

廊坊市天正房地产估价服务有限公司

LangFang TianZheng Real Estate Evaluation Co., Ltd

房 地 产 估 价 报 告



估 价 项 目 名 称：陈连余坐落在石景山区苹果园路2号院1号楼-1层-115、116房地产市场价格评估

委 托 方：沧州市中级人民法院

估 价 方：廊坊市天正房地产估价服务有限公司

注册房地产估价师：鞠宝忠 注册证号：1320020012

刘书娟 注册证号：1220100007

估 价 报 告 编 号：廊天正（2019）评（京）字第1354号

估价报告出具日期：2019年8月1日



天正房地产估价服务有限公司

致 委 托 方 函

沧州市中级人民法院:

承蒙委托,我公司于2019年6月28日对陈连余坐落在石景山区苹果园路2号院1号楼-1层-115、116房地产进行价值评估,为委托方司法处置委估房地产提供价值参考依据。

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序和技术标准,经实地勘察,广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上,全面分析了影响估价对象市场价格的因素,运用市场比较法和收益法对估价对象的房地产价值进行了评估,确定估价对象在估价时点2019年6月28日的市场价值为:360000元整,(大写):叁拾陆万元整。

详细情况见下表:

权利人	不动产权证号	房屋坐落	规划用途	建筑结构	建筑面积(m ²)	单价(万元/个)	数量(个)	市场价值(万元)
陈连余	X京房权证石字第158670号	石景山区苹果园路2号院1号楼-1层-115	车库	钢混	44.83	18.00	1	18.00
	X京房权证石字第158672号	石景山区苹果园路2号院1号楼-1层-116	车库	钢混	44.83	18.00	1	18.00
合计						/	2	36.00

[注:1、本次评估资料均由委托方提供,若因资料失实造成估价结果有误的,我方不承担相应的责任;
2、上述估价结果不包含估价对象使用及处置时的物业管理费、司法诉讼费、交易税费及其他应付费用。]

法定代表人(章):

廊坊市天正房地产估价服务有限公司

2019年8月1日



目录

估价师声明.....	- 3 -
估价的假设和限制条件.....	- 4 -
房地产估价结果报告.....	- 7 -
(一) 委托方.....	- 7 -
(二) 估价方.....	- 7 -
(三) 估价目的.....	- 7 -
(四) 估价对象.....	- 7 -
(五) 估价时点.....	- 8 -
(六) 价值类型.....	- 8 -
(七) 估价原则.....	- 8 -
(八) 估价依据.....	- 10 -
(九) 估价方法.....	- 12 -
(十) 估价结果.....	- 13 -
(十一) 注册房地产估价师.....	- 14 -
(十二) 实地查勘期.....	- 14 -
(十三) 估价作业期.....	- 14 -
估价报告书附件.....	- 15 -



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、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本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个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、于2019年6月28日对估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性和合法性负责，因资料失实造成估价结果有误的，我们和我们所在的估价机构不承担相应的责任。
- 8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。
- 9、发现本报告内的文字或数字因校印或其它原因出现误差时，请通知本公司进行更正。否则，报告误差部分无效。
- 10、本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托机构不承担责任。
- 11、本次评估报告共分为估价结果和估价技术两部分，后者仅作为估价方的机构存档和有关部门审阅备案之用。
- 12、如当事人、利害关系人对报告有异议，请签收评估报告后五日内，通过人民法院向我公司书面提出，逾期视为放弃权利。
- 13、此报告有估价师签名和估价机构加盖公章有效，否则无效。



估价的假设和限制条件

（一）估价的假设条件

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. 估价委托人向房地产估价机构提供的房地产估价所必需的资料和情况是真实可靠。
4. 本估价报告中房地产估价所必需资料的和情况由估价委托人提供，估价师已对估价委托人提供的资料履行了必要的审核程序，但不对估价委托人提供资料的真实性、合法性和完整性进行保证，其提供资料的真实性、合法性和完整性、准确性由估价委托人负责。如估价委托人提供的资料数据缺乏合法性、真实性和完整性、准确性或估价委托人对估价对象有隐瞒重大问题和事实，我公司不承担由此带来的任何评估风险和责任。
5. 本次评估时未考虑估价对象或有拖欠管理费、物业费对估价结果的影响，不考虑估价对象的租赁、抵押、查封等因素的影响，亦未考虑对估价对象进行强制处分和短期变现等特殊因素对估价结果的影响。

（二）估价的限制条件

1. 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、文件、政策等。特别是符合国土、建设、规划、房地产主管部门所颁布的有关法律、法规、文件、政策等。
2. 本次估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，超出此范围本次估价结果无效，同时本评估机构不负任何法律责任。



3. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

4. 本次估价对象房地产建筑面积以委托方提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》登记面积为准，估价人员未作实地测量，该产权面积如有变动估价结果应进行相应调整。

（三）其他特殊事项说明

1. 本估价结果专为此次评估目的所作，未经本公司及估价人员同意，本报告的全部或其部分内容不得提供给除委托方、估价报告使用人及报告审查部门之外的单位和个人，也不得发表在任何公开媒体上。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本公司和估价人员不承担相应法律责任。

2. 注册房地产估价师对估价对象的查勘限于估价对象的外观和使用状况，注册房地产估价师不承担对估价对象建筑结构质量进行查勘的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行查勘的责任。建筑物及相关设备的质量情况最终以有相关资质机构的鉴定结果为准。

3. 根据委托方提供的《通景大厦 703 业主车位管理费欠费明细》，估价对象存在欠缴车位管理费，具体欠费时间为 2015 年 12 月 6 日至 2019 年 6 月 30 日，车位管理费欠费合计为 9087.68 元，该车位管理费拖欠明细仅作为特殊事项说明，不体现于估价结果当中。

4. 房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价值有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价对象价格产生的影响。



天正房地产估价服务有限公司

5. 本报告中的数据全部采用电算化计算得出，由于在本报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

6. 本房地产估价报告有效期为一年，即本报告提交之日起一年内有效（2019年8月1日至2020年7月31日）。如果使用本估价结果的时间超过了报告应用的有效期限，我们对此结果造成的损失不承担责任。假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者需重新进行评估。超过有效期，或估价时点之后、有效期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，委托方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评估。



房地产估价结果报告

（一）委托方

沧州市中级人民法院

（二）估价方

估价机构：廊坊市天正房地产估价服务有限公司

法定代表人：刘书娟

住所：廊坊市广阳区凯创大厦第1幢1单元6层1-610号房

估价资格等级：贰级

（三）估价目的

确定本估价对象于估价时点的市场价格，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）估价对象权益状况

此次评估对象权利人为陈连余，坐落于石景山区苹果园路2号院1号楼-1层-115、116，不动产权证号分别为X京房权证石字第158670号、X京房权证石字第158672号，规划用途为车库，建成年代为2014，建筑面积均为44.83平方米。估价对象详细情况见下表：

权利人	不动产权证号	房屋坐落	结构	层数	所在层	建筑面积 (m ²)	建筑 年代	规划 用途
陈连余	X京房权证石字第158670号	石景山区苹果园路2号院1号楼-1层-115	钢混	17	-1	44.83	2014	车位
	X京房权证石字第158672号	石景山区苹果园路2号院1号楼-1层-116	钢混	17	-1	44.83	2014	车位



(2) 估价对象实物状况

该评估对象用途为车库。地面为环氧地坪漆，标有交通标志线，墙面刷白，设有两个出口和两个进口。经现场勘察，该评估对象地面基础良好，无损坏，目前处于利用状态，维护状况良好。

(3) 估价对象区位状况

该房地产位于石景山区苹果园路2号院1号楼-1层-115、116，紧邻苹果园大街、苹果园南路，交通便利；周围有苹果园小区、荣华园小区等多个住宅小区，区域范围内有苹果园第二小学、苹果园市场、速八酒店等，该区域基础设施较完备，公共服务设施较齐全，商服繁华程度较高，绿化环境较好，人们日常生活方便快捷。

(五) 估价时点

本次评估价值时点为2019年6月28日（与现场勘察日期一致）。

(六) 价值类型

本次评估的价值是估价对象于估价时点2019年6月28日在假设及限制条件下的房地产市场价格。

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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1、独立、客观、公正原则

估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。具体地说，“独立”是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰，应当凭借估价专业知



天正房地产估价服务有限公司

识、经验和应有的职业道德进行估价。“客观”是要求估价机构和估价师在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。“公正”是要求估价机构和估价师在估价中不应偏袒相关当事人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则

合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳使用原则

该原则是在合法原则前提下进行的。所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

4、替代原则

房地产价值遵循替代规律，即某单宗房地产的价格，受同类型具有替代可能的房地产价值所牵制。有相同使用价值、有替代可能的房地产之间会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。

5、估价时点原则

估价结论首先具有很强的时间相关性，这主要是考虑到资金的时间价值，在不同的时间点上发生的现金流量对其价值影响是不同的。所以，在房地产



估价时统一规定，如果一些款项的发生时点与估价时点不一致，应当折算为估价时点的现值。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价格的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价格。所以强调：估价结果是估价对象在估价时点的价格，不能将该估价结果作为估价对象在其他时点的价格。

6、需求与供给原则

在完全的市场竞争中，一般商品的价格都取决于供求的均衡点。供小于求，价格就会提高，否则，价格就会下降。由于房地产与一般商品相比，具有独特的人文和自然特性，因此在进行房地产估价时既要考虑到所假设的公平市场，又要考虑房地产供应的垄断性特征。

