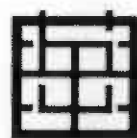


# 涉执房地产处置司法评估报告

(津南区小站镇工业三号路2号)



估价项目名称：天津市津南区小站镇工业三号路2号房地  
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：天津市第二中级人民法院

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：陈 鑫 (1220100041)

王 弋 (1219970008)

估价报告出具日期：2024年04月19日

估价报告编号：津岳房估(2024)第Q059号

天津岳华房地产土地资产评估有限公司

天津岳华房  
估

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：津岳房估（2024）第Q059号

估价项目名称：天津市津南区小站镇工业三号路2号房地产用于  
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

估价委托人：天津市第二中级人民法院

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：陈鑫(1220100041)

王弋(1219970008)

复核人员：陈鑫(1220100041)

估价报告出具日期：2024年04月19日

序列号：2024-280-033227





致估价委托人函

天津市第二中级人民法院：

我们接受委托，对坐落于天津市津南区小站镇工业三号路2号工业房地产市场价值进行评估。估价对象范围包括证载部分和不在证部分，估价对象证载部分（建筑面积合计为4964.21平方米、土地面积为9973.5平方米）为房屋建筑物和其分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；不在证部分房地产，依旧《评估范围明细》中自建部分，按照未登记不动产进行评估。

依据委托方提供的《委托书》、《天津市不动产登记资料查询结果》（打印时间：2023年01月30日）、《评估范围明细》，估价对象证载部分房地产基本状况如下：

权利人	天津盛子电机制造有限公司		共有情况	单独所有		
坐落	津南区小站镇工业三号路2号					
不动产单元号	120112004001GB00155F00010001,120112004001GB00155F00010003, 120112004001GB00155F00010002					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权					
登记日期	2012年06月01日					
不动产权证号	112031217048					
不动产登记证明号	112041304095,112041304223					
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	9973.5平方米	2007年04月13日至2057年04月12日		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
1	钢混	2	1-2	非居住	1990.17	
2	钢	2	1-2	非居住	1850.29	
3	混合	1	1	非居住	1123.75	
抵押权登记信息						
登记日期	2013年10月25日	不动产登记证明号		112041304095		
抵押人	天津盛子电机制造有限公司					



# 天津岳华房地产土地资产评估有限公司

抵押权人	招商银行股份有限公司天津滨海分行		
抵押范围	4964.21 平方米		
被担保主债权数额/最高债权数额	人民币 8000000 元/	债务履行期限 (债权确定期间)	2013 年 10 月 24 日至 2014 年 10 月 23 日
登记日期	2013 年 10 月 28 日	不动产登记证明号	112041304223
抵押人	天津盛子电机制造有限公司		
抵押权人	天津泰达小企业信用担保中心		
抵押范围	4964.21 平方米		
被担保主债权数额/最高债券数额	人民币 6500000 元/	债务履行期限 (债权确定期间)	2013 年 10 月 24 日至 2014 年 10 月 23 日
<b>查封登记信息</b>			
查封机关	天津市津南区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2014 年 09 月 28 日	查封文件及文号	(2014) 南民一初字第 2816 号
查封期限	2014 年 09 月 25 日至 2016 年 09 月 24 日		
查封机关	天津市津南区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2014 年 09 月 28 日	查封文件及文号	2014 南执字第 2487 号
查封期限	2014 年 09 月 05 日至 2022 年 09 月 04 日		
查封机关	舟山市定海区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2014 年 10 月 30 日	查封文件及文号	(2014) 舟定商初字第 1379-1 号
查封期限	2014 年 10 月 30 日至 2016 年 10 月 29 日		
查封机关	天津市第二中级人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2014 年 11 月 07 日	查封文件及文号	(2014) 二中民一诉保字第 59 号
查封期限	2014 年 11 月 06 日至 2016 年 11 月 05 日		
查封机关	天津市津南人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2014 年 11 月 20 日	查封文件及文号	(2014) 南民三初字第 11311 号
查封期限	2014 年 11 月 18 日至 2016 年 11 月 17 日		
查封机关	天津市津南区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2014 年 12 月 25 日	查封文件及文号	(2014) 南执字第 2487 号
查封期限	2014 年 12 月 24 日至 2016 年 12 月 23 日		
查封机关	天津市东丽区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2015 年 03 月 12 日	查封文件及文号	(2015) ) 丽民初字第 1389 号
查封期限	2015 年 03 月 11 日至 2017 年 03 月 10 日		
查封机关	天津市第二中级人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2015 年 07 月 27 日	查封文件及文号	(2015) 二中执字第 0589 号



