

# 房地产估价报告

估价报告编号：津滨洋【2019】房评字第 19010002 号

估价项目名称：蓟县光明路东侧、迎宾大街北侧曲院 风荷苑  
2-3-402 住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：天津市第一中级人民法院

房地产估价机构：天津市滨洋房地产评估经营有限公司

注册房地产估价师：张晖(1220020001)

李静义(1220140016)

复核人员：李晶(1220060031)

估价报告出具日期：2019 年 02 月 13 日

序列号：2019-280-007757





## 目 录

注册房地产估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
房地产估价结果报告 .....	8
(一) 估价委托人 .....	8
(二) 估价机构 .....	8
(三) 估价目的 .....	8
(四) 估价对象 .....	8
(五) 估价时点 .....	10
(六) 价值类型 .....	10
(七) 估价依据 .....	10
(八) 估价原则 .....	11
(九) 估价方法 .....	11
(十) 估价结果 .....	13
(十一) 估价人员 .....	13
(十二) 复核人员 .....	13
(十三) 估价作业日期 .....	13
(十四) 估价报告使用期限 .....	13
附 件 .....	14
房地产估价技术报告（仅供存档及主管部门查阅） .....	15
(一) 实物状况描述与分析 .....	15



---

（二）区位状况描述与分析 .....	17
（三）市场背景描述与分析 .....	17
（四）最高最佳使用分析 .....	20
（五）估价方法适用分析 .....	21
（六）估价测算过程 .....	22
（七）估价结果确定 .....	25



## 致估价委托人函

天津市第一中级人民法院：

受贵院的委托，本公司秉承客观、公正、科学、独立的原则，对坐落于蓟县光明路东侧、迎宾大街北侧曲院风荷苑 2-3-402（建筑面积 126.44 平方米，国有土地使用权分摊面积 80.7 平方米）住宅房地产进行价值评估，价值时点为 2019 年 1 月 10 日，估价目的：为估价委托人案件审理提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验及估价标的物的状况、对影响房地产市场的价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点价值为 194.72 万元，单位价格：15400/平方米（大写人民币：壹佰玖拾肆万柒仟贰佰元整）。

法定代表人：周维军

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

2019 年 2 月 13 日



## 注册房地产估价师声明

- (一) 我公司在本估价报告中陈述的事实是真实、准确的。
- (二) 本估价报告的分析、意见和结论是我公司自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明和限制条件的限制。
- (三) 我公司与本估价报告中的估价标的物、申请委托估价方均无利害关系或偏见。
- (四) 我公司依据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291—2015) 进行分析，经科学计算作出结论，撰写本报告。
- (五) 注册房地产估价师到达估价对象现场，对估价对象的现状进行了查看、拍照、丈量，查勘时间：2019年1月10日。
- (六) 本报告无其他人员提供重要专业帮助。
- (七) 本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担任何相应的责任。
- (八) 本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。
- (九) 本评估报告不能作为房地产权属或其它相关权益确认的依据。

国家注册房地产估价师：李静义(1220140016)

国家注册房地产估价师：张 晖(1220020001)

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

2019年2月13日

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

- (1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- (2) 洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
- (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) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。
- (5) 不考虑特殊买家的附加出价。
- (6) 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。

### 二、未定事项假设

- (1) 如至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。
- (2) 对于估价对象的房地产产权，注册房地产估价师仅以委托方提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件（打印时间：2018/12/21）予以界定，建筑面积为 126.44 平方米，权利人：姚学良。

### 三、背离事实假设

据估价委托人提供的估价对象权属证明资料记载，由于本次估价的目的是为估价委托人案件审理提供价值参考依据而评估其房地产市场价值，据实地查勘，估价对象正常使用中。综上，结合估价目的，



本次估价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为假设前提，提请报告使用者加以注意。

#### 四、估价报告使用限制

1. 本报告及估价结果依据上述有关估价的前提条件与假设条件而成立。

2. 本报告仅限估价委托人在本次估价目的下使用，不适用于其他用途。若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整或重新估价。

