

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：津星房地字（2022）第 164 号

估价项目名称：天津市西青区友谊南路南段西侧黛湖花园 10 号和 30  
号（共 2 套）居住房地产市场价格评估

估价委托人：天津市西青区人民法院

房地产估价机构：天津星驰房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：吴立国(2220140032) 高超(1220160012)

复核人员：任晋(1220110036)

报告出具日期：2022 年 11 月 18 日

# 致估价委托人函

天津市西青区人民法院：

受贵院的委托，我公司对坐落于天津市西青区友谊南路南段西侧黛湖花园 10 号和 30 号（共 2 套）的居住房地产的市场价格进行了评估。我公司注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，同时调查和收集了大量的相关资料，严格遵循客观、独立、公正、科学的原则，依据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），以价值时点价格为依据，对该宗房地产价值进行了分析与测算，现将评估结果报告如下：

## （一）估价对象：

本次估价对象为坐落于天津市西青区友谊南路南段西侧黛湖花园 10 号和 30 号（共 2 套）的居住房地产，依据估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》和《不动产权证书》记载，本次估价对象为证载建筑面积合计 1198.5 平方米的房产及其分摊的国有出让城镇住宅建设用地使用权。包含实体及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（上下水、电、供热、燃气、通讯、中央空调等）、地下室、阁楼、室内二次装修费用，不包含动产、债权债务等其他财产或权益，估价对象的登记状况如下：

依据估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》和《不动产权证书》复印件记载，估价对象房地产权利人为天津耀华投资发展有限公司，土地权利性质为出让，使用（承包）期限至 2075 年 12 月 06 日，用途为城镇住宅用地；房屋结构为钢混结构，规划用途为居住，土地面积共用 227986.6 平方米。

其他登记信息详见下表：

序号	不动产权证号	地址	所在层数	总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	津(2019)西青区不动产权第1063496号	西青区友谊南路南段西侧黛湖花园10	-1-2	3	413.22
2	津(2019)西青区不动产权第1013627号	西青区友谊南路南段西侧黛湖花园30	1-2	3	785.28
合计					1198.5

## （二）估价目的：

我公司受天津市西青区人民法院的委托，对委托人执行天津盛名投资集团有限公司与天津耀华投资发展有限公司房屋买卖合同纠纷一案中（委托书编号：（2022）津 0111 执 1895 号），所涉及的坐落于天津市西青区友谊南路南段西侧黛湖花园 10 号和 30 号（共 2 套）的居住房地产在价值时点的市场价格进行评估，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：**

我公司于 2022 年 10 月 21 日接受估价业务委托并于 2022 年 10 月 26 日完成了现场查勘，人民法院未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，以实地查勘完成之日作为价值时点，故此次估价确定价值时点为现场查勘完成日 2022 年 10 月 26 日。

**（四）价值类型：**

根据估价目的，本报告评估的价值类型为房地产市场价格。

**（五）估价方法：**

根据估价对象的自身特点及估价目的，本次评估采用比较法、收益法进行评估。

**（六）估价结果：**

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过详细的分析测算，并结合估价经验和对影响房地产价格的因素分析，确定本次估价对象在价值时点的市场价格为：

评估总价合计：人民币捌仟叁佰玖拾贰万元整（¥8392 万元，总价取整）；

平均单价：70021 元/平方米，（详见《估价结果汇总表》）。

**估价结果汇总表**

<b>相关结果</b>		<b>坐落</b>	天津市西青区友谊南路南段西侧黛湖花园 10 号和 30 号（共 2 套）
		<b>估价方法</b>	比较法、收益法
<b>测算结果</b>	<b>单价（元/平方米）</b>	70021	
	<b>总价（万元）</b>	8392（取整）	
<b>估价结果</b>	<b>单价（元/平方米）</b>	70021	
	<b>总价（万元）</b>	8392（取整）	

### 估价结果明细表

序号	地址	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
1	西青区友谊南路南段西侧黛湖花园 10	413.22	68971	2850
2	西青区友谊南路南段西侧黛湖花园 30	785.28	70574	5542
合计		1198.5		8392

#### (七) 特别提示

1、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的、价值时点为 2022 年 10 月 26 日的房地产市场价格，不含房地产交易过程中发生的过户税费、交易费用等相关衍生费用。