# 天津岳华房地产土地资产评估有限公司

查封期限	2021年06月03日至2024年06月02日		
查封机关	天津市滨海新区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2018年06月14日	查封文件及文号	(2018)津0116执80025号
查封期限	2018年06月14日至2021年06月13日		

估价对象于价值时点为空置状态，不存在租赁和占用情况。

估价对象证载部分房地产包括房屋建筑物和其分摊的土地使用权，不包含动产、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已设定抵押权，权属清晰，无产权纠纷，未设定租赁权利及用益物权等其他权利，也不存在拖欠税费等情况。

估价对象不在证部分房地产基本状况如下：

序号	名称	层数	层数	所在层	建筑面积(平方米)
1	1、2号建筑物之间加盖	钢	1	1	1785.00
2	1、2、3建筑物之间加盖	钢	1	1	1620.00
3	门房	混合	1	1	15.39
4	彩钢房	钢	2	1-2	122.50
5	1号建筑物西侧加盖棚	钢	1	1	247.50
6	2号建筑物东侧加盖棚	钢	1	1	520.00
7	3号建筑物北侧加盖棚	钢	1	1	525.60
8	1号建筑物加盖3层	钢	3	3	914.50
合计					5750.49

经查勘，上述内容与上述证载房地产在同一个厂院内，为生产车间、宿舍和门卫房，估价对象于价值时点为空置状态，不存在租赁和占用情况。

本次评估，不在证房地产价值按照未登记不动产进行评估，且不包含所占用的土地使用权价值。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**价值时点：**2024年01月31日

**报告有效期：**2024年04月19日-2025年04月18日



# 天津岳华房地产土地资产评估有限公司

**价值类型：**价值类型为房地产市场价格。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：**估价对象房地产的市场价值总价为人民币¥19726108元（大写：人民币壹仟玖佰柒拾贰万陆仟壹佰零捌元整）。其中估价对象证载部分市场价值总值为人民币¥12884766元；估价对象不在证部分评估总值为人民币¥6841342元。



**特别提示：**

(1) 因估价人员的权利限制，无法对估价对象是否拖欠其他费用进行核实。故此次估价结果以估价对象在价值时点未拖欠其他费用为前提。

(2) 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2023年01月30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。

(3) 依据委托方提供的《委托书》的要求，本次评估范围为津南区小站镇工业三号路2号不动产，本次评估证载部分房地产的市场价值，不在证载登记的建筑物，按照未登记不动产进行评估，提请报告使用方注意。

(4) 经估价人员现场查勘，评估对象内有部分建筑物未进行房产登记，经委托方与申请人的认可（据申请人介绍，被申请人已去世），此次评估按照现状进行评估，不在证载登记的建筑物，按照未登记房地产进行评估，尺寸以评估机构现场测量为准，提醒报告使用者注意。

(5) 本次评估范围内的不在证房地产的测算依据《评估范围明细》中所载的自建部分数据进行评估。因测算证载房地产价值时，已包含全部土地使用权价值，所以不在证部分价值不包含所占用的土地使用权价值。

(6) 经估价人员查勘，估价对象于价值时点为空置状态，不存在租赁和占用情况，提请报告使用方注意。

(7) 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。



# 天津岳华房地产土地资产评估有限公司

(8) 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。



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04月19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 .....	10
(六) 价值类型 .....	11
(七) 估价原则 .....	11
(八) 估价依据 .....	12
(九) 估价方法 .....	14
(十) 估价结果 .....	15
(十一) 注册房地产估价师 .....	16
(十二) 复核人员 .....	16
(十三) 实地查勘期 .....	16
(十四) 估价作业期 .....	16
附件 .....	17





