

涉执房地产处置司法评估报告

(静海区蔡公庄镇太平村内地上建筑物)



估价项目名称：天津市静海区蔡公庄镇太平村内地上建筑物房地产用于为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据的房地产市场价格评估

委托方：天津市静海区人民法院

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)

张金鑫 (1220220005)

估价报告出具日期：2024年00月00日

估价报告编号：津岳房估(2024)第Q000号

天津岳华房地产土地资产评估有限公司



致估价委托人函

天津市静海区人民法院：

我们接受委托，对坐落于静海区蔡公庄镇太平村内地上建筑物房地产市场价值进行评估。

依据委托方提供的《天津市不动产登记资料查询结果》，估价对象房地产基本状况如下：

权利人	天津市兴旺泥浆助剂有限责任公司	共有情况	单独所有			
坐落	静海区蔡公庄镇太平村内					
不动产单元号	120223011005JA00112F00010001					
权利类型	集体建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权					
登记日期	2009年11月26日					
不动产权证号	123010913003					
不动产登记证明						
土地（非林地）登记信息						
权利性质	面积	使用（承包）期限	用途			
划拨		至	工业用地			
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（㎡）	构筑物类型
.	砖木	1	1	非居住	1247.02	
查封登记信息						
查封机关	天津市静海区人民法院	查封类型	查封			
查封时间	2023年05月11日	查封文件及文号	(2015)津0118执字第30号			
查封期限	2023年05月11日至			2026年05月18日		
查封机关	天津市静海区人民法院	查封类型	轮候查封			
查封时间	2023年05月19日	查封文件及文号	(2013)津0118执字第1462号			
查封期限	2023年05月19日至			2026年05月18日		

估价对象范围为房屋建筑物，不包含土地使用权、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象在价值时点权属清晰，无产权纠纷，存在查封登记，未设定抵押权利、租赁权利及用



益物权等他项权利，也不存在拖欠税费等情况。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估涉执房地产市场价值

价值时点：2024年02月01日

报告有效期：2024年00月00日-2024年12月11日

价值类型：价值类型为房地产市场价值。房地产市场价值为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。

估价方法：成本法

估价结果：房地产市场价值为人民币单价：30元/平方米，总价37411元（大写：壹佰伍拾壹万捌仟伍佰玖拾肆元整）。

特别提示：

(1) 委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》查询时间为2024年01月26日，如与价值时点的权属情况不符，应以价值时点的权属状况为准。

(2) 人民法院未明确估价对象司法处置过程中相关的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，故此次评估未考虑其对评估结果的影响。

(3) 本次评估无法确认评估对象被迫转让及处置后被执行人是否自愿配合交付等情况，故未考虑此种情况对于评估结果的不利影响。

(4) 本公司估价人员已对估价对象（静海区蔡公庄镇太平村内地上建筑物）进行了现场查勘，估价对象房地产未标识单元门号，经委托人指认，估价对象实际为“静海区蔡公庄镇太平村内地上建筑物”，提醒报告使用者注意。

(5) 估价人员现场查勘发现，估价对象所在区域内建筑物存在改扩建现象，本次评估依据委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》记载确定评估范围，未考虑改扩建建筑物对评估价值的影响，在此提醒报告使用者注意。

(6) 因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，故本次评估未考虑可能存在的拖欠费用对评估价值的影响，提醒报告使用者注意。

(7) 本次估价对象未单独记载各建筑物建筑面积，建成年代为1978年，已超过此类房屋结构耐用年限，估价人员实地查勘发现，其中：大部分房屋损毁严重、残缺不全，屋面、墙体等部分掉



天津岳华房地产土地资产评估有限公司

落，不具备继续使用条件；小部分房屋主体结构保存尚可，但因长期空置，设施设备老化，维护状况较差，难以继续使用；由于各建筑物房屋状况有所不同，且无法单独区分各建筑物建筑面积，又考虑估价对象所处位置及地上其他设施维护情况均较差，房地产使用价值较低，经与委托方及双方当事人确认均取建筑物残值确定估价结果，在此提醒报告使用者注意。

