

房地产估价报告

RealEstateEstimateReport

估价项目名称：丁冲、刘常名下位于孟村县县城团结路
南阳光名城住宅小区 A 号楼 2-902 的住
宅用途房地产司法评估

估价委托人：孟村回族自治县人民法院

房地产估价机构：石家庄石房房地产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：贾智慧 1320060032

赵 鹏 1320110084

估价报告出具日期：2019 年 6 月 19 日

估价报告编号：石房[2019]估字第 2019333 号

致估价委托人函

孟村回族自治县人民法院：

受贵院的委托，我公司对丁冲、刘常名下位于县城团结路南阳光名城住宅小区 A 号楼 2-902 的住宅用途房地产的市场价值进行了评估。据《房屋权属登记信息查询结果单》复印件载明，估价对象所有权人为丁冲、刘常，建筑面积为 170.155 平方米。经过实地查勘和市场调查，我公司结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能、用途等因素，依据各项法律、法规文件及技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，选择比较法和收益法分析、测算估价对象以 2019 年 5 月 31 日为价值时点的市场价值。其目的是：为贵院受理河北航昊高压法兰管件有限公司诉丁冲、刘常、刘常买卖合同纠纷一案提供房地产市场价值参考。

注册房地产估价师遵循估价原则，按照估价程序，在本次估价假设和限制条件的前提下，通过对影响房地产价值的因素进行综合分析和科学测算，综合确认估价对象在价值时点的房地产市场价值总价为 100.78 万元，大写人民币：壹佰万零柒仟捌佰元整。详见下表：

估价结果一览表

币种：人民币

所有权人	坐落	所在层数/ 总层数	用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价(万 元)
丁冲、刘常	县城团结路南阳光名城住宅小区 A 号楼 2-902	9/18	住宅	170.155	5923	100.78
合计	—	—	—	170.155		100.78

(估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。)

特别提示：本估价结果仅为贵院受理河北航昊高压法兰管件有限公司诉丁冲、刘常、刘常买卖合同纠纷一案提供房地产市场价值参考，用于其他目的估价报告无效。本报告交付委托人估价报告原件一式五份，报告复印件无效。

特此函告。

石家庄石房房地产评估事务所有限公司



法定代表人：
2019年6月19日

目录

一、估价师声明.....	2
二、估价假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(三) 估价目的.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	8
(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) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
四、估价技术报告（估价机构存档）.....	12
五、附件.....	12

一、估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、本估价报告中的分析、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，但受到本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、注册房地产估价师依照《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、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）的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我公司于 2019 年 5 月 31 日派注册房地产估价师贾智慧、赵鹏对估价对象进行了实地查勘及相关资料的搜集工作。并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。我们已对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了必要的查验。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、注册房地产估价师承诺在按委托人所提供的基础资料条件下，对本报告中选用的估价方法及其应用在其有效期内的合理性负责。

8、当事人收到本报告之日起 5 日内，如对本报告有异议，可书面向法院提出复核申请。

注册房地产估价师	注册号	签 名	签名日期
贾智慧	1320060032		2019.6.19
赵 鹏	1320110084		2019.6.19

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、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。

2、本次估价中估价对象权属、面积等均来源于委托人提供的《房屋权属登记信息查询结果单》复印件，委托人应对其提供资料的真实性、准确性、合法性、完整性负责，假定委托人提供的资料是真实的、准确的、合法的和完整的。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

至价值时点，估价对象存在抵押权且已被查封，据估价目的，本次估价不考虑抵押和查封因素的存在对估价结果造成的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致事项假设。

（五）依据不足假设

委托人提供的资料未载明估价建成年份，根据现场查勘得知，建成年份为2008年。由于被申请人不配合现场查勘，未进行入户查勘，本次评估设定简单装修。

（六）估价报告使用限制条件

1、本估价报告按照既定目的提供给委托人使用，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。

2、本估价报告结论自估价报告出具之日起至2020年6月18日前有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过报告有效期，估价对象、国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，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。

3、未经本公司允许，不得向委托人和估价报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供本报告；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。

4、本报告由石房房地产评估事务所有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件不认可且不承担责任。