## 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王弋，估价助理王丽丽已于2024年01月31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) 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相同。

(8) 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。

(9) 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买卖双方按照国家规定各自负担相应的税费，本次评估未考虑税费负担方式对价值的影响。

(10) 人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价师经过尽职调查后也未发现，故未考虑估价对象存在的租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响。

### 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) 经估价人员实地查勘及调查，人民法院书面说明依法将租赁权、用益物权及占用使用情况除去后拍卖或者变卖的，应当不考虑原有租赁权、用益物权及占有使用情况对评估结果的影响。

### 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

本次评估依据委托方提供的《委托书》、《评估范围明细》及《天津市不动产登记资料查询结果》(打印时间为 2023 年 01 月 30 日)，不存在依据不足的情况，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 2023 年 01 月 30 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) 依据委托方提供的《委托书》所载，“需评估津南区小站镇工业三号路 2 号不动产”，本次评估范围内的不在证房地产的测算依据《评估范围明细》中自建部分的（申请执行人与被执行人共同签字确认无误）中所载的数据进行评估。因测算证载房地产价值时，已包含全部土地使用权价值，所以在证部分价值不包含所占用的土地使用权价值。



(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权利人介绍方式获得，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可使用。

(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可使用。

(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做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 04 月 19 日起，有效期截止到 2025 年 04 月 18 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) 因估价人员的权利限制，无法对估价对象是否拖欠其他费用进行核实。故此次估价结果以估价对象在价值时点未拖欠其他费用为前提。

(2) 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 2023 年 01 月 30 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。

(3) 依据委托方提供的《委托书》的要求，本次评估范围为津南区小站镇工业三号路 2 号不动产，本次评估证载部分房地产的市场价值，不在证载登记的建筑物，按照未登记不动产进行评估，提请报告使用方注意。



(4) 经估价人员现场查勘，评估对象内有部分建筑物未进行房产登记，经委托方与申请人的认可（据申请人介绍，被申请人已去世），此次评估按照现状进行评估，不在证载登记的建筑物，按照未登记房地产进行评估，尺寸以评估机构现场测量为准，提醒报告使用者注意。

(5) 本次评估范围内的不在证房地产的测算依据《评估范围明细》中所载的自建部分数据进行评估。因测算证载房地产价值时，已包含全部土地使用权价值，所以不在证部分价值不包含所占用的土地使用权价值。

(6) 经估价人员查勘，估价对象于价值时点为空置状态，不存在租赁和占用情况，提请报告使用者注意。

(7) 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。

(8) 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。



## 估价结果报告

### (一) 估价委托人

姓名：天津市第二中级人民法院

住址：天津市河西区围堤道 6 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

统一社会信用代码：91120116725741383B

### (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. 估价对象财产范围：

估价对象为天津盛子电机制造有限公司拥有产权的坐落于津南区小站镇工业三号路 2 号房地产，估价对象范围包括证载部分和不在证部分，估价对象证载部分（建筑面积合计为 4964.21 平方米、土地面积为 9973.5 平方米）为房屋建筑物和其分摊的土地使用权，不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；依旧《评估范围明细》中自建部分，按照未登记不动产进行评估。

#### 2. 估价对象基本状况：

依据委托方提供的《委托书》、《天津市不动产登记资料查询结果》（打印时间：2023 年 01 月 30 日）、《评估说明》，估价对象证载部分房地产基本状况如下：

权利人	天津盛子电机制造有限公司	共有情况	单独所有
坐落	津南区小站镇工业三号路 2 号		
不动产单元号	120112004001GB00155F00010001,120112004001GB00155F00010003,		



