

房地产司法拍卖估价报告

估价报告编号：津维房评（2021）字第 21087 号
估价项目名称：天津市滨海高新技术产业开发区富舜园、富御园
合计 9 套住宅房地产司法鉴定估价项目
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：2021 年 05 月 18 日
序列号：2021-253-022124



致委托方函

天津市第一中级人民法院：

贵单位因司法鉴定的需要，委托我公司对案件中的相关单位高银地产(天津)有限公司所拥有的，坐落于天津市滨海高新技术产业开发区富舜园、富御园 9 套住宅房地产的房地产的市场价值进行评估。项目内容如下：

一、 估价目的：

为委托方进行司法鉴定的需要，对估价对象房地产的市场价值进行评估。

二、 估价对象：

本次估价对象范围包括由房地产权利人提供并由天津市第一中级人民法院审定提供的《房地产权证》、《不动产权证》上所载明的，高银地产(天津)有限公司所拥有的，坐落于天津市滨海高新技术产业开发区富舜园、富御园，建筑面积合计为 2565.66 平方米的 9 套住宅房地产。

三、 价值时点：

本报告书价值时点为 2021 年 3 月 31 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 2021 年 3 月 31 日的市场价值评估总价为人民币 77168525 元，大写：人民币柒仟柒佰壹拾陆万捌仟伍佰贰拾伍元整。平均单价为 30077 元/平方米。具体估价结果明细见后附《估价结果明细表》。

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 2021 年 5 月 18 日起至 2022 年 5 月 17 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

2021 年 5 月 18 日

目 录

一、 估价师声明	4
二、 估价的假设和限制条件	6
三、 房地产估价结果报告	8
(一) 委托方	8
(二) 估价方	8
(三) 估价对象	8
(四) 估价目的	11
(五) 价值时点	11
(六) 价值定义	11
(七) 估价依据	12
(八) 估价原则	12
(九) 估价方法	13
(十) 估价结果	15
(十一) 估价人员签章	15
(十二) 实地勘察期	15
(十三) 估价作业期	15
(十四) 估价报告使用期限	15
(十五) 估价结果明细表	16
四、 附件	17
(一) 估价对象于价值时点时实物照片	18
(二) 估价对象位置坐落图	20
(三) 其他附件 (复印件)	20 页之后、无页码

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中华人民共和国国家标准 G B / T 50291-2015 《房地产估价规范》的规定进行估价工作,撰写估价报告。
5. 我机构房地产估价人员(陈新羽,刘磊)已于 2021 年 3 月 31 日,在天津市第一中级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。但未进行实地度量,报告数据的选取以委托方提供的《房地产权证》、《不动产权证》和项目图纸等权属证明资料中所载面积为本次估价依据,但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,依据委托方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。

6. 本次估价所依据的原始资料的真实性由委托单位负责，即天津市第一中级人民法院负责，若提供的数据失真，则可能导致评估结果失效，由此引起的法律责任我方不予承担。
7. 相关专业技术人员对本报告提供了重要专业帮助。
8. 本次估价价值时点与实地查勘日期一致，即 2021 年 3 月 31 日，对估价中各项因素判定及有关数据选取以价值时点时的市场状况为依据。
9. 本估价报告是应委托方要求，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。未经委托方同意，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。

注册房地产估价师：陈新羽

签名：

注 册 号：1220100016

盖章：

签名日期：2021 年 5 月 18 日

注册房地产估价师：杜东刚

签名：

注 册 号：1219970001

盖章：

签名日期：2021 年 5 月 18 日

估价的假设与限制条件

一、本次估价的假设前提：

- 1、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。
- 2、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。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、委托方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。
- 6、估价对象的居住用途不变，并可长期持续经营。

二、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、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。

2、估价结果未考虑估价对象未来处置风险。

三、本估价报告使用的限制条件

1、本估价报告是应委托方要求，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。未经委托方同意，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、我机构房地产估价人员（陈新羽，刘磊）已于2021年3月31日，在天津市第一中级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。但未进行实地度量，报告数据的选取以委托方提供的《房地产权证》、《不动产权证》和项目图纸等权属证明资料中所载面积为本次估价依据，但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，依据委托方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。

3、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。

房地产估价结果报告

一、 估价委托人:

委托单位: 天津市第一中级人民法院

住 所: 天津市南开区南马路 188 号

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; 房地产评估资质等级——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: 估价对象坐落于天津市滨海高新技术产业开发区富舜园、富御园。位于天津滨海高新区海泰产业区(环外)海泰华科九路南北两侧。

B. 交通条件: 估价对象临海泰华科九路, 附近有津静公路、海泰大道、华科大街、天津外环西路等干道, 并邻近津沧高速公路、荣乌高速公路出入口, 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 624 路、700 路、高峰专线 51 路、831 路等多条公交线路在此附近经过, 公共交通便利。

D. 公共配套设施：估价对象周围有邮局、银行、超市、医院和移动、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天津滨海高新区海泰产业区（环外）的中心位置，该区域交通便利，科技产业聚集度高，周围新建住宅小区和办公物业集中。该区域居住和办公聚集度高，但商业繁华度较低。