(8) 根据本次委托，估价对象为天津市静海区蔡公庄镇太平村内地上建筑物，不包含土地使用权，若要对估价对象进行处置，需连同土地一起处置，在此提醒报告使用者注意。

天津岳华房地产土地资产评估有限公司

法定代表人：王弋

2024年00月00日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(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.....	12
(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张金鑫，估价助理张丽萌已于 2024 年 02 月 01 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并记录。



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《天津市不动产登记资料查询结果》，我们对权属证书上记载的权属、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) 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。

(6) 估价对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况相同。

(7) 由于人民法院未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电费等及其滞纳金）的情况，故此次评估假定估价对象在价值时点不存在欠缴税金及相关费用。

(8) 人民法院未书面明确交易税费负担方式，估价方调查市场上房地产转让时的税费负担情况，结合估价目的，确定本次评估交易税费负担方式为全部由买受人负担，并考虑了税费负担方式对价值的影响。

(9) 人民法院未明确估价对象存在用益物权及占有使用情况，经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况，此次评估假定估价对象不存在用益物权及占有使用情况。

2. 未定事项假设

本次估价的估价对象在所必需的土地用途、容积率等方面不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

3. 背离事实假设

(1) 本次估价未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿的影响。



(2) 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) 报告使用人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。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) 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处置成交价格的保证。

(3) 本次估价对估价对象的权属、用途，估价范围及土地使用权面积、房屋建筑物面积，采用了估价委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》所记载的信息和数据，打印时间为 2024 年 01 月 26 日，设定打印时间与价值时点的权属情况形同，提醒报告使用人注意。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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会使用。

(8) 在评估报告使用有效期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会使用。

(9) 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。

(10) 本估价报告的有效期限自报告出具之日 2024 年 00 月 00 日起，有效期限截止到 2024 年 12 月 11 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) 委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》查询时间为 2024 年 01 月 26 日，如与价值时点的权属情况不符，应以价值时点的权属状况为准。

(2) 人民法院未明确估价对象司法处置过程中相关的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，故此次评估未考虑其对评估结果的影响。

(3) 本次评估无法确认评估对象被迫转让及处置后被执行人是否自愿配合交付等情况，故未考虑此种情况对于评估结果的不利影响。

(4) 本公司估价人员已对估价对象（静海区蔡公庄镇太平村内地上建筑物）进行了现场查勘，估价对象房地产未标识单元门号，经委托人指认，估价对象实际为“静海区蔡公庄镇太平村内地上建筑物”，提醒报告使用者注意。

(5) 估价人员现场查勘发现，估价对象所在区域内建筑物存在改扩建现象，本次评估依据委托人提供的《天津市不动产登记资料查询结果》记载确定评估范围，未考虑改扩建建筑物对评估价值的影响，在此提醒报告使用者注意。



(6) 因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,故本次评估未考虑可能存在的拖欠费用对评估价值的影响,提醒报告使用者注意。

(7) 本次估价对象未单独记载各建筑物建筑面积,建成年代为 1978 年,已超过此类房屋结构耐用年限,估价人员实地查勘发现,其中:大部分房屋损毁严重、残缺不全,屋面、墙体等部分掉落,不具备继续使用条件;小部分房屋主体结构保存尚可,但因长期空置,设施设备老化,维护状况较差,难以继续使用;由于各建筑物房屋状况有所不同,且无法单独区分各建筑物建筑面积,又考虑估价对象所处位置及地上其他设施维护情况均较差,房地产使用价值较低,经与委托方及双方当事人确认均取建筑物残值确定估价结果,在此提醒报告使用者注意。

(8) 根据本次委托,估价对象为天津市静海区蔡公庄镇太平村内地上建筑物,不包含土地使用权,若要对估价对象进行处置,需连同土地一起处置,在此提醒报告使用者注意。



估价结果报告

(一) 估价委托人

姓名：天津市静海区人民法院

住址：天津市静海区城东部开发区迎宾大道 99 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

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估涉执房地产市场价值。

(四) 估价对象

1. 估价对象财产范围：

估价对象为天津市兴旺泥浆助剂有限责任公司拥有产权的坐落于静海区蔡公庄镇太平村内地上建筑物房地产，估价对象范围为房屋建筑物，不包含土地使用权、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2. 估价对象基本状况：

