

致 估 价 委 托 人 函

河间市人民法院：

受贵单位委托，我公司对沈桂民名下位于陕西省靖边县张畔镇一委四组北街健康巷 5 号（建筑面积 153.91 m²）房屋产权证号 013515 的房地产进行评估，确定现状条件下的房地产市场价值。

一、估价目的：为估价委托人确定拍卖保留价提供参考依据而评估房地产市场价值。

二、价值时点：2019 年 11 月 4 日。

三、价值类型：本次确定房地产市场价值，房地产市场价格是经适当营销后，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金额。

四、估价结果根据估价目的、遵循估价原则、按照估价工作程序、利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经现场查勘和周密准确的测算，并充分考虑影响房地产价格的各项因素，采用“比较法”确定委估房地产在 2019 年 11 月 4 日为价值时点的市场价值为：775706 元。（单价 5040 元/m²）

人民币大写：柒拾柒万伍仟柒佰零陆元整。

特别提示：

1、本估价报告仅为委托方进行司法鉴定提供参考而评估房地产市场价值，本估价结论仅在本报告载明的假设和限制条件下使用，不能为委托方转让、抵押、征收补偿等目的提供参考，若用于其他目的需重新评估。

2. 本报告原件一式五份，复印件无效，提请报告使用人注意。

沧州中信房地产评估咨询有限公司

法人代表：李 军

二〇二〇年三月十日

估 价 师 声 明

1、房地产估价师在估价报告中，对事实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说明的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关系，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015，《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司估价师仅对本估价报告中估价对象进行了实地查勘。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。



估价的假设和限制条件

一、本次估价中遵循了下列假设条件

1、一般假设条件

a、本次估价是以估价对象产权明晰，手续齐全合法能够持续使用并且不存在他项权利及共有权人为假设前提。

b、本次估价是以估价对象不存在安全与环境污染，假定该房屋安全为假设前提。

c、本次估价报告之结果为估价范围内房地产市场价格使用。

d、本次估价未考虑因国家宏观经济政策改革发生重大变化以及是有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

e、本次估价未考虑特殊交易方式对估价结论的影响。

f、估价委托方提供的资料真实有效与估价人员实际查勘的房屋为一处。估价对象在价值时点的状况与实际查勘状况一致。因为查勘时仅对建筑物进行外观、一般性勘测，无法进行内部质量检测，只能以其建筑质量符合设计要求和有关质量标准作为假设前提。

2、未定事项假设

依据委托方提供的《房屋所有权证》确定住宅用途及面积进行评估。

3、背离事实假设

估价对象无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价对象无不相一致的假设。

5、依据不足假设

估价对象无依据不足假设。

二、对本估价报告使用的限制条件。

1、本报告估价结论仅为委托方在上述已有假设条件下用于确定市场价格，不得做其他用途，不做权属认定依据。

2、本估价报告的解释权为本估价机构所有。未经本估价机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

3、本估价报告部分或全部复印件无效。本次估价之结果为估价对象在价值时点的公开市场价值。

4、本估价报告之结果自报告出具日起有效期限为壹年，过期自动失效。

5、本估价报告所依据建筑面积以估价委托人提供的《房屋所有权证》为准。

6、本估价报告所依据的有关估价对象资料，各种法律文件、复印件均为委托方提供，委托方对其真实性负责。

7、如发现本报告期内文字及数字校印或其他原因出现误差，请通知本机构更正，否则误差部分无效。

估价结果报告

一、估价委托人：河间市人民法院

联系人：李同山

联系电话：0317-3659776

二、房地产估价机构：

单位名称：沧州中信房地产评估咨询有限公司

房地产估价资格证书号：冀建房估（沧）15号

资格等级：贰级

法定代表人：李军

联系电话：0317-5520880

单位地址：沧州市黄河东路 33 号

三、估价对象概况：

(1)区域状况

委估对象位于陕西省靖边县张畔镇一委四组北街健康巷 5 号，交通便利是较为理想的居住区域。

(2)实物状况

房产状况，该估价对象位于陕西省靖边县张畔镇一委四组北街健康巷 5 号，二层楼一栋。

二层楼房一栋，砖混结构，外墙瓷砖，内墙抹灰，塑钢门窗，一层地面铺瓷砖，二层铺木地板，室内简易灯池，屋顶楼板，排水畅通，内有楼梯，用电线路及各种照明装置基本齐全，均能达到安全用电标准要求，设施齐全。