G. 环境和景观：估价对象所处区域内无噪声污染和水体污染，并邻近天津大学城，自然环境好，文化氛围浓郁，新建成的天津环亚马球运动公园和未来的新地标建筑 117 大厦也在此附近，且小区内秉承与周围环境融洽且突出自身高端定位的原则，其内部道路规划、房屋外檐和绿化也秉承园林式设计，其景观、环境舒适宜人。

#综上所述，估价对象所处区域交通便利，基础设施完备，环境宜人，适合居住。

2、房地产实物状况

本次估价，估价对象范围包括由房地产权利人提供并由天津市第一中级人民法院审定提供的《房地产权证》、《不动产权证》上所载明的，高银地产（天津）有限公司所拥有的，坐落于天津市滨海高新技术产业开发区富舜园、富御园，建筑面积合计为 2565.66 平方米的 9 套住宅房地产。

9 套估价对象房地产所在建筑物均为钢混结构高层住宅楼，浇灌桩基础，框架结构承重，现浇柱、现浇梁、现浇板。外墙面贴板材。住宅楼配有大堂、地下车库、电梯、监控和消防预警等楼宇设施。

各套房地产明细如下表所示：

序号	房产地址	证号	总层数	所在层	建筑面积(平方米)	装修状况
1	滨海高新区华苑产业区环外海泰东西大街北侧富舜园 12-1-1002	1160814001832	24	10	232.45	毛坯房
2	滨海高新区华苑产业区环外海泰东西大街北侧富舜园 12-1-1802	1160814001856	24	18	233.25	毛坯房
3	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-1403	1160815000245	27	14	164.81	毛坯房
4	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 4-1-902	1160815000300	25	9	266.78	毛坯房
5	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 4-1-1101	1160815000303	25	11	312.91	毛坯房
6	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 4-1-1102	1160815000304	25	11	267.94	毛坯房
7	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 4-1-1701	1160815000315	25	17	312.91	毛坯房
8	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 17-1-1202	1160815000382	18	12	289.51	毛坯房
9	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 17-1-1401	1160815000384	18	14-15	485.10	毛坯房
合计	-	九套	-	-	2565.66	-

3、房地产权益状况

依据委托方提供的《房地产权证》、《不动产权证》等证明材料：

9套估价对象房地产权利人均为：高银地产(天津)有限公司

坐落于：天津市滨海高新技术产业开发区富舜园、富御园

土地状况：

估价对象土地性质和用途为国有出让城镇住宅用地，

土地终止日期分别为 2077 年 4 月 17 日。

房屋状况：

估价对象房屋共 9 套，规划用途为居住，

房屋产别为港澳台产，

9 套房屋建筑面积合计为 2565.66 平方米。

四、估价目的：为委托方进行司法鉴定的需要，对估价对象房地产的市场价值进行评估，并为委托方提供估价对象房地产在公开市场上可实现的价格的参考依据。

五、价值时点：经估价委托人同意，价值时点设定为 2021 年 3 月 31 日，即本机构估价人员对估价对象的建筑结构、室内外状况实地察看日期。

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. 《中华人民共和国物权法》;
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);
6. 《天津市建筑安装工程估价估算指标》 DBD29-941-2015;
7. 《天津市工程造价信息》;
8. 《2017 天津市土地级别与基准地价更新成果报告》。

(二) 委托估价方提供的有关资料

- 1、委托方提供的《房地产估价司法鉴定委托书》;
- 2、估价对象房地产的《天津市房地产权证》;
- 3、估价对象房地产的《中华人民共和国不动产权证书》。

(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：

根据“《房地产估价规范》GB/T 50291-2015”中“5 估价方法”中“5.1.3 根据已明确的估价目的，若估价对象适宜采用多种估价方法进行评估，不得随意取舍；若必须取舍，应在估价报告中予以说明并陈述理由。”的原则，结合此次估价对象房地产类型（居住）与估价目的（司法鉴定），初步将“比较法、收益法、成本法、假设开发法”这四种房地产估价方法共同作为待选方法，再根据具体条件分析后确定此次评估的主要方法与次要方法或加以取舍。

（I）估价方法适用性分析：

（1）比较法，由于估价对象为居住类型房地产，虽然其体量较大，但也

若勤勉尽责，也可获取类似交易实例，且采用比较法得出的价格最能体现其在公开市场上最可能成交的客观价格，因此市场比较法应作为此次居住房地产估价的最主要方法；

(2) 收益法，收益法适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，估价对象为高级住宅社区内的特色房地产，适宜自行使用，不适合进行出租或经营，且市场上类似房地产出租或经营的情况极少，故无法获取其市场客观收益。故本次估价不宜选用收益法进行估价。

(3) 成本法，成本法适用于既无收益又很少发生交易的房地产，也适用于房地产市场发育不够或者房地产交易实例较少的地区。估价对象同类型房地产的开发市场成熟，且个别因素影响较小，又有各项工程预算控制，所以建筑市场已趋向于完全市场，各项开发成本较易取得，但是土地取得方式为开发项目整体土地取得，分摊到单套房地产单独占用的土地取得成本难以正常估算。且在当前市场条件下，居住类房地产的成本积算出的成本价值很难体现其在公开市场上可能体现的市场价值。故本次不选用成本法进行估价。

