

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：鼎力评字（2022）第 0040 号

估价项目名称：武清区大碱厂镇幸福道 7 号证载房地产市场价
及无证建筑物成本现值评估

估价委托人：天津市武清区人民法院

房地产估价机构：天津鼎力房地产土地评估咨询有限公司

注册房地产估价师：毛富华(1220060001)

秦桂峰(1220040060)

复核人员：秦桂峰(1220040060)

估价报告出具日期：2022 年 09 月 22 日

序列号：2022-76-035609



致估价委托人函

天津市武清区人民法院：

贵院因执行天津市武清区立志木材有限公司与天津市中原绿色食品研究所、天津利德尔汽车零部件有限公司、陈洪亮、王子芬、陈宝仁、韩国平、陈宝利借款合同纠纷一案的需要，委托我公司对坐落于武清区大碱厂镇幸福道 7 号的非居住房地产（证载建筑面积 11547.82 平方米、土地使用权面积 22227.1 平方米；无证建筑物建筑面积 13280.26 平方米）进行价格评估，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。

经我公司注册房地产估价师到实地查勘后，依据中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015《房地产估价规范》、GB/T 50899-2013《房地产估价基本术语标准》和《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》中规定的估价程序，在综合分析影响房地产价格因素的基础上，运用成本法和收益法进行认真估价测算，确定在本估价报告的假设和限制条件下，估价对象房地产在价值时点 2022 年 8 月 17 日的估价结果（币种为人民币）：

总价：5709.34 万元（大写金额：伍仟柒佰零玖万叁仟肆佰元整）；

其中：证载房地产总价 3667.20 万元，平均单价 3176 元/平方米；
无证建筑物成本现值 2042.14 万元，平均单价 1538 元/平方米。

天津鼎力房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：

2022 年 9 月 22 日

注：请报告使用人认真阅读本报告全文

目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
估价结果报告	12
一、估价委托人	12
二、房地产估价机构	12
三、估价目的	12
四、估价对象	12
五、价值时点	17
六、价值类型	17
七、估价原则	17
八、估价依据	18
九、估价方法	19
十、估价结果	21
十一、注册房地产估价师	21
十二、实地查勘期	22
十三、估价作业期	22
附件	23

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本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有关房地产估价标准，即中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）及《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的规定进行估价工作，撰写估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1 假定价值时点的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场。

2 本估价结论以天津市有关房地产的政策、法规在报告有效期内无实质性变化；天津市类似房地产市场行情在报告有效期内理性发展，不发生重大波动为假设前提。

3 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

4 本报告以估价对象产权合法，工程质量合格，按照国家规定的房地产建设程序建设，且可在房地产市场正常交易为假设前提。

5 本报告以估价对象房地产可按法定用途、规模在未来年期内持续使用，并取得预期效果为假设前提。

6 注册房地产估价师未见到估价对象的《天津市不动产登记资料查询结果》原件，估价委托人提供了上述资料的复印件，由于本次评估估价委托人是天津市武清区人民法院，我们无理由怀疑委托人提供资料的真实性、合法性，因此，我们未到有关主管部门对估价对象的权属证明材料及其记载的内容进行核实。报告中证载房地产面积数据是以估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》复印件中所记载数据为准。此次评估，我们假设委托人提供的资料是真实的和可靠的。

7 估价时没有考虑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，评估结果一般也会发生变化。

8 我公司注册房地产估价师毛富华、秦桂峰已于2022年8月17日及2022年9月7日对本估价报告中估价对象的建筑内部和外观、当时的维护管理状况等进行了实地查勘，并进行拍照记录。我们未曾且无资质对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测，但我们已对估价对象的房屋安全、质量缺陷、环境污染等状况给予了必要的关注，估价对象中工业厂房中的一部分在正常使用当中，厂房其余部分及办公楼空置，但可以正常使用，没有发现影响房地产价值的明显问题。因此，我们假设建筑是安全的。