6、本次估价测算过程中存在四舍五入情况，由此造成的细微差异不影响估价结果的准确性。

联系电话：0311-6746217

(二) 房地产估价机构

名称：石家庄石房房地产评估事务有限公司

统一社会信用代码：91130102601215273M

法定代表人（执行事务合伙人）：冯二喜

住所：石家庄长安区平安北大街49号

备案等级：壹级

证书编号：冀建评估（壹）10号

有效期限：截至2021年6月28日

联系人：贾智慧

联系电话：0311-85365363

(三) 估价目的

为撰写受理河北航美高压电力器件有限公司诉丁冲、刘常、刘常买卖合同纠纷一案提供房地产市场价值参考。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围：

估价对象范围为丁冲、刘常名下位于县城团结路南阳光名城住宅小区A号楼2-902栋住宅用地房地产，建筑面积为170.155平方米。

2. 估价对象基本状况：

(1) 名称：县城团结路南阳光名城住宅小区A号楼2-902；

(2) 坐落：县城团结路南阳光名城住宅小区A号楼2-902；

(3) 方位：位于团结路与槐安大街东行约300米路南；

(4) 规模：建筑面积为170.155平方米；

(5) 楼层：总层数为18层，估价对象位于9层；

(6) 用途：住宅；

(7) 其他状况：有地上停车位。

(8) 权属：所有权人为丁冲、刘常。

3、土地基本状况：

(1) 土地实物状况

①名称：县城团结路南阳光名城住宅小区 A 号楼 2-902；

②四至：东至规划路，西至鑫亿华庭、孟村县第二回民中学，南至振兴路，北至团结路；

③形状：形状规则；

④地形地势：平坦；

⑤开发程度：“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通暖气、通天然气、通讯）。

(2) 土地权益状况

①土地所有权状况：国家所有；

②土地使用权状况：土地使用权人为丁冲、刘常；

③他项权利设立情况：设有一笔未注销的抵押权；

④土地使用管制：无；

⑤目前使用状况：县城团结路南阳光名城住宅小区 A 号楼 2-902 所分摊土地；

⑥产别：私产；

⑦用益物权设立情况：土地使用权人为丁冲、刘常，未设立地役权；

⑧其他特殊情况：无。

4、建筑物基本状况：

(1) 建筑物实物状况

①名称：县城团结路南阳光名城住宅小区 A 号楼 2-902；

②坐落：县城团结路南阳光名城住宅小区 A 号楼 2-902；

③规模：建筑面积 170.155m²；

④用途：住宅；

⑤层数：总层数为 18 层，估价对象位于 9 层；

⑥建筑结构：钢混结构；

⑦设施设备：供水、供电、供气等设施设备齐全；

⑧装饰装修：估价对象所在楼体外墙刷涂料，由于被申请人不配合现场查勘，未

进行入户查勘，本次评估设定简单装修；

- ⑨空间布局：布局合理；
- ⑩建成时间：2008 年；
- ⑪使用及维护状况：至价值时点估价对象由房主自用，维护状况良好；
- ⑫完损状况：无明显的损毁状况，现状良好，可正常使用，属完好房。

（2）建筑物权益状况

- ①房屋所有权状况：所有权人为丁冲、刘常；
- ②不动产权证书号：一；
- ③他项权利设立情况：设有一笔未注销的抵押权；
- ④租赁或占用情况：无；
- ⑤拖欠税费情况：无；
- ⑥查封等形式限制权利情况：至价值时点，估价对象已查封；
- ⑦权属清晰情况：清晰。

估价对象权属明晰，手续齐全，因被查封，不可在公开市场上自由转让，根据估价目的，不考虑对估价对象价值的影响。

（五）价值时点

根据现场查勘确定价值时点为实地查勘之日，价值时点为 2019 年 5 月 31 日。

（六）价值类型

本次评估房地产市场价值。

市场价值是房地产在满足下列假设条件下进行交易最可能的价格：

（1）适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

（2）熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。

（3）谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

（4）不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给

特定的买方。

(5) 公平交易, 即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的, 没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系, 不是关联交易。

(七) 估价原则

房地产估价必须遵守独立、客观、公正; 合法; 价值时点; 替代; 最高最佳利用原则。在此前提下, 本次估价我们具体依据如下估价原则:

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

要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、经济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、法律、法规、文件依据:

(1) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号);

(2) 《中华人民共和国物权法》(2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正);