7、变动原则

房地产价格是各种因素相互作用的结果。而这些价格形成因素经常处于变动之中，所以房地产价格是在这些因素相互作用及其组合的变动过程中形成的。在房地产估价中，要对所采用的房地产资料按变动原则修订至估价基准日的标准水平，才能准确合理的估价。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、公平、科学、合法的原则进行房地产价格评估，做到评估过程合理，评估方法科学，评估结果准确，严格保守评估秘密。

（八）估价依据

（1）、法律、法规及技术规范、约束性文件

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



天正房地产估价服务有限公司

- 2、《中华人民共和国物权法》(主席令第62号,2007年10月1日起施行);
 - 3、《中华人民共和国土地管理法》(主席令第8号,2004年8月28日第二次修订);
 - 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》(主席令第72号,2007年8月30日起施行);
 - 5、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015);
 - 6、《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013);
 - 7、《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》;
 - 8、《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号)
 - 9、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》
 - 10、《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》
 - 11、《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》
 - 12、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》
 - 13、《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》
- (2)、委托方提供的有关资料
- 1、沧州市中级人民法院司法鉴定委托书复印件
 - 2、房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)复印件
- (3)、估价人员现场查看、调查、收集的相关资料
- 1、估价人员实地踏勘和调查收集的有关估价对象资料
 - 2、估价人员收集到估价对象所在地自然条件、社会条件、行政区划、



人口等方面的资料

（九）估价方法

通行的房地产估价方法有市场比较法、收益法、假设开发法、成本法，估价方法的选择应按照房地产估价技术规则，根据当地市场发育状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

（1）估价对象规划用途为车库，已建成投入，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行估价。

（2）估价对象所在区域同类房地产出租案例较多，出租收益资料容易掌握，因此适宜选用收益法进行估价。

（3）估价对象所在区域同类房地产市场活跃，同一类型物业近期成交案例较多，故适宜采用市场比较法进行估价。

（4）近几年北京房地产市场发展较快，从成本角度难反映出估价对象的客观市场价值，因此不适宜采用成本法进行估价。

综上所述，同时结合本次估价背景，考虑方法的适宜性和可操作性，我们认为适宜采用市场比较法和收益法进行估价。估价人员在认真分析所掌握的资料，进行实地勘查，结合估价对象的实际情况，并对邻近地段和区域同类性质的房地产市场情况进行调查之后，决定选取市场比较法和收益法作为估价方法。

市场比较法定义：市场比较法是将估价对象房地产价格与在估价时点近期已经发生了交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格做适当修正，以此估算出估价对象的客观合理价格的一种估价方法。

收益法定义：收益法又称为收益资本化法，是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或收益乘数将其转换为价值来求取估价对象的方法。收益法



天正房地产估价服务有限公司

的本质是以房地产的预期未来收益为导向求取估价对象的价值。

(十) 估价结果

评估人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，运用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上经过周密准确的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定委托房地产在估价时点 2019 年 6 月 28 日的市场价值为 360000 元整（大写）：叁拾陆万元整。

详细情况见下表：

权利人	不动产权证号	房屋坐落	规划用途	建筑结构	建筑面积(m ²)	单价(万元/个)	数量(个)	市场价值(万元)
陈连余	X京房权证石字第158670号	石景山区苹果园路2号院1号楼-1层-115	车库	钢混	44.83	18.00	1	18.00
	X京房权证石字第158672号	石景山区苹果园路2号院1号楼-1层-116	车库	钢混	44.83	18.00	1	18.00
合计						/	2	36.00

[注：1、本次评估资料均由委托方提供，若因资料失实造成估价结果有误的，我方不承担相应的责任；2、上述估价结果不包含估价对象使用及处置时的物业管理费、司法诉讼费、交易税费及其他应付费用。]



(十一) 注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：鞠宝忠（章）

中国注册房地产估价师：刘书娟（章）

(十二) 实地查勘期

2019年6月28日

(十三) 估价作业期

2019年6月28日至2019年8月1日止



估价报告书附件

- 1、估价对象内部状况照片、外部状况照片
- 2、估价对象位置图
- 3、沧州市中级人民法院司法鉴定委托书复印件
- 4、房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）复印件
- 5、通景大厦 703 业主车位管理费欠费明细
- 6、委估房产调查情况表复印件
- 6、评估机构营业执照、资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件

诚信天下

公平公正

TIAN ZHENG

廊坊市天正房地产估价服务有限公司

LangFang TianZheng Real Estate Evaluation Co., Ltd

公司地址：廊坊市廊坊发展大厦 A 座 610 室

联系电话：0316-2090027