9 本报告是按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担交易税费的方式为假设前提。

10 本报告以估价对象房地产在价值时点时不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

三、背离事实假设

1 《天津市不动产登记资料查询结果》记载估价对象已被查封且存在未注销的抵押他项权利。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，因此，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》第十三条，本次估价未考虑查封和尚未注销的抵押他项权利的影响。

2 价值时点时，估价对象房地产已出租使用，被执行人向估价委

托人及我公司提供了相关的租赁合同。租赁合同情况如下：2015年9月25日签订《天津市房屋租赁合同》，出租人为天津市利德尔汽车零部件有限公司，承租人为天津市中原绿色食品研究所，出租面积11547.82平方米，租赁期限自2015年9月25日至2035年9月24日，承租人负责对租赁厂房及办公室的日常维护、维修及保养，此费用抵租金；2016年1月1日签订《天津市房屋租赁合同》，出租人为天津市中原绿色食品研究所，承租人为天津市味之鲜食品有限公司，出租面积8547.82平方米，租赁期限自2016年1月1日至2035年9月24日，租金按每平方米每天0.9元人民币计算，月租金230790元，承租人可支付租金，也可向出租人提供等值产品折抵房屋租金及水、电等各项费用。天津市中原绿色食品研究所与天津市味之鲜食品有限公司签订的租赁合同，租赁面积8547.82平方米，为估价对象厂区内的部分房屋，有证载房屋，也有不在证房屋，承租的房屋中还包包括净化车间及冷库，无法分摊在证房屋的租金金额，从而无法测算租赁合同对估价对象价值的影响。故本报告以估价对象在价值时点时没有租约约定为假设前提，未考虑已有租约对房地产价值的影响。

《民法典》第七百二十五条：“租赁物在承租人按照租赁合同占有期限内发生所有权变动的，不影响租赁合同的效力。”提请报告使用者注意。

四、依据不足假设

1 估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》未注明查询时间，此次评估的价值时点为2022年8月17日。本报告对估价对象权属状况的描述及测算数据均以《天津市不动产登记资料查询结果》为依据。

2 价值时点时，估价对象钢结构厂房有扩建、改建情况。《天津市不动产登记资料查询结果》上记载钢结构厂房为单层，实地查勘时，厂房为二层，经向产权人了解，该建筑约于 2015 年-2016 年间进行了改建，加盖了二层部分。此外，厂区内也另有多幢无证建筑物。估价委托人未能提供上述钢结构厂房及其他无证建筑物的相关合法手续资料。本次估价，我们以钢结构厂房建筑物及无证建筑物符合相应建筑规范标准，工程质量合格为假设前提，提请报告使用人注意。

3 价值时点时，《天津市不动产登记资料查询结果》中登记的厂房为单层钢结构建筑物，已于 2015-2016 年进行了改建、扩建，现场查勘时，厂房为两层钢结构建筑物。本次估价，厂房建筑物证载部分的建筑面积依据《天津市不动产登记资料查询结果》登记的建筑面积数据进行描述与计算，厂房建筑物无证部分及厂区内其他无证建筑物的建筑面积依据被执行人向估价委托人和我公司提供的《无证载建筑物清单》中记载的建筑面积数据进行描述与计算。

4 估价对象厂房建筑中建有净化车间及冷库，被执行人向估价委托人及我公司提供了净化车间及冷库的相关数据（《冷库及净化车间》明细表）。本报告在计算估价对象净化车间及冷库价值时依据上述数据进行测算，如与实际情况有出入，评估值也会相应变化，提醒报告使用人注意。

五、不相一致假设

1 价值时点时，估价对象钢结构厂房有扩建、改建情况。《天津市不动产登记资料查询结果》上记载钢结构厂房为单层，实地查勘时，厂房为二层，经向产权人了解，该建筑约于 2015 年-2016 年间进行了改建，加盖了二层部分。本次估价，厂房建筑物证载部分的市场价

值按照现场勘查时厂房建筑物的实物状况进行测算，建筑面积依据《天津市不动产登记资料查询结果》登记的建筑面积数据进行描述与计算。此外，厂区内也另有多幢无证建筑物。被执行人向我公司估价人员说明上述改建、扩建项目的实际投资人为天津市中原绿色食品研究所，估价委托人提供了《天津市建设工程施工合同》，合同显示天津市中原绿色食品研究所为“中原绿色食品研究所改扩建项目”发包人。

