

房地产司法拍卖估价报告

估价报告编号：津维房评（2022）字第 22125 号
估价项目名称：滨海新区塘沽金江路 1484 号涉执房地产司法处
置估价项目
估价委托人：天津市滨海新区人民法院
房地产估价机构：天津市维德源丰房地产评估有限责任公司
注册房地产估价师：杜东刚(1219970001)
陈新羽(1220100016)
复核人员：杜东刚(1219970001)
估价报告出具日期：2022 年 11 月 15 日
序列号：2022-253-045297



致 委 托 人 函

天津市滨海新区人民法院：

贵单位因司法鉴定的需要，委托我公司对案件中的相关人员李辉名下的，坐落于滨海新区塘沽金江路 1484 号，用途为非居住的房地产的市场价值进行评估。项目内容如下：

一、 估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对估价对象房地产的市场价值进行评估。

二、 估价对象：

估价对象坐落：	滨海新区塘沽金江路 1484 号	权利人：	李辉
不动产权证号：	津(2016)滨海新区塘沽不动产权第 1018000 号	房屋规划用途：	非居住
土地性质：	国有出让	房屋建筑结构：	钢混结构
土地用途：	城镇住宅用地	房屋建筑面积：	225.36 m ²
房屋总层数：	19 层	所在层数	1-2 层

三、 价值时点：

本报告书价值时点为 2022 年 10 月 24 日。

四、 估价结果：

经本公司注册估价师到现场勘察后，依据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》和贵单位提供的资料数据等，进行认真分析，并采用比较法进行详细测算，确定上述估价对象房地产，于价值时点 2022 年 10 月 24 日的市场价值评估单价为 14526 元/平方米，市场价值评估总价为人民币 3273579 元，大写：人民币叁佰贰拾柒万叁仟伍佰柒拾玖元整。

本估价结果自估价报告出具日起生效，应用有效期为一年，自 2022 年 11 月 15 日起至 2023 年 11 月 14 日止。

估价机构法定代表人(盖章)：

估 价 机 构(盖章)：

天津市维德源丰房地产评估有限责任公司

2022 年 11 月 15 日





目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价的假设和限制条件.....	5
三、房地产估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价对象.....	7
(四) 估价目的.....	9
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值定义.....	9
(七) 估价依据.....	10
(八) 估价原则.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	13
(十一) 估价人员签章.....	13
(十二) 实地勘察期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
四、附件.....	14
(一) 估价对象于价值时点时实物照片.....	15
(二) 估价对象位置坐落图.....	16
(三) 其他附件(复印件).....	16 页之后、无页码

注：估价技术报告部分仅供存档及主管部门查阅

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

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、依据和结论，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有关房地产估价标准，即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)和《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。

估价的假设与限制条件

一、本次估价的假设前提：

1、一般假设

(1) 本机构房地产估价人员（陈新羽，程宝林）已于 2022 年 10 月 24 日，在天津市滨海新区人民法院的工作人员的带领下，对估价报告中的估价对象进行了实地勘察。实地勘察内容包括对估价对象的区位状况、交通状况、周边氛围、建筑物室内外状况等。但未进行实地度量，报告数据的选取以委托人审定后并提供的《天津市不动产登记资料查询结果》等权属证明资料中所载内容为本次估价依据，若委托人以后能提供更加权威的面积证明，且与本次估价所采用的依据有明细出入，则本次估价结果应作相应调整。我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，对于被遮蔽、未暴露及难以接触、观察到的部分，依据委托人提供的资料为依据进行评估。我们不承担对估价对象内部建筑结构质量进行调查的责任。

(2) 估价对象产权明晰，手续完善，权利人依法享有直接支配权和排他权，可依法进行公开转让。

(3) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(4) 交易双方都了解完全市场信息、对交易对象具有必要的专业知识。