# 天津岳华房地产土地资产评估有限公司

120112004001GB00155F00010002						
权利类型		国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权				
登记日期		2012年06月01日				
不动产权证号		112031217048				
不动产登记证明号		112041304095,112041304223				
<b>土地（非林地）登记信息</b>						
权利性质		面积		使用（承包）期限		用途
出让		9973.5平方米		2007年04月13日至2057年04月12日		工业用地
<b>房屋（构筑物）等登记信息</b>						
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
1	钢混	2	1-2	非居住	1990.17	
2	钢	2	1-2	非居住	1850.29	
3	混合	1	1	非居住	1123.75	
<b>抵押权登记信息</b>						
登记日期	2013年10月25日	不动产登记证明号		112041304095		
抵押人	天津盛子电机制造有限公司					
抵押权人	招商银行股份有限公司天津滨海分行					
抵押范围	4964.21平方米					
被担保主债权数额/ 最高债权数额	人民币8000000元/	债务履行期限（债权确定期间）		2013年10月24日至2014年10月23日		
登记日期	2013年10月28日	不动产登记证明号		112041304223		
抵押人	天津盛子电机制造有限公司					
抵押权人	天津泰达小企业信用担保中心					
抵押范围	4964.21平方米					
被担保主债权数额/ 最高债券数额	人民币6500000元/	债务履行期限（债权确定期间）		2013年10月24日至2014年10月23日		
<b>查封登记信息</b>						
查封机关	天津市津南区人民法院		查封类型		查封	
查封时间	2014年09月28日		查封文件及文号		(2014)南民一初字第2816号	
查封期限	2014年09月25日至2016年09月24日					
查封机关	天津市津南区人民法院		查封类型		查封	
查封时间	2014年09月28日		查封文件及文号		2014南执字第2487号	



# 天津岳华房地产土地资产评估有限公司

查封期限	2014年09月05日至2022年09月04日		
查封机关	舟山市定海区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2014年10月30日	查封文件及文号	(2014)舟定商初字第1379-1号
查封期限	2014年10月30日至2016年10月29日		
查封机关	天津市第二中级人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2014年11月07日	查封文件及文号	(2014)二中民一诉保字第59号
查封期限	2014年11月06日至2016年11月05日		
查封机关	天津市津南人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2014年11月20日	查封文件及文号	(2014)南民三初字第11311号
查封期限	2014年11月18日至2016年11月17日		
查封机关	天津市津南区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2014年12月25日	查封文件及文号	(2014)南执字第2487号
查封期限	2014年12月24日至2016年12月23日		
查封机关	天津市东丽区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2015年03月12日	查封文件及文号	(2015) ) 丽民初字第1389号
查封期限	2015年03月11日至2017年03月10日		
查封机关	天津市第二中级人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2015年07月27日	查封文件及文号	(2015)二中执字第0589号
查封期限	2021年06月03日至2024年06月02日		
查封机关	天津市滨海新区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2018年06月14日	查封文件及文号	(2018)津0116执80025号
查封期限	2018年06月14日至2021年06月13日		

估价对象于价值时点为空置状态，不存在租赁和占用情况。

估价对象证载部分房地产包括房屋建筑物和其分摊的土地使用权，不包含动产、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已设定抵押权，权属清晰，无产权纠纷，未设定租赁权利及用益物权等其他项权利，也不存在拖欠税费等情况。

估价对象不在证部分房地产基本状况如下：

序号	名称	层数	层数	所在层	建筑面积(平方米)
1	1、2号建筑物之间加盖	钢	1	1	1785.00





2	1、2、3 建筑物之间加盖	钢	1	1	1620.00
3	门房	混合	1	1	15.39
4	彩钢房	钢	2	1-2	122.50
5	1号建筑物西侧加盖棚	钢	1	1	247.50
6	2号建筑物东侧加盖棚	钢	1	1	520.00
7	3号建筑物北侧加盖棚	钢	1	1	525.60
8	1号建筑物加盖3层	钢	3	3	914.50
合计					5750.49

