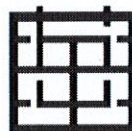


房地产估价报告

(宁河县经济开发区第1367号区域内三处建筑物)



估价项目名称：宁河县经济开发区第1367号区域内三处建
筑物用于为法院处置资产提供价格参考
目的重置成本现值评估

委 托 方：天津市宁河区人民法院

房地产估价机构：天津岳华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：赵世垒 (1220040054)

韩璐 (1220070016)

估价报告出具日期：2021年07月26日

估价报告编号：津岳房估(2021)第Q081号

天津岳华房地产土地资产评估有限公司

房地产估价报告

估价报告编号：津岳房估（2021）第Q081号

估价项目名称：宁河县经济开发区第1367号区域内三处建筑物
用于为法院处置资产提供价格参考目的重置成本现值评估

估价委托人：天津市宁河区人民法院

房地产估价机构：天津岳华房地产土地资产评估有限公司

注册房地产估价师：韩璐(1220070016)

赵世垒(1220040054)

复核人员：赵世垒(1220040054)

估价报告出具日期：2021年07月26日

序列号：2021-280-032595





致估价委托人函

天津市宁河区人民法院：

我们接受委托，对坐落于宁河县经济开发区第 1367 号区域内三处建筑物重置成本现值进行评估。

依据委托方提供的《天津市宁河区人民法院委托书》，估价对象共三处建筑物：地磅房建筑面积 27.8 平方米，变电室建筑面积 952.98 平方米，门卫室建筑面积 63.9 平方米，共 1044.58 平方米。依据委托方提供的《天津市不动产登记簿查询证明》基本情况如下：

权利人	天津市博创化工有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	滨海新区宁河县经济开发区第 1367 号区域内三处建筑物		
不动产单元号			
权力类型	/		
登记日期	2001 年 05 月 18 日		
不动产权证号	210001767		
不动产登记证明号			
查封登记信息			
查封机关	天津市宁河区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2018 年 05 月 09 日	查封文件及问号	(2009) 宁执字第 1119 1147 号
查封期限	2018 年 05 月 09 日至 2021 年 05 月 08 日		

本次评估的估价对象范围为《天津市宁河区人民法院委托书》载明的三处房屋建筑物，共 1044.58 平方米。

估价目的：为法院处置资产提供价格参考而评估建筑物的重置成本现值

价值时点：2021 年 06 月 22 日

价值类型：价值类型为重置成本现值，即的建筑物重置成本扣除折旧后的价值；重置成本应在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润。

估价方法：成本法

估价结果：市场价值为人民币 194 万元（大写：壹佰玖拾肆万元整）。

特别提示：





天津岳华房地产土地资产评估有限公司

(1) 本次评估由于估价人员无权利到相关部门进行调查了解，不能从相关部门处了解估价对象是否存在拖欠费用等情况，本次评估未考虑可能存在的拖欠费用及其他法定优先受偿款对评估价值的影响，在此提醒报告使用者注意。

(2) 委托方提供的《天津市不动产登记簿查询结果》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载的房屋建筑物的面积为建筑物合并后的面积合计，且土地使用期限已到期。因此本次估价对象的范围、面积及价值类型的确定，采用了估价委托方提供的《天津市宁河区人民法院委托书》为依据，为天津市宁河县经济开发区第 1367 号区域内三处建筑物：地磅房建筑面积 27.8 平方米，变电室建筑面积 952.98 平方米，门卫室建筑面积 63.9 平方米的重置成本现值(不含分摊的土地使用权)。

(3) 本次估价，估价人员未能进入估价对象地泵房及变电室内部，根据估价人员的现场查看及向相关当事人询问，对估价对象地泵房及变电室内部装修及设施情况进行了设定。



天津岳华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王弋

2021年07月26日





目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
估价结果报告	5
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 复核人员	12
(十三) 实地查勘期	12
(十四) 估价作业期	12
附件	13



估价师声明

- 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、意见和结论，但受到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.注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291-2015】及《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写估价报告；
- 5.本次评估未超出估价师专业胜任能力和本机构业务范围，没有估价机构之外的其他人员对本估价报告提供重要专业帮助；
- 6.我公司注册房地产估价师韩璐已于 2021 年 06 月 22 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录；