(4) 假设开发法，由于此方法是针对待开发或再开发房地产的估价方法，且其估价原理是先预测开发完成后的房地产价值(即与本次估价对象相同房地产全新状态下市场价格)，故此方法对本次估价毫无意义，应予以舍弃。

(II) 本次所采用的估价方法的确定：

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，将比较法确定为此次估价的唯一方法。

(III) 估价方法定义：

比较法是将估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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,确定估价委托方天津市第一中级人民法院所委托评估的,案件中的相关单位高银地产(天津)有限公司所拥有的,坐落于天津市滨海高新技术产业开发区富舜园、富御园,建筑面积合计为 2565.66 平方米的 9 套住宅房地产,于价值时点 2021 年 3 月 31 日的市场价值评估总价为人民币 77168525 元,大写:人民币柒仟柒佰壹拾陆万捌仟伍佰贰拾伍元整。平均单价为 30077 元/平方米。具体估价结果明细见后附《估价结果明细表》。

十一、估价人员签章:

注册房地产估价师: 陈新羽

签名:

注 册 号: 1220100016

盖章:

签名日期: 2021 年 5 月 18 日

注册房地产估价师: 杜东刚

签名:

注 册 号: 1219970001

盖章:

签名日期: 2021 年 5 月 18 日

十二、实地勘察期:

本次估价的实地勘察期仅为 2021 年 3 月 31 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 2021 年 3 月 31 日起至出具报告之日 2021 年 5 月 18 日止。

十四、估价报告使用期限:

本估价报告自出具日期起生效,应用有效期为一年,自 2021 年 5 月 18 日起至 2022 年 5 月 17 日止。

十五、估价结果明细表:

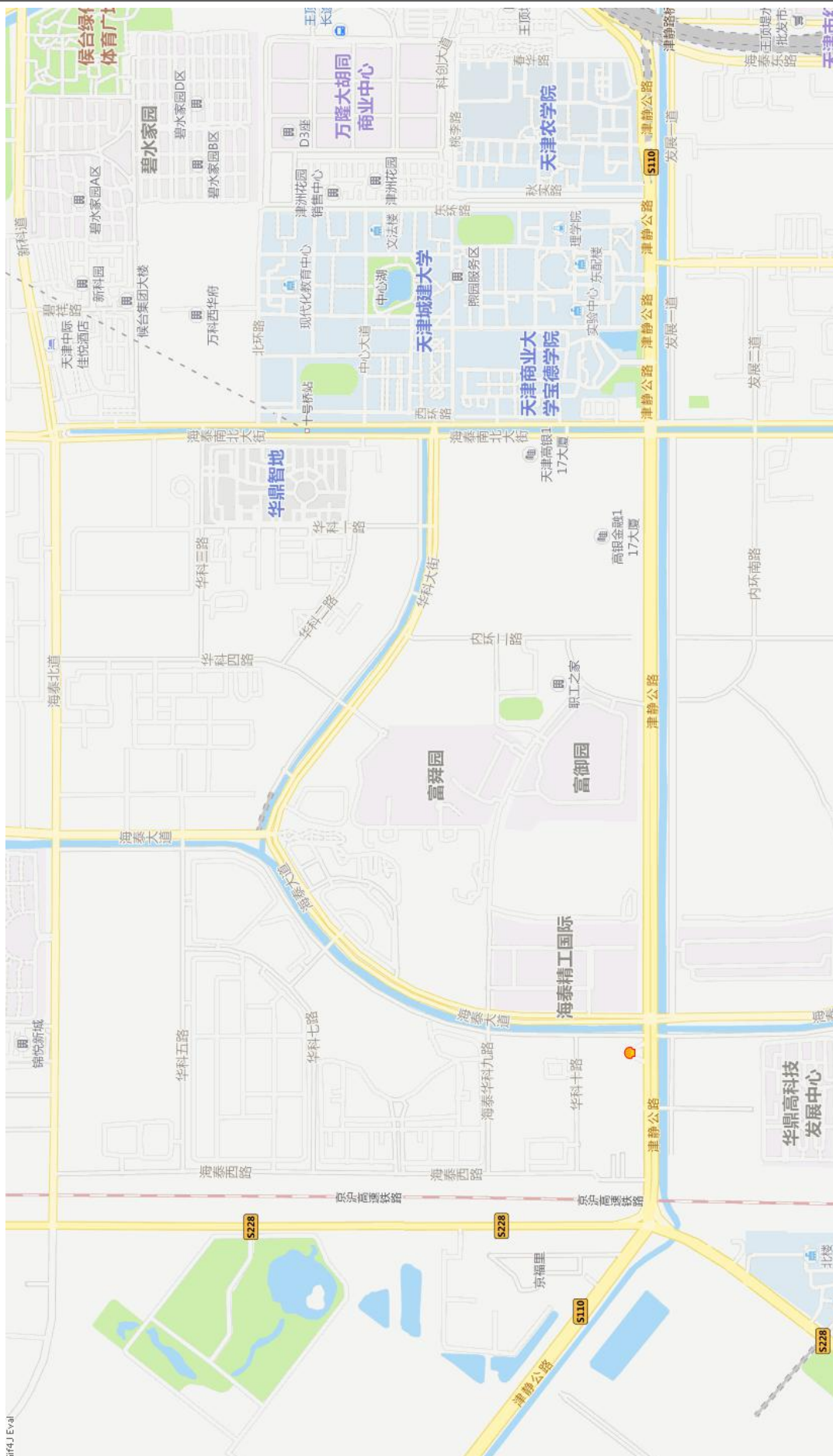
序号	房产地址	证号	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	滨海高新区华苑产业区环外海泰东西大街北侧富舜园 12-1-1002	1160814001832	232.45	30483	7085773
2	滨海高新区华苑产业区环外海泰东西大街北侧富舜园 12-1-1802	1160814001856	233.25	31252	7289529
3	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-1403	1160815000245	164.81	31721	5227938
4	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 4-1-902	1160815000300	266.78	29484	7865742
5	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 4-1-1101	1160815000303	312.91	29685	9288733
6	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 4-1-1102	1160815000304	267.94	30483	8167615
7	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 4-1-1701	1160815000315	312.91	30415	9517158
8	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 17-1-1202	1160815000382	289.51	29685	8594104
9	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 17-1-1401	1160815000384	485.10	29132	14131933
合计		九套	2565.66	-	77168525