2、经估价师实地现场查勘，估价对象均带有地下室及阁楼，经询问领勘人，地下室及阁楼均为赠送面积，此次评估范围均包含地下室及阁楼。

欲了解本次评估的全部情况，请认真阅读估价结果报告。

天津星驰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年十一月十八日

# 目 录

致估价委托人函 .....	1
估 价 师 声 明 .....	5
估价的假设和限制条件 .....	6
房地产估价结果报告 .....	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 .....	16
八、估价依据 .....	18
九、估价方法 .....	20
十、估价结果 .....	23
十一、注册房地产估价师 .....	24
十二、实地查勘期 .....	24
十三、估价作业期 .....	24
附 件 .....	25

# 估 价 师 声 明

对本报告我们特作如下郑重声明：

1. 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）进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
2. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
3. 本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
4. 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。

# 估价的假设和限制条件

## 一、本次估价的假设前提：

### 1、一般假设

(1) 估价对象所采用的有关面积数据、资料等均以估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》和《不动产权证书》为依据，我们未得到授权也没有专业上能力进行验证，假设估价委托人提供的全部资料都是真实、完整、合法和有效的。

(2) 本公司注册房地产估价师对本估价报告中的估价对象于 2022 年 10 月 26 日进行了实地查勘，并将估价对象登记的相关信息与实物进行核实和验证，并进行文字与影像记录，但受专业及从业资格限制，仅限于估价对象的产权登记与查勘时点的建筑物实物一致性的核实以及估价对象目前使用现状及维护管理情况等，不承担被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任，但在查勘过程中，我们对房屋外部的安全、环境等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，未发现估价对象存在安全隐患，在无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象的建筑结构及所处环境状况在价值时点与查勘时点是安全的并符合国家有关技术、质量、验收及安全使用标准。

(3) 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，房地产市场行情在报告期内理性发展，不发生重大波动。

(4) 估价对象为整体房地产的局部，估价对象能合法享用整体房地产的各项权益及各项服务配套设施。

(5) 估价对象在法定使用年限内不改变用途，得到正常维护、维修。

(6) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(7) 在本估价报告使用期内估价对象在价值时点时的状况无重大变化。

(8) 在估价对象法定使用年期内，房屋所有权人对该房地产享有完全的使用、转让、收益、处分等合法权益。

(9) 估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(10) 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。

(11) 收益法中的假设：假设估价对象持有加转售模式，持有期内房地产未来每年的净收益不变；报酬率大于零；估价对象持有期为 5 年。

(12) 假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况与实地查勘完成之日状况相同。

(13) 委托人未明确存在欠缴税费，房地产估价机构未掌握相关情况，假定评估对象不存在欠缴税费。

## 2、未定事项假设

本次估价无未定事项，因此未做未定事项假设。

## 3、背离事实假设

根据委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》，估价对象在价值时点存在查封情况和抵押情况。根据此次估价目的，故不考虑查封情况和抵押情况对估价对象市场价格的影响，以此作背离事实假设。

## 4、不相一致假设

此次估价，委托方提供的《天津市不动产登记资料查询结果》复印件查询时间为 2021 年 10 月 27 日，估价人员实地查勘日期即设定的价值时点为 2022 年 10 月 26 日。委托方提供的评估资料调取或者出具时间点与价值时点存在不相一致性。在此假设估价对象在价值时点的实物状态、产权登记状况及相关产权信息与委托方提供的评估资料调取或者出具时间点的状况一致，无变化。以此作为估价对象不相一致性假设之一。

经估价师现场查勘，估价对象西青区友谊南路南段西侧黛湖花园 10 号，证载建筑面积 413.22 平方米，证载为所在层为-1-2 层，总层数 3 层，实际为所在层-1-3 层，总层数 4 层。当事人双方均表示房屋证载的建筑面积中不含地下一层及阁楼，地下一层和阁楼均为赠送面积。证载建筑面积及层数与房地产实际状况不符。另据委托人提供的《不动产权证书》（津（2019）西青区不动产权第



1063496号)的分户平面图为1-2层,故本次评估设定西青区友谊南路南段西侧黛湖花园10号证载建筑面积413.22平方米中不包含地下一层和阁楼,地下一层和阁楼均为赠送面积。以此作为估价对象不相一致性假设之二。