(5) 洽谈交易期间房地产价值将保持稳定，不考虑特殊买家的附加出价。

(6) 委托人所提供的有关法律文件、资料、数据是真实、完整、合法和有效的。

(7) 估价对象非居住用途不变，并可长期使用。估价对象房地产可按法定用途、规模在未来年期内持续使用，并取得预期效果为假设前提。

(8) 本报告以估价对象房地产在价值时点时不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

(9) 本报告是按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担交易税费的方式为假设前提。

2、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告不存在未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价中估价对象未出现背离事实的情况，未做出与实际状况不一致的假定，故本报告无背离事实假设。

4、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

估价委托人提供了反映估价对象登记状况的《天津市不动产登记资料查询结果》等权属资料，估价人员进行了现场查勘，本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用的限制条件

1、本估价报告是应委托人要求，为本报告中所注明的估价目的所作，未经我公司同意，不可用于交易过户、抵押贷款、拆迁补偿、土地增值税清算等其他估价目的。未经委托人同意，不得向任何单位和个人提供报告的全部或部分内容，不得以任何形式发表于任何公开媒体。

2、本估价报告中估价对象的界定、价格的确定、估价过程中有关参数的选取以及估价对象外部环境因素均以价值时点为准。

3、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般会发生变化。

4、本次估价我们已对评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用进行了关注。经与估价委托人沟通，本报告估价结果未扣除相关的财产处置费用。

6、本估价报告是我公司估价人员在现有的估价知识和技术条件下完成的。

7、本估价报告自出具日期起生效，应用有效期为一年，自 2022 年 11 月 15 日起至 2023 年 11 月 14 日止。

房地产估价结果报告

一、 估价委托人:

委托单位: 天津市滨海新区人民法院

住 所: 滨海新区洞庭北路鑫盛商务园 1 号楼

二、 房地产估价机构:

估价机构: 天津市维德源丰房地产评估有限责任公司

单位地址: 天津市河西区黑牛城道与洪泽南路交口东南侧三诚里 23 号楼-4-401

法定代表人: 陈新羽

估价单位资格: 《房地产估价机构备案证书》编号 (2017) 津房评估证

字第 7 号; 房地产评估备案等级——贰级;

房地产评估资质有效期限——2020 年 6 月 16 日至 2023

年 6 月 15 日。

统一社会信用代码: 91120103754839283F

三、 估价对象:

1、 估价对象区位状况

A. 坐落: 估价对象坐落于滨海新区塘沽金江路 1484 号。位于滨海新区塘沽云岭道与金江路交口, 延金江路向南 70 米处西侧。

B. 交通条件: 估价对象所在小区临金江路、洞庭路, 附近还有宝山道、河北路、泰达大街等干道。交通通达性和可及性好, 交通较便利。

C. 公共交通条件: 估价对象附近有通学 104 路、518 路、521 路、524 路等多条公交线路。估价对象公共交通较便利。

D. 公共配套设施: 估价对象附近设有邮局、银行、超市、饭店和移动、

联通营业厅等，公共服务配套设施完善。

E. 基础设施：估价对象所在区域土地开发程度为宗地红线外达到“七通”（及给水、排水、电力、通讯、道路、燃气、热力），红线内达到场地平整条件。属“七通一平”标准，基础设施完备。

F. 商业繁华度：估价对象所处区域为成熟的居住区和商业区。周围随有多个成熟的住宅小区和商圈，且估价对象所在街道为主路，门脸位置较明显。估价对象房地产所处位置商业繁华度较高。

#综上所述，估价对象区位条件较优秀，商业繁华度较高，门脸位置较明显，交通便利、配套设施完善，适合商业经营或办公。

2、房地产实物状况

估价对象所在的建筑物为一幢2层到顶钢混结构的临街商贸楼。其基础为满堂基础，基础稳固，无不均匀沉降。主体承重结构为钢混结构，现浇柱、现浇梁、现浇板，结构坚固。外墙面贴瓷砖。屋顶为现浇板平屋顶，上做保温、隔热、防水。外檐窗为断桥铝合金框玻璃窗。整栋建筑配有上下水、电力、通讯等基础设施。