(4) 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日第十届全国人民代表大

会常务委员会第十一次会议修订)；

(5) 《河北省土地管理条例》(2014年9月26日河北省第十二届人民代表大会常务委员会第十次会议第六次修正)；

(6) 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第16号)；

(7) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号)；

(8) 《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》(国发[2010]35号)；

(9) 《河北省人民政府关于修改〈河北省地方教育附加征收使用管理规定〉的决定》(河北省人民政府令〔2012〕第13号)；

(10) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986年9月15日国务院发布)；

(11) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》

(12) 《司法鉴定程序通则》；

(13) 《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)；

(14) 《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)；

(15) 《关于增值税小规模纳税人有关税收政策的通知》(冀财税〔2019〕6号)；

(16) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》法释〔2016〕18号，自2017年1月1日起施行；

(17) 《人民法院委托评估工作规范》；

(18) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(2007年8月23日，法办发)〔2007〕5号)；

(19) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》2004年10月26日通过，2005年1月1日起施行；

(20) 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(2004年10月26日，法释)〔2004〕16号；

(21) 《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》(2009年8月24日，法释)〔2009〕16号。

2、技术规范依据:

- (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) 孟村回族自治县人民法院司法鉴定委托书复印件;
- (2) 《房屋权属登记信息查询结果单》复印件。

4、其他依据:

- (1) 注册房地产估价师实地查勘资料;
- (2) 注册房地产估价师进行市场调查所搜集掌握的有关资料。

(九) 估价方法

1、估价方法的选用:

根据《房地产估价规范》，根据已明确的估价目的及估价对象，可采用比较法、收益法、成本法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。

根据委托人提供的资料及评估人员查勘、调查收集的有关资料，经综合分析比较，此次评估采用了比较法、收益法确定该房地产的市场价值，主要出于以下考虑：一是估价对象周边的同类型房地产交易实例较多，通过采用比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，能够客观地反映估价对象公开市场价格水平，适宜采用比较法进行评估；二是估价对象可对外出租产生收益，且估价对象所在区域的类似房地产出租成交较活跃，具备采用收益法进行评估的条件，适宜采用收益法进行评估。

未选用方法的理由:

成本法：估价对象为住宅用途房地产，现时住宅用途房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值。且估价对象的同类房地产交易较多，租赁市场活跃，不符合成本法的适用条件，故不适宜采用成本法作为评估方法。

假设开发法：估价对象属于建成并已投入使用的房地产，维护使用状况良好，无再开发潜力，故不适宜采用假设开发法作为评估方法。

出于以上考虑，本次估价宜采用比较法、收益法进行测算。最后，将上述两种方法的计算结果进行综合分析，确定估价对象的房地产单价和总价。

2、估价方法定义：

(1) 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。

(2) 收益法

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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜、合理的估价方法，通过实地查勘和调研，进行数据分析、测算，结合估价人员估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，综合评定在假设限制条件及市场条件下，估价对象房地产评估总价 100.78 万元，大写人民币：壹佰万零柒仟捌佰元整。评估结果详见下表。

估价结果一览表

币种：人民币

所有权人	坐落	所在层数/ 总层数	用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价(万 元)
丁冲、刘常	县城团结路南阳光名城住宅小区A号楼2-902	9/18	住宅	170.155	5927	100.78
合计	—	—	—	170.155		100.78

(估价结果单价取整至元、总价取整至百元。)

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师	注册号	签名	签名日期
贾智慧	1320060032		2019.6.19
赵鹏	1320110084		2019.6.19

