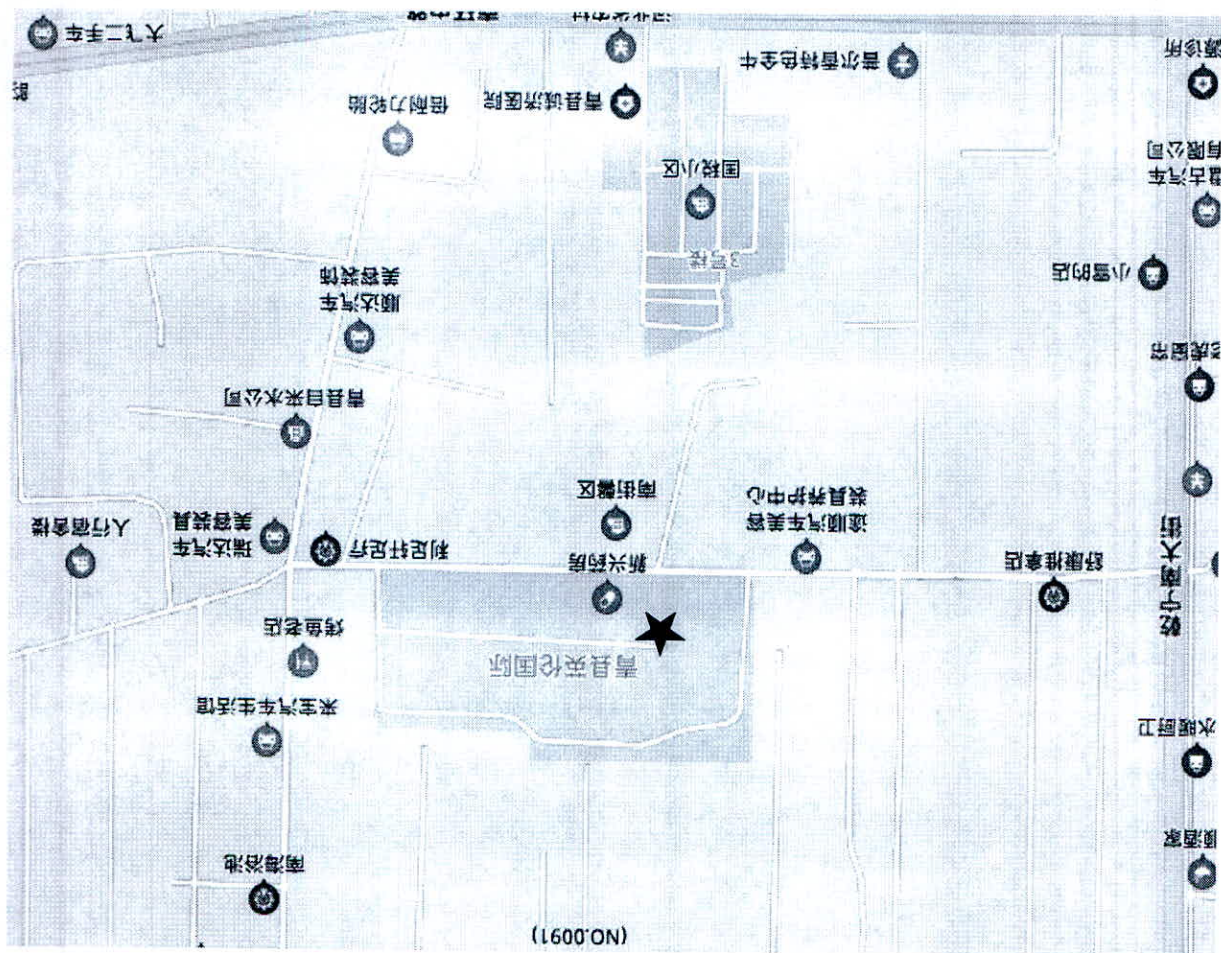






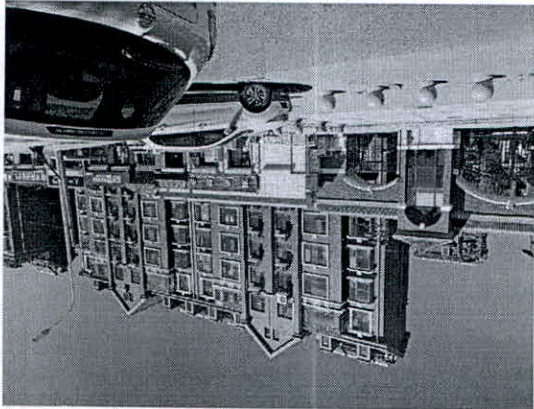
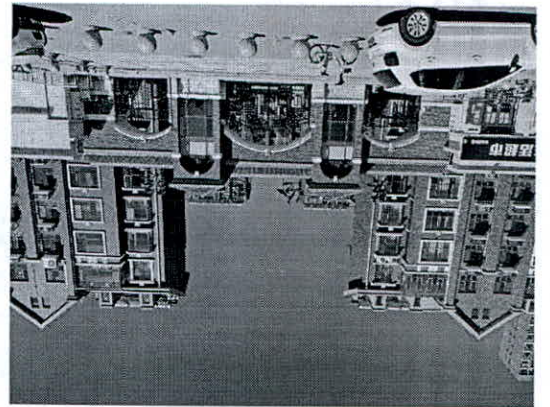
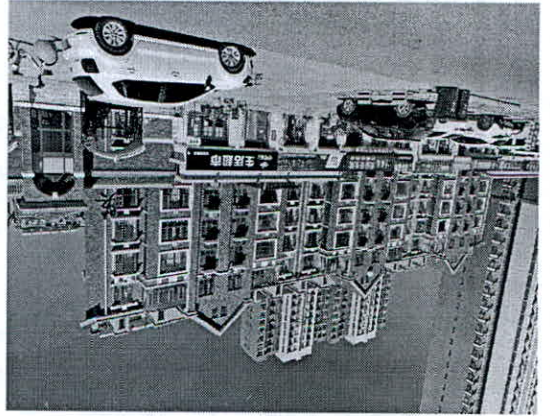
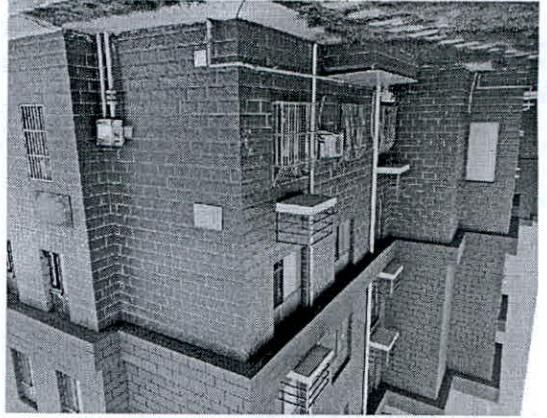
估价对象市区坐落示意图（青县）



★ 估价对象







估价对象部分照片





## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：青县人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构：沧州市沧房房地产评估有限公司

机构地址：沧州市运河区解放中路南新村4号楼

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（沧）22号

法人代表：王翔

联系电话：0317-2010507

邮政编码：061000

三、估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象：青县人民法院受理的申请执行人肖志强与被执行人宋平民间借贷纠纷一案所涉及的被执行人宋平名下位于青县盘古路北侧英伦国际小区14号楼2单元1203室住宅房地产，建筑面积为100.80平方米。