#### 5、依据不足假设

本次无依据不足假设。

### 二、估价报告的使用限制:

1、估价对象应满足全部假设条件。

2、评估结果是反映评估对象在本次估价目的及价值时点下的市场价格,没有考虑估价目的以外的其它用途事宜以及快速变现等特殊的情况对市场价格的影响,也未曾考虑国家宏观社会经济政策发生变化以及其它不可抗力因素对房地产市场价格的影响。

3、本估价报告中估价对象的界定、价值的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象外部环境等因素均以价值时点估价对象的状况、房地产市场状况及估价委托人提供的相关资料为依据。

4、本估价结果是反映估价对象在本次估价目的、价值时点为2022年10月26日的房地产市场价格。房地产市场状况随着时间的变化,可能导致估价结果有所变动,报告的使用者应在房地产市场价格变化较快时,重新委托有资质的房地产估价机构对估价对象的市场价格进行再评估。

5、本估价报告书仅供估价委托人用于本估价目的及报送评估行业管理机构备查。

6、根据估价目的,本评估结果为估价对象在价值时点的市场价格,不含房地产交易过程中发生的交易税费、交易费用、评估费用等相关衍生费用。

7、本估价报告的房地产市场价格是在价值时点正常的经济环境、市场条件下的市场价格,为证载房屋所有权价值和其分摊的国有出让城镇住宅建设用地使用权价值,并包含实体及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备(上下水、电、供热、燃气、通讯、中央空调等)、地下室、阁楼、室内二次装修费用,不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

8、本报告是我公司注册房地产估价师在现有的估价知识和技术条件下完成

的，本估价机构对本估价报告有解释权。

9、本报告有效期自报告出具之日起壹年（2022年11月18日至2023年11月17日），超过有效期应重新进行评估。

### 三、特殊事项说明

1、估价中无法考虑实地查勘之后至处置完毕之前由于不可抗力或人为因素对估价对象造成的意外影响。

2、本报告中所依据的《天津市不动产登记资料查询结果》和《不动产权证书》复印件，由委托人天津市西青区人民法院提供，委托人应对资料的真实性、完整性、合法性负责。

3、此次估价，估价对象市场价格是在假定其拥有完整产权，无任何产权、物权瑕疵情况下的客观市场价格。（详见估价对象假设限制条件）

4、人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，本评估报告中估价对象处置过程中的税费负担全部由买受人负担。

#### 5、特别提示

（1）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。

（2）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。

（3）因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。

（4）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。

（5）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。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人名称：天津市西青区人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：天津星驰房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：马乐

住所：天津市南开区宾水西道与凌宾路交口奥城国际写字楼 A3-505

统一社会信用代码：91120104718264494H

注册资本：贰佰万元人民币

备案证书等级：壹级

证书编号：（2017）津房评估证字第 12 号

有效期限：2021 年 10 月 25 日至 2023 年 9 月 20 日

## 三、估价目的

我公司受天津市西青区人民法院的委托，对委托人执行天津盛名投资集团有限公司与天津耀华投资发展有限公司房屋买卖合同纠纷一案中（委托书编号：（2022）津 0111 执 1895 号），所涉及的坐落于天津市西青区友谊南路南段西侧黛湖花园 10 号和 30 号（共 2 套）的居住房地产在价值时点的市场价格进行评估，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、估价对象范围：

本次估价对象为坐落于天津市西青区友谊南路南段西侧黛湖花园 10 号和 30 号（共 2 套）的居住房地产，依据估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》和《不动产权证书》记载，本次估价对象为证载建筑面积合计 1198.5 平方米的房产及其分摊的国有出让城镇住宅建设用地使用权。包含实体及附着在建筑物上的、与估价对象功能相匹配的、不可移动的设施设备（上下水、电、供热、燃气、通讯、中央空调等）、地下室、阁楼、室内二次装修费用，不包含动产、债权债务等其他财产或权益。

### 2、房地产基本状况

#### （1）房地产登记状况

依据估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》和《不动产权证书》

复印件记载，估价对象房地产权利人为天津耀华投资发展有限公司，土地权利性质为出让，使用（承包）期限至 2075 年 12 月 06 日，用途为城镇住宅用地；房屋结构为钢混结构，规划用途为居住，土地面积共用 227986.6 平方米。

其他登记信息详见下表：

序号	不动产权证号	地址	所在层数	总楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	津(2019)西青区不动产权第1063496号	西青区友谊南路南段西侧黛湖花园10	-1-2	3	413.22
2	津(2019)西青区不动产权第1013627号	西青区友谊南路南段西侧黛湖花园30	1-2	3	785.28
合计					1198.5