估价对象位于该幢商贸楼的1484号，为一套临街商铺，建筑面积为225.36平方米，门脸向东。其内部被进行了结构改造，实际内部被分为3层，每层都被隔断为一条过道和两侧多个小型房间。整套房屋现正作为一家私人旅馆的经营场所。入户门为不锈钢框玻璃对开门，门旁设有玻璃橱窗。房屋内部由商户自行改造和装修，楼的地面铺瓷砖，墙面贴壁纸，顶棚为板材吊顶刷乳胶漆。房间地面铺符合地板，墙面贴壁纸，顶棚为板材吊顶刷乳胶漆。估价对象日常维护保养较好，门窗玻璃无破损，顶棚无渗漏，墙面无起皮、脱落现象。但因行业经营原因，至整体环境较脏乱。

3、房地产权益状况

依据贵单位提供的《天津市不动产登记资料查询结果》

产权证号：津(2016)滨海新区塘沽不动产权第1018000号；

估价对象权利人：李辉；

坐落：滨海新区塘沽金江路1484号；

土地为国有出让土地，用途为城镇住宅用地。

房屋状况：

幢(房)号	房屋结构	层数	所在层	设计用途	建筑面积 (m ²)
1484号	钢混结构	19	1-2	非居住	225.36

截止到价值时点，估价对象未设立抵押权、共有权等其他项权登记。

四、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，对估价对象房地产的市场价值进行评估。

五、价值时点：经估价委托方同意，价值时点设定为2022年10月24日，即本机构估价人员对估价对象的建筑结构、室内外状况实地考察日期。

六、价值定义：

1. 价值类型

按照评估价值的本质，房地产价值类型分为公开市场价值、快速变现价值、谨慎原则下的市场价值、在用价值、清算价值和投资价值。

本次估价采用公开市场价值标准。

2. 价值定义内涵

公开市场价值是假定估价对象在符合下面一系列条件下进行交易而最可能实现的价格。

- ①交易双方是自愿进行交易的
- ②交易双方是精明、谨慎行事的，并且了解交易对象、知晓市场行情
- ③交易双方有充足的时间进行交易
- ④不存在买主因特殊兴趣而给以的附加出价

此外还有一些隐含条件：

- ①最高最佳使用
- ②继续使用（对企业而言则为持续经营）
- ③市场参与者的集体观念和行为

七、估价依据：

（一）有关法律、法规、政策文件和技术规程

- 1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2. 《中华人民共和国土地管理法》；
- 3. 《中华人民共和国民法典》；
- 4. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；
- 5. 《房地产估价报告评审标准》（试行）；

（二）委托估价方提供的有关资料

- 1、委托人提供的《涉执房地产评估委托书》；
- 2、估价对象房地产的《天津市不动产登记资料查询结果》；

（三）估价方收集掌握的有关资料

- 1、估价人员现场查勘记录
- 2、估价人员市场调研记录

八、估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。

独立性原则：估价机构和估价人员严格按照国家法律和法规行事，不受外界干扰和评估业务当事人的影响，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价，确保房地产估价结果的客观性和公允性。

客观性原则：房地产估价师不应带有自己的好恶、感情和偏见，应完全从实际出发，认真进行现场勘察和调查研究，掌握详实可靠的资料和依据，采取符合实际的计价标准和方法，得出合理、可信、客观、公正的评估结果。

公正性原则：房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则

房地产估价应首先遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提估价。

3、最高最佳使用原则

房地产估价应遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

4、替代原则

房地产估价应遵循替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5、价值时点原则

房地产估价应遵循价值时点原则，要求估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

九、估价方法：

1、采用的估价方法

经本机构估价人员对各估价对象房地产的用途、类型、实际状况等进行综合分析，最终确定将比较法确定为本次估价的估价方法。

2、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。

十、估价结果:

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,运用科学的估价方法,仔细考察估价对象的建筑特征及使用和维护情况,经过全面细致的测算,并结合估价经验和对影响因素的分析,确定委托人天津市滨海新区人民法院委托评估的,案件中的相关人员李辉名下的,坐落于滨海新区塘沽金江路1484号,建筑面积为225.36平方米的非居住房地产,于价值时点2022年10月24日的市场价值评估单价为14526元/平方米,市场价值评估总价为人民币3273579元,大写:人民币叁佰贰拾柒万叁仟伍佰柒拾玖元整。

十一、估价人员签章:

注册房地产估价师:陈新羽

签名:



陈新羽

注册号:1220100016

盖章:

签名日期:2022年10月24日

注册房地产估价师:杜东刚

签名:



杜东刚

注册号:1219970001

盖章:

签名日期:2022年10月24日

十二、实地勘察期:

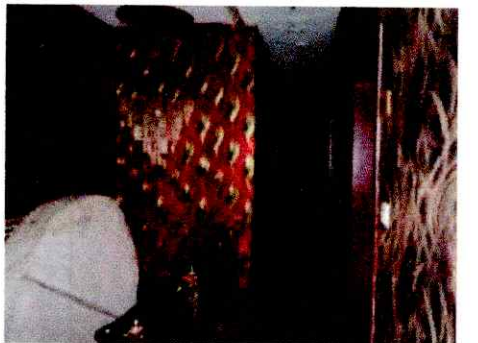
本次估价的实地勘察期仅为2022年10月24日一天。

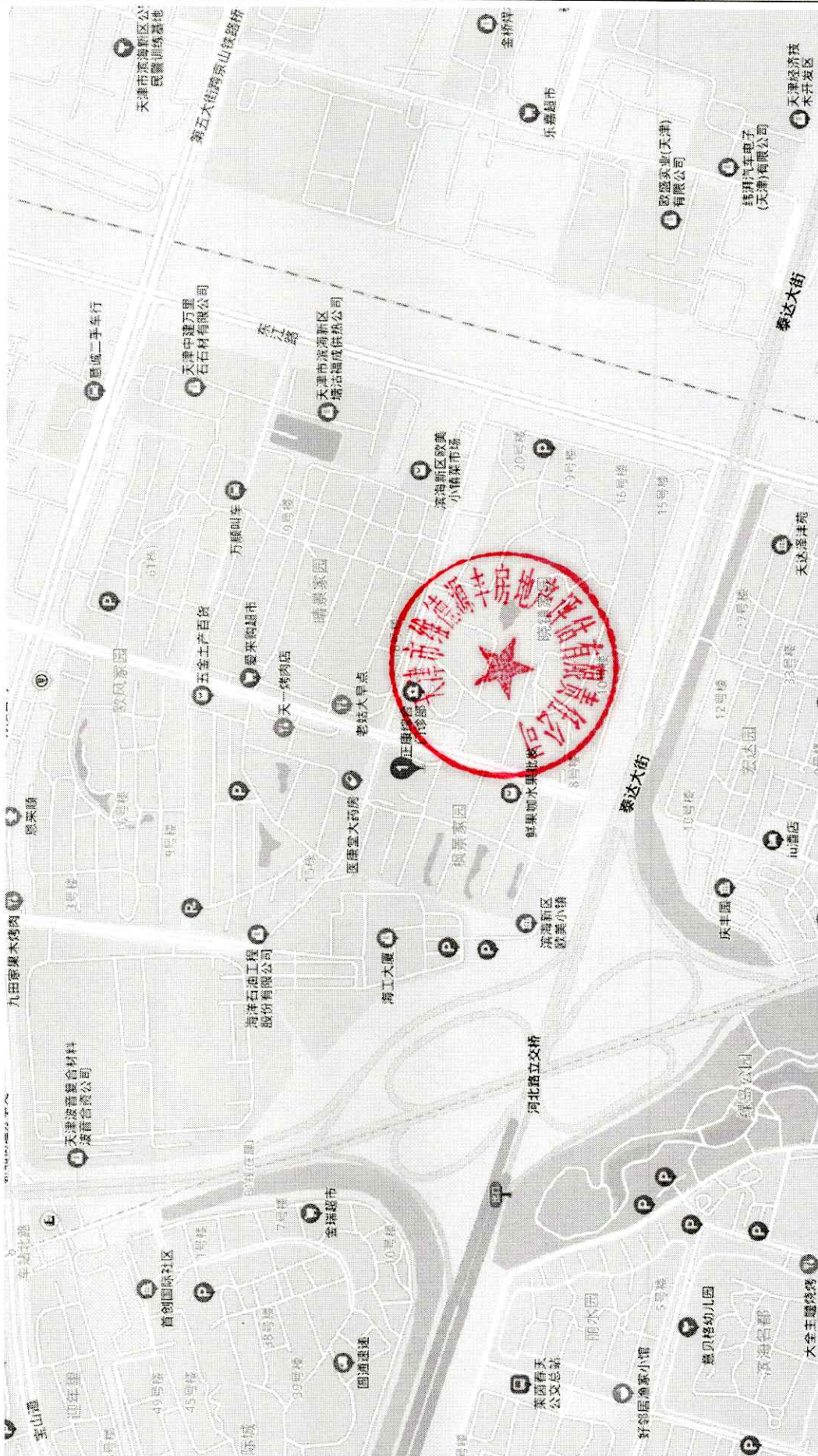
十三、估价作业期:

自接受委托并对估价对象进行实地查勘期2022年10月24日起至出具报告之日2022年11月15日止。

附 件

- 1、 估价对象现状照片；
- 2、 估价对象位置图；
- 3、 涉执房地产评估委托书；
- 4、 估价对象的《天津市不动产登记资料查询结果》复印件；
- 5、 房地产估价师注册证复印件；
- 6、 房地产价格评估机构资格证书复印件；
- 7、 房地产价格评估机构《营业执照》（副本）复印件





天津市滨海新区人民法院 价格委托评估书

(2020)津0116执16130号

天津市维德源丰房地产评估有限责任公司：

本院受理的李辉、于蓉、董红霞、刘贺、张国军、吴雷、徐广河、周学亮、于杨、许振立、穆丙涛、乌兰达没收财产一案，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：：一、没收李辉的天津市滨海新区开发区鲲鹏街21号3号楼2门601室、滨海新区塘沽金江路1484号、滨海新区塘沽河北路2968号房产、滨海新区中心商务区万海华府南苑1-1-302号、滨海新区塘沽天和城7-2603号、海南省三亚市吉阳区凤凰路金元·椰景蓝岸12栋1单元201号、滨海新区开发区十三大街15号2-1-1701号、

滨海新区中心商务区万海华府北苑4号楼及配建6-4号楼-1-2001号、滨海新区开发区第二大街10号3-3-1101号、滨海新区开发区新城东路48号3-1-1901号、滨海新区塘沽前卫里13-3-103号，共计十一处不动产。

二、没收于蓉的天津市滨海新区塘沽前进里甲2-3-601号、滨海新区塘沽时代大厦1-2208号、滨海新区北塘经济区君澜名邸4-1-202号、滨海新区开发区新城东路5号柏翠园4-3-1501号、天津市武清区杨村镇广厦西里4-3-105号、滨海新区开发区尊品庭苑1-1-1501号、滨海新区塘沽新城家园13-1-503号、滨海新区开发区十三大街21号润枫广场2-4号商业、滨海新区中心商务区万海华府北苑5号楼及配建7、配建8-5号楼-1-2401号，共计九处不动产。