(3)、权益状况

估价对象委托人为河间市人民法院,依据《房屋所有权证》确定房屋权利人为沈桂民。

四、估价目的:为估价委托人确定拍卖保留价提供参考依据而评估房地产市场价格。

五、价值时点:2019年11月4日,以河间市人民法院司法评估委托书日期为准。

六、价值类型:估价对象在正常使用情况下2019年11月4日与房地产的市场价格,是经适当营销后,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金额。价值单位为人民币元。

七、估价依据:

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 2、《中华人民共和国土地管理法》;
- 3、《物权法》2007年10月1日起施行;
- 4、《中华人民共和国资产评估法》2016年12月1日起施行;
- 5、《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》;
- 6、《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》;
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作若干规定》;
- 8、《司法鉴定程序通则》;

- 9、《房地产估价规范》GB/T50291-2015;
- 10、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013;
- 11、委托方提供的相关产权证明资料;
- 12、估价方掌握的有关技术资料及现场勘察记录;
- 13、河间市人民法院司法评估委托书(2019)河法委评执字第 29 号;

八、估价原则:

本次估价遵循以下原则:

1、独立、客观、公正原则:要求站在中立的立场上,实事求是、公平正直的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、最高最佳使用原则:要求估价结果是在估价对象最高最佳使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。

九、估价方法:

估价方法通常有比较法、收益法及成本法等几种估价方法。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价;收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法进行估价

情况下的房地产的估价。

估价人员通过对附近地区市场状况的调查和对估价对象勘察的结果,根据估价对象的特点及其本身实际情况结合估价目的,经过估价人员的充分论证,本次估价采用比较法进行估价。

“比较法”即选取一定数量的可比实例,将它们与估价对象进行比较,根据期间的差异,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。

计算公式: 房地产价值 = $100 / () \times () / 100 \times 100 / () \times 100 / ()$

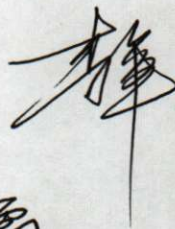
十、估价结果:

估价人员根据估价目的、遵循估价原则、按照估价工作程序、利用科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经现场勘查和周密准确的测算,并充分考虑影响房产价格的各项因素,确定委估房地产在 2019 年 11 月 4 日为价值时点的市场价值为: 775706 元。(单价 5040 元/m²)

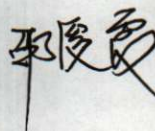
人民币大写: 柒拾柒万伍仟柒佰零陆元整。

十一、注册房地产估价师:

姓名	注册号
李军	1320000055



邵俊霞	1320000056
-----	------------



十二、实地查勘日期: 2019 年 12 月 16 日

十三、估价作业日期：2019 年 12 月 16 至 2020 年 3 月 12 日

十四、估价报告应用的有效期：

估价报告应用有效期从估价报告出具之日起一年内有效。随着时间及市场情况的变化，该价格需作相应调整，如果使用该估价报告结果的时间与估价报告价值时点相差壹年或以上，我们对此结果造成的损失不负任何责任。

十五、附件：

- 1、《河间市人民法院司法评估委托书》复印件；
- 2、《不动产登记信息》复印件；
- 3、估价机构《营业执照》复印件；
- 4、估价机构《资质证》复印件；
- 5、估价人员《资格证》复印件。

沧州中信房地产评估咨询有限公司

二〇二〇年三月十二日