估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(3) 任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 估价委托人提供了估价对象《天津市不动产登记簿查询结果》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》，我们对记载的权属、面积、用途等资料进行了检查，但受到房产、土地管理部门对档案查询资格的限制，注册房地产估价师无权到上述主管部门对权属证明材料及其记载内容进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，本次估价假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(5) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给与了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相关的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

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

(7) 估价对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

2. 未定事项假设

本次估价，估价人员未能进入估价对象地泵房及变电室内部，根据估价人员的现场查看及向相关当事人询问，对估价对象地泵房及变电室内部装修及设施情况进行了设定。

3. 背离事实假设

本次估价不存在因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与实际状况不一致的假定，故本估价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实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，不存在不同权属证明上的权利人之间不一致，不存在名称或地址不一致等情况，故本估价报告无不相一致假设。



5. 依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

6. 估价报告使用限制

(1) 本估价报告是应估价委托人要求，为本估价报告所列明之目的而作，凡因委托人使用报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任；本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

(2) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的和价值时点限制条件下的价值参考，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、市场结构转变及遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，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，评估结果一般亦会发生变化。

(3) 本估价报告中对房地产建成年代进行了描述，对建成年代的描述是估价机构通过公开信息、中介机构、自有资料等方式获得，不具备权威性，仅供报告使用人参考使用，房地产的权威性信息应由有调取资料权限的权利人在房地产管理部门调取。

(4) 本估价报告所列明之目的而作，并专为委托人及与本次评估的经济情形有关单位使用，除按规定报送有关政府管理部门外，未经天津岳华房地产土地资产评估有限公司同意，不得向估价委托人及与本次评估的经济情形有关单位之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。本报告解释权为天津岳华房地产土地资产评估有限公司所有。

(5) 本估价报告的有效期限自报告出具之日 2021 年 07 月 26 日起，有效期截止至 2022 年 07 月 25 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，应委托估价机构重新估价。

7. 特别提示

(1) 本次评估由于估价人员无权利到相关部门进行调查了解，不能从相关部门处了解估价对象是否存在拖欠费用等情况，本次评估未考虑可能存在的拖欠费用及其他法定优先受偿款对评估价值的影响，在此提醒报告使用者注意。



(2) 委托方提供的《天津市不动产登记簿查询结果》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载的房屋建筑物的面积为建筑物合并后的面积合计，且土地使用期限已到期。因此本次估价对象的范围、面积及价值类型的确定，采用了估价委托方提供的《天津市宁河区人民法院委托书》为依据，为天津市宁河县经济开发区第 1367 号区域内三处建筑物：地磅房建筑面积 27.8 平方米，变电室建筑面积 952.98 平方米，门卫室建筑面积 63.9 平方米的重置成本现值(不含分摊的土地使用权)。

(3) 本次估价，估价人员未能进入估价对象地泵房及变电室内部，根据估价人员的现场查看及向相关当事人询问，对估价对象地泵房及变电室内部装修及设施情况进行了设定。



估价结果报告

(一) 估价委托人

姓名：天津市宁河区人民法院

住址：天津市宁河区新华道7号

(二) 房地产估价机构

机构名称：天津岳华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王弋

注册地址：天津开发区洞庭路66号3号楼407室

办公地址：天津市和平区大沽北路65号汇金中心3806

资质等级：壹级

资质证书编号：(2018)津房评估证字第10号

(三) 估价目的

为法院处置资产提供价格参考而评估建筑物的重置成本现值。

(四) 估价对象

1. 估价对象财产范围：

估价对象为天津市宁河特钢厂拥有产权的坐落于宁河县经济开发区第1367号区域内三处建筑物。

2. 估价对象基本状况：

依据委托方提供的《天津市不动产登记簿查询证明》：

权利人	天津市博创化工有限公司
共有情况	单独所有
坐落	滨海新区宁河县经济开发区第1367号区域内三处建筑物
不动产单元号	
权力类型	/
登记日期	2001年05月18日
不动产权证号	210001767



不动产登记证明号			
查封登记信息			
查封机关	天津市宁河区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2018年05月09日	查封文件及文号	(2009)宁执字第11191147号
查封期限	2018年05月09日至2021年05月08日		