依据委托方提供的《天津市不动产登记资料查询结果》，估价对象房地产基本状况如下：

权利人	天津市兴旺泥浆助剂有限责任公司	共有情况	单独所有
坐落	静海区蔡公庄镇太平村内		
不动产单元号	120223011005JA00112F00010001		
权利类型	集体建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		
登记日期	2009 年 11 月 26 日		



不动产权证号	123010913003					
不动产登记证明						
土地（非林地）登记信息						
权利性质	面积	使用（承包）期限			用途	
划拨		至			工业用地	
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 ² ）	构筑物类型
.	砖木	1	1	非居住	1247.02	
查封登记信息						
查封机关	天津市静海区人民法院	查封类型		查封		
查封时间	2023年05月11日	查封文件及文号		(2015)津0118执字第30号		
查封期限	2023年05月11日		至	2026年05月18日		
查封机关	天津市静海区人民法院	查封类型		轮候查封		
查封时间	2023年05月19日	查封文件及文号		(2013)津0118执字第1462号		
查封期限	2023年05月19日		至	2026年05月18日		

估价对象范围为房屋建筑物，不包含土地使用权、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象在价值时点权属清晰，无产权纠纷，存在查封登记，未设定抵押权利、租赁权利及用益物权等他项权利，也不存在拖欠税费等情况。

3.土地基本状况

依据委托方提供的《天津市不动产登记资料查询结果》及现场查勘情况，估价对象土地基本状况如下：

土地基本状况描述			
权利人	天津市兴旺泥浆助剂有限责任公司		
坐落	静海区蔡公庄镇太平村内		
所在小区四至	东临现状房屋，西临天津越众钢管有限公司新厂，南临现状房屋，北临空地		
权利类型	集体建设用地使用权	权利性质	划拨



面积 (m ²)		用途	工业用地
使用期限	至	剩余使用期限	-
宗地形状	较规则多边形	地形、地势	平原地形, 地势平坦
基础设施完备程度	宗地红线外“七通”(即供电、给水、排水、供热、通讯、燃气、道路)	规划限制条件	符合区域规划利用要求, 无特殊性使用限制
地质、土壤条件	地基承载力较好, 无不利于工程建设的特殊地形地貌, 土壤为潮土	水文状况	平原地区, 防汛及排水设施较为完备, 无不利于工程建设的影响
备注	无		

4. 建筑物基本状况

估价对象坐落于静海区蔡公庄镇太平村内地上建筑物, 房屋权利人为天津市兴旺泥浆助剂有限责任公司, 共有情况为单独所有, 权利类型为房屋(构筑物)所有权, 估价对象建筑物房屋结构为砖木, 层数为1层, 所在层为1层, 规划用途为非居住, 建筑面积为1247.02 m², 未单独记载各建筑物建筑面积, 建成年代为1978年, 已超过此类房屋结构耐用年限。估价对象外檐为红砖, 顶棚为石棉瓦, 地面为水泥, 铁质门窗。

经实地查勘发现, 其中: 大部分房屋损毁严重、残缺不全, 屋面、墙体等部分掉落, 不具备继续使用条件; 小部分房屋主体结构保存尚可, 但因长期空置, 设施设备老化, 维护状况较差, 难以继续使用; 由于各建筑物房屋状况有所不同, 且无法单独区分各建筑物建筑面积, 又考虑估价对象所处位置及地上其他设施维护情况均较差, 房地产使用价值较低, 经与委托方及双方当事人确认均取建筑物残值确定估价结果。

