

房地产估价报告

估价报告编号：康达红评字 20210007 号

估价项目名称：天津市南开区黄河道永基花园永安苑大厦 18 层 E
居住房屋司法鉴定估价

估价委托人：天津市第一中级人民法院

房地产估价机构：天津市康达房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王居理(2120110123)

张继永(1220030069)

邵利靖(1220070053)

复核人员：邵利靖(1220070053)

估价报告出具日期：2021 年 01 月 29 日

序列号：2021-280-005331



致估价委托人函

天津市第一中级人民法院：

我公司接受贵单位编号为（2019）津 01 执恢 175 号评估委托书的委托，秉着客观、公正、科学、合理、独立的评估原则，依据有关法律法规，对位于天津市南开区黄河道永基花园永安苑大厦 18 层 E 的住宅房地产进行了市场价值评估。

一、估价对象：

根据估价委托人提供的相关资料记载，估价对象为坐落于天津市南开区黄河道永基花园永安苑大厦 18 层 E 的不动产，不动产为天津永基房地产开发有限公司名下。估价对象所在建筑物房屋结构为钢混，房屋用途为居住，建筑面积为 78.58 平方米。建筑物总层数为 30 层，估价对象所在层为 18 层。

二、价值时点：二零二一年一月二十七日（实地查勘日）。

三、估价目的：

为估价委托人执行案件的需要，了解估价对象市场价值提供参考依据。

四、价值类型：

本次估价采用公开市场价值标准，是估价对象于价值时点遵循本报告的估价目的、假设和限制条件而形成的客观合理价格。

五、估价方法：比较法、收益法。

六、估价结果：

估价对象房地产在价值时点的单价为人民币 20,361.42 元/m²，价值总价为人民币 1,600,000.00 元（大写：人民币壹佰陆拾万元整）。

天津市康达房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

2021 年 1 月 29 日

目录

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.....	10-17
一、估价委托人.....	10
二、估价机构.....	10
三、估价目的.....	10
四、估价对象.....	10
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	16
十一、估价人员.....	17
十二、实地查勘期.....	17
十三、估价作业期.....	17
附件.....	18

估价师声明

我们郑重声明：

- 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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制；
- 3、 我们与本次估价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；
- 4、 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015 分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
- 5、 本估价报告的估价人员为注册房地产估价师王居理注册号 2120110123，注册房地产估价师张继永注册号 1220030069，注册房地产估价师邵利靖注册号 1220070053。

估价假设和限制条件

一、估价假设：

1、一般假设：

- 1) 本报告以估价对象在价值时点当时的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场，且估价对象达到国家规定的使用功能为假设前提。
- 2) 本报告以估价对象在价值时点处于完好状态并达到委托方所提供的使用功能为假设前提。
- 3) 本公司注册房地产估价师已对估价对象房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假设估价对象的建筑达到国家或行业规定的标准，能够正常安全使用。
- 4) 我们对估价委托人提供的信息资料进行了核对检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的。
- 5) 本次估价是以估价对象在现有用途和周边环境维持不变，并且考虑到价值时点各种房地产价格影响因素的作用，为本报告所列估价目的而提供的客观合理价格。

6) 本报告的评估结果为估价对象在价值时点的房地产完全权利市场价值。评估价值中不包含后期房地产交易、转让等事项所需的相关税费。

2、未定事项假设：

1) 本次评估未考虑未知的租约等他项权利对估价对象价值的影响，并以估价对象于价值时点不存在物业费、取暖费、水电费等应缴应付而未缴付的费用款项为假设前提进行估价，在此提请报告使用者注意。

2) 本估价报告以估价对象土地权利性质为出让、用途为城镇住宅用地、房屋用途为居住为假设前提，在此提请报告使用者注意。

3、背离事实假设：

因估价目的的特殊需要，本估价报告的估价结果是以估价对象合法取得不动产相关权属证书的完全权利及估价对象能够在房地产市场上正常流通交易作为假设前提，在此提请报告使用者注意。

4、不相一致假设：

估价委托人提供的评估委托书记载的估价对象坐落地址为天津市南开区黄河道永基花园永安苑大厦 18 层 E，我公司注册房地产估价师现场查勘估价对象实际地址为永基花园 A3-18 层 E，两处为同一地址，在此提请报告使用者注意。

6、 依据不足假设：

1) 由于该估价对象涉案无法联系房屋使用人，所以估价师未进入房屋内部查勘，本次估价结果假设估价对象房屋内部情况为毛坯、两室一厅。自身配套集中供热、管道煤气、上下水、一户一表，如与事实不符需要重新评估，在此提请报告使用者注意。

2) 估价对象的建筑面积来源于委托方提供的由天津市市区不动产登记事务中心出具、天津市房地产管理局测量队测量的建筑面积——南开区永基花园里公寓 A3（6 号楼）单元面积汇总表，显示该房屋建筑面积 78.58 平方米。如果该建筑面积 78.58 平方米与估价对象不动产权属证书上实际建筑面积不符，本报告需重新进行评估，在此提请报告使用者注意。