经查勘，上述内容与上述证载房地产在同一个厂院内，为生产车间、宿舍和门卫房，估价对象于价值时点为空置状态，不存在租赁和占用情况。

本次评估，不在证房地产价值按照未登记不动产进行评估，且不包含所占用的土地使用权价值。

### 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》（打印时间：2023年01月30日）及现场查勘情况，估价对象土地基本状况如下：

权利人	天津盛子电机制造有限公司	共有情况	单独所有
坐落	天津市津南区小站镇工业三号路2号		
不动产单元号	120112004001GB00155F00010001,120112004001GB00155F00010003,120112004001GB00155F00010002		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权		
登记日期	2012年06月01日		
不动产权证号	112031217048		
不动产登记证明号	112041304095,112041304223		
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	9973.5 平方米	2007年04月13日至 2057年04月12日	工业用地
估价对象四至	东临工业区三号路，南临传盛路， 西临工业区四号路，北临荣盛路	剩余使用期限	33.2年
宗地形状	规则矩形	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			

#### 4.建筑物基本状况

估价对象坐落于津南区小站镇工业三号路 2 号，房地产权利人为天津盛子电机制造有限公司。基本情况如下：

(1) 证载部分：估价对象建筑物共计 3 栋，建筑物用途为非居住，总建筑面积为 4964.21 平方米，具体情况如下：

1 号建筑物为钢混结构，建成于 2008 年，建筑物共 2 层，建筑面积为 1990.17 平方米，用途为非居住，部分作为办公楼使用，部分作为厂房使用。建筑物外檐为涂料，塑钢窗，一层层高约 4.4 米，二层层高约 3.5 米；办公部分顶棚为石棉板吊顶，墙面刷涂料，地面为瓷砖，从厂院内独立入口进入；厂房部分顶棚及墙面刷涂料，地面为防滑地面，与不在证厂房打通使用，有上下水、电。

2 号建筑物为钢结构，建成于 2008 年，建筑物共 2 层（为局部 2 层），建筑面积为 1850.29 平方米，用途为非居住。部分作为办公楼使用，部分作为厂房使用。建筑物外檐为涂料，窗户为塑钢窗，办公部分每层层高约 3 米，顶棚为石棉板吊顶，墙面刷涂料，地面为木地板，从厂院内独立入口进入；厂房部分层高约 6.3 米，顶棚为彩钢顶，墙面刷涂料，地面为防滑地面，与不在证厂房打通使用，有上下水、电。

3 号建筑物为混合结构，建成于 2008 年，建筑物共 1 层，建筑面积为 1123.75 平方米，用途为非居住，层高约 5.1 米，外檐刷涂料，塑钢窗，顶棚及墙面刷涂料，地面为防滑地面，与不在证厂房打通使用，有电。

估价对象所在厂区内大部分为混凝土地面，设有电动大门、建筑物室外工程包括道路、围墙红线内地下管网等隐蔽工程等。

经查勘及领勘人介绍，估价对象于价值时点为空置状态，不存在租赁和占用情况。

(2) 不在证部分：估价对象不在证部分分为 8 项，与上述证载房地产在同一个厂院内，为于价值时点，用途分别为生产车间、宿舍、门卫房，据领勘人介绍，不在正部分建成年代不详，依据委托方提供的《评估范围明细》及经估价人员实地查勘，具体情况如下：



序号	名称/用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	层高	结构	建筑物状况
1	1、2号建筑物之间加盖	1785.00	10.4米	钢	钢结构厂房，借东西两面建筑物墙，彩钢顶，防滑地面，入口为彩钢双开门，塑钢窗，有电
2	1、2、3建筑物之间加盖	1620.00	8.6米	钢	钢结构厂房，彩钢顶，有保温棉，塑钢窗，内部有4部天车，两部3T，两部5T，有3面借墙，地面为防滑地面，有电
3	门房	15.39	2.6米	混合	外檐为涂料，尖顶，顶为彩钢顶，内部顶棚为轻钢龙骨吊顶，墙面刷涂料，地面为瓷砖，窗户为塑钢窗，门为断桥铝门。
4	彩钢房	122.50	2.5米	钢	彩钢房，尖顶，塑钢窗，防盗门，隔断为多个房间，内部基本顶棚及墙面为木板，地面为木地板
5	1号建筑物西侧加盖	247.50	3.7米	钢	借墙盖彩钢房，顶棚为彩钢，地面为防滑地面
6	2号建筑物东侧加盖	520.00	3.8米	钢	借墙盖彩钢房，顶棚为彩钢，地面为防滑地面
7	3号建筑物北侧加盖	525.60	3.7米	钢	借墙盖彩钢房，顶棚为保温棉，地面为防滑地面
8	1号建筑物加盖3层	914.50	4米	钢	彩钢房，塑钢窗，从1号建筑物外跨楼梯进入，内部有隔断，地面为瓷砖