估价对象房地产在价值时点实际现状为空置。

(五) 价值时点

依据估价委托, 经与估价委托人协商确认, 确定本次估价的时点为2024年02月01日。

(六) 价值类型

价值类型为房地产市场价格。房地产市场价格为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



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) 《中华人民共和国土地管理法》；

(4) 《中华人民共和国资产评估法》；

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》

(6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权划拨和转让暂行条例》；

(7) 《房地产估价规范》；

(8) 《房地产估价基本术语标准》；

(9) 《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》（法释【2018】15号）；

(10) 《人民法院委托评估工作规范》（法办【2018】273号）；

(11) 《最高人民法院关于人民法院民事诉讼中委托鉴定审查工作若干问题的规定》（法【2020】202号）；

(12) 《天津市人民政府关于印发天津市征收土地上附着物和青苗补偿标准的通知》（津政规〔2022〕3号）。



(13) 《经租房屋清产估价原则》（城乡建设环境保护部 1984-12-12）。

2.委托估价方提供的估价所需资料：

- (1) 天津市静海区人民法院《委托书》（复印件）；
- (2) 《天津市不动产登记资料查询结果》（复印件）。

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，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等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。

估价对象为工业房屋建筑物且成新度较差，在同一供求范围内并在价值时点的近期，公开市场上估价对象类似房地产的交易实例匮乏，不符合市场比较法的评估条件；估价对象作为工业建筑物，但在价值时点不具备继续使用条件，无法产生收益，不适用收益法为估价方法；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，估价对象作为已经建成的建筑物显然不适用假设开发法；估价对象属工业建筑物，估价对象建筑物的重新构建价格及折旧可以通过同种用途同种建筑结构的重置成本测算，适宜用成本法进行估价。所以本报告选用成本法作为本次估价的基本方法。

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进行评估。

2.估价方法的定义和技术路线

成本法

成本法：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。

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

经与委托方及双方当事人确认取建筑物残值确定估价结果，所以采用计算公式：

房地产价值=建筑物残值=建筑物重置成本×残值率

(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，确定估价对象房地产的价值为：

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		100%
测算结果	总价 (元)	37411
	单价 (元/㎡)	30
评估价值	总价 (元)	37411
	单价 (元/㎡)	30

房地产市场价值为人民币单价：30 元/平方米，总价 37411 元 (大写：叁万柒仟肆佰壹拾壹元)



整)。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	盖章	签名	签名日期
赵世垒	1220040054			年 月 日
张金鑫	1220220005			年 月 日

助理估价人员：张丽萌

(十二) 复核人员

注册房地产估价师：赵世垒

(十三) 实地查勘期

我公司估价人员于 2024 年 02 月 01 日对估价对象进行现场查勘。

(十四) 估价作业期

2024 年 02 月 01 日-2024 年 00 月 00 日

天津岳华房地产土地资产评估有限公司

2024 年 00 月 00 日



附件

- 1 估价委托书复印件
- 2 估价对象位置图
- 3 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 4 估价对象案例照片
- 5 估价对象权属证明复印件
- 6 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
- 7 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 8 注册房地产估价师估价资格证书复印件



涉执房地产处置司法评估技术 报告



估价项目名称：天津市静海区蔡公庄镇太平村内地上建筑
物房地产用于为人民法院确定财产处置
参考价提供参考依据的房地产市场价值
评估

委 托 方：天津市静海区人民法院

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）

张金鑫 （1220220005）

估价报告出具日期：2024 年 00 月 00 日

估价报告编号：津岳房估（2024）第Q000号

天津岳华房地产土地资产评估有限公司



目 录

估价技术报告.....	16
(一) 估价对象描述与分析.....	16
(二) 市场背景描述与分析.....	19
(三) 估价对象最高最佳利用分析.....	21
(四) 估价方法适用性分析.....	21
(五) 估价测算过程.....	22
(六) 估价结果确定.....	23



估价技术报告

(一) 估价对象描述与分析

1. 区位因素描述与分析

(1) 位置状况：估价对象坐落于静海区蔡公庄镇太平村内地上建筑物，位于天津市静海区蔡公庄镇，临满井子路，所在建筑物总层数 1 层，估价对象位于 1 层。静海区，天津市下辖区，位于天津西南部。东与滨海新区为邻，东北隔独流减河与西青区相望，西北与霸州市相连，西与文安县接壤，西南与大城县为邻，东南与黄骅市相依，南与青县为界，总面积 1475.68 平方千米。