附 件

- 1、 估价对象现状照片；
- 2、 估价对象位置图；
- 3、 房地产估价司法鉴定委托书；
- 4、 估价对象的《天津市房地产权证》复印件；
- 5、 估价对象的《中华人民共和国不动产权证书》复印件；
- 6、 房地产估价师注册证复印件；
- 7、 房地产价格评估机构资格证书复印件；
- 8、 房地产估价机构的《企业法人营业执照》（副本）复印件







估价技术报告

(一) 估价对象个别因素分析:

本次估价,估价对象范围包括由房地产权利人提供并由天津市第一中级人民法院审定提供的《房地产权证》、《不动产权证》上所载明的,高银地产(天津)有限公司所拥有的,坐落于天津市滨海高新技术产业开发区富舜园、富御园,建筑面积合计为 2565.66 平方米的 9 套住宅房地产。

依据委托方提供的《房地产权证》、《不动产权证》等证明材料:

9 套估价对象房地产权利人均为:高银地产(天津)有限公司

坐落于:天津市滨海高新技术产业开发区富舜园、富御园

土地状况:

估价对象土地性质和用途为国有出让城镇住宅用地,

土地终止日期分别为 2077 年 4 月 17 日。

房屋状况:

估价对象房屋共 9 套,规划用途为居住,

房屋产别为港澳台产,

9 套房屋建筑面积合计为 2565.66 平方米。

9 套估价对象房地产所在建筑物均为钢混结构高层住宅楼,浇灌桩基础,框架结构承重,现浇柱、现浇梁、现浇板。外墙面贴板材。住宅楼配有大堂、地下车库、电梯、监控和消防预警等楼宇设施。

各套房地产明细如下表所示:

序号	房产地址	证号	总层数	所在层	建筑面积(平方米)	装修状况
1	滨海高新区华苑产业区环外海泰东西大街北侧富舜园 12-1-1002	1160814001832	24	10	232.45	毛坯房
2	滨海高新区华苑产业区环外海泰东西大街北侧富舜园 12-1-1802	1160814001856	24	18	233.25	毛坯房

3	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-1403	1160815000245	27	14	164.81	毛坯房
4	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 4-1-902	1160815000300	25	9	266.78	毛坯房
5	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 4-1-1101	1160815000303	25	11	312.91	毛坯房
6	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 4-1-1102	1160815000304	25	11	267.94	毛坯房
7	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 4-1-1701	1160815000315	25	17	312.91	毛坯房
8	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 17-1-1202	1160815000382	18	12	289.51	毛坯房
9	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 17-1-1401	1160815000384	18	14-15	485.10	毛坯房
合计	-	九套	-	-	2565.66	-

(二) 估价对象区域因素分析:

A. 坐落: 估价对象坐落于天津市滨海高新技术产业开发区富舜园、富御园。位于天津滨海高新区海泰产业区(环外)海泰华科九路南北两侧。

B. 交通条件: 估价对象临海泰华科九路, 附近有津静公路、海泰大道、华科大街、天津外环西路等干道, 并邻近津沧高速公路、荣乌高速公路出入口, 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 624 路、700 路、高峰专线 51 路、831 路等多条公交线路在此附近经过, 公共交通便利。

D. 公共配套设施: 估价对象周围有邮局、银行、超市、医院和移动、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天津滨海高新区海泰产业区(环外)的中心位置, 该区域交通便利, 科技产业聚集度高, 周围新建住宅小区和办

公物业集中。该区域居住和办公聚集度高，但商业繁华度较低。

G. 环境和景观：估价对象所处区域内无噪声污染和水体污染，并邻近天津大学城，自然环境好，文化氛围浓郁，新建成的天津环亚马球运动公园和未来的新地标建筑 117 大厦也在此附近，且小区内秉承与周围环境融洽且突出自身高端定位的原则，其内部道路规划、房屋外檐和绿化也秉承园林式设计，其景观、环境舒适宜人。