估价对象于价值时点为空置状态，不存在租赁和占用情况。

该部分房地产价值按照未登记不动产进行评估，且不包含所占用的土地使用权价值。

#### (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01月31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》(2020年5月28日十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行)；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号、自1995年1月1日起施行、2009年8月27日第二次、2019年8月26日第三次修正，2020年1月1日起实施)；

(3)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号、自1999年1月1日起施行、2004年8月28日第二次、2019年8月26日第三次修正，2020年1月1日起实施)；

(4)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号、2016年12月1日起施行)；

(5)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令第七43号第三次修订，自2021年9月1日起施行)；

(6)《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(国令第743号、1990年5月19日起施行，2020年11月29日修订)；

(7)《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号、自2016年5月1日起施行)；

(8)《纳税人转让不动产增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第14号、自2016年5月1日起施行)；

(9)《财政部关于统一地方教育附加政策有关问题的通知》(财综〔2010〕98号、2010年11月7日起施行)；

(10)《关于营改增后契税、房产税、土地增值税、个人所得税计税依据问题的通知》(财税〔2016〕43号、自2016年5月1日起施行)；



- (11) 《关于清理规范一批行政事业性收费有关政策的通知》(财税[2017]20号、2017年3月15日起施行)；
- (12) 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011, 自2012年1月1日起实施)。
- (13) 《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273号)；
- (14) 《中华人民共和国契税法》(2021年9月1日起施行)；
- (15) 《中华人民共和国城市维护建设税法》(2021年9月1日起施行)；
- (16) 《国务院关于修改〈征收教育费附加的暂行规定〉的决定》(中华人民共和国国务院令第四48号、2005年10月1日起施行)；
- (17) 《中华人民共和国印花税法》(2021年6月10日发布主席令第九9号, 自2022年7月1日起实施)；
- (18) 中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T21010-2017, 自2017年11月01日实施)；
- (19) 《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, 自2020年9月1日起施行)；
- (20) 《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)(2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过, 自2018年9月1日起施行)；
- (21) 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(自2004年8月16日施行)
- (22) 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(自2009年8月24日施行)；
- (23) 最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定(自2007年8月23日施行)；
- (24) 《房地产估价规范》(GB/T50291-2015、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布、2015年4月8日发布、自2015年12月1日实施)；
- (25) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013、中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局2013年6月26日联合发布、自2014年2月1日实施)；
- (26) 《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014, 于2014年7月24日经中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局、中国国家标准化管理委员会联合发布, 自2014年12月01日施行)；



(27) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学〔2021〕37号，2021年8月18日发布，自2021年9月1日实施）；

(28) 《天津市国土资源和房屋管理局公布的天津市城镇基准地价更新成果报告》（2022年3月实施）。

2. 委托估价方提供的估价所需资料：

- (1) 《天津市不动产登记资料查询结果》（复印件）；
- (2) 天津市第二中级人民法院《委托书》；
- (3) 《评估范围明细》。

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，对成本法、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。

估价对象为工业房地产，在同一供求范围内并在价值时点的近期，公开市场上缺少与估价对象类似



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；估价对象作为非标准工业房地产，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；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房地产显然不适用假设开发法；估价对象属工业房地产，估价对象土地、建筑物的重新构建价格及折旧可以通过同一供需圈内存在的较多的类似土地的交易案例及同种用途同种建筑结构的工程造价测算，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