#### （一）实物状况

经估价人员现场查勘，估价对象位于沧州市被执行人宋平名下位于青县盘古路北侧英伦国际小区14号楼2单元1203室，总层数为29层，所在层次为12层，设单元楼宇门，入户防盗门，楼体外墙面贴墙砖。本次现场查勘估价人员未进入室内，本次评估室内装修情况视为毛坯。

#### （二）权益状况

根据估价委托人提供的房屋调查表复印件、房产分户图复印件记载，房屋坐落为盘古路北侧英伦国际小区14号楼2单元1203号，房屋所有权人为宋平，产别为私有房产，房屋性质为普通商品房，用途为住宅，结构





为钢混，总层数为 29 层，所在层为 12 层，建筑面积为 100.80 平方米，建成年份为 2016 年。

本次评估不考虑抵押、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

### （三）区位状况

估价对象位于被执行人宋平名下位于青县盘古路北侧英伦国际小区 14 号楼 2 单元 1203 室，东临南海大街，区域内有南街馨区、瑞达汽车美容装具、青县自来水公司等。估价对象所在区域内繁华程度较好，区域内生活设施、公用设施较完善，生活购物较方便，交通便捷，公交便捷度较便捷。估价对象所在区域内房地产类型以商业、住宅、办公等为主，绿化程度较好，自然环境较优，人文环境条件好。估价对象所在区域的开发程度已达到“七通一平”即：通上水、通下水、通电、通暖、通讯、通路、通天然气和场地平整，基础设施完善。

