

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：津方达房评字[2021]第 111 号

项 目 名 称：武清区天津新技术产业园区武清开发区新
平路 8 号非居住房地产市场价值评估

估 价 委 托 人：天津市第一中级人民法院

房地产估价机构：天津方达房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：徐振乾 注册号 1220200005

注册房地产估价师：齐月荣 注册号 1220030064

估价报告出具日期：2021 年 03 月 16 日

致估价委托人函

天津市第一中级人民法院：

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/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》等有关的政策、法规，我公司对华圣蓝金（天津）膜科技有限公司所拥有的位于武清区天津新技术产业园区武清开发区新平路8号，国有出让工业用地面积为28481.6平方米，建筑面积为13554.37平方米的钢结构非居住房地产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：2021年02月25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，选用成本法进行了分析、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3848.88万元（单价2839.59元/平方米），大写人民币：叁仟捌佰肆拾捌万捌仟捌佰元整。

特别提示：

1. 估价对象在李学娟处设立抵押，登记日期为2015年05月14日，被担保债权数额（最高债权数）为人民币16000000元，债务履行期限（债权确定期间）为2015年05月13日至2015年08月12日；估价对象在李学娟处设立抵押，登记日期为2015年05月29日，被担保债权数额（最高债权数）为人民币5000000元，债务履行期限（债权确定期间）为2015

年05月21日至2015年08月12日；

2. 估价对象已被天津市第一中级人民法院查封。

3. 由于估价对象权利人原因，我公司估价人员未能进入厂区对估价对象内部及厂区进行实地查勘。因此，估价对象建筑物内部情况及宗地红线内基础设施情况不详，本次估价按照厂房的通常作法考虑。

4. 我公司估价人员对照估价对象《分丘图》，结合实地查勘情况，确定估价对象土地上存在无证建筑。但由于估价对象权利人原因，未能进入厂区对无证建筑物进行实地查勘，具体情况不详。本次估价对象范围不包含无证建筑，估价结果也不包含无证建筑物价值。

本次估价未考虑估价对象已设立抵押、已被查封、地上存在的无证建筑物、可能存在租赁情况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。

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

2021年03月16日

目 录

| | |
|---------------------|--------|
| 房 地 产 估 价 报 告 | - 1 - |
| 致估价委托人函..... | - 2 - |
| 注册房地产估价师声明..... | - 5 - |
| 估价假设和限制条件..... | - 6 - |
| 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..... | - 13 - |
| 六、价值类型..... | - 13 - |
| 七、估价原则..... | - 14 - |
| 八、估价依据..... | - 15 - |
| 九、估价方法..... | - 16 - |
| 十、估价结果..... | - 17 - |
| 十一、注册房地产估价师..... | - 17 - |
| 十二、实地查勘期..... | - 18 - |
| 十三、估价作业期..... | - 18 - |
| 十四、估价报告使用期限..... | - 18 - |
| 附 件..... | - 19 - |

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. 我们在本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. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4. 我们对估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5. 我们是按照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》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。

6. 我公司注册房地产估价师徐振乾、齐月荣于2021年02月25日对估价对象的建筑外观、周边配套设施等进行了实地查勘并核对、询问、拍照、记录。由于估价对象权利人原因，我公司估价人员未能进入厂区对估价对象内部及厂区进行实地查勘，因此实地查勘仅限于其外观和目前维护管理状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量、其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任，也不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

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2021年02月25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进入厂区对估价对象内部及厂区进行实地查勘。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部分的实地查勘，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. 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。

5. 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. 估价对象在李学娟处设立抵押，登记日期为2015年05月14日，被担保债权数额（最高债权数）为人民币16000000元，债务履行期限（债权确定期间）为2015年05月13日至2015年08月12日；估价对象在李学娟处设立抵押，登记日期为2015年05月29日，被担保债权数额（最高债权数）为人民币5000000元，债务履行期限（债权确定期间）为2015年05月21日至2015年08月12日；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. 估价对象已被天津市第一中级人民法院查封。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法院查封。

3. 我公司估价人员对照估价对象《分丘图》，结合实地查勘情况，确定估价对象土地上存在无证建筑。但由于估价对象权利人原因，未能进入厂区对无证建筑物进行实地查勘，具体情况不详。本次估价假设其地上无无证建筑，不考虑其对估价结果的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

1. 由于估价对象权利人原因，我公司估价人员未能进入厂区对估价对象内部进行实地查勘，因此实地查勘仅限于其外观。本次评估按照厂房的通常作法考虑，假设厂房内部为水泥地面，彩钢板维护，彩钢板顶；

