

# 房地产估价报告

估价报告编号：麒麟房评字（2018）第0105号  
估价项目名称：河北区地纬路23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：天津麒麟房地产土地评估咨询有限公司  
注册房地产估价师：郝韵(1220050003)  
曹晓娟(1220100038)  
复核人员：郝韵(1220050003)  
估价报告出具日期：2018年03月22日  
序列号：2018-280-007783



## 致估价委托人函

**天津市第一中级人民法院：**

受贵院委托，我公司注册房地产估价师郝韵、曹晓娟对位于河北区地纬路 23 号的房地产进行评估。

**估价对象：**《天津市不动产登记簿查询证明》复印件、《天津市第一中级人民法院委托书》显示估价对象坐落于河北区地纬路 23 号，建筑面积为 4337.81 m<sup>2</sup>，钢混结构，房屋总层数为 6 层，所在层为 1-5a 层，设计用途为非居住，土地权属性质为国有，土地用途为商业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2045-01-06。估价范围包括建筑物所有权及应分摊的国有土地使用权价值，不含室内可移动物品及债权债务等其他权益价值。

**估价目的：**为天津市第一中级人民法院依法处理案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

**价值时点：**2018 年 02 月 01 日

**估价方法：**比较法、收益法

**价值类型：**房地产在价值时点的市场价值。

**估价结果：**注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用适宜的估价方法进行评估，最终确定估价对象在价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”及“价值类型”条件下可能实现的房地产市场价值为人民币 **84730443 元整**，大写金额：**人民币捌仟肆佰柒拾叁万零肆佰肆拾叁元整**。

估价结果汇总表 (币种: 人民币)

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价 (元/m <sup>2</sup> )	19514	19551
评估价值	单价 (元/m <sup>2</sup> )	19533	
	总价 (元)	84730443	
	总价 (大写)	捌仟肆佰柒拾叁万零肆佰肆拾叁元整	

特别提示: 估价对象有租约限制, 租赁合同摘要详见下表。

租赁合同摘要	
出租方 (甲方)	天津天纬宜必思酒店管理有限公司
承租方 (乙方)	刘小迪
租赁范围	坐落于河北区地纬路 23 号房屋, 出租房屋面积 4337.81 平方米 (建筑面积), 产别私产, 房屋类型商业。
租赁期限	2015 年 1 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日
租金	甲乙双方约定租金每五年递增百分之三, 即 2015 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日年租金 500000 元整, 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日年租金 515000 元整, 2025 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日年租金为 530450 元整, 2030 年 1 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日年租金为 54363.5 元整。
押金	押金为 41667 元整人民币。
租金支付方式	租赁期间乙方按月支付租金, 每月乙方应于前 15 日前向甲方支付。
提前解除合同条款	租赁期间, 非本合同约定的情况, 甲方解除本合同, 提前收回房屋的, 需提前叁个月以书面形式告知乙方。合同解除后, 甲方向乙方支付相当于两个月租金的违约金, 并退还已收押金及保证金。 租赁期间, 非本合同约定的情况, 乙方解除本合同的, 需提前叁个月以书面形式甲方。合同解除后, 乙方向甲方支付的押金及保证金不退。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文, 特别是“估价假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当, 造成损失! 估价的详细结果、过程及有关说明, 详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

天津麒麟房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人: 郝韵

致函日期: 2018 年 03 月 22 日

## 目 录

估价师声明 .....	5
估价假设和限制条件 .....	6
估价结果报告 .....	11
(一) 估价委托人 .....	11
(二) 房地产估价机构 .....	11
(三) 估价目的 .....	11
(四) 估价对象 .....	11
(五) 价值时点 .....	16
(六) 价值类型 .....	16
(七) 估价原则 .....	16
(八) 估价依据 .....	17
(九) 估价方法 .....	18
(十) 估价结果 .....	18
(十一) 注册房地产估价师 .....	19
(十二) 实地查勘期 .....	19
(十三) 估价作业期 .....	19
附    件 .....	20
估价技术报告(仅供内部存档及上级主管部门查阅) .....	21
(一) 估价对象描述与分析 .....	21
(二) 市场背景描述与分析 .....	26
(三) 估价对象最高最佳利用分析 .....	26
(四) 估价方法适用性分析 .....	29
(五) 估价测算过程 .....	32
(六) 估价结果确定 .....	47