(十二) 实地查勘期

实地查勘估价对象日期为 2019 年 5 月 31 日。

(十三) 估价作业期

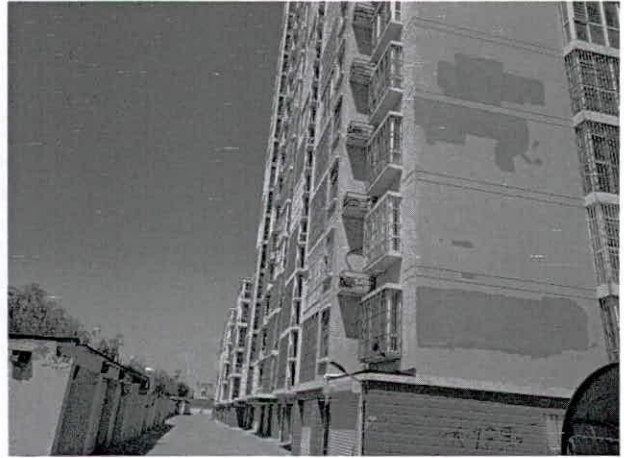
2019 年 5 月 31 日至 2019 年 6 月 19 日。

四、估价技术报告（估价机构存档）

五、附件

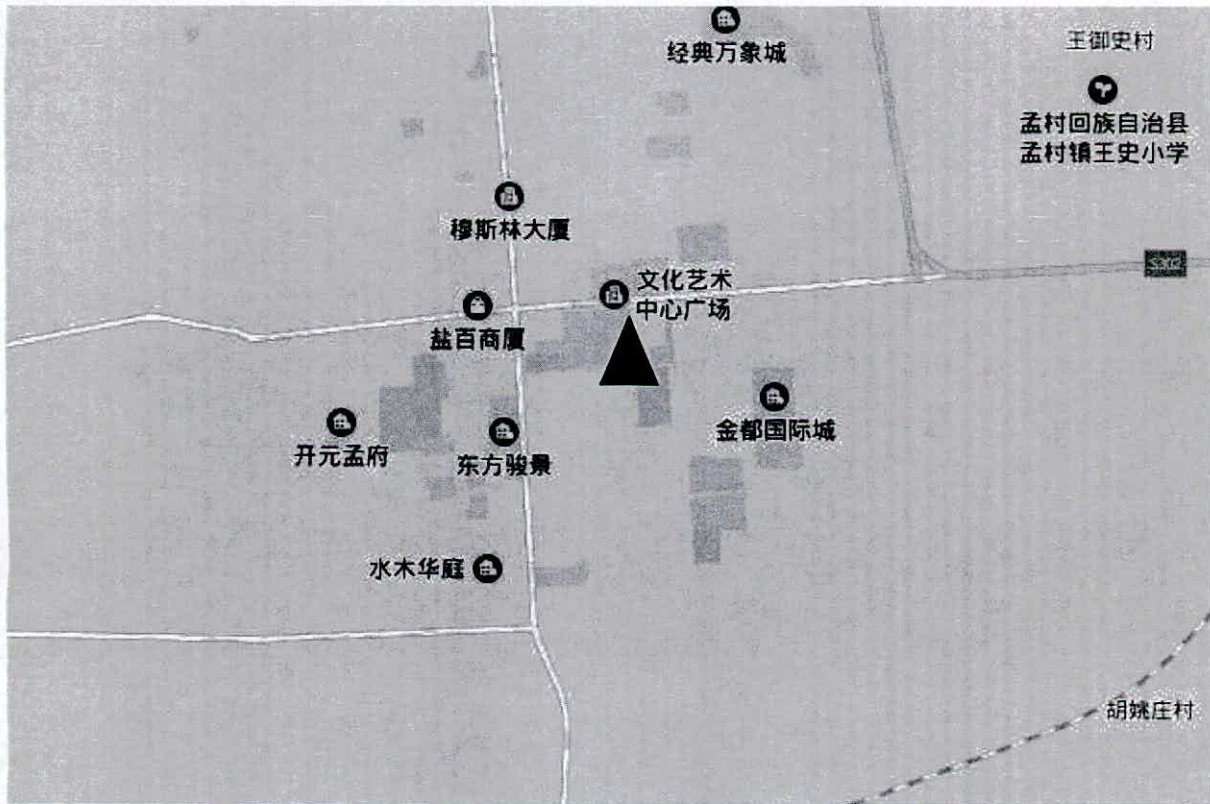
- （一）估价对象现场勘查照片；
- （二）估价对象所处位置示意图；
- （三）孟村回族自治县人民法院司法鉴定委托书复印件；
- （四）《房屋权属登记信息查询结果单》复印件；
- （五）估价机构营业执照复印件；
- （六）估价机构备案证书复印件；
- （七）注册房地产估价师估价资格证书复印件。

估价对象现场勘查照片



估价对象所处位置示意图

估价对象所处位置



孟村回族自治县人民法院

司法鉴定委托书

(2019)孟法0930委评字4号

石家庄石房房地产评估事务所有限公司：

我院受理河北航昊高压法兰管件有限公司诉丁冲、刘常
买卖合同纠纷一案，申请人申请对孟村县团结路南阳光名城
住宅小区A号楼2-902楼房进行评估，望你单位接到委托后
指派专业人员依法进行评估。

接受委托后需遵守如下规定：

- 1、遵守人民法院司法鉴定对外委托程序；
- 2、不得在鉴定过程中私自会见当事人及代理人；
- 3、妥善保管好鉴定材料；
- 4、履行保密义务；
- 5、鉴定过程中出现问题时与司法技术辅助室联系，自
愿接受其监督管理，并按规定时限做出结论；

