

# 涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：津方达房评字【2022】第 208 号

项 目 名 称：武清区京津公路西侧、规划富民道南侧尚  
园 15-1-1001 居住房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：天津市武清区人民法院

房地产估价机构：天津方达房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：沙晨强 注册号 1220190005

注册房地产估价师：徐振乾 注册号 1220200005

估价报告出具日期：2022 年 07 月 15 日

## 致估价委托人函

天津市武清区人民法院：

受贵法院委托，按照《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《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）》（中房学【2021】37号）等有关的政策、法规，我公司对邢振颖所拥有的位于武清区京津公路西侧、规划富民道南侧尚园 15-1-1001，国有划拨城镇住宅用地面积为 62.6 平方米，建筑面积为 123.64 平方米的钢混结构居住房地产的市场价值进行了评估。

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而评估房地产市场价值。

本次估价的类型类型为市场价值。

本次估价的客观合理价格、一切取价标准均以价值时点有效的价格标准为依据，该价值时点为：2022 年 07 月 06 日。

本次估价结果如下：

我公司依照估价程序，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，根据估价目的，通过对估价对象进行实地查勘及市场调研，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币 180.50 万元（单价 14599 元/平方米），大写人民币：壹佰捌拾万伍仟元整。

特别提示：

1. 估价对象已在何瑞龙处设立抵押，至价值时点尚未注销。
2. 估价对象已被天津市武清区人民法院、天津市红桥区人民法院查封。

本次估价未考虑估价对象已设立抵押、已被查封、可能存在欠缴税金及相关费用等对估价结果的影响，估价结果也未扣除尚存的抵押权利额及可能存在的欠缴税金及相关费用。

天津方达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：黄继盛

2022 年 07 月 15 日

## 目 录

涉 执 房 地 产 处 置 司 法 评 估 报 告 .....	- 1 -
致估价委托人函 .....	- 2 -
注册房地产估价师声明 .....	- 6 -
估价假设和限制条件 .....	- 7 -
估价结果报告 .....	- 11 -
一、估价委托人 .....	- 11 -
二、房地产估价机构 .....	- 11 -
三、估价目的 .....	- 11 -
四、估价对象 .....	- 11 -
五、价值时点 .....	- 15 -
六、价值类型 .....	- 15 -
七、估价原则 .....	- 15 -
八、估价依据 .....	- 17 -
九、估价方法 .....	- 17 -
十、估价结果 .....	- 18 -
十一、注册房地产估价师 .....	- 19 -
十二、实地查勘期 .....	- 19 -
十三、估价作业期 .....	- 19 -
十四、估价报告使用期限 .....	- 19 -
附 件 .....	- 20 -

估价技术报告 .....	- 21 -
一、估价对象描述与分析 .....	- 21 -
二、市场背景描述与分析 .....	- 26 -
三、估价对象最高最佳利用分析 .....	- 29 -
四、估价方法适用性分析 .....	- 30 -
五、估价测算过程 .....	- 32 -
六、估价结果 .....	- 44 -
附件 .....	- 45 -

## 注册房地产估价师声明

我们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《中华人民共和国资产评估法》、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）》等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、本次估价的一般假设

1. 注册房地产估价师对估价委托人提供的估价对象产权证明等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假设估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。即估价对象权属合法、面积准确，无产权异议，也不涉及任何法律纠纷。

2. 估价对象在公开市场上可以自由转让，可以长期持续使用，若转换使用用途，本估价结果无效。

3. 本报告的价值时点为估价人员完成实地查勘之日，即 2022 年 07 月 06 日。本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。由于估价对象权利人原因，我公司估价人员未能入户对其室内进行实地查勘，因此估价人员对估价对象的实地查勘仅限于对估价对象室外外观的实地查勘，由于专业能力限制，无法对其被遮盖、未暴露及难以接触到的内部结构安全性进行检测或鉴定，本次评估假设估价对象工程质量符合国家有关技术、质量验收规范，无基础、结构等方面的重大质量问题，可安全正常使用。

4. 本次评估，估价委托人未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（税收、物业费、水电气费等及其滞纳金），故本次评估假设评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

5. 价值时点时房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。公开市场的前提：

(1) 交易双方是自愿地进行交易的；

- (2)交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化;
- (3)交易双方具有必要的专业知识, 并了解交易对象;
- (4)交易双方掌握必要的市场信息;
- (5)交易双方有较充裕的时间进行交易;
- (6)不存在特殊买者的特殊加价。