## 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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利害关系，也与有关当事人没有利害关系或偏见。

4. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291—2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T50899—2013】以及与估价目的相应的房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5. 我公司注册房地产估价师曹晓娟、郝韵于价值时点 2018 年 02 月 01 日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘和拍照，但仅限于对估价对象的内外部状况和环境、位置。注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。当事人及法院有关工作人员一同查勘，在场当事人已在查勘记录上签字。

6. 没有外部专家和单位对估价报告提供专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设

估价假设即针对估价对象状况等估价前提所做的必要、合理且有依据的假定，包括一般假设、未定事项假设、背离事实假设、不相一致假设和依据不足假设，根据本次估价对象的具体情况，本项目估价假设如下：

#### （一）一般假设

1. 估价委托人及当事人提供了估价对象的《天津市不动产登记簿查询证明》复印件、《天津市房屋租赁合同》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 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，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《天津市不动产登记簿查询证明》复印件和《天津市房屋租赁合同》复印件记载的建筑面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行

情;

(4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

6. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

## (二) 未定事项假设

《天津市不动产登记簿查询证明》复印件未记载估价对象房屋的建成年份,经注册房地产估价师实地调查,房屋建成年份为2008年,本次估价对象房屋建成年份以实际调查为准。

## (三) 背离事实假设

根据估价委托人及当事人提供的《天津市不动产权登记簿查询证明》复印件等资料,至价值时点,估价对象已被查封,估价对象设定过抵押权,未注销。

抵押权登记日期为2014年12月22日,抵押人为天津天纬宜必思酒店管理有限公司,抵押权人为中信银行股份有限公司天津分行,抵押范围为4337.81平方米,被担保债权数额(最高债权数额)为人民币70000000元,债务履行期限(债权确定期间)2014年12月12日至2015年12月12日。

查封机关为天津市河西区人民法院,查封类型为查封,查封时间为2015年09月29日,查封文件及文号为(2015)西民一字第999-1号,查封期限为2015年09月29日至2017年09月28日。

本次评估不考虑其他优先受偿权、抵押、查封等因素的影响。

## (四) 不相一致假设

无

## (五) 依据不足假设

委托估价人仅提供《天津市不动产登记簿查询证明》复印件复印件，本次评估假定上述复印件与原件相符，真实、合法、有效。

## 二、估价报告使用限制

(一) 估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。

(二) 估价结果不包含室内可移动物品的价值及其他债权债务。

(三) 本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

(四) 估价报告使用期限：本估价结果有效期为自报告完成日起壹年，即由 2018 年 03 月 22 日至 2019 年 03 月 21 日有效。如超过使用期限或价值时点之后、使用期限之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

(五) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档。

(六) 未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(七) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

## 三、报告使用者注意的事项

(一) 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，



致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

(二)估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。

(三)本次评估结果不含估价对象应承担的公共维修基金及产权办理过程中产生的税费,也不包括至价值时点拖欠的物业费、水电费、暖气燃气等相关费用。

(四)估价对象有租约限制,租赁合同摘要详见下表。

租赁合同摘要	
出租方(甲方)	天津天纬宜必思酒店管理有限公司
承租方(乙方)	刘小迪
租赁范围	坐落于河北区地纬路 23 号房屋,出租房屋面积 4337.81 平方米(建筑面积),产别私产,房屋类型商业。
租赁期限	2015 年 1 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日
租金	甲乙双方约定租金每五年递增百分之三,即 2015 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日年租金 500000 元整,2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日年租金 515000 元整,2025 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日年租金为 530450 元整,2030 年 1 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日年租金为 54363.5 元整。
押金	押金为 41667 元整人民币。
租金支付方式	租赁期间乙方按月支付租金,每月乙方应于前 15 日前向甲方支付。
提前解除合同条款	租赁期间,非本合同约定的情况,甲方解除本合同,提前收回房屋的,需提前叁个月以书面形式告知乙方。合同解除后,甲方向乙方支付相当于两个月租金的违约金,并退还已收押金及保证金。 租赁期间,非本合同约定的情况,乙方解除本合同的,需提前叁个月以书面形式甲方。合同解除后,乙方向甲方支付的押金及保证金不退。