技术室：6766217；

申请人电话：18031717666；

被申请人电话：15028688788；15833777791；

二〇一九年五月二十七日



房屋权属登记信息查询结果单

No. 201606090

申请人: 丁冲 于 2016年6月17日 来我处
 房屋权属登记信息, 按其填写的《房地产档案查阅单》内容, 经查, 该房屋权属登记电
 记载如下:

所有权人		丁冲				
身份证号		132931198101120353		产别	私产	
产权证号		7004		产权来源	买卖	
共有权人		刘常		共有权证号		
房屋坐落		县城团结路南阳光名城住宅小区A号楼2-902				
幢号	房号	结构	所在层	建筑面积	价值	用途
A号楼	2-902	钢筋混凝土	9	170.155		住宅
记信息	已查封, 有抵押					
地信息	土地证号		土地面积		土地来源	
制信息			他项权证号			
它信息						
人签字	田雨平					

本查询单仅反映信息查询时的权属登记状况, 查询人对查询中涉及的个人隐私和商业秘密有保密义务, 不得泄露给他人, 也不得不正当使用。



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

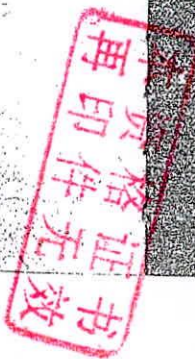
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称、执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

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.



No. 00189256



姓名 / Full name

赵鹏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130103198507061217

注册号 / Registration No.

1320110084

执业机构 / Employer

石家庄石房房地产评估事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-27

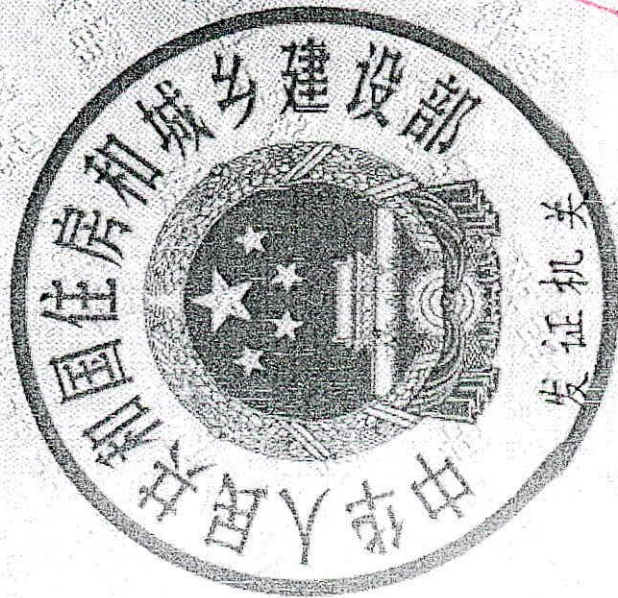
持证人签名 / Bearer's signature



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. 00174435



姓名 / Full name

贾智慧

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

132433197601297623

注册号 / Registration No.

1320060032

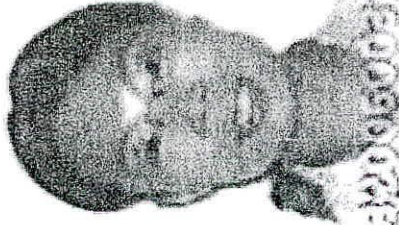
执业机构 / Employer

石家庄石房房地产评估事务有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-11

持证人签名 / Bearer's signature



1320060032

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: 石家庄石房房地产评估事务所有限公司

法定代表人: 冯二喜
(执行事务合伙人)

住 所: 石家庄长安区平安北大街49号

统一社会信用代码: 91130102601215373M

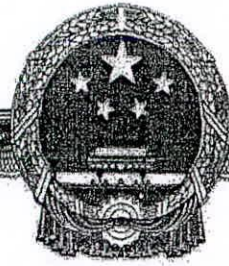
备 案 等 级: 壹级

证 书 编 号: 冀建房估(石)10号

有 效 期 限: 截至2021年6月28日

发证机关(公章)

2018年6月29日



营业执照

统一社会信用代码

91130102601215373M



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

副本编号: 1 - 1

名称 石家庄石房房地产评估事务所有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年01月11日

法定代表人 冯二喜

营业期限 2001年01月11日至 2025年01月10日

经营范围 房地产评估; 土地评估; 房地产信息咨询; 房产经纪服务。
(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 石家庄长安区平安北大街4-9号



登记机关



2019 年 3 月 8 日