3.建筑物基本状况

估价对象建筑物规划用途为工业，约建于1997年。

地磅房：建筑面积27.8平方米，单层混合结构，铝合金窗、外檐刷涂料，檐高约3.2米。估价人员未能进入内部查看，根据估价人员的现场查看及向相关当事人询问，设定内部有简单装修，有上下水、照明等设施设备。

变电室：建筑面积952.98平方米，二层混合结构。外檐刷涂料，塑钢窗。估价人员未能进入内部查看。根据估价人员的现场查看及向相关当事人询问，设定内部有装修状况较好，有上下水、照明、监控等设施设备

门卫室：建筑面积63.9，单层混合结构，塑钢窗、外檐刷涂料局部贴石材，檐高约3.5米。内部地面铺瓷砖，PVC吊顶，内墙铝塑板贴面，有上下水、照明、空调、监控等设施。

估价对象建筑物主体结构完好，地基无不均匀沉降。门卫及变电室整体的维护保养及使用状况较好，各项设施设备均在正常使用；地磅房外檐有脱落，门窗有破损，维护保养状况较差，在价值时点已闲置。

估价对象房地产在价值时点实际用途为工业。

4.权益状况

估价对象在价值时点权属清晰，未设定租赁权、抵押权，已被法院查封。

委托方提供的《天津市不动产登记簿查询结果》、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》记载的房屋建筑物的面积为建筑物合并后的面积合计，且土地使用期限已到期。

查封登记信息			
查封机关	天津市宁河区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2018年05月09日	查封文件及文号	(2009)宁执字第11191147号
查封期限	2018年05月09日至2021年05月08日		

(五) 价值时点

依据委托人提供的资料并协商确定本次估价的时点为2021年06月22日。



(六) 价值类型

价值类型为重置成本现值，即的建筑物重置成本扣除折旧后的价值；重置成本应为在价值时点重新开发建设全新状况的房地产的必要支出及应得利润。

(七) 估价原则

本次估价遵循的原则有：独立、客观、公正原则；合法原则；最高最佳使用原则；替代原则；价值时点原则。

1.独立、客观、公正原则，要求房地产估价师站在中立的立场上，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。

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。

3.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。

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。

5.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。

(八) 估价依据

1. 有关法律、法规和政策，有关估价标准：

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (4) 《房地产估价规范》；
- (5) 《房地产估价基本术语标准》

2.委托估价方提供的估价所需资料：

- (1) 《天津市宁河区人民法院委托书》；
- (2) 《天津市不动产登记簿查询结果》；
- (3) 《房地产权证》（不完整）；
- (4) 《国有土地使用证》（不完整）。



3. 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料:

- (1) 实地查勘的照片、影像及现场查勘记录;
- (2) 人民银行公布的资金存、贷款利率;
- (3) 估价机构及估价人员搜集的相关市场交易资料;
- (4) 本地房地产、土地市场相关的价格指数资料;
- (5) 估价机构及估价人员掌握的其他相关信息资料。

(九) 估价方法

1. 估价方法的选用

依据《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015), 选用估价方法时, 应根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件, 对各种估价方法进行适用性分析。估价方法的选用, 应符合下列规定:

- (1) 估价对象的同类房地产有较多交易的, 应选用比较法。
- (2) 估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的, 应选用收益法。
- (3) 估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的, 宜选用成本法; 当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少, 且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时, 应选用成本法。
- (4) 估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的, 应选用假设开发法。
- (5) 政府或其有关部门已公布基准地价地区的土地估价, 应选用基准地价系数修正法。

估价对象为工业建筑物, 在同一供求范围内并在价值时点的近期, 公开市场上没有估价对象类似房地产的交易, 不符合市场比较法的评估条件, 不宜选用市场比较法评估; 因估价对象为非标准化厂房, 类似房地产的客观租金难以取得, 不宜选用收益法进行估价; 而假设开发法适用的对象是具有开发或再开发潜力的房地产, 如待开发的土地、在建工程、可装修改造或改变用途的旧房, 即待开发房地产, 估价对象作为在用的工业用途房地产, 显然不适用假设开发法; 估价对象作为工业用途, 重新建造成本易于取得, 应选用成本法进行估价。