6. 假设房地产市场结构稳定, 房地产市场供需关系在本估价报告出具之日起未来一年内不发生重大变化。

## 二、未定事项假设

无

## 三、背离事实假设

1. 估价对象于 2019 年 02 月 26 日在何瑞龙处设立抵押, 被担保债权数额(最高债权数额)为人民币 1700000 元, 债务履行期限(债权确定期间)为 2019 年 02 月 22 日至 2020 年 02 月 21 日, 至价值时点尚未注销。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而评估房地产市场价值, 故本次估价假设估价对象未设立抵押。

2. 估价对象被天津市武清区人民法院、天津市红桥区人民法院查封。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而评估房地产市场价值, 故本次估价假设估价对象未被查封。

## 四、不相一致假设

无。

## 五、依据不足假设

由于估价对象权利人原因, 我公司估价人员未能入户对其室内进行实地查勘, 因此实地查勘仅限于其外观, 本次估价假设其室内装修为一般装修, 使用及维护正常。



## 六、估价报告使用的限制条件

1. 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而评估房地产市场价值，不适用于其他估价目的，如用于其他用途，估价结果自动失效。

2. 委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告载明的使用范围使用估价报告，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。

3. 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，也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。

4. 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，评估结果应当进行调整后才可使用。

5. 本报告估价结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担，对应的处置方式为整体处置。

6. 本估价报告应用的有效期为一年，即自 2022 年 07 月 15 日起至 2023 年 07 月 14 日止。如在估价报告应用的有效期内，国家经济形势、城市规划、房地产税费政策、金融政策等发生重大变化，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，本估价结果亦应作相应调整甚至重新评估。若报告使用人未在估价报告应用的有效期内使用本估价报告，由此造成的后果，我公司不承担任何责任。

7. 本报告估价结果在满足全部假设与限制条件下成立，报告使用人使用本报告时，如市场状况或估价对象法律权属、实物状况发生变化，足以影响估价对象价值时，应重新委托评估。

8. 本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。估价的有关技术问题由天津方达房地产土地资产评估有限公司负责解释。

9. 本报告分为《房地产估价结果报告》和《房地产估价技术报告》两部分。

10. 本报告须经两名注册房地产估价师签字，评估机构盖章并作为一个整体时有效。

11. 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。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

机构名称：天津市武清区人民法院

地址：天津市武清区杨村街雍阳西道 426 号

联系人：伊法官

联系电话：15332118783

### 二、房地产估价机构

机构名称：天津方达房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：黄继盛

住所：天津开发区第二大街 10 号 2-4-202

统一社会信用代码：91120116752200355Y

备案等级：壹级

证书编号：（2018）津房评估证字第 15 号

有效期限：2021 年 04 月 15 日至 2024 年 04 月 14 日

联系电话：66281987

### 三、估价目的

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而评估房地产市场价值。

### 四、估价对象

本次估价对象是邢振颖所拥有的坐落于武清区京津公路西侧、规

划富民道南侧尚园 15-1-1001，国有划拨城镇住宅用地面积为 62.6 平方米，建筑面积为 123.64 平方米的钢混结构居住房地产。

### （一）估价对象的财产范围

估价对象财产范围包括房屋所有权、国有划拨建设用地使用权及配套设施设备，不包含动产、可移动的装饰装修、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

### （二）估价对象基本状况

1. 名称：武清区京津公路西侧、规划富民道南侧尚园 15-1-1001 居住房地产。

2. 坐落：武清区京津公路西侧、规划富民道南侧尚园 15-1-1001。

3. 规模：国有划拨城镇住宅用地面积为 62.6 平方米，建筑面积为 123.64 平方米。

4. 用途：规划用途及实际用途均为居住。

5. 权属：估价对象已取得权属证书，权属清楚，权属人为邢振颖。

根据估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》，其权属信息如下：

权属信息摘录表

权利人	邢振颖					
共有情况	单独所有					
坐落	武清区京津公路西侧、规划富民道南侧尚园 15-1-1001					
不动产单元号	120114022021GB00020F00270072					
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	2018 年 07 月 05 日					
不动产权证号	津（2018）武清区不动产权第 1031616 号					
不动产登记证明号	津（2019）武清区不动产证明第 4001825 号					
土地（非林地）登记信息						
权利性质	用地面积（M <sup>2</sup> ）	使用（承包）期限			用途	
划拨	62.6 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（M <sup>2</sup> ）	构筑物类型
15-1-1001	钢混	16	10	居住	123.64	
抵押权登记信息						



