

# 房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沧房【2020】房估字第 080086 号

估价项目名称：青县人民法院受理的申请执行人沧州银行股份有限公司青县支行与被执行人刘连东、贾丽、贾秀董借款合同纠纷一案所涉及的刘连东名下位于青县南环西路北侧住宅房地产市场价格评估项目

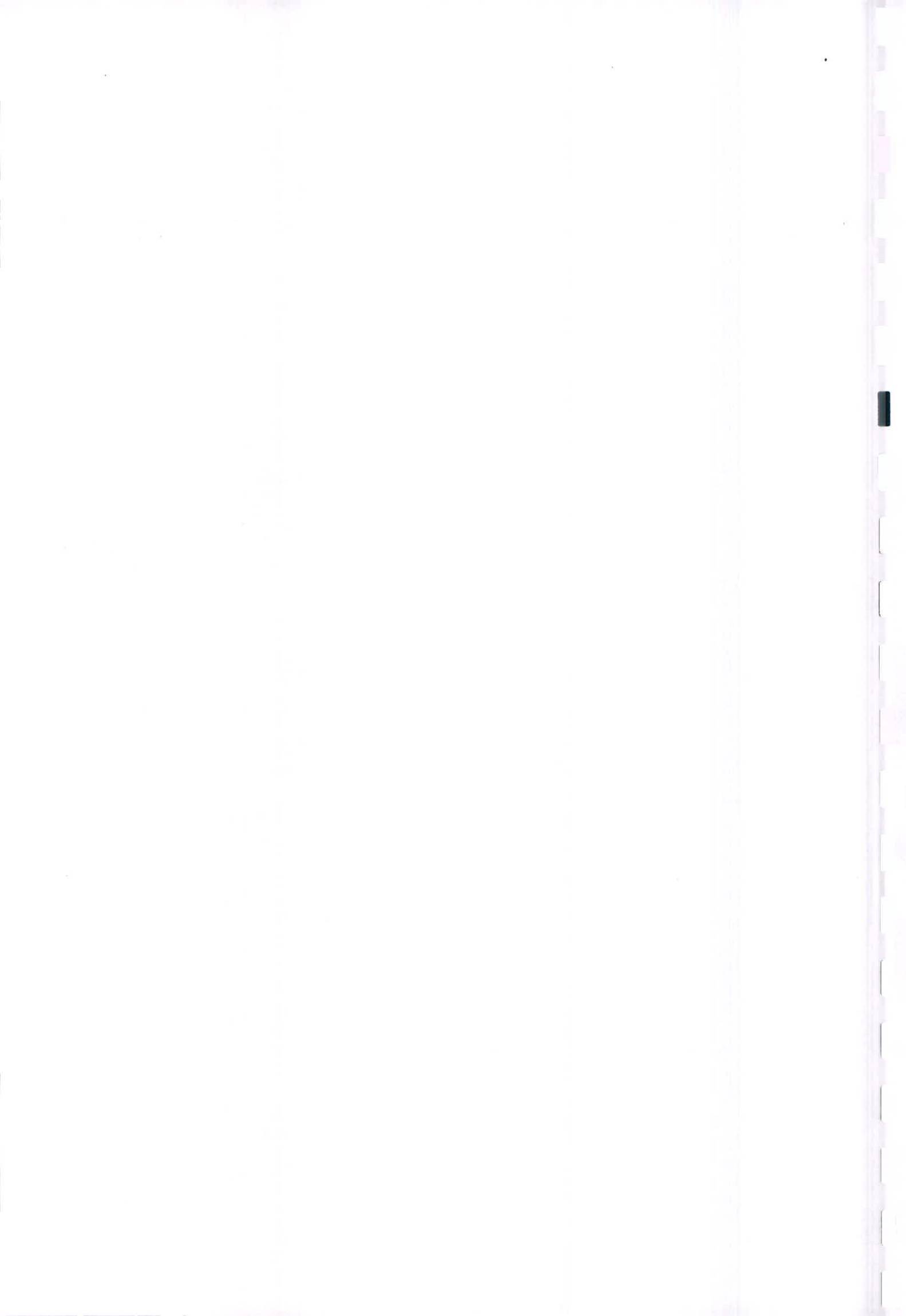
估价委托人：青县人民法院

房地产估价机构：沧州市沧房房地产评估有限公司

注册房地产估价师：郭彦彬 （注册号：1320180019）

王 翔 （注册号：1320150110）

估价报告出具日期：2020 年 10 月 9 日



## 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沧州银行股份有限公司青县支行与被执行人刘连东、贾丽、贾秀董借款合同纠纷一案所涉及的刘连东名下位于青县南环西路北侧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沧州银行股份有限公司青县支行与被执行人刘连东、贾丽、贾秀董借款合同纠纷一案所涉及的刘连东名下位于青县南环西路北侧住宅房地产，总建筑面积为 541.50 平方米。

三、价值时点：2020 年 8 月 14 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，确认估价对象在价值时点的市场价值为 RMB447.17 万元，大写人民币：肆佰肆拾柒万壹仟柒佰元整，单价为 8258 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 10 月 9 日至 2021 年 10 月 8 日。