二、估价报告使用限制：

1、本报告所示评估结果为估价对象房地产在价值时点正常交易情况下的公开市场价值。估价结果未考虑因政策变化及不可抗力因素对资产价值的影响，若房地产市场或房地产政策发生重大变化，本报告应做相应调整或重新估价。

2、本估价报告和估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一

部分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，也不得以任何形式公开发表。

4、本估价报告仅是在报告中说明的假设限制条件下对估价对象市场价值进行分析、测算和判断，报告中对估价对象相关情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以政府相关管理部门认定为准。

5、委托方对其提供的文件、资料及数据合法性、真实性、有效性负责，若委托方提供的文件、资料和数据失真，则本估价结果无效。

6、本估价报告应用的有效期在市场无重大波动时为壹年（自 2021 年 1 月 29 日起至 2022 年 1 月 28 日止），超过报告使用期限应重新进行估价。

房地产估价结果报告

一、 估价委托人：

1、估价委托人：天津市第一中级人民法院

二、 房地产估价机构：

1、估价机构：天津市康达房地产评估咨询有限公司

2、法定代表人：郭德兵

3、住所：天津市红桥区芥园道康华里12号楼底商

4、备案等级：贰级

5、估价机构备案证书编号：(2017)津房评估证字第8号

三、 估价目的：

为估价委托人执行案件的需要，了解估价对象市场价值提供参考依据。

四、 估价对象：

1、估价对象权属状况：

根据估价委托人提供的相关资料记载，估价对象为坐落于天津市南开区黄河道永基花园永安苑大厦18层E的不动产，不动产为天津永基房地产开发有限公司名下。估价对象所在建筑物房屋结构为钢混，房屋用途为居住，建筑面积为78.58平方米。建筑物总层数为30层，估价对象所在层为18层。

2、估价对象建筑物状况：

房屋概况	设计用途	居住	朝向	朝北（西窗）
	建筑结构	钢混	每层户数	8
	建筑面积(m ²)	78.58	房型	二室一厅
	总层数	30	所在层数	18
	是否临街	否	实测层高	——

建 造 装 修 状 况	屋顶	平顶	楼 梯	墙面	涂料
	外墙	涂料		地面	水泥/地砖
	电梯	3部		扶手	铁
	楼宇对讲门	有		护栏	无
	居室	室内毛坯房			
设 施 设 备	上下水	通畅	暖气	集中供热	
	电表	一户一表	煤气	管道天然气	
	有线电视	——	地热水	无	

估价对象所在建筑物建成于1998年，目测估价对象建筑物外观完好，属于完好房，成新率为八成。

3、 估价对象环境状况：

估价对象位于南开区黄河道永基花园小区内，三十层到顶，所在层为十八层；小区内绿化一般、环境一般、物业管理一般。估价对象小区区域内的土地平整，道路畅通、给水、排水、供电、通信、燃气、热力等设施完备。

估价对象小区东临广开大街、南临黄河道、西临富辛庄大街、北临南大道，小区周边分布有位于黄河道上的公交西南角站，可乘坐191、645、669等公交线路，交通较便捷，出行较方便。

小区周边1500范围内大型商业设施有天佑城，周边道路临街底商多作为小型商业设施使用，金融服务设施有中国农业银行、中国工商银行，文教卫生设施有南开中学、南开区永基小学、南开医院，能满足百姓日常生活所需，繁华程度一般。

五、 价值时点：2021年1月27日(实地查勘日)。

六、 价值类型：

本次估价采用公开市场价值标准，是估价对象于价值时点遵循本报告的估价目的、假设和限制条件而形成的客观合理价格。

七、估价原则：

- 1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。
- 2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。
- 3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。
- 4、替代原则：评估价值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。
- 5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

八、估价依据：

1、有关法律法规和政策文件

- (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)《司法鉴定程序通则》
- (4)《中华人民共和国城市规划法》
- (5)其他法律规定、政策文件等

2、本次估价采用的估价标准

- (1)《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】
- (2)《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】

3、估价委托人提供的资料

- (1)天津市第一中级人民法院评估委托书（2019）津 01 执恢 175 号。
- (2)估价对象平面图复印件；

(3) 南开区永基花园公寓 A3 (6 号楼) 单元面积汇总表复印件;

(4) 参考房型图复印件;

4、 估价机构现场查勘获得的资料及收集、掌握的市场资料。

5、 估价委托人提供的其他资料及证明材料。

6、 估价机构收集的估价对象相关资料。

九、估价方法:

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。

比较法是以房地产的市场价格为导向来求取估价对象的价值,它是利用已被市场验证的类似房地产的成交价格来求取估价对象的价值,具有较强的说服力,在市场交易活跃的情况下,采用比较法估价得出的估价对象的房地产市场价值比较准确。比较法适用的条件是具有交易性的房地产,使用的条件是在同一供求范围内并在价值时点的近期,存在着较多类似房地产的交易。

收益法是预测估价对象未来的收益然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转化为价值来求取估价对象价值的方法,适用的对象是有收益或潜在收益的房地产。