局部三层部分为瓷砖地面，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。

2. 由于估价对象权利人原因，我公司估价人员未能进入厂区对估价对象内部及厂区进行实地查勘，因此估价对象宗地红线内开发程度不详。本次评估假设其红线内开发程度为“五通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯）；估价对象室内设有上下水、电、消防等设施。

3. 估价委托人及相关当事人未提供估价对象的租赁情况，经估价人员实地查勘，估价对象于价值时点处于闲置状态，故假设其未出租。

三、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参考依据时使用，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. 因财产拍卖（或者变卖）日期与价值时点不一致，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响。

3. 本估价报告应用的有效期为一年，即自2021年03月16日起至2022年03月15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，对估价结果产生明显影响时，或房地产市场价格变化较快时，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。

4. 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。

5. 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，违反该规定使用估价报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

6. 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对

评估对象处置成交价的保证。

7. 本报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式和表格不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

8. 估价报告必须完整使用，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. 本估价报告仅供委托人使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容也不得发表于任何公开媒体上。

估价结果报告

一、估价委托人

机构名称：天津市第一中级人民法院

地址：天津市南开区南马路188号

联系人：殷焱

联系电话：27506626

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：2020年7月3日至2021年6月12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

本次估价对象是华圣蓝金（天津）膜科技有限公司所拥有的坐落于

武清区天津新技术产业园区武清开发区新平路8号，国有出让工业用地面积为28481.6平方米，建筑面积为13554.37平方米的钢结构非居住房地产。

（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、出让的国有建设用地使用权及配套设施设备，不包含动产、可移动装饰装修、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：武清区天津新技术产业园区武清开发区新平路8号非居住房地产。

2. 坐落：武清区天津新技术产业园区武清开发区新平路8号。

3. 规模：建筑面积13554.37平方米，国有出让工业用地面积为28481.6平方米。

4. 用途：法定用途非居住，实际用途为非居住（工业）。

5. 权属：估价对象已取得权属证书，权属清楚，权属人为华圣蓝金（天津）膜科技有限公司。根据估价委托人提供的《天津市不动产登记簿查询证明》，其权属信息如下：

| | | | | | | |
|---------------------|----------------------------|--------------|------|------|-----------------------|-------|
| 权利人 | 华圣蓝金（天津）膜科技有限公司 | | | | | |
| 共有情况 | 单独所有 | | | | | |
| 坐落 | 武清区天津新技术产业园区武清开发区新平路8号 | | | | | |
| 不动产单元号 | | | | | | |
| 权利类型 | / | | | | | |
| 登记日期 | 2014年01月09日 | | | | | |
| 不动产权证号 | 122011400395 | | | | | |
| 不动产登记证明号 | 122041503988, 122041504599 | | | | | |
| 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 | 28481.6平方米 | 至2062年11月21日 | 工业用地 | | | |
| 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 |
| 1 | 钢 | 3 | 1-3 | 非居住 | 13554.37 | —— |

| 抵押权登记信息 | | | |
|------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------|
| 登记日期 | 2015年05月14日 | 不动产登记证明号 | 122041503988 |
| 抵押人 | 华圣蓝金(天津)膜科技有限公司 | | |
| 抵押权人 | 李学娟 | | |
| 抵押范围 | 13554.37平方米 | | |
| 被担保债权 数额(最高 债权数) | 人民币16000000元 | 债务履行期限(债权 确定期间) | 2015年05月13日 2015年08月12日 |
| 登记日期 | 2015年05月29日 | 不动产登记证明号 | 122041504599 |
| 抵押人 | 华圣蓝金(天津)膜科技有限公司 | | |
| 抵押权人 | 李学娟 | | |
| 抵押范围 | 13554.37平方米 | | |
| 被担保债权 数额(最高 债权数) | 人民币5000000元 | 债务履行期限(债权 确定期间) | 2015年05月21日 2015年08月12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 | 2018年11月01日 | 查封文件及文号 | (2018)津01执459号 |
| 查封期限 | 2018年11月01日至2021年10月31日 | | |

根据《天津市不动产登记簿查询证明》可知，估价对象无共有人，已被查封，已设立抵押。

(三) 土地基本状况

1. 四至：估价对象位于武清区天津新技术产业园区武清开发区新平路8号，东至新平路，南至开源道，西至新兴路，北至广源道。

2. 形状：估价对象土地形状近似矩形，形状较规则。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“五通”（通电、通路、通上水、通下水、通讯），基础设施保证程度高，基础设施完备。