登记日期	2019年02月26日	不动产登记证明号	津(2019)武清区不动产证明第4001825号
抵押人	邢振颖		
抵押权人	何瑞龙		
抵押范围	123.64平方米		
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币1700000元	债务履行期限(债权确定期间)	2019年02月22日至 2020年02月21日
<b>查封登记信息</b>			
查封机关	天津市武清区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2019年09月11日	查封文件及文号	(2019)津0114执保1065号
查封期限	2019年09月11日至2022年09月10日		
查封机关	天津市武清区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2020年10月09日	查封文件及文号	(2020)津0114执3298号
查封期限	2020年10月09日至2023年10月08日		
查封机关	天津市武清区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2021年02月04日	查封文件及文号	(2021)津0114执保102号
查封期限	2021年02月04日至2024年02月03日		
查封机关	天津市武清区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2021年06月11日	查封文件及文号	(2021)津0114执保683号
查封期限	2021年06月11日至2024年06月10日		
查封机关	天津市武清区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2021年06月28日	查封文件及文号	(2021)津0114执3130号
查封期限	2021年06月28日至2024年06月27日		
查封机关	天津市红桥区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2021年07月14日	查封文件及文号	(2021)津0106执2957号
查封期限	2021年07月14日至2024年07月13日		
查封机关	天津市红桥区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2021年07月14日	查封文件及文号	(2021)津0106执2952号
查封期限	2021年07月14日至2024年07月13日		
查封机关	天津市武清区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2021年12月16日	查封文件及文号	(2021)津0114执保1847号
查封期限	2021年12月16日至2024年12月15日		

根据《天津市不动产登记资料查询结果》可知，估价对象无共有人，已设立抵押、尚未注销，已被天津市武清区人民法院、天津市红桥区人民法院查封。

### (三) 土地基本状况

1. 四至：估价对象位于武清区京津公路西侧、规划富民道南侧尚园15-1-1001，东至京津公路，南至前进道，西至站北路，北至富民道。
2. 形状：估价对象土地形状近似为多边形，形状一般。地势平坦，

水文状况良好，工程地质条件良好，无不良地质现象。

3. 开发程度：估价对象实际开发程度为宗地红线外“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖气、通燃气）。宗地红线内“七通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯、通暖气、通燃气），保证程度高，基础设施完备。

4. 土地使用期限：估价对象土地用途为城镇住宅用地，无年期限限制。

5. 周边环境：估价对象周边有杨村第十四小学、杨村第八中学、武清第六幼儿园、香江广场、杨村火车站、西苑公园、天津银行、中国农业银行、中国建设银行等，公共服务设施较齐全。

#### （四）建筑物基本状况

估价对象坐落于武清区京津公路西侧、规划富民道南侧尚园 15-1-1001，建筑面积为 123.64 平方米，总层数为 16 层，所在层数为 10 层。

1. 建筑结构：钢混结构。

2. 设施设备：估价对象楼内设有上下水、电、暖气、燃气、通讯、消防、电梯等。

3. 装饰装修：

外檐装修	涂料	梯户数	2 梯 4 户	房型	/	成新率	八成新
朝向	南北	建成年代	约 2006 年	层高	约 2.7 米	结构	钢混
基础设施	通路、通上下水、通电、通讯、天然气、暖气					外檐窗	塑钢窗
物业管理	有	所在楼层/总楼层		10/16		建筑面积	123.64 m <sup>2</sup>
小区规模	大型	所在小区位置		中部		绿化率	较高
室内装修	一般装修						
使用状况	自住	是否拆改		否		停车位	地上停车位较多

4. 建成时间：约 2006 年。

5. 新旧程度：采用年限法判定估价对象成新率为 80%，无功能折旧及外部性折旧。

6. 维护状况：估价对象维护状况较好，能正常使用。

## 五、价值时点

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而评估房地产市场价格。估价委托人对价值时点无特殊要求，故以实地查勘日期作为价值时点，本次估价的实地查勘日期为 2022 年 07 月 06 日，故本次评估价值时点为 2022 年 07 月 06 日。