3. 本报告估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

4. 未经估价机构书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料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，亦不得以其他任何形式公开发表。

5. 本估价报告使用期限为自估价报告出具之日起壹年，即自 2019 年 2 月 13 日至 2020 年 2 月 12 日。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，需委托估价机构重新估价。

6. 未经我公司允许，本估价报告全部或部分内容不得公开发表。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人名称：天津市第一中级人民法院

地 址：天津市南开区南马路 188 号

### 二、估价机构

估价机构名称：天津市滨洋房地产评估经营有限公司

统一社会信用代码：911201167229678545

法定代表人：周维军

地 址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601

备案证书等级：贰级

证 书 编 号：(2017)津房评估证字第 5 号

### 三、估价目的

为委托方办理案件的需要提供估价对象市场价值参考。

### 四、估价对象

#### 1. 权益状况

根据委托方提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件（打印时间：2018/12/21）记载；权利人为姚学良；共有情况为单独所有；坐落蓟县光明路东侧、迎宾大街北侧曲院风荷苑 2-3-402，不动产单元号 120225004004GB00037F00140020，登记日期为 2012 年 8 月 17 日；不动产权证号为 41025111752517，不动产登记证明号 42025111653558。





土地（非林地）等登记信息：权利性质为出让；面积为 80.7 平方米，使用限制 2079 年 9 月 22 日；用途为城镇住宅用地。

房屋（构筑物）等登记信息：房屋结构为混合结构；层数 6 层，所在层 4 层，规划用途为居住；建筑面积为 126.44 m<sup>2</sup>。

抵押权登记信息：登记日期 2011 年 6 月 9 日，不动产登记证明号 42025111653558，抵押人姚学良，抵押权人中国工商银行股份有限公司天津蓟县支行，抵押范围 125.09 平方米，被担保债权数额 490000 元，抵押履行期限 2011 年 6 月 1 日至 2041 年 6 月 1 日。

查封登记信息：查封机关天津市第一中级人民法院，查封类型查封，查封时间 2013 年 12 月 26 日，查封文件及文号（2014）一中民二初字第 2 号，查封日期 2015 年 12 月 26 日至 2018 年 12 月 25 日。

查封机关天津市蓟县人民法院，查封类型轮候查封，查封时间 2015 年 3 月 19 日，查封文件及文号（2015）蓟执字第 3714 号，查封日期 2018 年 3 月 19 日至 2021 年 3 月 18 日。

查封机关天津市蓟县人民法院，查封类型轮候查封，查封时间 2015 年 12 月 22 日，查封文件及文号（2013）蓟执协字第 3714-13 号，查封日期 2015 年 12 月 22 日至 2018 年 12 月 21 日。

## 2. 估价对象区位状况

估价对象位于天津市蓟县光明路东侧、迎宾大街北侧曲院风荷苑 2-3-402，北临北环路，东临康平路，西临光明路，南临迎宾大街。估价对象附近有 533 路；535 路；536 路；538 路；539 路等多路公交车，交通便利；周边有七星花园、青山溪语、中昌新村、雍景嘉园、鑫海苑等住宅小区，周边各项公共服务配套设施齐全。

## 3. 估价对象实物状况

估价对象为天津市蓟县光明路东侧、迎宾大街北侧曲院风荷苑 2-3-402 住宅房地产。

估价对象建成于 2013 年，建筑结构为混合结构，外墙贴瓷砖，铝合金窗。估价对象建筑面积 126.44 平方米。

估价对象整体为南北朝向，层高 2.77 米，三室二卫户型。入户门为防盗门，客厅、厨房及卫生间地面铺瓷砖，客厅墙面刷乳胶漆，顶棚做石膏板装饰吊顶，卧室地面铺复合木地板，墙面顶棚刷乳胶漆，厨房墙面贴瓷砖到顶，铝扣板吊顶，厨柜齐全，卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖到顶，铝扣板吊顶，卫生洁具齐全。