(2) 交通状况：估价对象临满井子路，周围道路体系通畅；静平线等公交线路在此通过并设立站点，附近无交通管制情况；附近设有停车位，车位较充足。

(3) 环境状况：估价对象附近无大型污染源，附近绿化一般，自然环境一般；附近多为住宅和商业用房，人员构成多元化，人文环境一般；附近无特殊景观。

(4) 外部配套设施：估价对象地处静海区蔡公庄镇，附近基础设施达到“七通”（即供电、给水、排水、供热、通讯、燃气、道路），基础设施完善；附近有育德小学等配套设施较欠缺。

估价对象所在区域，交通便利，基础设施及公共服务配套设施齐备；所在位置为官庄镇政府附近，附近有天津越众钢管有限公司新厂、天津市舜天包装有限公司、天津市海盛润达管业有限公司等工业，综合分析估价对象所在区位状况一般，对评估结果无不利影响。

2. 土地实物状况描述与分析：

依据委托方提供的《天津市不动产登记资料查询结果》及现场查勘情况，估价对象土地实物状况和分析如下：

土地基本状况描述			
权利人	天津市兴旺泥浆助剂有限责任公司		
坐落	静海区蔡公庄镇太平村内		
所在小区四至	东临现状房屋，西临天津越众钢管有限公司新厂，南临现状房屋，北临空地		
权利类型	集体建设用地使用权	权利性质	划拨
面积 (m ²)		用途	工业用地



使用期限	至	剩余使用期限	-
宗地形状	较规则多边形	地势	平原地形，地势平坦
基础设施完备程度	宗地红线外“七通”（即供电、给水、排水、供热、通讯、燃气、道路）	规划限制条件	符合区域规划利用要求，无特殊性使用限制
地质条件	地基承载力较好，无不利于工程建设的特殊地形地貌，土壤为潮土	水文状况	平原地区，防汛及排水设施较为完备，无不利于工程建设的影响
备注			
土地实物状况分析			
实物状况对评估价格的影响分析	估价对象土地开发程度已达到七通，宗地红线内场地平整，宗地外基础设施较为完备，宗地的实物状况对本次估价结果无不利影响。		
现状利用分析	估价对象规划和现状用途均为工业用途，符合规划和实际使用的客观要求，对本次估价结果无不利影响		
未来潜在利用分析	宗地现状利用满足土地利用强度的要求		
其他分析	无		

3.建筑物实物状况描述与分析：

估价对象坐落于静海区蔡公庄镇太平村内地上建筑物，房屋权利人为天津市兴旺泥浆助剂有限责任公司，共有情况为单独所有，权利类型为房屋（构筑物）所有权，估价对象建筑物房屋结构为砖木，层数为1层，所在层为1层，规划用途为非居住，建筑面积为1247.02 m²，未单独记载各建筑物建筑面积，建成年代为1978年，已超过此类房屋结构耐用年限。估价对象外檐为红砖，顶棚为石棉瓦，地面为水泥，铁质门窗。

经实地查勘发现，其中：大部分房屋损毁严重、残缺不全，屋面、墙体等部分掉落，不具备继续使用条件；小部分房屋主体结构保存尚可，但因长期空置，设施设备老化，维护状况较差，难以继续使用；由于各建筑物房屋状况有所不同，且无法单独区分各建筑物建筑面积，又考虑估价对象所处位置及地上其他设施维护情况均较差，房地产使用价值较低，经与委托方及双方当事人确认均取建筑物残值确定估价结果。