4. 土地使用期限：估价对象土地用途为工业用地，土地使用期限至2062年11月21日，剩余土地使用年限为41.76年。

(四) 建筑物基本状况

估价对象坐落于武清区天津新技术产业园区武清开发区新平路8

号，建筑物为一幢厂房，建筑面积为 13554.37 平方米，总层数为 3 层，所在层数为 1-3 层。

1. 建筑结构：钢结构。主要的承重构件是由钢材组成的。包括钢柱，钢梁，钢结构基础，钢屋架。

2. 设施设备：按照厂房的通常作法考虑，假设其内部设有上下水、电、消防等基本设施。

3. 装饰装修：按照厂房的通常作法考虑，即厂房内部为水泥地面，彩钢板维护，彩钢板顶；局部三层部分为瓷砖地面，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。

4. 建成时间：2012 年。

5. 新旧程度：按年限法确定其成新率为 82.27%。

6. 维护状况：其外观维护较好。

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值。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 2021 年 02 月 25 日，故本次评估价值时点为 2021 年 02 月 25 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值，故本次估价类型采用市场价值。

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。2021年02月25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。

本次评估对象的权属信息由相关房屋管理部门提供，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》。
5. 《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）；
6. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273）。

（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. 《城镇土地估价规程》（GBT18508-2014）；
4. 《天津市城镇基准地价更新成果报告》（武清区）；

（三）估价委托人提供的资料

1. 《天津市第一中级人民法院委托书》（2021）津01执恢10号；

2. 《天津市不动产登记簿查询证明》复印件；
3. 《测绘成果报告书》复印件；
4. 《分丘图》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；
3. 《天津工程造价信息》。

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。

估价对象为非居住(工业)房地产, 在估价对象同一供需圈内与估价对象类似整体非居住(工业)房地产无成交实例, 不具备采用比较法评估的条件。

估价对象已开发完毕投入使用, 规模合理, 能满足正常的生产经营, 不具有开发或再开发潜力, 故不宜采用假设开发法。

估价对象作为非居住(工业)房地产, 有潜在租金收入, 但该区域类似房地产租赁市场不够规范, 目前市场租金水平并不能充分反映非居住(工业)房地产的市场价格, 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。

估价对象为整体非居住（工业）房地产，可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设。且本区域内与估价对象类似的土地取得成本、房地产开发的成本等成本资料较齐全，故适宜采用成本法。

本次评估考虑以上因素，确定采用成本法进行评估。

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。

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，选用成本法进行了分析、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**3848.88**万元，单价2839.59元/平方米，大写人民币：**叁仟捌佰肆拾捌万捌仟捌佰元整**（详见估价结果汇总表）。

估价结果汇总表

币种：人民币

| 相关结果 | 估价方法 | 成本法 | 估价结果 |
|------|-----------------------|---------|---------|
| | 测算结果 | 总价（万元） | 3848.88 |
| | 单价（元/M ² ） | 2839.59 | 2839.59 |
| 评估价值 | 总价（万元） | 3848.88 | 3848.88 |
| | 单价（元/M ² ） | 2839.59 | 2839.59 |

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 |
|-----|------------|----|-------|
| 徐振乾 | 1220200005 | | 年 月 日 |

| | | | |
|-----|------------|--|-------|
| 齐月荣 | 1220030064 | | 年 月 日 |
|-----|------------|--|-------|

十二、实地查勘期

自 2021 年 02 月 25 日至 2021 年 02 月 25 日。

十三、估价作业期

估价作业期：自 2021 年 02 月 19 日至 2021 年 03 月 16 日。

估价报告提交日期：2021 年 03 月 16 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 2021 年 03 月 16 日起至 2022 年 03 月 15 日有效。

天津方达房地产土地资产评估有限公司

2021 年 03 月 16 日

附件

1. 《天津市第一中级人民法院委托书》（2021）津01执恢10号；
2. 估价对象区域位置图；
3. 估价对象实地查勘情况；
4. 估价对象实物照片；
5. 估价对象《天津市不动产登记簿查询证明》复印件；
6. 估价对象《测绘成果报告书》及《分丘图》复印件；
7. 专业帮助情况和相关专业意见；
8. 估价机构《营业执照》复印件；
9. 《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。
11. 估价机构名称变更证明复印件。