经现场查看，房屋结构完好，墙体稳定，墙体、门窗、装修完好。目前房屋为正常使用状态。

## 五、估价时点

2019 年 1 月 10 日，与实地查勘期日相同。

## 六、价值类型

本估价报告所估标的物价值的涵义是指估价对象房地产在价值时点 2019 年 1 月 10 日的市场价值。

## 七、估价依据

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. 国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291—2015);
4. 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013;
5. 《中华人民共和国土地管理法》;



6. 《中华人民共和国物权法》;
7. 天津市第一中级人民法院委托书;
8. 价值时点内房地产交易价格信息的有关资料;
9. 《天津市不动产登记簿查询证明》;
10. 房地产估价机构、估价师掌握和搜集的估价所需其他资料。

## 八、估价原则

本公司遵循合法原则，最高最佳使用原则，替代原则，价值时点原则实施本次的估价操作。

1. 独立、客观、公正原则。即要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

2. 合法原则。即以估价对象的合法取得、合法使用、合法处分为前提进行估价。

3. 价值时点原则。即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。

4. 替代原则。即要求估价结果不得偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

5. 最高最佳利用原则。在法律上许可、技术上可能、经济上可行的前提下，能够使估价对象的价值达到最大化的使用。

## 九、估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对于估价对象具有可比性的房地产进行调查并根据委托人设定的估价目的、估价对象的特点及实际情况，选择合适的估价方法进行评估。

### 1. 技术路线及估价方法的选取



比较法、收益法、成本法、假设开发法是房地产估价的四大基本评估方法。本次估价结合估价对象特点，根据此次估价目的，选用比较法进行测算，方法选用理由如下：

(1) 根据《房地产估价规范》规定在有条件选用比较法估价时，应当首选比较法，在当前市场状况下，估价对象所在区域内，与之类似的房地产的交易案例较多，可以选用比较法。

(2) 收益法适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，估价对象虽有可能有潜在收益但类似房地产租赁市场不够规范，租金信息不够公开，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。

(3) 假设开发法一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产，而本次估价对象为已建成房地产，投入使用多年，规模适当、配套合理，且现状符合当前规划要求，实无再开发的余地与必要，且估价对象的地域特点及权属特性决定无法通过比较法或收益法等达到其预期价值，故不符合假设开发法的适用条件，所以本次估价未考虑此种方法。

(4) 成本法通常适用于那些没有交易案例的房地产，或在市场发展程度较低，交易不活跃的情况，不宜选用其它方法时选用成本法。

故本次估价采用比较法对估价对象进行测算。

## 2. 估价方法定义

比较法是指在对估价对象计算其价格时，将估价对象与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产的价格的一种估价方法。这里所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区



等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产。

#### 十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验及估价标的物的现状、对影响房地产市场的价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点价值为 194.72 万元，单位价格：15400/平方米（大写人民币：壹佰玖拾肆万柒仟贰佰元整）。

#### 十一、估价人员

李静义 (1220140016)

张 晖 (1220020001)

#### 十二、复核人员

李 晶 (1220060031)

#### 十三、估价作业日期

二〇一九年一月十一日至二〇一九年二月十三日

#### 十四、估价报告使用期限

根据房地产估价规范的有关规定，本评估报告结果有效期为一年，即自二〇一九年二月十三日起至二〇二〇年二月十二四日止。

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

2019 年 2 月 13 日

---

## 附 件

- 一、天津市第一中级人民法院委托书；
- 二、《天津市不动产登记簿查询证明》；
- 三、估价对象现场内外景观照片；
- 四、估价对象坐落位置图；
- 五、房地产估价机构备案证书复印件；
- 六、房地产估价机构营业执照（副本）复印件；
- 七、房地产估价师资质证书复印件。

# 天津市蓟县光明路东侧、迎宾大街北 侧曲院风荷苑 2-3-402 房地产 估价技术报告

## 一、实物状况描述与分析

### (一) 权益状况描述与分析

根据委托方提供的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件（打印时间：2018/12/21）记载；权利人为姚学良；共有情况为单独所有；坐落蓟县光明路东侧、迎宾大街北侧曲院风荷苑 2-3-402，不动产单元号 120225004004GB00037F00140020，登记日期为 2012 年 8 月 17 日；不动产权证号为 41025111752517，不动产登记证明号 42025111653558。