#综上所述，估价对象所处区域交通便利，基础设施完备，环境宜人，适合居住。

（三）市场背景分析：

1、宏观经济形势和相关政策简况：

城市规划与发展目标：

《天津市城市总体规划（2005-2020）》（以下简称《城市总体规划》），进一步明确了天津城市性质、定位和发展重点，并对天津城市发展、建设与管理提出了明确要求。确定新的城市性质和定位是：天津市是环渤海地区的经济中心，要逐步建设成为国际港口城市、北方经济中心和生态城市。

人口规模是确定城市用地规模和基础设施建设规模的基本依据，科学合理地预测人口规模是编制城市总体规划和发挥城市规划控制作用的前提条件。《城市总体规划》按照严格控制人口规模的原则，通过经济、法律和行政手段，控制人口快速增长。大力发展科教、文化、卫生、体育事业，不断提高人口综合素质，满足天津城市定位和滨海新区开发开放对高素质人才的需求，积极引导人口合理布局。2020 年常住人口控制在 1350 万人，城镇人口 1210 万人，城镇化水平达到 90%。中心城区和滨海新区核心区的城镇人口规模为 630 万人。

本次《城市总体规划》严格贯彻国务院“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，综合考虑我市经济社会发展、人口规模和生态环境保护建设的需要，特别是保障滨海新区的发展需要，确定2020年全市城镇建设用地规模控制在1403平方公里。其中，中心城区和滨海新区核心区控制在580平方公里以内。

社会经济发展状况：

近些年来，天津改革开放和现代化建设取得显著成就，各方面都发生了重大变化。据初步核算，并经国家统计局评估审定，2016年全市生产总值突破10000亿元，达到11048.83亿元，比上年净增1586.98亿元，按可比价格计算，增长17.4%。其中工业增加值4410.70亿元，增长20.8%，对全市经济增长的贡献率达到63.5%。去年全年地方财政收入完成1068.81亿元，增长30.1%。企业效益持续好转，呈现出利润增幅高于利税增幅、利税增幅高于销售增幅的良好发展态势。

国内外资金快速涌入。全年新批外商投资企业592家，合同外资额152.96亿美元，增长10.5%。截至年末，世界500强企业已经有143家落户本市。全年实际利用内资1633.82亿元，增长31.5%。金融信贷稳定增长。截至年末，全市金融机构(含外资)本外币各项贷款余额13774.11亿元，增长23.5%，比年初增加2623.73亿元。

投资快速增长。全年全社会固定资产投资完成6511.42亿元，增量连续3年超千亿元，增长30.1%。

消费保持活跃。全年全社会消费品零售总额完成2902.55亿元，增长19.4%，增幅比上年提高2.5个百分点；城市居民家庭人均消费性支出16562元，增长11.9%，增幅比上年提高1.6个百分点。

外需恢复增长。全年外贸进出口总额完成 822.01 亿美元，增长 28.8%，扭转了上年的下降局面。

就业规模继续扩大。2016 年，全市新增就业 45.15 万人，增长 12.2%。

城乡居民收入增长较快。据国家统计局天津调查总队调查显示：城市居民人均可支配收入 24293 元，增长 13.5%，比上年加快 3.3 个百分点。

保障性住房供应增加。据国土房管局统计，全年开工建设保障性住房 680 万平方米，为 7.8 万户低收入住房困难家庭发放租房补贴。

民生投入快速增长。财政对社会保障和就业、医疗卫生、环境保护和城乡社区事务方面合计支出 589.5 亿元，占全部财政支出的 43.6%。

去年，房屋销售价格上涨 9.3%。有关人士表示，去年 4 月国务院出台《坚决遏制部分城市房价过快增长的通知》以来，从市场看，效果已经初步显现。去年全年商品房销售面积下降 1.6%，有些居民开始持观望态度。房屋销售价格上涨 9.3%，这个幅度仍然比较高，但价格上升过快的势头已经得到了初步遏制。

2、天津市房地产市场总体状况

2019 年 1-6 月份，我市全社会固定资产投资完成 5746.05 亿元，同比增长 30.9%。其中城镇固定资产投资完成 5385.11 亿元，同比增长 30.9%；农村固定资产投资完成 360.94 亿元，增长 30.5%。城镇固定资产投资中，按隶属关系分：中央项目完成投资 615.77 亿元，下降 24.8%；地方项目完成投资 4769.35 亿元，增长 44.7%。按产业结构分：第一产业完成投资 42.45 亿元，增长 2.2%；第二产业完成投资 2419.20 亿元，增长 31.0%；第三产业完成投资 2923.46 亿元，增长 31.3%。全市房屋施工面积 11506.17 万平方米，增长 36.3%，其中住宅施工面积 4122.51 万平方米，增长 9.6%；竣工房