2 价值时点时，有部分建筑物及设施设备位于估价对象土地范围外。本次估价，未包含上述建筑物及设施设备的价值，也没有考虑其对估价对象价值的影响，提请报告使用人注意。

六、本报告使用的限制条件

1 本估价报告分为估价结果报告和估价技术报告。估价结果报告供估价委托人及相关利害关系人使用，估价技术报告仅供估价主管部门审核及本公司存档使用。

2 未经房地产估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告的全部或部分于公开发表的文章、通告或报告中引用，亦不得以任何形式公开发表。

3 本报告的估价结论仅供估价委托人为本次估价目的使用，不适用于其它用途。

4 被执行人提供的《无证载建筑物清单》中记载的“3 新增锅炉房”，标注为界外建筑物。实地查勘时，注册房地产估价师对照估价对象厂区图纸并与被执行人核实，上述建筑物实际为部分位于估价对象土地范围内，部分位于范围外，本次估价未包含该建筑物价值。

5 估价对象厂区配有地源热泵设施，但主机部分位于估价对象土

地范围外，另外，注册房地产估价师向被执行人核实，该设施没有取得相关合法使用证书，故本次估价未包含地源热泵设施的价值。

6 本估价报告使用期限为壹年，自 2022 年 9 月 22 日起至 2023 年 9 月 21 日止。若在此期间房地产市场发生较大变化，提醒报告使用人应重新对估价对象委托估价。

七、涉执房地产处置司法评估特殊说明

1 本次估价我们已对评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用进行了关注。本报告估价结果未扣除相关的财产处置费用。

2 注册房地产估价师无法确定估价对象被迫转让及处置后被执行人是否自愿配合交付，因此，本报告未考虑被执行人不自愿配合交付的影响。

3 涉执房地产处置司法评估特别提示

3.1 应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3.2 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

3.3 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

3.4 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明

显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

3.5 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

估价结果报告

一、估价委托人

单位名称：天津市武清区人民法院

单位地址：天津市武清区雍阳西道 426 号

二、房地产估价机构

机构名称：天津鼎力房地产土地评估咨询有限公司

法定代表人：马力

住 所：天津市开发区欣园村 41 号 4 门 321 室

备案等级：壹级

证书编号：（2018）津房评估证字第 1 号

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1 估价对象的界定

估价对象为坐落于武清区大碱厂镇幸福道 7 号的非居住房地产，证载建筑面积 11547.82 平方米、土地使用权面积 22227.1 平方米；无证建筑物建筑面积 13280.26 平方米。建筑物明细如下：

证载建筑物：

幢号	建筑物名称	建筑结构	所在层数/总层数	建筑面积（平方米）	规划用途
1-1	办公楼	混合	1-3/3	2215.02	非居住
1-2	厂房	钢	1/1	9332.80	非居住
合计				11547.82	

无证建筑物：

序号	建筑物名称	建筑结构	所在层数/总层数	建筑面积（平方米）
1	新增车间二层	钢	2/2	9332.8

2	新建 6 层 A 级防火净化车间	钢	1-6/6	1280
3	新增车库	混合	1/1	115.73
4	新增办公室	混合	1/1	161.28
5	消防通道遮雨棚	钢	1/1	631.2
6	装卸平台遮雨棚	钢	1/1	1759.25
合计				13280.26

2 估价对象状况

2.1 估价对象权益状况

根据《天津市不动产登记资料查询结果》记载，估价对象坐落于武清区大碱厂镇幸福道 7 号，天津利德尔汽车零部件有限公司拥有估价对象证载建筑物的所有权和土地使用权，共有情况为单独所有。具体情况如下：

土地权属状况：土地权利性质为出让，土地使用权面积为 22227.1 平方米，使用（承包）期限至 2060 年 4 月 21 日，用途为工业用地。

房屋权属状况：

幢（房）号	房屋结构	层数	所在层	规划用途	建筑面积 （平方米）	构筑物类型
1-1	混合	3	1-3	非居住	2215.02	
1-2	钢	1	1	非居住	9332.80	