根据中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291—2015】; 4.3.10 规定:有租约限制的,评估出租人权益价值时应根据合同租金估价,是基于租赁合同及合同租金是真实的。在合同租金明显高于或低于市场租金的情况下,应关注租赁合同的真

实性、解除租赁合同的可能性及起其对收益价值的影响。根据最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》第66条第1款规定：抵押人将已抵押的财产出租的，抵押权实现后，租赁合同对受让人不具有约束力。《物权法》第一百九十条规定：订立抵押合同前抵押财产已出租的，原租赁关系不受该抵押权的影响。抵押权设立后抵押财产出租的，该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。估价对象抵押权登记日期为2014年12月22日，租赁合同签订日期为2015年1月1日，抵押权在先，租赁在后，则该租赁关系不得对抗已登记的抵押权。且根据委托人提供的《天津市房屋租赁合同》，经估价人员市场调查该租约租金背离市场客观租金，并结合租赁合同中关于违约金条款进行综合考虑，充分关注未来的履约风险，根据独立、客观、公正原则及合法原则，测算估价对象完全产权价值再扣减解除租赁合同成本后确定本次估价结果。

## 估价结果报告

### （一）估价委托人

估价委托人全称：天津市第一中级人民法院

### （二）房地产估价机构

名称：天津麒麟房地产土地评估咨询有限公司

住所：天津市和平区卫津路与鞍山道交口东南侧汇名园  
4-1-1402

法定代表人：郝韵

房地产估价资质等级：一级

资质证书编号：建房估证字[2013]117号

资质有效期限：2016年9月7日至2019年9月6日

### （三）估价目的

为天津市第一中级人民法院依法处理案件提供参考依据而评估  
房地产市场价值。

### （四）估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象坐落于河北区地纬路23号，建筑面积为4337.81 m<sup>2</sup>、  
土地面积为2819.6 m<sup>2</sup>，钢混结构，房屋总层数为6层，所在层为1-5a  
层，设计用途为非居住，土地权属性质为国有，土地用途为商业用地，  
使用权类型为出让，终止日期为2045年01月06日。估价范围包括  
建筑物所有权及应分摊的国有土地使用权价值，不含室内可移动物品

及债权债务等其他权益价值。

## 2. 估价对象区位状况

### (1) 位置状况

估价对象位于河北区地纬路 23 号。总层数为 6 层，估价对象所在层为第 1-5a 层。东临三马路，西临如家快捷酒店，南临格林豪泰酒店，北临环地纬路。地处大悲院商业街（万象城）的繁华地段，距离大悲院 200 米，距离天津美术学院(天纬路校区)300 米，距离望海楼教堂 1 公里，距离天津之眼摩天轮 1 公里，周边还有金钢公园，为成熟商圈，商业繁华度较优。

### (2) 交通状况

估价对象附近有附近有观光 1 路、632 路、34 路空调、4 路、659 路、863 路、869 路、878 路、904 路等公交线路站点，距天津火车站约 2.62 公里，距天津滨海国际机场约 13.78 公里。交通通达及便利程度较便捷。停车便利程度较好。

### (3) 环境景观

估价对象位于天津市河北区，地势平坦，无污染。估价对象周边绿化较好，街景，景观一般。天津美术学院、河北区中心小学等，教育配套设施较优。周边治安状况较好，居民素质较高，人文环境较好。

### (4) 外部配套设施

估价对象区域基础设施达到“七通”，即通上水、通下水、通路、通电、通讯、通气、通暖。

估价对象附近有天津第二医院、254 医院、中国银行、工商银行、农村商业银行、大悲院商业街（万象城）、世纪天乐商贸城、华润万家超市等，生活服务设施较齐备。

### (5) 区位状况优劣分析

估价对象位于天津市河北区，基本生活配套设施较齐全；周边的道路通达性较好，公共交通较便利，环境一般，综合分析其区位因素较好。

估价对象位置示意图：



### 3. 估价对象实物状况

估价对象实物状况描述表					
坐落		河北区地纬路 23 号			
房屋概况	建筑面积	4337.81 平方米	建成年代	2008 年	
	用途	非居住	朝向	南北	
	建筑形式	多层	建筑结构	钢混结构	
	总层数	6 层	所在层数	1-5a 层	
房屋装修	外墙面	涂料			
	幢（房）号	室内部分	地面	墙面	顶棚
		23 号	客房	地板	壁纸
		大厅	地砖、地板	涂料	石膏板吊顶