沧州市沧房房地产评估有限公司

法定代表人：王新

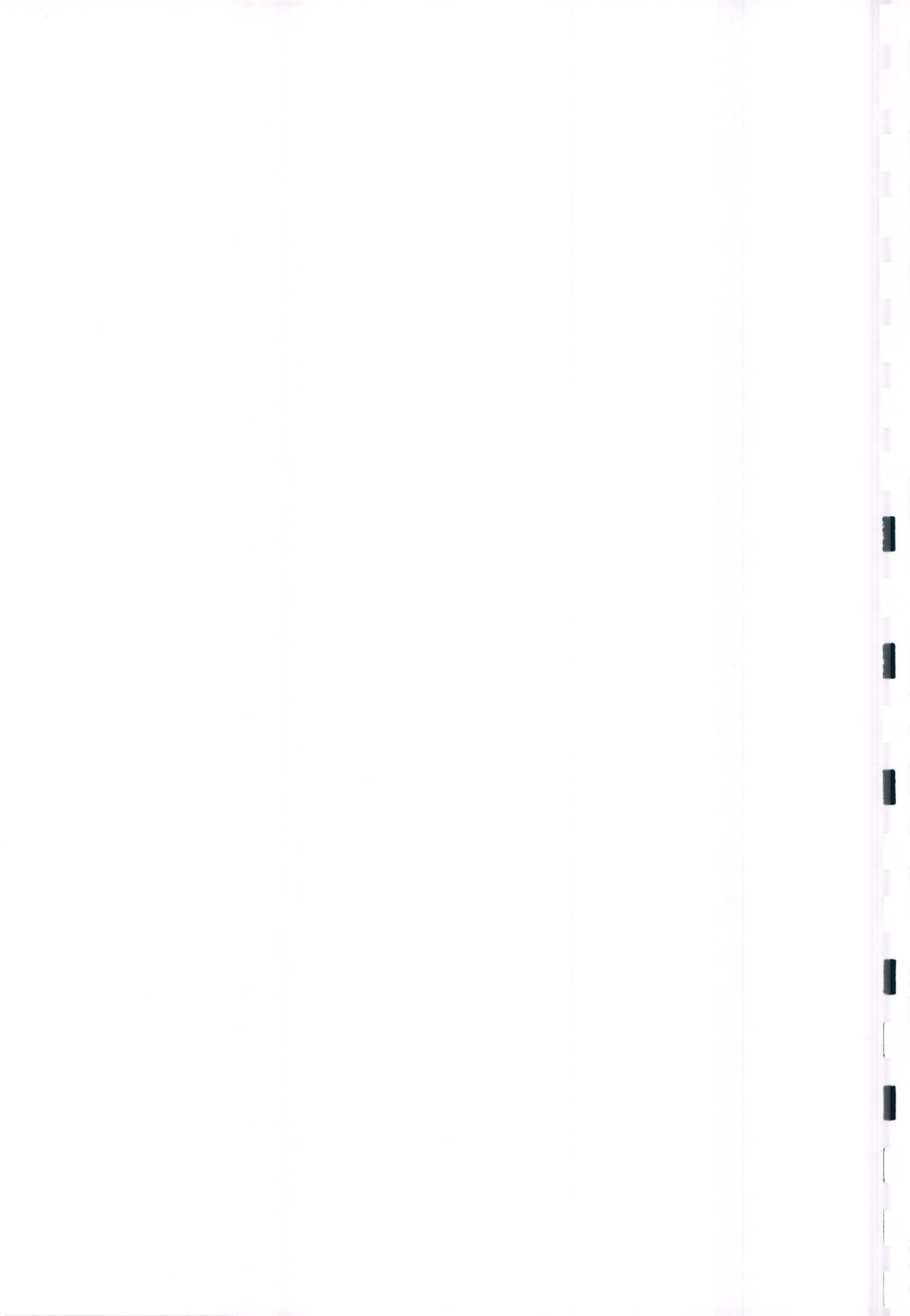
二〇二〇年十月九日





# 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、本次估价的一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离实际情况假设.....	3
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告限制条件.....	3
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.....	6
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、估价作业日期.....	9
十三、实地查勘日期.....	9
十四、估价报告应用的有效期.....	9
附 件.....	10





## 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、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、我们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）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本项评估仅对委估对象的价值做出合理估价，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以有关部门认定为准。

6、本次估价由我公司房地产估价师独立完成，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告由沧州市沧房房地产评估有限公司负责解释。

注册房地产估价师：

注册房地产估价师姓名	注册号	姓名	日期
郭彦彬	1320180019	郭彦彬	2020.10.9
王翔	1320150110	王翔	2020.10.9

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

中华人民共和国注册房地产估价师  
姓名：王翔  
注册号：1320150110  
有效期至2021年6月10日



## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1. 本报告依据的房屋所有权证复印件、土地使用权证复印件、青县人民法院司法鉴定委托书（2020）冀 0922 委评 19 号等资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责并承担法律责任。注册房地产估价师对估价所依据的资料进行了审慎检查，本估价报告以估价所依据的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2. 估价委托人提供的资料真实可靠，估价对象的权益没有争议。不考虑委估房地产的连带负债及评估范围以外的法律问题。