成本法是先分别求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧,然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法,主要适用于建筑物是新的或比较新的房地产估价,既无收益又很少发生交易的房地产。

假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润,然后将开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

在本次估价中,我们根据估价对象的用途、性质、市场需求、市场变化以

及风险分析，现阶段与估价对象房地产类似的房地产交易案例较多，估价对象房地产在同等供求范围内可以找到规定数量满足要求的交易实例作为可比实例，并且经过调查验证，这些交易实例在一定程度上客观反映了当前房地产市场的状况，体现出该类房地产在当前时期的价值，通过对这些实例的各项因素（包括交易日期、区域因素、个别因素）加以修正可以得出估价对象当前时期较可靠的价值，在房地产市场发育充分、市场上交易实例较多的情况下应优先选用比较法进行估价，因此适宜选用比较法估价。在目前住宅房地产市场中，市场参与者将市场价格和投资价格通常合并考虑，即通常住宅房地产购买者将投资与自用一起考虑，因此当前住宅房地产细分市场价值投资价值与市场交易价值表现的较为统一，故能够选用收益法估价。

在本次评估中，估价对象房地产为成套住宅单元房，楼层、朝向、户型等因素对房地产市场价格影响很大，且该房地产现状及法定用途均为居住，不具备再次开发、改造的可能性，因此成本法、假设开发法测算不能充分体现估价对象的市场价值，故本次评估不适宜采用成本法、假设开发法这二种方法。

比较法：将估价对象与在估价时点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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

比较法公式：

估价对象价格=可比实例价格*交易情况修正系数*市场状况修正系数*房地产状况修正系数

收益法：可将购买房地产作为一种投资，将该投资未来可以获得的所有净收益折现之后累加，所得的结果不应小于投资，进而以这个结果作为估价对象

的房地产价格，即房地产现时的价格是由房地产未来可获得的收益决定的。

收益法公式：

目前天津市各类用途房地产均有出租使用情况，由于现阶段居住用房市场发展较快，对于长期的租金、房地产市场价格长期上涨幅度难以准确的预测，并不能确定土地使用年期到期时国家对估价对象房地产的具体处理方式，因此考虑估价对象房地产在一年内租赁使用，一年后整体出售，估价对象房地产价值由一年内租金现值、可能的押金现值和与估价对象房地产整体出售价值现值这三部分求和取得。所以本次估价考虑其估价时点后一年内的租金及估价对象价格一年后的房地产价格变化幅度，将估价对象一年内租金及一年后价格的折现值相加求得估价对象估价时点的价值，根据现行租赁房地产的实际情况，均为上打租，即先收一个季度租金后入住，以后按每季度收取租金，且收取一个月租金作为押金，因此选用以下公式模型测算房地产价值：

$$V = A + \frac{A}{R_1} \times \left[1 - \frac{1}{(1 + R_1)^{N-1}} \right] + \frac{Q}{1 + R_2} + V \times \frac{1 + P}{1 + R_3}$$

V——房地产现值

A——租金收取期平均净收益

Q——年押金利息收入

N——年租金收取次数

R1——租金折现率

R2——押金折现率

R3——年转售折现率

P——年上涨率

十、 估价结果：

1、估价结果确定

本次评估分别采用比较法和收益法测算出估价对象房地产价值，上述两种方法测算结果值差距不大，比较法是以替代原理为理论依据，能够从市场的角度反映估价对象市场价值；收益法是以预期收益原理为理论依据，从收益的角度反映估价对象市场价值，故本次评估结合注册房地产估价师对周边房地产市场的调查了解，最终确定比较法求取的估价对象比较价值和收益法求取的收益价值权重各取 0.5。

2、估价结果

估价结果汇总表

币种： 人民币

估价结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	总价（元）	1605200.06	1594776.39
	单价（元/m ² ）	20427.59	20294.94
评估价值	总价(元)(万元取整)	1600000	
	单价（元/m ² ）	20361.42	

估价对象房地产在价值时点的单价为人民币 20,361.42 元/m²，价值总价为人民币 1,600,000.00 元（大写：人民币壹佰陆拾万元整）。

十一、 估价人员：

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王居理			年 月 日
张继永			年 月 日
邵利靖			年 月 日

十二、 实地查勘期：2021 年 1 月 27 日

十三、 估价作业期：2021 年 1 月 27 日至 2021 年 1 月 29 日

天津市康达房地产评估咨询有限公司

2021 年 1 月 29 日

附件：

- 1、 委托方提供的天津市第一中级人民法院评估委托书（2019）津 01 执恢 175 号复印件；
- 2、 委托方提供的平面图复印件；
- 3、 委托方提供的南开区永基花园公寓 A3（6 号楼）单元面积汇总表复印件；
- 4、 委托方提供的参考房型图复印件；
- 5、 估价对象位置图；
- 6、 估价对象房地产影像资料；
- 7、 可比实例影像资料；
- 8、 查勘人工作证复印件；
- 9、 估价师注册证书复印件；
- 10、 估价机构营业执照复印件；
- 11、 估价机构资质资格证书复印件。