## 六、价值类型

本次估价的类型类型为市场价值。

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而评估房地产市场价格，故本次估价价值类型采用市场价值。

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

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等技术性原则。

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。如果评估出的价值不够公平合理，必然会损害某一方当事人的利益，也有损于估价人员、估价机构以至整个估价行业的公信力和声誉。因此，独立、客观、公正原则是房地产估价的基本原则，也是房地产估价的最

高行为准则。

本次评估机构由估价委托人随机选择产生，估价机构与当事人及委托人没有利害关系，能够严格按照事物的本来面目、实事求是、公平正直地进行估价。

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。

估价对象具有合法的产权且用途合法，已取得相关合法权属证明，估价对象符合相关法律规定。

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。

估价结论具有很强的时效性，考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会有不同的市场价值。所以特别强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值体现，而不是在其他时点的价值。2022年07月06日是实地查勘之日，也是估价对象价值特定的时间点。

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。

估价结论是估价对象的客观合理价值。客观合理价值应当是公开市场上最可能形成或成立的价格。

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。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。

本次评估对象已取得相关合法证明。实际用途、登记用途、规划用途完全一致。维持现状、继续利用最为合理，选择维持现状前提进行估



价，体现了最高最佳利用原则。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国民法典》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》。

### （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）；
3. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273）。

### （三）估价委托人提供的资料

1. 天津市武清区人民法院委托书（（2022）津 0114 执恢 381 号）；
2. 《天津市不动产登记资料查询结果》复印件；

### （四）注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

1. 实地查勘所获得的资料及照片；
2. 估价人员市场调研资料。

## 九、估价方法

依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）所述，房地产估价基本方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产；收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产；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；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且其开发

完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新开发、更新改造或改变用途的旧房。

估价人员在对这几种方法适用性分析的基础上调查了附近地区的市场状况并对估价对象进行了实地查勘后确定，估价对象规划用途与实际用途均为居住，市场比较活跃，在估价对象同一供需圈内与估价对象规模相当、类似的居住房地产有较多交易，交易实例丰富，适宜采用比较法进行评估。居住房地产对外出租比较普通，有租金等经济收入，但类似房地产租赁市场不够规范，并且目前居住房地产市场租金水平不能充分反映居住房地产的市场价格，而实际交易往往按市场价格成交，因此不宜采用收益法对估价对象房地产市场价值进行测算，故未采用收益法。估价对象是单套住宅，不可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设。此外，其成本无法体现楼层、朝向、房型等的差异，并且居住房地产市场交易活跃，交易实例丰富，故不宜采用成本法进行评估。估价对象已开发完毕投入使用，规模合理，能满足正常的生产、生活，不具有开发或再开发潜力，故不宜采用假设开发法。

本次评估考虑以上因素，确定采用比较法进行评估。

比较法是指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。

## 十、估价结果

我公司依照估价程序，遵循独立、客观、公正、合法的估价原则，根据估价目的，通过对估价对象进行实地查勘及市场调研，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点的市场价值为人民币



180.50 万元（单价 14599 元/平方米），大写人民币：壹佰捌拾万伍仟元整。

估价结果汇总表

相关结果	估价方法		比较法
	测算结果	总价（万元）	
单价（元/m <sup>2</sup> ）		14599	
评估价值	总价（万元）	180.50	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	14599	

### 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
沙晨强	1220190005		年 月 日
徐振乾	1220200005		年 月 日

### 十二、实地查勘期

自 2022 年 07 月 06 日至 2022 年 07 月 06 日。

### 十三、估价作业期

估价作业期：自 2022 年 06 月 22 日至 2022 年 07 月 15 日。

估价报告提交日期：2022 年 07 月 15 日。

### 十四、估价报告使用期限

估价报告使用期限为自估价报告出具之日起一年，自 2022 年 07 月 15 日起至 2023 年 07 月 14 日有效。

天津方达房地产土地资产评估有限公司

2022 年 07 月 15 日

## 附件

1. 天津市武清区人民法院委托书复印件（(2022)津 0114 执恢 381 号）；
2. 估价对象区域位置图；
3. 估价对象实物照片；
4. 估价对象实地查勘情况；
5. 专业帮助情况和相关专业意见；
6. 估价对象《天津市不动产登记资料查询结果》复印件；
7. 可比实例照片；
8. 估价机构《营业执照》复印件；
9. 估价机构《房地产价格评估机构备案证书》复印件；
10. 注册房地产估价师资格证书复印件。