土地（非林地）等登记信息：权利性质为出让；面积为 80.7 平方米，使用限制 2079 年 9 月 22 日；用途为城镇住宅用地。

房屋（构筑物）等登记信息：房屋结构为混合结构；层数 6 层，所在层 4 层，规划用途为居住；建筑面积为 126.44 m<sup>2</sup>。

抵押权登记信息：登记日期 2011 年 6 月 9 日，不动产登记证明号 42025111653558，抵押人姚学良，抵押权人中国工商银行股份有限公司天津蓟县支行，抵押范围 125.09 平方米，被担保债权数额 490000 元，抵押履行期限 2011 年 6 月 1 日至 2041 年 6 月 1 日。

查封登记信息：查封机关天津市第一中级人民法院，查封类型查封，查封时间 2013 年 12 月 26 日，查封文件及文号（2014）一中民二初字第 2 号，查封日期 2015 年 12 月 26 日至 2018 年 12 月 25 日。

查封机关天津市蓟县人民法院，查封类型轮候查封，查封时间 2015 年 3 月 19 日，查封文件及文号（2015）蓟执字第 3714 号，查封日期 2018 年 3 月 19 日至 2021 年 3 月 18 日。

查封机关天津市蓟县人民法院，查封类型轮候查封，查封时间 2015 年 12 月 22 日，查封文件及文号（2013）蓟执协字第 3714-13 号，查封日期 2015 年 12 月 22 日至 2018 年 12 月 21 日。

## （二）建筑物实物状况

估价对象为天津市蓟县光明路东侧、迎宾大街北侧曲院风荷苑 2-3-402 住宅房地产。

估价对象建成于 2013 年，建筑结构为混合结构，外墙贴瓷砖，铝合金窗。估价对象建筑面积 126.44 平方米。

估价对象整体为南北朝向，层高 2.77 米，三室二卫户型。入户门为防盗门，客厅、厨房及卫生间地面铺瓷砖，客厅墙面刷乳胶漆，顶棚做石膏板装饰吊顶，卧室地面铺复合木地板，墙面顶棚刷乳胶漆，厨房墙面贴瓷砖到顶，铝扣板吊顶，厨柜齐全，卫生间地面铺瓷砖，墙面贴瓷砖到顶，铝扣板吊顶，卫生洁具齐全。

经现场查看，房屋结构完好，墙体稳定，墙体、门窗、装修完好。目前房屋为正常使用状态。

## （三）土地实物状况描述与分析

估价对象地处天津市蓟县光明路东侧、迎宾大街北侧；北临北环路，东临康平路，西临光明路，南临迎宾大街。面积为 80.7 平方米，使用限制 2079 年 9 月 22 日；用途为城镇住宅用地。土地形状规则，





地势平坦，土地承载力较好、地基稳固，基础设施达“七通”，即宗地外通上水、下水、电、通讯、道路、暖气、燃气。

## 二、区位状况描述与分析

### (1) 位置状况

估价对象地处天津市蓟县光明路东侧、迎宾大街北侧曲院风荷苑 2-3-402，北临北环路，东临康平路，西临光明路，南临迎宾大街。

### (2) 交通状况

估价对象附近有 533 路; 535 路; 536 路; 538 路; 539 路等多路公交车，交通便利。

### (3) 周围环境

估价对象对象周边有七星花园、青山溪语、中昌新村、雍景嘉园、鑫海苑等住宅小区，绿化较好，整体环境较好。

### (4) 外部配套设施状况

估价对象周边各项公共服务配套设施齐全。

## 三、市场背景描述与分析

房地产业作为服务业，在国民经济和社会发展中占相当重要的地位。近几年来，天津市发展迅速，借助天津市整体发展和滨海新区效应的带动，天津成为继上海、北京等一线城市之后的新的房地产投资热点。房地产业已逐渐成为天津经济中隶属于服务业的一个重要新兴产业，对促进相关产业的发展、拉动经济增长、改善城市面貌、提高人们住宅水平正在做出重要的贡献，发挥巨大的作用。