## (2) 房地产实物状况

经估价人员现场查勘，房地产的实物状况如下表：

坐落		天津市西青区友谊南路南段西侧黛湖花园10	天津市西青区友谊南路南段西侧黛湖花园30
土地实物状况	宗地四至	所在小区四至：东至梅江公园，南至格调初晴小区，西至道路，北至富力津门湖·芳堤花园	
	土地开发程度	宗地内外达“七通”（即供水、排水、通电、通讯、通暖气、通气、通路）；	
	宗地形状	估价对象所在整宗宗地形状不规则（多边形）	
	地势、地质水文状况	位于平原地区，地势平坦；岩石风化形成的薄层残积土，无明显污染；地质条件较简单，承载力较好。	
	设施设备	防汛、排水，雨污分流等设施完备设备完善	
建筑物实物状况	建筑面积	413.22 m <sup>2</sup>	785.28 m <sup>2</sup>
	所在层/总层数	实际为-1-3层/4层，经现场查勘估价对象赠送地下室及阁楼	实际为-1-3层/4层，经现场查勘估价对象赠送地下室及阁楼
	建筑结构	钢混结构	钢混结构
	设施设备	上下水、一户一表、通讯、消防、供热、燃气、中央空调	上下水、一户一表、通讯、消防、供热、燃气
	实际用途	独栋别墅	独栋别墅
	外檐	坡屋顶，外檐贴砖，断桥铝合金窗、防盗门。	坡屋顶，外檐贴砖，断桥铝合金窗、防盗门。
	室内状况	地下室地面铺地板、地毯、理石等，墙面贴壁纸、局部刷乳胶漆，顶棚石膏板吊顶；首	毛坯

		层地面铺地板、地毯、理石等，墙面为壁纸，石膏板吊顶；二层地面铺地板、地毯、理石等，墙面贴壁纸，顶棚石膏板吊顶；阁楼地面铺地板，墙面贴壁纸，顶棚石膏板吊顶。经领勘人介绍，该房屋装修用材均为高档品牌。	
	<b>层净高</b>	地下室层高约为 2.8 米；首层层高约为 3.2 米；二层层高约为 3 米；阁楼层高约为 2.7 米	地下室层高约为 3.3 米；首层层高约为 3.3 米；二层层高约为 3.2 米；阁楼层高约为 3.4 米
	<b>建成时间</b>	约 2019 年	约 2019 年
	<b>空间布局</b>	建筑为独栋别墅，估价对象位于第-1-3 层，地下室及阁楼不算在建筑面积中。 房屋布局：共四层：地下 1 层，地上三层；开放式布局；南北朝向。	建筑为独栋别墅，估价对象位于第-1-3 层，大部分地下室及阁楼不算在建筑面积中。 房屋布局：共四层：地下 1 层，地上三层；开放式布局；南北朝向。
	<b>建筑功能</b>	所在社区为该项目的别墅区所在楼栋位于黛湖花园内别墅区，估价对象为独栋别墅，有电梯和中央空调，楼体总体南北布局，间隔合理，日照充足，出入便捷度较高，不存在明显的功能缺陷，满足住宅需要；房屋整体布局较好，整体建筑功能较好。	所在社区为该项目的别墅区所在楼栋位于黛湖花园内别墅区，估价对象为独栋别墅，楼体总体南北布局，间隔合理，日照充足，出入便捷度较高，不存在明显的功能缺陷，满足住宅需要；房屋整体布局较好，整体建筑功能较好。
	<b>使用保养状况</b>	估价对象外墙贴墙砖，维护较好，设施设备能正常使用，整体维护保养状况较好。	估价对象外墙贴墙砖，维护较好，设施设备能正常使用，整体维护保养状况较好。
	<b>新旧程度</b>	完好房。	完好房。
	<b>房屋使用现状</b>	经估价师现场查勘核实，估价对象现为正常居住使用。	经估价师现场查勘核实，估价对象现为毛坯未使用。
	<b>备注</b>	估价对象所在黛湖花园别墅居住社区设有独立出入通道及出入口；大门为自动升降道闸；绿化率较好；估价对象所在的 10 号楼位于北面的位置，出入便捷，居住环境较好。	估价对象所在黛湖花园别墅居住社区设有独立出入通道及出入口；大门为自动升降道闸；绿化率较好；估价对象所在的 30 号楼位于东面的位置，临梅江公园，出入便捷，居住环境好。