五、价值时点：2020 年 9 月 10 日。

六、价值类型：公开市场价值。

七、估价原则：本评估报告在遵循公正、公平、公开原则的前提下，结合评估目的对委估房屋的价格进行评估。具体依据如下原则：

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。房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分等为前提进行估价。

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。是指法律上允许，技术上可行，财务上可行，



能使估价对象价值最大化的合理、可能的利用。

八、估价依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 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、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 5、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 6、《中华人民共和国物权法》；
- 7、《河北省建筑工程消耗量定额》；
- 8、国家、省、市的其他有关规定；
- 9、估价委托人提供的有关资料；
- 10、评估人员现场查勘搜集的有关资料。

九、估价方法：估价方法：根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。估价对象为住宅房地产，虽然也有出租获得收益的情况，但是其客观租金及报酬率等数据难以把握，故不宜采用收益法；估价对象为已建成房产，故不宜采用假设开发法；近几年房地产市场发展较快，从成本角度较难反映出估价对象的客观市场价值，故不宜选用成本法。估价对象用途为住宅，同地段同类型的二手房交易市场较活跃，存在交易案例可参考，因此可采用比较法进行估价。综上所述，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，此次估价采用比较法进行评估。

比较法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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

$$\text{比较价值} = \text{可比实例成交价格} \times \text{交易情况修正系数} \times \text{市场状况调整系数} \times \text{房地产状况调整系数}$$

十、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房屋价值因素的综合分析，确认青县人民法院受理的申请执行人肖志强与被执行人宋平民间借贷纠纷一案所涉及的被执行人宋平名下位于青县盘古路北侧英伦国际小区 14 号楼 2 单元 1203 室住宅房地产在价值时点的市场价值为 RMB90.93 万元，大写人民币：玖拾万零玖仟叁佰元整，单价为 9021 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号	中华人民共和国注册房地产估价师
郭彦彬	1320180019	姓名: 郭彦彬 注册号: 1320180019 有效期至: 2021年6月25日 郭彦彬 2020.9.23
王琳	1320200140	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名: 王琳 注册号: 1320200140 有效期至: 2023年7月2日 王琳 2020.9.23

十二、估价作业日期：2020 年 9 月 10 日至 2020 年 9 月 23 日。

十三、实地查勘日期：2020 年 9 月 10 日。

十四、估价报告应用的有效期：自 2020 年 9 月 23 日至 2021 年 9 月 22 日。

中国科学院图书馆  
王 焘  
041005081:号册  
日 2月 7 年 3502 至:册数

1958.10.07  
1000  
1000



## 致估价委托人函

青县人民法院：

接受贵院委托，我公司对青县人民法院受理的申请执行人肖志强与被执行人宋平民间借贷纠纷一案所涉及的被执行人宋平名下位于青县盘古路北侧英伦国际小区 14 号楼 2 单元 1203 室住宅房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

一、估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据。

二、估价对象：青县人民法院受理的申请执行人肖志强与被执行人宋平民间借贷纠纷一案所涉及的被执行人宋平名下位于青县盘古路北侧英伦国际小区 14 号楼 2 单元 1203 室住宅房地产，建筑面积为 100.80 平方米。

三、价值时点：2020 年 9 月 10 日。

四、价值类型：公开市场价值。

五、估价方法：市场比较法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析，确认青县人民法院受理的申请执行人肖志强与被执行人宋平民间借贷纠纷一案所涉及的被执行人宋平名下位于青县盘古路北侧英伦国际小区 14 号楼 2 单元 1203 室住宅房地产在价值时点的市场价值为 RMB90.93 万元，大写人民币：玖拾万零玖仟叁佰元整，单价为 9021 元/平方米。

七、特别提示

- 1、本次评估交付估价委托人评估报告原件六份，报告复印件无效。
- 2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。



3、本估价报告应用的有效期：自 2020 年 9 月 23 日至 2021 年 9 月 22 日。

沧州市沧房房地产评估有限公司

法定代表人：丁多

二〇二〇年九月二十三日