天津市是我国的四大直辖市之一，是环渤海地区重要的经济贸易中心，对国内房地产投资极具吸引力。近年来，天津市的经济发展迅速，城市面貌变化巨大。天津正在按照既定目标向国际港口大都市方向迈进。

2016 年对于天津楼市来说是不平凡的一年，这一年，天津楼市政策先松后紧，房价冲高企稳。

2016 年天津新房成交量突破 21.7 万套，总成交约 3341 亿元，成交面积月 2451 万。

环城四区占核心区总成交量的 70.7%，河西区成交量破万超越北辰、成交金额位列核心区域第一；津南区 2016 年成为新房销量最高的区域，一年成交量超 2 万套；其中 90 -120 成交比例占 90637 套，90 成交比例占 62672 套，可见，刚需小户型和刚改户型是 2016 年核心区域成交的主力户型。

2016 年四季度，限购限贷政策落地实施后，天津房价涨幅明显趋缓，新建住宅价格环比涨幅由 9 月的 4.0% 下降到 10 月的 1.2%、11 月的 0.5%，12 月继续回落到持平状态；二手住宅价格环比涨幅由 9 月的 4.1% 下降到 10 月的 1.2%、11 月的 0.7%，12 月继续下降至 0.3%，恢复到年初水平。

2016 年天津楼市的核心政策有以下几点：

(1)、2 月 2 日，央行发布房贷新政，调整首付款比例。在不限购城市，居民家庭首套购房最低首付两成；购买第二套住房且房贷未结

清的居民家庭，最低首付三成。2月22日，财政部等三部门发文调整房地产交易环节契税、营业税。

(2)、5月1日起，天津市住房公积金最高缴存比例由单位和职工各15%调整为12%。

(3)、6月3日，国务院发布《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，鼓励住房租赁消费。允许将商业用房等按规定改建为租赁住房，调整后用水、用电、用气价格应当按照居民标准执行。

(4)、7月1日起，公积金贷款首套房贷款最高限额60万元；二套房贷款最高限额40万元；停止向第三套及以上住房发放个人住房公积金（组合）贷款。

(5)、10月1日起，在本市拥有1套及以上住房的非本市户籍居民家庭，暂停在市内六区和武清区范围内再次购买住房；在市内六区和武清区范围内购买首套住房的非本市户籍居民家庭，申请商业贷款首付比例不低于40%。

(6)、11月26日，进一步加强天津房地产市场监管，规范房地产市场秩序。对市场预期较高的地块可采取设定土地价格合理上限等方式，引导开发企业理性竞价。房地产开发企业申请新建商品住房销售许可证时，实施必要的价格指导，加强房地产市场监督管理检查。

(7)、12月30日起，天津住房公积金（组合）贷款最低首付比例提高，首套首付不低于3成，二套首付不低于5成。

但自2016年下半年以来，在国家对房地产业加强调控的宏观背



景下，货币、信贷紧缩政策的不断出台，虽然房地产价格仍呈现高位运行态势，但成交量已大幅萎缩，尤其进入 2017 年 4 月后更为明显，宏观调控政策的效应正逐步显现，房地产市场中投资、消费的观望气氛愈加浓厚，因此当前市场正处于较为敏感的时期。

根据房天下统计数据，2018 年 12 月蓟州区曲院风荷苑二手房参考均价为 14844 元/平方米，比上月下降 7.36%，整体楼市量价态势基本保持平稳。

#### 四、最高最佳使用分析

房地产估价要以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用，是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断的标准如下：

1. 法律上的许可性(规划及相关政策法规许可)。即不受现时使用状况的限制，而依照法律、城市规划发展的规定。

2. 技术上的可能性。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用，要按照可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求确定。

3. 经济上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入市场价值大于支出市场价值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式。