### 3、他项权利设定情况

根据委托方提供的《天津市不动产登记资料查询结果》记载，估价对象于价值时点存在抵押他项权。

**抵押状况一览表**

天津市西青区 友谊南路南段	登记日期	2020 年 01 月 19 日	不动产登记证明号	津（2020）西青区不动产证 明第 4000657 号
------------------	------	------------------	----------	--------------------------------

西侧黛湖花园 10	抵押人	天津耀华投资发展有限公司		
	抵押权人	中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司		
	抵押范围	413.22 平方米		
	被担保债权数额（最高债权数额）	人民币 15052800 元	债务履行期限（债权确定期间）	2020 年 01 月 17 日 至 2022 年 01 月 16 日
天津市西青区 友谊南路南段 西侧黛湖花园 30	登记日期	2020 年 01 月 20 日	不动产登记证明号	津（2020）西青区不动产证明第 4000678 号
	抵押人	天津耀华投资发展有限公司		
	抵押权人	中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司		
	抵押范围	785.28 平方米		
	被担保债权数额（最高债权数额）	人民币 27941900 元	债务履行期限（债权确定期间）	2020 年 01 月 17 日 至 2022 年 01 月 16 日

根据此次估价目的，不考虑抵押情况对估价对象市场价格的影响。

#### 4、租赁情况：

估价师在领勘人带领下，对估价对象现场进行了查勘、文字记录以及影像摄取工作，估价对象黛湖花园 10 号现状为申请人居住使用，黛湖花园 30 号现状为空置，均无租赁情况。

#### 5、查封情况：

根据委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》记载，估价对象于价值时点为查封状态，黛湖花园 10、30 查封情况相同，具体如下表：

查封状况一览表

查封机关	天津市西青区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2021 年 10 月 25 日	查封文件及文号	（2021）津 0111 民初 12346 号之二
查封期限	2021 年 10 月 25 日至 2024 年 10 月 24 日		

根据此次估价目的，不考虑查封情况对估价对象市场价值的影响。

#### 6、区位状况

##### （1）位置状况

估价对象所在区域为河西区与西青区的交界处，受河西区梅江居住区域影响较大，河西区是天津市的中心区之一，位于市区东南部，因地处海河西岸而得名。河西区东临海河与河东区相望，西起卫津南路、卫津河与南开区、西青区交

界，南沿双林农场引水河与津南区毗邻，北抵徐州道、马场道、津河与和平区接壤。

估价对象为坐落于天津市西青区友谊南路南段西侧黛湖花园的居住房地产，所在小区四至为东至梅江公园，南至格调初晴小区，西至道路，北至富力津门湖·芳堤花园。位置图如下：



### (2) 交通状况

估价对象所在区域地理位置优越，距离市中心区 6 公里，距滨海国际机场 21 公里，距津沪高速公路口 14 公里，距津京塘高速公路口 23 公里，可快速到达天津东站、天津西站、天津滨海机场等，对外交通便捷度高。

估价对象周边主要有梅江西路、卫津南路、友谊南路、江湾路、绥江道等居住区级道路连接贯通，周边有 323 路、605 路、753 路等多路公交在附近设有公交站点，附近设地铁六号线梅江会展中心站，出入较便捷，道路通达性较优，对内交通条件较好。

估价对象所在地及周边道路均为双向行驶，除机动车尾号限行外无特殊交通管制。

### (3) 配套设施状况

基础配套：估价对象所在区域基础设施完备，道路密集，供电、供水、排水、通讯、燃气、供热等基础设施完善。

公共配套设施：周边有玉带路小学、天津市南开翔宇学校(梅江校区)、河西区水晶小学、华兰国际幼稚园、华夏未来博雅幼儿园、天津市河西区第一幼儿园(水岸公馆分园)等；天津信泰医院，福芝林大药房等；建设银行、农业银行等，公共设施条件较好。

#### (4) 商业繁华度

估价对象位于梅江居住区，周边建有大岛商业广场，山姆会员商店(梅江店)，沃尔玛(汇川道店)，优选生活超市(梅江水岸店)等，餐饮、购物便捷，商业繁华度较优。

#### (5) 景观环境状况

估价对象所在区域临近本市中心城区最大湿地卫南洼湿地风景区，估价对象位于梅江居住区，周边有梅江公园、卫津河公园、太湖路公园等公园，同时小区内部绿化率较高，环境较好。

