象不能独立进行开发建设，且在已经选用比较法和收益法的情况下，不再选用成本法估价。

2.4 估价对象已经建成，且维持现状继续使用是其最高最佳使用方式，不具有再开发的潜力，不适用假设开发法估价。

综上所述，本次估价选用比较法和收益法对估价对象进行评估。

### 3、估价方法的定义

#### 比较法定义：

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。

根据估价对象的特点，本次选择基于单价、采用百分比调整的直接比较法。

#### 比较法计算公式：

比较价值 = 可比实例价格 × 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

#### 比较法步骤：

- 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) 进行市场状况调整
- 6) 进行房地产状况调整
- 7) 计算比较价值

**收益法定义：**

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。

根据估价对象的特点，本次选用报酬资本化法中的持有加转售模式。

**收益法计算公式：**

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

式中：

- V — 收益价值
- A<sub>i</sub> — 房地产未来第 i 年净收益
- V<sub>t</sub> — 期末转售收益
- Y<sub>i</sub> — 未来第 i 年的报酬率
- Y<sub>t</sub> — 期末转售报酬率
- t — 持有期

假定持有期内净收益按一定比率递增，房价也按一定比率递增，报酬率不变，则上式可转化成：

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

- 式中：V-收益价值      A-未来第一年净收益      Y-报酬率
- g-持有期净收益年均增长率      t-持有期

c-持有期末转售税费率

k-持有期同类房价年均增长率

**收益法步骤:**

- 1) 测算持有期
- 2) 测算未来收益
- 3) 确定报酬率
- 4) 计算收益价值

**(十) 估价结果**

估价人员根据估价目的和估价对象的特点，选用比较法和收益法对估价对象价值进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象于价值时点 2022 年 8 月 2 日的估价结果如下：

市场价值总价为¥2,265,026 元（大写：人民币贰佰贰拾陆万伍仟零贰拾陆元整），单价为 32,760 元/平方米，详见第 2 页《估价结果明细表》。

**(十一) 注册房地产估价师**

姓名	注册证号	签名	签名日期
吴旭辉	4420190383	 吴旭辉 注册号：4420190383	2022 年 8 月 8 日
李 铮	4420120079	 李铮 注册号：4420120079	2022 年 8 月 8 日
王英梅	5320110048	 王英梅 注册号：5320110048	2022 年 8 月 8 日
蔡文胜	4319970124	 蔡文胜 注册号：4319970124	2022 年 8 月 8 日

**(十二) 实地查勘期**

实地查勘日为 2022 年 8 月 2 日。

### (十三) 估价作业期

2022年8月2日至2022年8月8日。

### (十四) 估价报告使用期限

本报告使用期限为出具报告之日起一年(自2022年8月8日至2023年8月7日止)，若市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价。

李敏

李敏

李敏

李敏





**估价对象位置图**  
(箭头所指即为估价对象所在位置)



天津市南开区

## 估价对象实地查勘情况和现场勘察图片

居华里 25 号楼 2 门 202



(估价对象外景)



(估价对象外景)



(估价对象外景)



(估价对象外景)



(估价对象单元门)



(估价对象入户门)