4. 价值最大性。使估价对象的价值在具有经济可行性的使用方式中达到最大的一种。



5. 土地与建筑物的均衡性。即以房地产内部构成要素的组合是否均衡来判定。估价时，把建筑物与土地区位是否相匹配，是否具有投资集约度的因素考虑进去。

6. 与外部环境的协调性。应按房地产与其周围环境相协调，能获得最佳外部经济效益的用途估价。

7. 可持续发展性。按可持续发展的观点确定的使用，即研究房地产市场的发展变动趋势、使未来利益最大化的使用方式。

估价对象建筑物规划用途为住宅，实际用途住宅，根据现场查看及市场调查，认为估价对象保持现状继续使用最为有利。

## 五、估价方法适用性分析

估价人员认真分析所掌握的资料，进行了实地查勘，对于估价对象具有可比性的房地产进行调查并根据委托人设定的估价目的、估价对象的特点及实际情况，选择合适的估价方法进行评估。

### 1. 技术路线及估价方法的选取

比较法、收益法、成本法、假设开发法是房地产估价的四大基本评估方法。本次估价结合估价对象特点，根据此次估价目的，选用比较法进行测算，方法选用理由如下：

(1) 根据《房地产估价规范》规定在有条件选用比较法估价时，应当首选比较法，在当前市场状况下，估价对象所在区域内，与之类似的房地产的交易案例较多，可以选用比较法。

(2) 收益法适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，估价对象虽有可能有潜在收益但类似房地产租赁市场不够规范，租金信息不够公开，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。

(3) 假设开发法一般适用于具有开发或再开发潜力的房地产，而本次估价对象为已建成房地产，投入使用多年，规模适当、配套合理，且现状符合当前规划要求，实无再开发的余地与必要，且估价对象的地域特点及权属特性决定无法通过比较法或收益法等到其预期价值，故不符合假设开发法的适用条件，所以本次估价未考虑此种方法。

(4) 成本法通常适用于那些没有交易案例的房地产，或在市场发展程度较低，交易不活跃的情况，不宜选用其它方法时选用成本法。

故本次估价采用比较法对估价对象进行测算。

## 2. 估价方法定义

比较法是指在对估价对象计算其价格时，将估价对象与在较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产的价格的一种估价方法。这里所谓类似房地产，是指在用途、建筑结构、所处地区等方面，与估价对象房地产相同或相似的房地产。

## 六、估价测算过程

本次评估采用比较法。

估价测算过程：

通过以上因素比较选取以下三个可比交易实例：

A、蓟县曲院风荷苑，建筑面积 109 平方米，东西朝向，交易单价 15138 元/平方米。用途为住宅，5/6 层，混合结构，精装修，上



下水、照明、暖气、燃气、宽带，交易日期 2019 年 1 月 3 日，交易类型为二手房。

B、蓟县曲院风荷苑，建筑面积 138 平方米，南北朝向，交易 16667 元/平方米。用途为住宅，3 层/6 层，混合结构，精装修，上下水、照明、暖气、燃气、宽带，交易日期 2018 年 12 月 18 日，交易类型为二手房。

C、蓟县曲院风荷苑，建筑面积 126 平方米，南北朝向，交易 16713 元/平方米。用途为住宅，5 层/6 层，混合结构，精装修，上下水、照明、暖气、燃气、宽带，交易日期 2019 年 1 月 6 日，交易类型为二手房。