《天津市不动产登记资料查询结果》上登记的抵押权信息如下：

登记日期	不动产登记证明号	抵押人	抵押权人	抵押范围	被担保债权 数额 （最高债权 数额）	债务履行期限 （债权确定期 间）
2017 年 1 月 12 日	津（2017）武清 区不动产证明 第 4000344 号	天津利德尔 汽车零部件 有限公司	天津武清村 镇银行股份 有限公司大 碱厂支行	11547.82	人民币 20000000 元	2017 年 1 月 4 日至 2020 年 1 月 3 日

《天津市不动产登记资料查询结果》上登记的查封信息如下：

查封机关	查封类型	查封时间	查封文件及文号	查封期限

天津市第一中级 人民法院	查封	2018年9月4日	(2018)津01执459 号	2021年7月26日至 2024年7月25日
-----------------	----	-----------	--------------------	---------------------------

截至价值时点，估价对象部分房地产已出租。租赁合同情况如下：2015年9月25日天津市利德尔汽车零部件有限公司与天津市中原绿色食品研究所签订《天津市房屋租赁合同》，出租面积11547.82平方米，租赁期限自2015年9月25日至2035年9月24日；2016年1月1日天津市中原绿色食品研究所与天津市味之鲜食品有限公司签订《天津市房屋租赁合同》，出租面积8547.82平方米，租赁期限自2016年1月1日至2035年9月24日。

被执行人向我公司估价人员说明武清区大碱厂镇幸福道7号于2015-2016年进行了改建、扩建，实际投资人为天津市中原绿色食品研究所，估价委托人提供了《天津市建设工程施工合同》，合同显示天津市中原绿色食品研究所为“中原绿色食品研究所改扩建项目”发包人。

2.2 建筑物实体状况

2.2.1 证载建筑物实体状况

估价对象建筑物共两幢，包括一幢办公楼及一幢厂房，建筑面积共计11547.82平方米，建筑物具体情况如下：

幢(房)号	建筑物名称	建筑结构	建筑物状况
1-1	办公楼	混合	该建筑约于2008年竣工，总层数为三层，各层室内净高均约3.4米，建筑面积2215.02平方米。建筑外檐为干挂石材，不锈钢框玻璃门、断桥铝窗；室内楼道地面铺花岗岩、室内地面铺瓷砖，墙面刷涂料，顶棚矿棉板吊顶，木包门窗口、木门。建筑内部配有上下水、电力、消防等设施。价值时点时，该建筑空置，维护保养状况正常。
1-2	厂房	钢	建筑物约于2008年竣工，证载信息为单层钢结构建筑，建筑面积9332.80平方米。权利人于2015-2016年，对厂房进行了改建、扩建，价值时点时，现状为两层钢结构建筑，檐高约8米。建筑钢梁钢柱承重，顶棚铺彩钢板，四周砖砌砍墙、彩钢板维护，复合门、塑钢窗；内部地面环氧树脂及金刚砂地面，首层设有冷库及生产食品的净化车间；二层设有净化车间。建筑内部配有上

			下水、电力、燃气、消防、电梯、中央空调（部分空间）等设施。截至价值时点，该建筑一部分处于正常使用中，一部分空置，维护保养状况正常。本次估价证载范围设定为建筑物首层。
--	--	--	--