		卫生间	客房卫生间：整体卫浴； 公共卫生间：地面铺地砖、墙面贴瓷砖、PVC 吊顶。	
	门窗		入户门	不锈钢框玻璃门
			室内门	木门
			窗	塑钢窗
设备设施	燃气	有	电梯	两部电梯
	暖气	有	宽带网	有
	一户一表	有	有线电视	有
	上下水	有	消防	有
	对讲门	无	物业管理	有
实际用途		非居住（宜必思酒店）	使用状况	出租
备注	估价对象现作为宜必思酒店使用，1层为大堂、吧台及餐厅，2-5层约150间客房，房型包括标准间、大床房、家庭房。 建筑面积：《天津市不动产登记簿查询证明》复印件所载建筑面积； 建成年代：经现场查勘。			

#### 4. 估价对象权益状况

估价对象权益状况详见下表：

天津不动产登记簿查询证明						
权利人		天津天纬宜必思酒店管理有限公司				
共有情况		单独所有				
坐落		河北区地纬路23号				
登记日期		2010年06月02日				
不动产权证号		105021010866				
不动产权登记证明号		105041405874				
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		2819.6平方米	2005年01月06日至 2045年01月06日		商业用地	
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 <sup>2</sup> ）	构筑物类型
23号	钢混结构	6	1-5a	非居住	4337.81	——
抵押权登记信息						
登记日期		2014年12月22日	不动产权登记证明号		105041405874	
抵押人		天津天纬宜必思酒店管理有限公司				
抵押权人		中信银行股份有限公司天津分行				

抵押范围	4337.81 平方米		
被担保债权数额 (最高债权数额)	人民币 70000000 元	债务履行期限(债权 确定期间)	2014 年 12 月 12 日 2015 年 12 月 12 日
查封登记信息			
查封机关	天津市河西区法院	查封类型	查封
查封时间	2015 年 09 月 29 日	查封文件及 文号	(2015) 西民一字第 999-1 号
查封期限	2015 年 09 月 29 日至 2017 年 09 月 28 日		

租赁合同摘要	
出租方(甲方)	天津天纬宜必思酒店管理有限公司
承租方(乙方)	刘小迪
租赁范围	坐落于河北区地纬路 23 号房屋, 出租房屋面积 4337.81 平方米(建筑面积), 产别私产, 房屋类型商业。
租赁期限	2015 年 1 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日
租金	甲乙双方约定租金每五年递增百分之三, 即 2015 年 1 月 1 日至 2019 年 12 月 31 日年租金 500000 元整, 2020 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日年租金 515000 元整, 2025 年 1 月 1 日至 2029 年 12 月 31 日年租金为 530450 元整, 2030 年 1 月 1 日至 2034 年 12 月 31 日年租金为 54363.5 元整。
押金	押金为 41667 元整人民币。
租金支付方式	租赁期间乙方按月支付租金, 每月乙方应于前 15 日前向甲方支付。
提前解除合同条款	租赁期间, 非本合同约定的情况, 甲方解除本合同, 提前收回房屋的, 需提前叁个月以书面形式告知乙方。合同解除后, 甲方向乙方支付相当于两个月租金的违约金, 并退还已收押金及保证金。 租赁期间, 非本合同约定的情况, 乙方解除本合同的, 需提前叁个月以书面形式甲方。合同解除后, 乙方向甲方支付的押金及保证金不退。

根据《天津市不动产登记簿查询证明》复印件、《天津市房屋租赁合同》复印件和《天津市第一中级人民法院委托书》, 估价对象为河北区地纬路 23 号, 建筑面积为 4337.81 m<sup>2</sup>, 土地面积为 2819.6 平方米, 所在层 1-5a 层, 房屋设计用途为非居住, 土地用途为商业用地。至价值时点, 设定过抵押权, 未注销, 已出租、已查封。