### (1) 成本法

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 = 土地的重新构建价格 + 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

其中，土地取得成本选用市场比较法进行评估。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，确定估价对象房地产的市场价值总价为人民币**¥19726108元**（大写：人民币**壹仟玖佰柒拾贰万陆仟壹佰零捌元整**）。其中估价对象证载部分市场价值总值为人民币**¥12884766元**；估价对象不在证部分评估总值为人民币**¥6841342元**。



(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
陈鑫	1220100041			2024年4月19日
王弋	1219970008			2024年4月19日

助理估价人员：王丽丽

(十二) 复核人员

注册房地产估价师：陈鑫



(十三) 实地查勘期

我公司估价人员于2024年01月31日对估价对象进行现场查勘。

(十四) 估价作业期

2024年01月30日-2024年04月19日

天津岳华房地产土地资产评估有限公司

2024年04月19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 估价对象权属证明复印件
- 5 评估范围明细
- 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



## 说明

<b>估价对象法定优先受偿款调查情况</b>
估价人员对估价对象法定优先受偿权设立情况及影响进行了调查，依据委托方提供的估价对象《天津市不动产登记资料查询结果》，确定估价对象房地产在价值时点已设定抵押权。
<b>专业帮助情况和相关专业意见</b>
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；
<b>估价所依据的其他文件资料</b>
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。
<p>天津岳华房地产土地资产评估有限公司 2024年04月19日</p> 



### 估价对象位置示意图

津南区小站镇工业三号路2号房地产





估价对象现场照片

津南区小站镇工业三号路2号房地产





估价对象现场照片

津南区小站镇工业三号路2号房地产





估价对象现场照片

津南区小站镇工业三号路2号房地产





评估范围明细复印件

评估范围明细

本次评估的范围包括证载及自建部分，具体情况如下：

1.证载部分

序号	结构	层数	所在层	建筑面积(平方米)
1	钢混	2	1-2	1990.17
2	钢	2	1-2	1850.29
3	混合	1	1	1123.75
合计				4964.21

2.自建部分

序号	名称	层数	层数	所在层	建筑面积(平方米)
1	1、2号建筑物 之间加盖	钢	1	1	1785.00
2	1、2、3建筑 物之间加盖	钢	1	1	1620.00
3	门房	混合	1	1	15.39
4	彩钢房	钢	2	1-2	122.50
5	1号建筑物西 侧加盖棚	钢	1	1	247.50
6	2号建筑物东 侧加盖棚	钢	1	1	520.00
7	3号建筑物北 侧加盖棚	钢	1	1	525.60





评估范围明细复印件

8	1号建筑物加 盖3层	钢	3	3	914.50
合计					5750.49







权属证明复印件

天津市不动产登记资料查询结果



表二 查询类型：权利人或者证明材料的利害关系人查询  
 查询目的：二中院查询

权利人	天津盛子电机制造有限公司					
共有情况	单独所有					
坐落	津南区小站镇工业三号路2号					
不动产单元号	120112004001C000155F00010001, 120112004001C000155F00010003, 120112004001C000155F00010002					
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权					
登记日期	2012年 06月 01日					
不动产权证号	112031217048					
不动产登记证明	112041304095, 112041304223					
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	9973.5 平方米	2007年04月13日 至 2057年04月12日			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 <sup>2</sup> )	构筑物类型
1	钢筋混凝土	2	1-2	非居住	1,990.17	
2	钢	2	1-2	非居住	1,850.29	
3	混合	1	1	非居住	1,123.75	
林地(森林、林木)登记信息						
面积(亩)	使用(承包)期限	主要树种	株数	小地名	林班	小班
	无					
海域信息						
项目名称	项目性质	使用期限	用海类型	用海总面积(公顷)	用海方式	
		无				