估价对象厂区内铺设混凝土地面，安装有电子监控系统，厂区入口安装电动伸缩门，建有铁艺围墙及砖砌围墙。

2.2.2 无证建筑物实体状况

无证建筑物共六幢，建筑面积共计 13280.26 平方米，建筑物具体情况如下：

序号	建筑物名称	建筑结构	建筑物状况
1	新增车间二层	钢	建筑物实体状况同“证载建筑物实体状况”中“厂房”，本次估价无证范围设定为建筑物二层，建筑面积 9332.8 平方米。
2	新建6层A级防火净化车间	钢	该建筑为6层钢结构，建筑面积1280平方米，平均层高约4.3米。钢梁、钢架承重，外檐为彩钢板维护，铝合金门窗。内部环氧树脂自流平地面（局部水泥地面），墙面及顶棚为净化板。建筑内部配有上下水、电力等设施。价值时点时，该建筑空置，维护保养状况较差。
3	新增车库	混合	该建筑单层混合结构，建筑面积115.73平方米，檐高约3.4米。外檐刷涂料，电动卷帘门；室内水泥地面。建筑物配有电力设施。价值时点时，该建筑空置，维护保养状况较差。
4	新增办公室	混合	该建筑为单层混合结构，建筑面积161.28平方米，檐高约3.4米。外檐石材饰面，部分为钢架玻璃，断桥铝门窗。内部瓷砖地面，墙面刷涂料（局部贴瓷砖），顶棚PVC吊顶。建筑内部配有上下水、电力等设施。价值时点时，该建筑在正常使用中，维护保养状况正常。
5	消防通道遮雨棚	钢	钢架铺设彩钢板，檐高约4.6米。价值时点时，维护保养状况正常。
6	装卸平台遮雨棚	钢	钢架铺设彩钢板，檐高约5.9米。价值时点时，维护保养状况正常。

2.3 土地实体状况

估价对象坐落于武清区大碱厂镇幸福道7号，土地使用权面积为22227.1平方米，用途为工业用地。

估价对象占用的土地实体状况：

形状：多边形，形状较规则；

地势：平坦，土地平整；

绿化：厂区内种植树木；

景观：无特殊景观设施；

开发程度：厂区内电力、上水、下水、燃气等基础设施较完善；

停车位：厂区内停车位较多；

四至：东临源旺路，西邻孔方科技公司，南邻天津东洋乐器有限公司及大碱厂镇大碱厂村集体用地，北临幸福道。

2.4 交通条件

武清区位于天津市西北部，境内有京沪高速公路、京津高速公路、京津塘高速公路以及京津公路、京福公路等多条干线公路形成纵横交织的交通路网，可以通达市内各区，对外交通极为便利。

估价对象位于武清区大碱厂镇工业区，邻近崔杨线，周边有大东线、京津高速等主干道路，路面宽阔，道路通达度较好。

道路通行状况：通行状况良好，基本无交通堵塞现象。

可利用公共交通工具：周围1公里范围内设有“大碱厂”“大碱厂医院”“碱东路口”“大碱厂镇政府”公交站，公交140路、141路、武通909路、武通916路、武通931路、武通932路等公交车在上述车站停靠。

交通管制：相邻道路没有禁止通行或者限制通行的规定。

停车条件：周围有公共停车位。

2.5 集聚效应

估价对象位于大碱厂镇工业园区，园区内有天津友成乐器有限公司、宏丰达（天津）纸制品包装有限公司、百兴塑料制品有限公司等多家工业企业进驻，但园区内企业数量不多，企业规模不大，产业关联度一般，集聚效应一般。

2.6 周围环境状况

自然环境：估价对象位于工业园区内，周围无特殊自然景观，自然环境一般。

人文环境：估价对象周围工业企业较多，人口密度较低，人文设施较少，人文环境一般。

2.7 基础设施完备程度

估价对象宗地红线外基础设施已达到“七通”（道路、电力、上水、下水、供热、燃气及通讯）。

五、价值时点

2022年8月17日，即实地查勘之日。

六、价值类型

本报告估价结果采用市场价值标准。

市场价值是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

注册房地产估价师遵循下列估价原则进行房地产估价。

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：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 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