比较因素条件说明表

待估房地产及比较实例房地产		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
坐落位置		蓟县光明路东侧、迎宾大街北侧曲院风荷苑 2-3-402	蓟县曲院风荷苑	蓟县曲院风荷苑	蓟县曲院风荷苑
用途		住宅	住宅	住宅	住宅
交易期日		待定	2019 年 1 月 3 日	2018 年 12 月 18 日	2019 年 1 月 6 日
交易情况		正常	正常	正常	正常
交易价格(元/平方米)		待评估	15138	15890	16713
区位因素	内外交通便捷度	附近有 533 路;535 路;536 路;538 路;539 路等多路公交车，交通便利	附近有 533 路;535 路;536 路;538 路;539 路等多路公交车，交通便利	附近有 533 路;535 路;536 路;538 路;539 路等多路公交车，交通便利	附近有 533 路;535 路;536 路;538 路;539 路等多路公交车，交通便利
	居住环境	估价对象周边均为住宅小区，周边绿化较好，整体环境较好	周边均为住宅小区，周边绿化较好，整体环境较好	周边均为住宅小区，周边绿化较好，整体环境较好	周边均为住宅小区，周边绿化较好，整体环境较好
	规划限制	无	无	无	无
	基本设施完备度	七通一平	七通一平	七通一平	七通一平
	公共服务便利度	公共配套齐全、便利度较好	公共配套齐全、便利度较好	公共配套齐全、便利度较好	公共配套齐全、便利度较好
	临街道路状况	临近主干道，交通方便快捷	临近主干道，交通方便快捷	临近主干道，交通方便快捷	临近主干道，交通方便快捷
个别	户型面积区间	126.44	109	138	126
	建筑年代	2013	2013	2013	2013
	停车状况	地上车位，较为充足	地上车位，较为充足	地上车位，较为充足	地上车位，较为充足
	装修档次	中档装修	中档装修	精装修	精装修

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

地址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601

邮编：300204 传真：(022) 23260651

电话：(022) 23252888；23260691



因素	物业管理状况	有, 2.2 元/平方米.月	有, 2.2 元/平方米.月	有, 2.2 元/平方米.月	有, 2.2 元/平方米.月
	房型及使用功能	3 室 2 厅 2 卫	3 室 2 厅 1 卫	4 室 2 厅 2 卫	3 室 2 厅 2 卫
	朝向	南北	南北	南北	南北
	楼层	4/6	5/6	3/6	5/6

比较因素条件指数表

待估房地产及 比较实例房地产		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/平方米)			15138	15890	16713
交易 期 日			100	100	100
交 易 情 况		正常	100	100	100
区 位 因 素	内外交通便捷度	100	100	100	100
	居住环境	100	100	100	100
	规划限制	100	100	100	100
	基本设施完备度	100	100	100	100
	公共服务便利度	100	100	100	100
	临街道路状况	100	100	100	100
个 别 因 素	户型面积区间	100	100	100	100
	建筑年代	100	100	100	100
	停车状况	100	100	100	100
	装修档次	100	100	105	105
	物业管理	100	100	100	100
	户型	100	102	99	100
	朝向	100	100	100	100
楼层	100	100	100	99	

因素比较修正系数表

待估房地产及 比较实例房地产		可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格 (元/平方米)		15138	15890	16713
交 易 期 日		100/100	100/100	100/100
交 易 情 况		100/100	100/100	100/100
区 位 因 素	内外交通便捷度	100/100	100/100	100/100
	居住环境	100/100	100/100	100/100
	规划限制	100/100	100/100	100/100
	基本设施完备度	100/100	100/100	100/100
	公共服务便利度	100/100	100/100	100/100
	临街道路状况	100/100	100/100	100/100
个	户型面积区间	100/100	100/100	100/100



天津市滨洋房地产评估经营有限公司

地址：天津市河西区九龙路金达园 4-3-601  
 邮编：300204 传真：(022) 23260651  
 电话：(022) 23252888；23260691



别 因 素	建筑年代	100/100	100/100	100/100
	停车状况	100/100	100/100	100/100
	装修档次	100/100	100/105	100/105
	物业管理状况	100/100	100/100	100/100
	户型	100/102	100/99	100/100
	朝向	100/100	100/100	100/100
	楼层	100/100	100/100	100/99
修正后比准价格 (元/平方米)		14841	15286	16078
用简单算术平均法求得估价对象 单价(元/平方米)		15400 (取整)		
面积		126.44		
评估总价		15400 × 126.44 = 1947176 元取整为 194.72 万元		

七、估价结果确定

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验及估价标的物的现状、对影响房地产市场的价格因素进行分析，确定估价对象于价值时点价值为 194.72 万元，单位价格：15400/平方米（大写人民币：壹佰玖拾肆万柒仟贰佰元整）。

天津市滨洋房地产评估经营有限公司

2019 年 2 月 13 日