### 五、价值时点

我公司于2022年10月21日接受估价业务委托并于2022年10月26日完成了现场查勘，人民法院未明确价值时点，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，以实地查勘完成之日作为价值时点，故此次估价确定价值时点为现场查勘完成日2022年10月26日。

### 六、价值类型

根据估价目的、《房地产估价规范》及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》，涉执房地产处置司法评估的价值类型宜为市场价格，因此本报告的价值类型为市场价格。

市场价格，是指某种房地产在市场上的平均交易价格。是以一定区域和时间、一定数量的同一种房地产的成交价格为基础，剔除实际交易中不正常和偶然的因素（如急售、急买、买方特殊偏好、卖方定价策略等）所造成的成交价格偏差，并消除因不同房地产之间的区位、实物和权益状况不同以及成交日期、付款方式等不同所造成的成交价格差异，然后恰当选择简单算术平均数、加权算术平



均数、中位数、众数等方法测算得出的价格。

## 七、估价原则

依据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）（2015年12月1日实施），房地产的市场价格评估应遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则；依据《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（2014年2月1日实施）估价原则的定义及说明如下：

### （一）独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是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人均是公平合理的价值或价格的原则。

“独立”要求估价师和估价机构与委托人及估价利害关系人没有利害关系，不受任何单位和个人的影响，凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价；

“客观”要求估价师和估价机构在估价中不带自己的情感、好恶和偏见，按照事物的本来面目、实事求是进行估价。

“公正”要求估价师和估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价遵循独立、客观、公正原则，不受当事人及相关方的非法干预和影响，实事求是、公平正直的进行估价，同时估价机构具有行之有效的内部三级审核制度，评估过程规范有序。

### （二）合法原则

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。

依法是指依据国家有关法律、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、国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策、估价对象所在地的地方性法规、地方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、权属证书、有关批文和合同等。

遵循合法原则是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

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资料《天津市不动产登记资料查询结果》和《不动产权证书》进行评估，估价对象为

合法登记，可以依法进行评估。

### （三）最高最佳利用原则

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。

房地产估价应遵循最高最佳利用原则，应以估价对象的最高最佳利用为前提估价。

当估价对象已做了某种使用，估价时应根据最高最佳利用原则对估价前提作出下列之一的判断和选择，并应在估价报告中予以说明：

1. 保持现状继续利用最为合理时，应选择保持现状继续使用为前提进行估价；
2. 改变用途再予以利用最为合理时，应以改变用途前提进行估价；
3. 更新改造再予以利用最为合理的，应选择更新改造前提进行估价；
4. 改变规模再予以利用最为合理的，应选择改变规模前提进行估价；
5. 重新开发再予以利用最为合理的，应选择重新开发前提进行估价；
6. 上述前提的某种组合或其他特殊利用最为合理的，应选择上述前提的某种组合或其他特殊利用前提进行估价。

估价对象位于梅江居住区，周边多为住宅小区，适合居住，估价对象作为居住使用，符合区域总体规划，故本报告以估价对象保持现状继续利用为最高最佳利用方式。

### （四）替代原则

遵循替代原则，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离在合理范围的原则。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。由于房地产的独一无二性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。

本次评估中，比较法案例的选择以及收益法市场租金的测算，根据估价对象的情况和估价方掌握的资料，选择了与估价对象条件相类似的三个交易实例作为可比实例，充分遵循替代原则。

### （五）价值时点原则

遵循价值时点原则，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。

价值时点原则强调的是资金的时间价值及房地产市场的波动性对价值的影响，即同一估价对象在不同的时点会有不同的市场价格。

比较法对可比案例的期日修正、收益法求取客观租金对可比实例的期日修正及测算过程中参数的选取，均以价值时点的市场状况及相关政策确定，均遵循了价值时点原则。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规、司法解释

1、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日十三届全国人大三次会议通过，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二十九号，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，1995年1月1日起实施；2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议第一次修正并施行；2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正；2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议修正并于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二十八号，1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，1987年1月1日实施；1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议修正；1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订；2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修正；2019年8月26日，第十三届全国人大常委会第十二次会议修正并于2020年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，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，自2016年12月1日起施行）；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年4月21日，国务院第132次会议修订通过，自2021年9月1日起施行）；