估价人员认真分析了所掌握的资料，对估价对象进行了实地勘察，根据现有的资料和估价对象的特点，确定对估价对象选用成本法行评估。

2.估价方法的定义和技术路线

成本法-是求取估价对象在价值时点的重新构建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法估价的技术路线：

选择具体估价路径——测算重置成本或重建成本——测算折旧——计算成本价值

计算公式：

估价对象评估价格 = 建筑物的重新构建价格-建筑物折旧

建筑物的重新构建价格=建筑物的建造成本+管理费用+投资利息+销售费用+销售税费+开发利润

建筑物重新构建价格的估价选取单位比较法。建筑物的折旧通过耐用年限法结合现场勘察确定其成新率。

(十) 估价结果

我公司房地产估价人员按照估价委托人提供的有关资料进行了实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合现有资料选取合理的估价方法，经过周密、准确的测算，确定估价对象重置成本现值为人民币总价 194 万元，（大写：壹佰玖拾肆万元整）

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法	成本法
		方法权重	
测算结果	总价 (万元)		100%
评估价值	总价 (万元)		194

(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	盖章	签名	签名日期



天津岳华房地产土地资产评估有限公司

赵世奎	1220040054			2021年7月26日
韩璐	1220070016			2021年7月26日

(十二) 复核人员

注册房地产估价师：赵世奎

(十三) 实地查勘期

我公司估价人员韩璐、于杰于2021年06月22日对估价对象进行现场查勘。

(十四) 估价作业期

2021年06月22日-2021年07月26日

天津岳华房地产土地资产评估有限公司

2021年07月26日

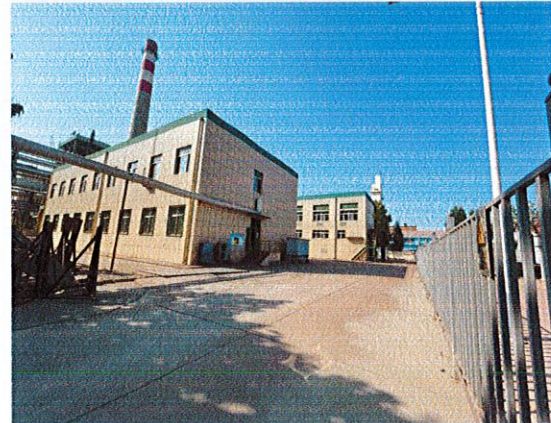
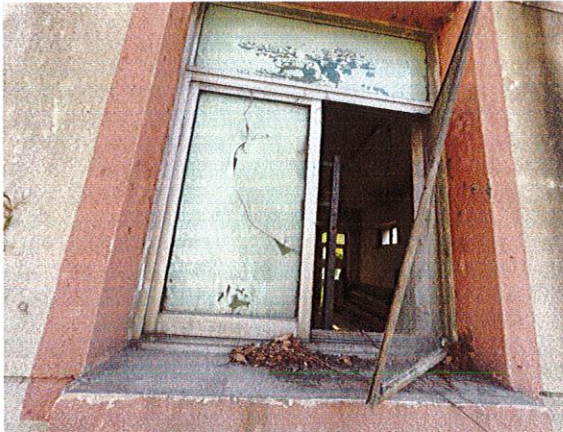
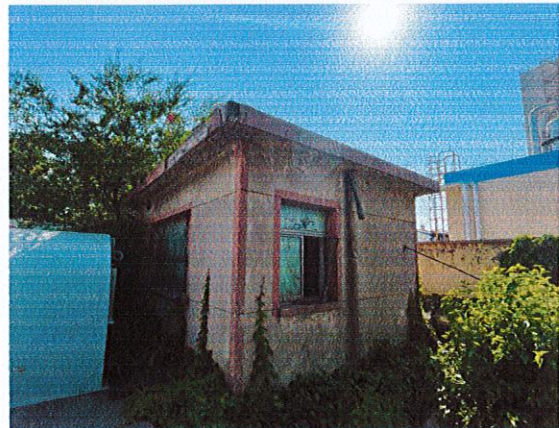
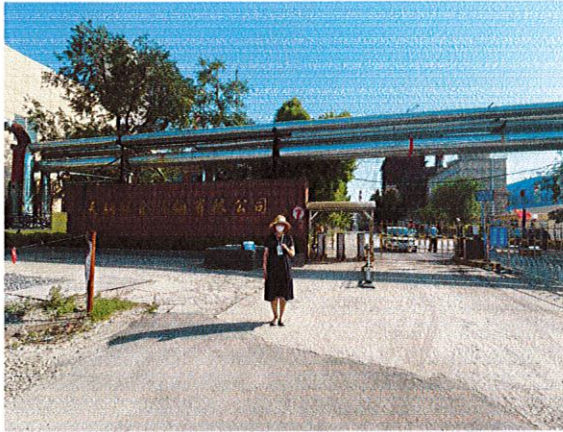