屋面积 1229.02 万平方米，增长 5.4%，其中住宅竣工面积 587.13 万平方米，下降 13.0%。

3、天津居住类房地产市场状况

2016——2017 年的“抢购”无疑已经透支了 2020 年、2021 的部分需求。加之政策面的收紧和调控基调已明朗，预计 2021 年的市场，在“新冠肺炎后时代”的经济大环境和“房住不炒”的政治大环境下，将经历一个冷静降温的过程，而总体情况将趋于更加的理性和平稳。对比 2017 年 3 月 17 日，国务院要求采取综合手段“遏制部分城市房价过快上涨的势头”。包括“继续支持居民自住和改善型住房消费，抑制投资投机性购房”；“加大差别化信贷政策执行力度，切实防范各类住房按揭贷款风险”。今后政府将以差异化定向调控为主要手段，楼市自身的发展需求与政策面导向均预示着，未来我国房地产市场将向着更加理性和可持续发展的方向转变，而在这个过程中合理的调整则是必经阶段。

同时，细化政策还要落地实施执行。可以认为，继年初房地产政策调控后，新一轮更严厉的房地产政策调控将拉开序幕，接下来的 5-10 个月内政策调控预期仍在持续，市场进入新一轮的观望、政策调控消化期。

（四）估价对象最高最佳利用分析：

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓的最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行，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。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。估价对象证载用途（合法用途）为居住，实际使用情况为居住房地产，其实际用途与合法用途一致，符合相关的法律规定。

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。估价对象现状的建筑形式可达到的建筑材料、施工技术等方面的要求。

3、经济上的可行性。即在各种可能的使用方式中，选择收入现值大于支出现值的方式，寻求以经济上有限的投入而能获得做最大收益的使用方式。估价对象现用途为居住房地产，如经营得当，其生产经营收入大于其房产维护和管理等费用，其现使用方式符合该要求。

4、价值是否最大化。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。估价对象坐落于海泰产业区中心区域，商业繁华度较低、居住密集度和科技产业密集度高。估价对象规划用途为居住，其现状用途可实现其价值的最大化。

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。估价对象为居住房地产，与其所处区域的定位协调，且考虑其基础设施的承载力，确定其建筑物、土地、区位相匹配，土地与建筑物均衡。

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。

根据上述标准判定，估价对象作为居住房地产使用，即保持现用途不变，符合规划要求，其配套设施可满足实际用途，该用途与其所属区位功能相匹配，有利于估价对象持续发展。因此，估价对象保持其原有建筑形式，并作为居住使用，即保持现用途不变为最高最佳使用。

（五）估价方法适用性分析：

根据“《房地产估价规范》GB/T 50291-2015”中“5 估价方法”中“5.1.3

根据已明确的估价目的，若估价对象适宜采用多种估价方法进行评估，不得随意取舍；若必须取舍，应在估价报告中予以说明并陈述理由。”的原则，结合此次估价对象房地产类型（居住）与估价目的（司法鉴定），初步将“比较法、收益法、成本法、假设开发法”这四种房地产估价方法共同作为待选方法，再根据具体条件分析后确定此次评估的主要方法与次要方法或加以取舍。

（I）估价方法适用性分析：

（1）比较法，由于估价对象为居住类型房地产，虽然其体量较大，但也若勤勉尽责，也可获取类似交易实例，且采用比较法得出的价格最能体现其在公开市场上最可能成交的客观价格，因此市场比较法应作为此次居住房地产估价的最主要方法；

（2）收益法，收益法适用的对象是有收益或潜在收益的房地产，估价对象为高级住宅社区内的特色房地产，适宜自行使用，不适合进行出租或经营，且市场上类似房地产出租或经营的情况极少，故无法获取其市场客观收益。故本次估价不宜选用收益法进行估价。

（3）成本法，成本法适用于既无收益又很少发生交易的房地产，也适用于房地产市场发育不够或者房地产交易实例较少的地区。估价对象同类型房地产的开发市场成熟，且个别因素影响较小，又有各项工程预算控制，所以建筑市场已趋向于完全市场，各项开发成本较易取得，但是土地取得方式为开发项目整体土地取得，分摊到单套房地产单独占用的土地取得成本难以正常估算。且在当前市场条件下，居住类房地产的成本积算出的成本价值很难体现其在公开市场上可能体现的市场价值。故本次不选用成本法进行估价。

（4）假设开发法，由于此方法是针对待开发或再开发房地产的估价方法，且其估价原理是先预测开发完成后的房地产价值（即与本次估价对象相同房

地产全新状态下市场价格), 故此方法对本次估价毫无意义, 应予以舍弃。

(II) 本次所采用的估价方法的确定:

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, 将比较法确定为此次估价的唯一方法。

(III) 估价方法定义:

比较法是将估价对象与在估价时点的近期有过交易的类似房地产进行比较, 对这些类似房地产的成交价格做适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(六) 估价测算过程:

本次估价采用市场比较法进行估价测算

在评估人员广泛收集交易案例资料的基础上, 分析估价对象位于天津滨海高新区海泰产业区(环外)海泰华科九路南北两侧, 区域内无噪声污染和水体污染, 并邻近天津大学城, 自然环境好, 文化氛围浓郁, 新建成的天津环亚马球运动公园和未来的新地标建筑 117 大厦也在此附近, 且小区内秉承与周围环境融洽, 突出其自身高端定位。估价对象自然景观和人文环境较独特, 且建筑形式独特, 档次高, 体量大, 其同一供求圈的概念不应局限于街道、区的范围, 经过对所掌握的大量交易案例的比较分析, 从与估价对象处在同一供求范围内的用途, 在规模、建筑结构、档次、权利性质等与估价对象相似的房地产中选取具有代表性的交易案例作为可比实例, 通过交易情况修正、市场状况调整、房地产状况调整等一系列修正调整后, 得到试算比准价格, 对其进行进一步分析调整后, 得出最终比准价格。具体评估过程如下:

以 9 套住宅中的富御园 3-1-1403 为例, 具体评估过程如下:

1. 确定可比实例

根据比较法的基本原理, 考虑到估价对象的实际情况, 在评估人员广泛搜集交易实例资料的基础上, 经过对所掌握的大量交易实例的比较分析, 从

中选取三个可比实例，（资料来源于网络询价并通过相关经纪人核实房源真实性）基本情况如下：

实例一：高银地产

坐落于华苑产业区环外西青区海泰东西大街，占用土地为国有土地，建筑结构为钢混，建筑物总层数为 27 层，位于高楼层，建成于 2012 年，新旧程度为完好房屋，建筑面积为 166.11 平方米，交易期为 2021 年 3 月，南北向，精装修，交易价格为 28897 元/平方米。本案例为高层住宅，带楼栋大堂、电梯和地下车库。

实例二：高银地产

坐落于华苑产业区环外西青区海泰东西大街，占用土地为国有土地，建筑结构为钢混，建筑物总层数为 27 层，位于低楼层，建成于 2012 年，新旧程度为完好房屋，建筑面积为 210.37 平方米，交易期为 2021 年 3 月，南北向，精装修，交易价格为 34226 元/平方米。本案例为高层住宅，带楼栋大堂、电梯和地下车库。

实例三：高银地产

坐落于华苑产业区环外西青区海泰东西大街，占用土地为国有土地，建筑结构为钢混，建筑物总层数为 27 层，位于低楼层，建成于 2012 年，新旧程度为完好房屋，建筑面积为 159 平方米，交易期为 2021 年 3 月，南北向，精装修，交易价格为 34592 元/平方米。本案例为高层住宅，带楼栋大堂、电梯和地下车库。

2. 因素选择及条件说明

根据《房地产估价规范》，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

(1) 交易情况修正：排除交易行为中的一些特殊因素所造成的可比实例价格偏差；

(2) 市场状况修正：确定价格变动率，进行市场状况修正。

(3) 房地产状况修正：

① 区位状况（包括位置、交通、商业繁华度、外部配套设施等）；

② 权益状况（包括土地取得方式、房屋产别、是否设有他项权利等）；

③ 实物状况（包括房屋类型、建筑结构、设施、设备、装饰装修、空间布局、层高、完损程度等）；

估价对象与可比实例比较因素详见表 1。

表 1 估价对象及可比实例因素表

比较因素 \ 估价对象		估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
		富御园 3-1-1403	高银地产	高银地产	高银地产
地理位置		华苑产业区环外西青区海泰东西大街	华苑产业区环外西青区海泰东西大街	华苑产业区环外西青区海泰东西大街	华苑产业区环外西青区海泰东西大街
用途		居住	居住	居住	居住
建筑面积 (m ²)		164.81	166.11	210.37	159
交易单位(元/m ²)		待估	28897	34226	34592
价格时点		2021 年 3 月 4 日	2021 年 3 月	2021 年 3 月	2021 年 3 月
交易情况		正常	正常	正常	正常
权益状况	土地使用权性质	出让	出让	出让	出让
	土地用途	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地	城镇住宅用地
	房屋产别	私产	私产	私产	私产
	房屋设计用途	居住	居住	居住	居住
	是否设有他项权利	查封	无	无	无
权益状况总结					
区位状况	区位形象	华苑产业区环外	华苑产业区环外	华苑产业区环外	华苑产业区环外
	交通便捷度	邻近多条主路交通便捷	邻近多条主路交通便捷	邻近多条主路交通便捷	邻近多条主路交通便捷
	公共交通条件	多条公交线路	多条公交线路	多条公交线路	多条公交线路
	商业繁华度	商业繁华度高	商业繁华度高	商业繁华度高	商业繁华度高

	环境和景观	环境好绿化率最低景观条件一般	环境好绿化率最低景观条件一般	环境好绿化率最低景观条件一般	环境好绿化率最低景观条件一般
	公共配套设施	配套齐备	配套齐备	配套齐备	配套齐备
区位状况总结					
实物状况	房屋类型	高层住宅	高层住宅	高层住宅	高层住宅
	室内格局	正常居住格局	正常居住格局	正常居住格局	正常居住格局
	新旧程度	2012年、(完好房屋)	2012年、(完好房屋)	2012年、(完好房屋)	2012年、(完好房屋)
	朝向	南北	南北	南北	南北
	楼层	14/27	高/27	低/27	低/27
	规模 (m ²)	164.81	166.11	210.37	159.00
	装修状况	毛坯	精装修	精装修	精装修
	房屋设施	水、电、燃气、采暖、通讯、网络	水、电、燃气、采暖、通讯、网络	水、电、燃气、采暖、通讯、网络	水、电、燃气、采暖、通讯、网络
	物业管理水平	一般, 普通住宅小区物业管理	一般, 普通住宅小区物业管理	一般, 普通住宅小区物业管理	一般, 普通住宅小区物业管理
	室内维护状况	在用, 整洁, 设施管线门窗状况好	空置, 整洁, 设施管线门窗状况好	空置, 整洁, 设施管线门窗状况好	空置, 整洁, 设施管线门窗状况好
实物状况总结					