打印编码:20221019-151338-B646717DD8A5D275

联系人：刘法官 15822119121



天津市不动产登记资料查询结果



表二 查询类型：权利人或者有证明材料的利害关系人查询
 查询目的：法院

权利人	李辉					
共有情况	单独所有					
坐落	滨海新区塘沽金江路1484号					
不动产单元号	120116012013GB00003F00020001					
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	2016年 07月 28日					
不动产权证号	津(2016)滨海新区塘沽不动产权第1018000号					
不动产登记证明						
土地(非林地)登记信息						
权利性质	面积	使用(承包)期限			用途	
出让	84.9 平方米	2072年04月28日 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 ²)	构筑物类型
1484	钢混结构	19	1-2	非居住	225.36	
林地(森林、林木)登记信息						
面积(亩)	使用(承包)期限	主要树种	株数	小地名	林班	小班
	至					
海域信息						
项目名称	项目性质	使用期限	用海类型	用海总面积(公顷)	用海方式	
		至				
抵押权登记信息						
登记日期				不动产登记证明号		
抵押人						
抵押权人						
抵押范围						
被担保债权数额 (最高债权数额)				债务履行期限 (债权确定期间)	至	

地役权登记信息			
登记日期		不动产登记证明号	
地役权人		地役权内容	
需役地坐落		需役地不动产单元号	
预告登记信息			
登记日期		不动产登记证明号	
预告登记种类		建筑面积(m ²)	
权利人		义务人	
被担保债权数额(元)		债务履行期限	
查封登记信息			
查封机关	天津市滨海新区公安局	查封类型	查封
查封时间	2019年05月27日	查封文件及文号	津滨公(刑)封通字[2019]45号
查封期限	2019年05月24日 至 2021年05月24日		
查封机关	天津市滨海新区公安局	查封类型	轮候查封
查封时间	2021年04月07日	查封文件及文号	滨公(刑)封通字【2021】5002
查封期限	2021年04月07日 至 2023年04月06日		
异议登记信息			
申请人		登记日期	
异议事项			
其他信息			
记载日期		记载事项	

备注：查询人不将查询获得的不动产登记资料、登记信息用于其他目的，不泄露查询获得的不动产登记资料、登记信息，并承担由此产生的法律后果。

登记经办机构查询专用章：(印章)

2022年06月22日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full name

陈新羽

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

120105198403070611

注册号 / Registration No.

1220100016

执业机构 / Employer

天津市维德源丰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2025-04-07

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部统一监制。

本证书合法持有人有权在全国范围内使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is uniformly printed and supervised by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports on a nationwide scale.



姓名 / Full name

杜东刚

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

120101197206072511

注册号 / Registration No.

1219970001

执业机构 / Employer

天津市维德源丰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-03-06

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：天津市维德源丰房地产评估有限责任公司

法定代表人：
陈新羽
(执行事务合伙人)

住所：河西区黑牛城道与洪泽路交叉口东南侧三诚里23号楼4-401

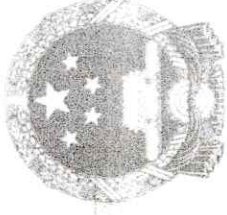
统一社会信用代码：91120103754839283F

备案等级：贰级
证书编号：(2017)津房评估证字第7号

有效期限：2020年6月16日至2023年6月15日

发证机关(公章)

二〇二〇年六月十六日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91120103754839283F



扫描二维码，
通过“国家企业信用信息公示系统”
了解更多市场主体、企业信息。



名称

天津市维德源不动产评估有限公司

类型

有限责任公司

法定代表人

陈新羽

经营范围

房地产经纪、房地产评估、房地产测绘、房地产咨询、其他经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。

注册资本

壹佰万元人民币

成立日期

二〇〇三年十二月十一日

营业期限

2003年12月11日至2023年12月10日

住所

天津市河西区黑牛城道与洪津南路交口东南侧三城里23号楼-4-401

登记机关



2022年04月06日