估价对象房地产在价值时点实际现状为空置。

估价对象房地产在价值时点状况良好，设定室内设施及装饰装修按工业设计建造，估价对象房



地产在价值时点实际现状为空置，综合分析估价对象建筑物适宜作为工业使用。

4.权益状况描述与分析：

依据委托方提供的《天津市不动产登记资料查询结果》，估价对象房地产基本状况如下：

权利人	天津市兴旺泥浆助剂有限责任公司	共有情况	单独所有			
坐落	静海区蔡公庄镇太平村内					
不动产单元号	120223011005JA00112F00010001					
权利类型	集体建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权					
登记日期	2009年11月26日					
不动产权证号	123010913003					
不动产登记证明						
土地（非林地）登记信息						
权利性质	面积	使用（承包）期限	用途			
划拨		至	工业用地			
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 ² ）	构筑物类型
.	砖木	1	1	非居住	1247.02	
查封登记信息						
查封机关	天津市静海区人民法院	查封类型	查封			
查封时间	2023年05月11日	查封文件及文号	(2015)津0118执字第30号			
查封期限	2023年05月11日至2026年05月18日					
查封机关	天津市静海区人民法院	查封类型	轮候查封			
查封时间	2023年05月19日	查封文件及文号	(2013)津0118执字第1462号			
查封期限	2023年05月19日至2026年05月18日					

估价对象范围为房屋建筑物，不包含土地使用权、动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

估价对象在价值时点权属清晰，无产权纠纷，存在查封登记，未设定抵押权利、租赁权利及用益物权等他项权利，也不存在拖欠税费等情况。

估价对象房地产在价值时点估价对象产权明晰、手续齐全、处置无障碍，综合分析估价对象作



为工业用途使用符合权益设定。

(二) 市场背景描述与分析

2023年是全面贯彻党的二十大精神开局之年，是三年新冠疫情平稳有序地调整转换到疫情防控的新阶段后经济恢复发展的一年。全市上下坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中全会精神，认真落实习近平总书记对天津工作的一系列重要指示要求，坚定不移贯彻中央决策部署和市委工作要求，深入实施推动高质量发展“十项行动”，应对多重挑战，克服多重困难，统筹多重任务，着力打基础利长远、提质量增效益、顺民意惠民生、防风险守底线，经济发展实现质的有效提升和量的合理增长。

2023年天津市地区生产总值增长4.3%。工业增长稳定，规上工业增加值增长3.7%，工业投资增长5.4%；港口物流平稳畅通，集装箱吞吐量达到2218万标准箱、增长5.5%；集成电路、中医药、车联网、高端装备、航空航天产业链增加值增速超过10%，高技术产业投资增长5.9%，战略性新兴产业、科技服务业营业收入分别增长14.4%、14.2%。

2023年京津冀协同发展走深走实。京津冀协同发展进入第十个年头，三省市协同推进机制更加务实紧密，这是天津的牵引战略、主战略，天津在实施这一重大国家战略的同时也受益其中。各方面主动与北京资源对接的意识明显增强，市场化机制引进疏解功能资源在津新设机构1793家，中海油新能源等40家央企的二、三级公司在津布局。协同创新和产业协作持续深化，共同举办京津冀产业链供应链大会，共绘6条重点产业链图谱，“北京研发—天津制造”创新转化格局加快构建。2023年天津通过市场化机制落地重大协同项目274个、总投资1561.2亿元；推进产业协同，2023京津冀产业链供应链大会上，京津冀首次联合发布氢能、生物医药、工业互联网、高端工业母机、新能源和智能网联汽车、机器人六大跨区域产业链图谱；津兴城际铁路正式开通运营，实现了天津西站与北京大兴国际机场两大交通枢纽间最快41分钟通达，打通了京津间的第4条高铁通道。

2023年天津市重点领域协同扎实推进，津兴城际正式通车，京津塘高速改扩建工程开工建设，公共服务共建共享继续深化，实现“一企一证”场景统一、区域异地就医“一码通行”。滨海新区支撑引领作用有效发挥。突出滨海新区主引擎拉动，临港综合保税区正式获批，海洋工程装备产业集群入选国家级创新型产业集群，获批建设国家知识产权保护示范区，主要经济指标支撑有力。