6、《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，2018年9月1日施行）；

7、关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知（法办[2018]273号）；

8、中华人民共和国增值税暂行条例（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第134号公布 2008年11月5日国务院第34次常务会议修订通过 根据2016年2月6日《国务院关于修改部分行政法规的决定》第一次修订 根据2017年11月19日《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定》第二次修订）；

9、《中华人民共和国土地增值税暂行条例》（1993年12月13日中华人民共和国国务院令第138号发布 根据2011年1月8日《国务院关于废止和修改部分行政法规的决定》修订）；

10、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）。

11、《关于契税纳税服务与征收管理若干事项的公告》（国家税务总局公告2021年第25号）；

12、《关于契税法实施后有关优惠政策衔接问题的公告》（财政部 税务总局公告2021年第29号）；

13、《关于城市维护建设税征收管理有关事项的公告》（国家税务总局公告2021年第26号）；

14、《关于继续执行的城市维护建设税优惠政策的公告》（财政部 税务总局公告2021年第27号）；

15、《关于城市维护建设税计税依据确定办法等事项的公告》（财政部 税务总局公告2021年第28号）；

16、《中华人民共和国城市维护建设税法》（中华人民共和国主席令第五十一号）；

17、《中华人民共和国契税法》（中华人民共和国主席令第五十二号）；

18、天津市人民代表大会常务委员会关于修改〈天津市房地产交易管理条例〉的决定（自2014年7月1日起施行）。

## （二）技术标准及地方相关文件

1、住房和城乡建设部关于发布《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）的公

告（第 797 号）（2015 年 12 月 1 日）；

2、住房城乡建设部关于发布《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）（第 84 号）（2014 年 2 月 1 日）。

3、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37 号，2021 年 9 月 1 日施行）；

4、《关于印发天津市高级人民法院关于委托鉴定评估工作的规定（试行）》的通知【津高法发（2020）10 号】2020 年 3 月 27 日正式发布；

5、2020 年《天津市建设工程计价办法》（津住建建市函〔2020〕30 号）（自 2020 年 4 月 1 日实施）。

### （三）经济行为依据

《天津市西青区人民法院委托书》。

### （四）估价委托人提供的有关资料

- 1、《天津市不动产登记资料查询结果》复印件；
- 2、《不动产权证书》复印件。

### （五）估价机构搜集和掌握的有关资料

- 1、估价对象区域位置图；
- 2、估价对象及周边的现场照片；
- 3、估价对象实地查勘的区域及个别因素条件、基础设施情况等；
- 4、估价对象所在地区在价值时点的经济发展状况、房地产市场发展状况等资料；
- 5、交易案例位置图及查勘照片；
- 6、估价机构掌握的其他有关资料。

## 九、估价方法

### （一）估价方法的选择

#### 1、估价方法选择的依据

根据《房地产估价规范》（GB/T5029-2015），房地产估价方法主要有比较法、成本法、收益法和假设开发法。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的，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。

## 2、估价方法适用性分析

估价人员深入细致地分析了估价对象的自身特点和实际状况及估价目的，并研究了委托人提供的及估价机构所掌握的资料，在实地查勘和调研的基础上遵循估价规范，选取了比较法、收益法作为本次估价的基本方法。对估价方法的选用作如下分析：

估价方法	定 义	分 析	结 果
比较法	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。	我估价人员了解到，于价值时点估价对象所在区域类似住宅房地产市场交易较活跃，可搜集到一定数量与之类似房地产的买卖成交案例，故可以选用比较法。	选用
假设开发法	假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。	适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价，估价对象为已开发完成的投入使用的居住房地产，故不适宜选用本方法。	未选用
收益法	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换为价值得到估价对象价值或价格的方法。	估价对象为居住房地产，具有现实或潜在的收益性。根据市场调查，估价对象所处区域有类似房地产的租赁较为活跃，可搜集到一定数量与之类似房地产的近期租赁交易案例，有经济收入，因此可采用收益法进行评估。	选用
成本法	成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。	根据上述估价方法选择的依据，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的，应选用成本法，相对于本估价对象显然不适合；另外一方面，成本法一般适用于可假定为独立的开发建设项目进行重新开发的房地产，本次估价对象为整体房地产的局部，从估价对象现状分析，其作为整体房地产开发项目的局部，若采用成本法测算，应模拟该小区整体房地产开发项目的开发过程计算整体项目的综合单价，再根据估价对象的位置、楼层朝向等区位因素及个别因素进行修正得到估价对象的价格，但委托人提供的资料对估价对象所在小区整体开发项目的规划利用条件的反映过于局限，采用成本法测算不能充分整体项目的特征，更无法对估价对象进行与成本法估价结果的综合单价差异的修正，因此本次估价不适宜采用成本法估价。	未选用