3. 依据个比较因素状况进行综合评价

以估价对象为标准对各因素条件进行比较, 确定比较因素条件分值 (估价对象分值设定为 100), 并依据各个因素、因子对房地产价格影响程度配以相应的权重, 编制可比实例影响因素分值说明表。

可比实例影响因素分值说明表

比较因素		估价对象				
		权重	估价对象	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
市场状况		1	100	100	100	100
交易情况		1	100	100	100	100
权益状况	土地使用权性质	0.25	100	100	100	100
	土地用途	0.25	100	100	100	100
	房屋产别	0.1	100	100	100	100
	房屋设计用途	0.2	100	100	100	100

	是否设有他项权利	0.2	100	120	120	120
权益状况修正系数合计		1	100	104	104	104
区位状况	区位形象	0.2	100	100	100	100
	交通便捷度	0.2	100	100	100	100
	公共交通条件	0.1	100	100	100	100
	商业繁华度	0.1	100	100	100	100
	环境景观	0.2	100	100	100	100
	公共配套设施	0.2	100	100	100	100
区位状况修正系数合计		1	100	100	100	100
实物状况	房屋类型	0.05	100	100	100	100
	室内格局	0.05	100	100	100	100
	新旧程度	0.05	100	100	100	100
	朝向	0.2	100	100	100	100
	楼层	0.2	100	120	80	80
	规模	0.2	100	100	80	100
	装修状况	0.1	100	120	120	120
	房屋设施	0.05	100	100	100	100
	物业管理	0.05	100	100	100	100
	室内维护状况	0.05	100	100	100	100
实物状况修正系数合计		1	100	106.00	94.00	98.00

可比实例调整计算:

比较因素	可比实例 A	可比实例 B	可比实例 C
交易价格	28897.00	34226.00	34592.00
市场状况调整系数	100/100	100/100	100/100
交易情况调整系数	1.000	1.000	1.000
权益状况调整系数	0.962	0.962	0.962
区位状况调整系数	1.000	1.000	1.000
实物状况调整系数	0.943	1.064	1.020
修正后的比准单价	26212.808	35010.229	33940.345
权重	1/3	1/3	1/3

可比实例 A

$$=28897.00 \text{ 元/m}^2 \times 1.000 \times 1.000 \times 0.962 \times 1.000 \times 0.943=26212.808 \text{ 元/m}^2$$

可比实例 B

$$=34226.00 \text{ 元/m}^2 \times 1.000 \times 1.000 \times 0.962 \times 1.000 \times 1.064=35010.229 \text{ 元/m}^2$$

可比实例 C

$$=34592.00 \text{ 元/m}^2 \times 1.000 \times 1.000 \times 0.962 \times 1.000 \times 1.020=33940.345 \text{ 元/m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{估价对象单价} &= 26212.808 \times 1/3 + 35010.229 \times 1/3 + 33940.345 \times 1/3 \\ &= 31721 \text{ 元/m}^2 \end{aligned}$$

$$\text{估价对象总价} = 31721 \text{ 元/m}^2 \times 164.81 \text{ m}^2 = 5227938 \text{ 元}$$

#其他住宅估价方法和过程与此一致，不在繁复叙述。

估价项目各房屋价格明细如下：

序号	房产地址	证号	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (元)
1	滨海高新区华苑产业区环外海泰东西大街北侧富舜园 12-1-1002	1160814001832	232.45	30483	7085773
2	滨海高新区华苑产业区环外海泰东西大街北侧富舜园 12-1-1802	1160814001856	233.25	31252	7289529
3	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 3-1-1403	1160815000245	164.81	31721	5227938
4	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 4-1-902	1160815000300	266.78	29484	7865742
5	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 4-1-1101	1160815000303	312.91	29685	9288733
6	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 4-1-1102	1160815000304	267.94	30483	8167615
7	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 4-1-1701	1160815000315	312.91	30415	9517158
8	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 17-1-1202	1160815000382	289.51	29685	8594104
9	滨海高新区新技术园区海泰东西大街与海泰内环北路交口西北侧富御园 17-1-1401	1160815000384	485.10	29132	14131933
合计		九套	2565.66	-	77168525

（七）估价结果确定：

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，确定估价委托方天津市第一中级人民法院所委托评估的，案件中的相关单位高银地产(天津)有限公司所拥有的，坐落于天津市滨海高新技术产业开发区富舜园、富御园，建筑面积合计为 2565.66 平方米的 9 套住宅房地产，于价值时点 2021 年 3 月 31 日的市场价值评估总价为人民币 77168525 元，大写：人民币柒仟柒佰壹拾陆万捌仟伍佰贰拾伍元整。平均单价为 30077 元/平方米。具体估价结果明细见后附《估价结果明细表》。