2023年天津市科教兴市人才强市成效明显。天开高教科创园成功开园，注册科技型企业1200



余家，引入金融和科技服务机构 225 家，成立天开实验室创新发展联盟，创新创业生态加快培育。先进医用材料与医疗器械等 10 个全国重点实验室获批建设，脑机交互与人机共融海河实验室正式揭牌，国家新一代人工智能公共算力开放创新平台获批筹建，中科曙光牵头建设国家超算互联网联合体，全市技术合同成交额突破 1900 亿元，国家高新技术企业、国家科技型中小企业均突破 1.1 万家。“海河英才”行动计划累计引进各类人才 47.9 万人，新增博士后站 55 个，中国博士后科学基金会与我市联合资助项目正式启动。港产城融合发展相互赋能。

天津港——我市的“硬核”资源，是距离北京最近的综合性港口，是京津冀地区重要的海上门户，是天津以港兴城的“金饭碗”。2023 年天津市政府出台促进港产城高质量融合发展政策措施，建成全球首个全物联网集装箱码头，航运服务要素不断集聚，启运港退税政策获批执行，东疆综合保税区获批国家骨干冷链物流基地，成功举办首届天津国际航运产业博览会，天津港集装箱航线达到 145 条，拥有 40 余条海铁联运通道，前 11 个月天津口岸发运中欧班列 630 列，60%以上外贸货物来自“一带一路”沿线国家。

2023 年天津市制造业高质量发展提速加力。12 条重点产业链持续壮大，增加值占规上工业比重 79.8%，现代中药创新中心获批国家制造业创新中心，中芯国际大二期、中石化南港 120 万吨乙烯、华为天津区域总部、特变电工智慧园等项目加快建设，联想创新产业园、360 科创园等项目竣工投产投用，荣程钢铁等 3 家企业获评国家级智能制造示范工厂。

当前，外部环境复杂多变，经济运行仍面临不少风险挑战，但我国经济回升向好、长期向好的基本趋势没有改变。从天津看，我市拥有京津冀协同发展的战略优势，拥有滨海新区、自贸试验区、国家级开发区、国家自主创新示范区、综合保税区等产业承载和政策创新优势，拥有产业配套基础优势和超大城市市场需求优势，拥有相对富集的科教人才、公共服务、城乡空间等资源要素优势，拥有作为京津冀和“三北”地区海上门户、“一带一路”海陆交汇点的港口交通枢纽优势，为高质量发展提供了坚实支撑。同时天津市发展存在的问题和不足。主要是：产业结构调整任重道远；新动能“底盘”仍较小；民营经济活力尚待增强；营商环境对标先进还有差距。

2024 年是天津实施“十四五”规划、全面建设社会主义现代化大都市的关键一年。当前，外部环境复杂多变，经济运行仍面临不少风险挑战，但我国经济回升向好、长期向好的基本趋势没有改变。天津市拥有京津冀协同发展的战略优势，拥有滨海新区、自贸试验区、国家级开发区、国家



自主创新示范区、综合保税区等产业承载和政策创新优势，拥有产业配套基础优势和超大城市市场需求优势，拥有相对富集的科教人才、公共服务、城乡空间等资源要素优势，拥有作为京津冀和“三北”地区海上门户、“一带一路”海陆交汇点的港口交通枢纽优势，为高质量发展提供了坚实支撑。2024年的天津市将会战胜前进中的挑战，变潜能为动能，化压力为动力，积优势为胜势，奋力开创高质量发展的新局面。

（三）估价对象最高最佳利用分析

本次评估的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而评估涉执房地产市场价值，应遵循估价的合法原则、谨慎原则，本次估价依据估价对象法定用途进行评估，不以最高最佳利用状况为估价前提，所以不对估价对象进行最高最佳利用分析。

（四）估价方法适用性分析

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，对比较法、收益法、成本法、假设开发法等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。

估价对象为工业房屋建筑物且成新度较差，在同一供求范围内并在价值时点的近期，公开市场上估价对象类似房地产的交易实例匮乏，不符合市场比较法的评估条件；估价对象作为工业建筑物，但在价值时点不具备继续使用条件，无法产生收益，不适用收益法为估价方法；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，估价对象作为已经建成的建筑物显然不适用假设开发法；估价对象属工业建筑物，估价对象建筑物的重新构建价格及折旧可以通过同种用途同种建筑结构的重置成本测算，适