附件

- 1 估价对象位置图。
- 2 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 3 《天津市宁河区人民法院委托书》复印件
- 4 《天津市不动产登记簿查询结果》复印件
- 5 关于专业帮助情况和相关专业意见及估价所依据的其他文件资料的说明
- 6 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 7 注册房地产估价师估价资格证书复印件

估价对象现场照片





委托书

天津市宁河区人民法院

委托书

(2021)津 0117 执恢 453 号

天津岳华房地产土地资产评估有限公司：

我院在执行刘承会与天津市宁河特钢厂 建设工程合同纠纷一案中，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、第十四条、第十七条、第十九条规定，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：

天津市宁河县经济开发区第 1367 号区域内地泵房（27.8 平方米）、变电室（952.98 平方米）、门卫室（63.9 平方米）三处建筑物的重置成本现值。



委托书

此件与原件核对无异

文件编号: 00010722-000107-7033110010000000



承 办 人: 马连城 联系电话:

联 系 人: 贾立冬 联系电话: 69366325

本院地址:



估价对象权属证明复印件

第 2 页, 共 2 页 打印时间: 2020年07月22日 9:06:56

		债务履行期限 (债权确定期间)			
地 权 属 登 记 信 息					
登记日期		不动产权证书号		地权内容	
权利人		附记地不动产单元号			
附记地坐落					
质 押 登 记 信 息					
登记日期		不动产权证书号			
质押登记种类		建筑面积(m ²)			
权利人		义务人			
抵押担保数额(元)		债务履行期限			
查 封 登 记 信 息					
查封机关	天津市宁河区人民法院	查封类型		查封	
查封时间	2018年05月09日	查封文件及文号	(2009)宁执字第1119-1147号		
查封期限	2018年05月09日	至	2021年05月08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			





说明

专业帮助情况和相关专业意见

本次评估未超出估价师专业胜任能力和本机构业务范围，没有估价机构之外的其他人员对本估价报告提供重要专业帮助。

估价所依据的其他文件资料

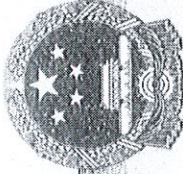
本次评估除在“估价依据”中记载的相关文件之外，未依据其他的文件资料。

天津岳华房地产土地资产评估有限公司

2021年 07月 26日



房地产估价机构营业执照



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
91120116725741383B



扫描二维码，用手机
登录“国家企业信用信息公示系统”
即可查询、验证企业注册信息，
扫码范围：全国。

名称 天津岳华房地产土地资产评估有限公司

注册资本 贰佰万元人民币

类型 有限责任公司

成立日期 二〇〇一年二月八日

法定代表人 王弋

营业期限 2001年02月08日至长期

经营范围 房地产评估；土地评估；商品房销售代理；资产评估；与资产评估、房地产评估相关的咨询服务；企业破产清算评估；项目策划及可行性研究。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