## (二) 技术路线

### (1) 比较法

根据《房地产估价基本术语标准》（（GB）T50899-2013），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。

比较法计算公式为：

估价对象价格＝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（区位状况、实物状况、权益状况）

## （2）收益法

根据《房地产估价基本术语标准》（GB/50899-2013），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《房地产估价规范》（GB/T50291-2015），收益法估价时，应区分报酬资本化法和直接资本化法，并应优先选用报酬资本化法。报酬资本化法估价时，应区分全剩余寿命模式和持有加转售模式。

本次评估估价对象为成套居住用房，一般情况下成套住宅市场流动性较强，故选用持有加转售模式。公式为：

$$V= V_1+V_2$$

$$V_1=(A/r) \times [1-1/(1+r)^n]$$

$$V_2=[V \times (1+i)^n - S] / (1+r)^n$$

式中：

V—房地产收益价值

V<sub>1</sub>—持有期收益价值

V<sub>2</sub>—持有期末转售收益的现值

A—持有期年净收益

r—报酬率

n—房地产持有年期

i—持有期内房地产价格增长率

S—持有期末转售成本

## （三）估价结果的确定

比较法、收益法是通过不同的计算途径评估地价的方法，其评估结果具有价格的同一性，从而具备了可比性，可以采用算术平均、加权平均或以某一种价格

为主等方法中的一种来确定估价结果。

经房地产估价师进行分析，比较法案例选取真实合理，估价过程取值及修正过程依据充分，最终计算的比准价值客观合理；收益法中各项取值客观，但由于目前住宅房地产市场的租售比偏低，导致收益价格远远低于市场价格。

经以上分析，估价对象采用比较法和收益法，两种方法测算结果采用加权算术平均确定最终估价对象目前的正常市场价格水平。

## 十、估价结果

根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选取科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过详细的分析测算，并结合估价经验和对影响房地产价格的因素分析，确定本次估价对象在价值时点的市场价格为：

评估总价合计：人民币捌仟叁佰玖拾贰万元整（¥8392 万元，总价取整）；

平均单价：70021 元/平方米，（详见《估价结果汇总表》）。

估价结果汇总表

<b>相关结果</b>		<b>坐落</b>	天津市西青区友谊南路南段西侧黛湖花园 10 号和 30 号（共 2 套）
<b>估价方法</b>		比较法、收益法	
<b>测算结果</b>	<b>单价（元/平方米）</b>	70021	
	<b>总价（万元）</b>	8392（取整）	
<b>估价结果</b>	<b>单价（元/平方米）</b>	70021	
	<b>总价（万元）</b>	8392（取整）	

估价结果明细表

序号	地址	建筑面积（m <sup>2</sup> ）	单价（元/m <sup>2</sup> ）	总价（万元）
1	西青区友谊南路南段西侧黛湖花园 10	413.22	68971	2850
2	西青区友谊南路南段西侧黛湖花园 30	785.28	70574	5542
合计		1198.5		8392



## 十一、注册房地产估价师

### 参加评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	盖章	签名日期
吴立国	2220140032			
高超	1220160012			

复核人员：

任晋

(1220110036)

## 十二、实地查勘期

实地查勘估价对象的日期为 2022 年 10 月 26 日，查勘工作当日完成。

## 十三、估价作业期

本报告作业日期从 2022 年 10 月 21 日至 2022 年 11 月 18 日。

## 附 件

1. 《天津市西青区人民法院委托书》；
2. 《天津市不动产登记资料查询结果》复印件；
3. 《不动产权证书》复印件；
4. 估价对象位置图；
5. 估价对象实地查勘情况和照片；
6. 可比实例位置图及外观照片；
7. 专业帮助和相关专业意见；
8. 房地产估价机构备案证书复印件；
9. 房地产估价机构营业执照复印件；
10. 公司变更登记申请书复印件；
11. 注册房地产估价师资质证书复印件。