宜用成本法进行估价。所以本报告选用成本法作为本次估价的基本方法。

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进行评估。

(五) 估价测算过程

成本法

成本法：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。

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

经与委托方及双方当事人确认取建筑物残值确定估价结果，所以采用计算公式：

房地产价值=建筑物残值=建筑物重置成本×残值率

估价对象坐落于静海区蔡公庄镇太平村内地上建筑物，房屋权利人为天津市兴旺泥浆助剂有限责任公司，共有情况为单独所有，权利类型为房屋（构筑物）所有权，估价对象建筑物房屋结构为砖木，层数为1层，所在层为1层，规划用途为非居住，建筑面积为1247.02 m²，未单独记载各建筑物建筑面积，建成年代为1978年，已超过此类房屋结构耐用年限。估价对象外檐为红砖，顶棚为石棉瓦，地面为水泥，铁质门窗。

经实地查勘发现，其中：大部分房屋损毁严重、残缺不全，屋面、墙体等部分掉落，不具备继续使用条件；小部分房屋主体结构保存尚可，但因长期空置，设施设备老化，维护状况较差，难以继续使用；由于各建筑物房屋状况有所不同，且无法单独区分各建筑物建筑面积，又考虑估价对象所处位置及地上其他设施维护情况均较差，房地产使用价值较低，经与委托方及双方当事人确认均取建筑物残值确定估价结果。

①估价对象建筑物为砖木结构，依据《天津市人民政府关于印发天津市征收土地地上附着物和青苗补偿标准的通知》附件1《非居住房屋及附属设施补偿标准》中1非居住房屋-厂房的补偿标准为1000-1850元/m²，本标准确定的补偿额为重置成本价格或市场价格。

厂房高度8米以下，以下三种结构均可按照本标准执行。

标准厂房结构：钢筋混凝土基础，钢筋混凝土柱，砖墙体，内外墙抹灰，室内水泥地面（20厘



米厚)，双拼角钢屋架，砼檩条、挂瓦条、平瓦屋面，钢门窗。

框架厂房结构：现浇混凝土柱、梁，一砖填充墙体，钢结构彩钢板，室内水泥地面（20 厘米厚），钢门窗。

钢混结构厂房：下为一砖墙体，上为彩钢板墙体，钢梁屋架，彩板屋面，室内水泥地面（20 厘米厚），钢门窗。

估价对象为砖木结构，外檐为红砖，顶棚为石棉瓦，地面为水泥，铁质门窗，建筑面积 1247.02 平方米，层高在 2.5-4.9 米，经对比分析，综合确定估价对象的重置成本为 1000 元/m²。

②求取现值

依据《经租房屋清产估价原则》，估价对象属于砖木结构三等：结构简单，材料较差，室内没有专用上、下水等设备，较低级的砖木结构房屋。

估价对象建成年代为 1978 年，已使用年限为 46 年，该类房屋耐用年限为 40 年，已超出耐用年限较多且空置时间较长，现状较劣，该类房屋残值率 3%。

各种结构房屋的耐用年限和残值率

表 9-2

	耐用年限（年）			残值率（%）	
	生产用房	受腐蚀的生产用房	非生产用房		
钢筋混凝土结构	50	35	60	0	
砖混结构	一等	40	30	50	2
	二等	40	30	50	2
砖木结构	一等	30	20	40	6
	二等	30	20	40	4
	三等	30	20	40	3
简易结构	10			0	

序号	项目名称	1
(1)	重新购建成本	1000
(2)	耐用年限	40
(3)	已使用年限	46
(4)	残值率	3%
(5)	现值= (1) × (4)	30



估价对象总建筑面积为 1247.02 平方米

估价对象建筑物价值=30×1247.02=37411 元

综上，估价对象建筑物现值：37411 元

(六) 估价结果确定

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			100%
测算结果	总价 (元)		37411
	单价 (元/m ²)		30
评估价值	总价 (元)		37411
	单价 (元/m ²)		30

房地产市场价值为人民币单价：30 元/平方米，总价 37411 元（大写：叁万柒仟肆佰壹拾壹元整）。

本估价结果内涵与假设和限制条件一致。