## （五）价值时点

《天津市第一中级人民法院委托书》未注明价值时点，我公司注册房地产估价师曹晓娟、郝韵于价值时点 2018 年 02 月 01 日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘和拍照，根据本次估价实际情况，以实地查勘日 2018 年 02 月 01 日为价值时点。

## （六）价值类型

市场价值：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額。

估价结果为房地产市场价值，考虑租赁合同对评估价值的影响，不考虑抵押、查封等因素的影响。

## （七）估价原则

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。

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. 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。

4. 替代原则：求估价结果和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. 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：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。

## （八）估价依据

### 1. 国家和地方的法律、法规

（1）《中华人民共和国物权法》【主席令第 62 号】；

（2）全国人民代表大会常务委员会《关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》【主席令第 72 号】；

（3）《司法鉴定程序通则》【中华人民共和国司法部令第 107 号】；

（4）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》【法释[2009]16 号】；

（5）最高人民法院《关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》【法释[2011]21 号】；

（6）国家税务总局《关于发布〈纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法〉的公告》【国家税务总局公告 2016 年第 14 号】；

（7）《中华人民共和国合同法》【主席令第 15 号】；

（8）最高人民法院《关于审理城镇房屋租赁合同纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》【法释[2009]11 号】；

（9）最高人民法院《关于适用〈中华人民共和国担保法〉若干问题的解释》【法释〈2000〉44 号】。

### 2. 估价行业标准和指导意见

（1）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T50291—2015】；

（2）中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》

【GB/T50899—2013】;

3. 估价委托人提供的资料

- (1) 经当事人质证、人民法院认定提供的估价资料;
- (2) 当事人提交、补充, 人民法院认可提供的估价资料;
- (3) 人民法院调查提供的估价资料;

① 《天津市第一中级人民法院委托书》;

② 《天津市不动产登记簿查询证明》复印件、《天津市房屋租赁合同》复印件;

- (4) 估价委托人提供的其他资料

4. 估价机构和注册房地产估价师依据估价程序收集掌握的有关估价资料

- (1) 天津市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料;
- (2) 估价机构掌握的天津市房地产市场资料;
- (3) 注册房地产估价师现场核实、实地查勘、拍照等资料;
- (4) 其他与本次估价相关的资料。

### (九) 估价方法

比较法: 选取一定数量的可比实例, 将它们与估价对象进行比较, 根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法: 是预测估价对象的未来收益, 利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

### (十) 估价结果

注册房地产估价师根据估价目的, 遵循估价原则, 采用科学的估价方法, 在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础

上，采用适宜的估价方法进行评估，最终确定估价对象在价值时点满足本报告“估价假设和限制条件”及“价值类型”条件下可能实现的房地产市场价值为人民币 84730443 元整，大写金额：人民币捌仟肆佰柒拾叁万零肆佰肆拾叁元整。

估价结果汇总表（币种：人民币）

相关结果		估价方法	
		比较法	收益法
测算结果	单价（元/m <sup>2</sup> ）	19514	19551
评估价值	单价（元/m <sup>2</sup> ）	19533	
	总价（元）	84730443	
	总价（大写）	捌仟肆佰柒拾叁万零肆佰肆拾叁元整	

### （十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

分类	姓名（注册号）	签名	签名日期
注册 房地 估价 师	曹晓娟（注册号： 1220100038）		2018年03月22日
	郝 韵（注册号： 1220050003）		2018年03月22日
估价 技术 总监	郝 韵（注册号： 1220050003）		2018年03月22日

### （十二）实地查勘期

2018年02月01日

### （十三）估价作业期

2018年02月01日至2018年03月22日

## 附 件

1. 《天津市第一中级人民法院委托书》复印件；
2. 估价对象位置图；
3. 估价对象实地查勘和相关照片：我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。查勘日期为 2018 年 02 月 01 日。查勘人为注册房地产估价师曹晓娟（注册号：1220100038）、郝 韵（注册号：1220050003）。
4. 估价对象权属证明复印件：
  - （1）《天津市不动产登记簿查询证明》复印件；
  - （2）《天津市房屋租赁合同》复印件；
5. 专业帮助情况和相关专业意见：没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
6. 估价所依据的其他文件资料：无；
7. 房地产评估机构营业执照和资质证书复印件；
8. 注册房地产估价师估价资格证书复印件。