1.1 《中华人民共和国民法典》

1.2 《中华人民共和国土地管理法》

1.3 《中华人民共和国城市房地产管理法》

1.4 《中华人民共和国资产评估法》

1.5 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

1.6 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

1.7 《房屋完损等级评定标准》

1.8 《天津市城镇基准地价更新成果》

1.9 《市规划资源局关于公布实施我市城镇基准地价更新成果的通知》（津规资利用发[2022]24号，2022年3月1日起施行）

1.10 《中华人民共和国民事诉讼法》

1.11 《人民法院委托评估工作规范》

1.12 《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》

1.13 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）的通知》

- 2 估价委托人提供的有关资料
 - 2.1 《天津市不动产登记资料查询结果》
 - 2.2 《天津市房地产权证》
 - 2.3 《天津市武清区人民法院委托书》
 - 2.4 《无证载建筑物清单》
 - 2.5 《冷库及净化车间》清单
 - 2.6 《天津市房屋租赁合同》
 - 2.7 《天津市建设工程施工合同》
- 3 估价机构和注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料
 - 3.1 《天津市建筑工程预算基价》
 - 3.2 《天津工程造价信息》
 - 3.3 《天津市建筑安装工程估价估算指标》
 - 3.4 注册房地产估价师实地查勘、调查所获得的资料
 - 3.5 估价机构积累的房地产市场资料

九、估价方法

1 采用的估价方法

对于证载房地产，本报告采用成本法和收益法进行评估，并将两种方法得出的结果互相印证，得出最终估价结果。其中，成本法土地使用权价格采用比较法进行测算。

对于无证建筑物，采用成本法测算其建造成本，并扣除折旧，得出无证建筑物的成本现值。

2 估价方法定义

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。土地重置成本是在价值时点重新购置土地的必要支出，或重新开发土地的必要支出及应得利润；建筑物的重置成本是采用价值时点的建筑材料、建筑构配件和设备及建筑技术、工艺等，在价值时点的国家财税制度和市场价格体系下，重新建造与估价对象中的建筑物具有相同效用的全新建筑物的必要支出及应得利润。

比较法(土地)是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。

3 估价测算步骤及计算公式

3.1 成本法

3.1.1 成本法估价的测算步骤：①选择具体估价路径；②测算重置成本或重建成本；③测算折旧；④计算成本价值。

3.1.2 成本法计算公式：

房地产价值=土地取得成本+建设成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润-建筑物折旧

3.2 收益法

3.2.1 收益法估价的测算步骤：①选择具体估价方法；②测算收益期或持有期；③测算未来收益；④确定报酬率或资本化率、收益乘数；⑤计算收益价值。

3.2.2 收益法计算公式：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

V: 收益价值（元或元/m²）；

A_i: 未来第 i 年的净收益（元或元/m²）；

Y_i: 未来第 i 年的报酬率（%）；

n: 收益期（年）。

3.3 最终估价结果的测算

将两种方法得出的结果互相印证，采用加权算术平均法计算估价对象的房地产单价。

十、估价结果

经天津鼎力房地产土地评估咨询有限公司注册房地产估价师对估价对象的估算，确定估价对象房地产在价值时点 2022 年 8 月 17 日的估价结果（币种为人民币）：

总价：5709.34 万元（大写金额：伍仟柒佰零玖万叁仟肆佰元整）；

其中：证载房地产总价 3667.20 万元，平均单价：3176 元/平方米；无证建筑物成本现值 2042.14 万元，平均单价 1538 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

	姓名	注册号	签名	签名日期
注册房地产估价师	毛富华	1220060001		2022 年 9 月 22 日
注册房地产估价师	秦桂峰	1220040060		2022 年 9 月 22 日
估价技术总监	秦桂峰	1220040060		2022 年 9 月 22 日

十二、实地查勘期

2022年8月17日、2022年9月7日。

十三、估价作业期

2022年8月7日至2022年9月22日。

附件

- 1 估价对象位置图
- 2 估价对象实地查勘照片
- 3 《天津市不动产登记资料查询结果》复印件
- 4 《天津市武清区人民法院委托书》复印件
- 5 《无证载建筑物清单》复印件
- 6 《冷库及净化车间》清单复印件
- 7 《天津市房屋租赁合同》复印件
- 8 《关于专业帮助情况的说明》
- 9 《房地产估价师注册证书》复印件
- 10 《中华人民共和国房地产估价机构备案证书》复印件
- 11 房地产价格评估机构《营业执照》（副本）复印件