住所 天津开发区洞庭路66号3号楼407室



登记机关

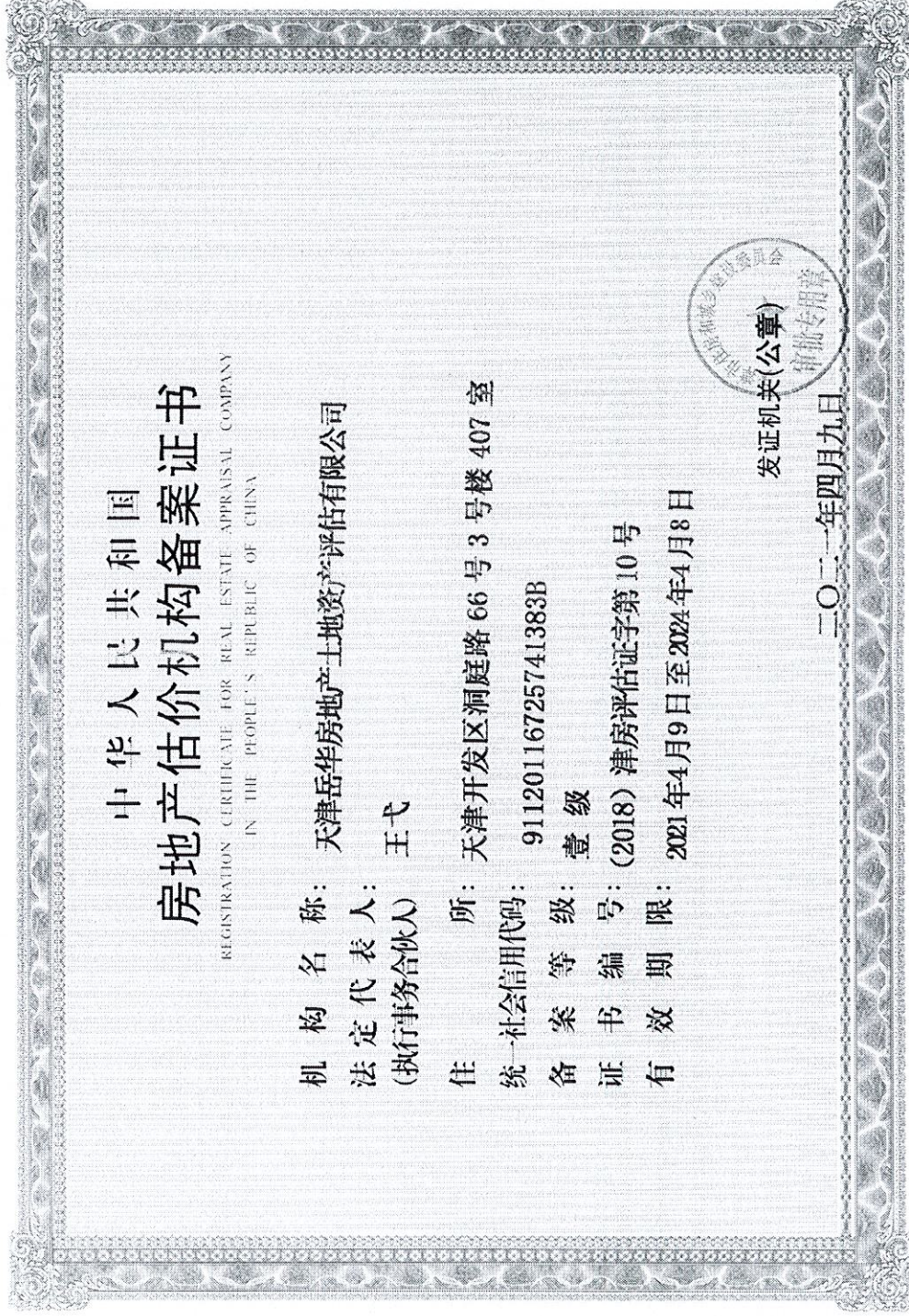
2019年08月27日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

http://www.gsxt.gov.cn

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制





注册房地产估价师估价资格证书复印件

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。
 本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



发证机关
 No. 00178181




姓名 / Full name
 赵世东
 性别 / Sex
 男
 身份证件号码 / ID No.
 230502197910240519
 注册号 / Registration No.
 1220040054
 执业机构 / Employer
 天津岳华房地产土地资产评估有限公司
 有效期至 / Date of expiry
 2022-6-5
 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批准颁发。
 本证书合法持有人有权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 approved and issued 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.



发证机关
 No. 00172126



姓名 / Full name
 韩璐
 性别 / Sex
 女
 身份证件号码 / ID No.
 120104198110032922
 注册号 / Registration No.
 1220070016
 执业机构 / Employer
 天津岳华房地产土地资产评估有限公司
 有效期至 / Date of expiry
 2022-3-4
 持证人签名 / Bearer's signature