权属证明复印件

12

抵押权登记信息			
登记日期	2013年10月25日	不动产登记证明号	112041304095
抵押人	天津盛子电机制造有限公司		
抵押权人	招商银行股份有限公司天津滨海分行		
抵押范围	4964.21平方米		
权利保全债权数额/ 最高债权数额	人民币8000000元/	债务履行期限 (债权确定期间)	2013年10月24日 至 2014年10月23日
登记日期	2013年10月28日	不动产登记证明号	112041304223
抵押人	天津盛子电机制造有限公司		
抵押权人	天津泰达小企业信用担保中心		
抵押范围	4964.21平方米		
权利保全债权数额/ 最高债权数额	人民币6500000元/	债务履行期限 (债权确定期间)	2013年10月24日 至 2014年10月23日
地役权登记信息			
登记日期		不动产登记证明号	
地役权人		地役权内容	
需役地坐落		需役地不动产单元号	
预告登记信息			
登记日期		不动产登记证明号	
预告登记种类		建筑面积(m <sup>2</sup> )	
权利人		义务人	
被担保债权数额(元)		债务履行期限	



权属证明复印件

13

查封登记信息			
查封机关	天津市津南区人民法院	查封类型	查封
查封时间	2014年09月28日	查封文件及文号	(2014)南民一初字第2816号
查封期限	2014年09月25日 至 2016年09月24日		
查封机关	天津市津南区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2014年09月28日	查封文件及文号	2014南法字第2487号
查封期限	2019年09月05日 至 2022年09月04日		
查封机关	舟山市定海区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2014年10月30日	查封文件及文号	(2014)舟定民初字第1379-1号
查封期限	2014年10月30日 至 2016年10月29日		
查封机关	天津市第二中级人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2014年11月07日	查封文件及文号	(2014)二中民一诉保字第59号
查封期限	2014年11月06日 至 2016年11月05日		
查封机关	天津市津南区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2014年11月20日	查封文件及文号	(2014)南民三初字第1131号
查封期限	2014年11月18日 至 2016年11月17日		
查封机关	天津市津南区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2014年12月25日	查封文件及文号	(2014)南法字第2487号
查封期限	2014年12月24日 至 2016年12月23日		
查封机关	天津市东丽区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2015年03月12日	查封文件及文号	(2015)丽民初字第1389号
查封期限	2015年03月11日 至 2017年03月10日		
查封机关	天津市第二中级人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2015年07月27日	查封文件及文号	(2015)二中执字第0589号
查封期限	2021年06月03日 至 2024年06月02日		
查封机关	天津市滨海新区人民法院	查封类型	轮候查封
查封时间	2018年06月14日	查封文件及文号	(2018)津0116执80025号
查封期限	2018年06月14日 至 2021年06月13日		
异议登记信息			
申请人		登记日期	
异议事项			



权属证明复印件

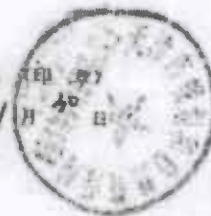
其他信息			
记载日期		记载事项	

14

备注：查询人不得查询获得的不动产登记资料，登记信息用于其他目的，不得将查询获得的不动产登记资料、登记信息，并承诺由此产生的法律后果。

登记经办机构查询专用章：(印)

2023年11月30日



14



权属证明复印件

地号: 小字: 02-05-0026

图幅号: 276-115-甲-76  
房屋坐落: 津南区小站镇工业三号路2号

分丘图



1:1000

2009年7月测图  
1990年天津市任意定向坐标系

天津市国土资源和房屋管理局测量大队



# 营业执照

(副本)



扫描二维码  
即可验证  
营业执照  
真实性

统一社会信用代码  
91120116725741383B

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；企业破产清算咨询；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



房地产估价资质证书复印件



中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

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：王式  
(执行事务合伙人)

住所：天津市和平区大沽北路 65 号汇金中心 3806 室

统一社会信用代码：91120116725741383B

备案等级：壹级

证书编号：(2018)津房评估证字第 10 号

有效期限：2024 年 3 月 18 日至 2027 年 3 月 17 日

发证机关(公章)

二〇二四年三月十日

中华人民共和国住房和城乡建设部制