3. 本次评估是以估价对象能够按照现状用途持续有效使用为假设前提。

4. 我们已于 2020 年 8 月 14 日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。评估人员对评估标的物的查勘仅限于标的物的外观和使用状况，不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。本次评估以其建筑质量符合设计规范要求和有关质量标准为假设前提。

5. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

6. 交易双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物价值将保持稳定。

7. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

8. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

9. 本次评估所依据的面积以房屋所有权证复印件证载的总建筑面积为准，即总建筑面积为 541.50 平方米。



## 二、未定事项假设

1. 本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及偶有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

2. 本报告估价结果是根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式的影响。

3. 本次现场查勘未进入估价对象院内，其配房一间无法查勘，故视为与正房不宜分割使用，同正房一起评估。

## 三、背离实际情况假设

本次评估未考虑抵押、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

## 四、不相一致假设

本次评估估价委托人提供的房屋所有权证青房权证清州镇字第 30995 号登记的土地使用权面积为 640.70 平方米，土地所有权证青国用（2012）第 368 号登记的土地使用权面积为 327.80 平方米，土地所有权证青国用（2012）第 369 号登记的土地使用权面积为 327.80 平方米，土地使用权面积登记情况不一致，根据估价委托人要求，本次评估以土地使用权证登记的土地使用权面积为准。

## 五、依据不足假设

本次现场查勘估价人员未能进入院内，其配房无法现场查勘，故其装修情况视为与正房一致。

本次现场查勘估价人员未能进入室内，经三方现场协商确定，估价对象室内装修情况视为简单装修。

## 六、估价报告限制条件

1. 本次评估仅对估价对象价值做出合理估价，不做其权属方面确认的依据，有关权属确定以相关部门认定为准。

2. 本次评估按既定目的提供给估价委托人使用，即为估价委托人执行



司法案件的需要提供房地产市场价格参考依据。若改变评估目的及使用条件需重新评估。

3. 按有关规定本评估报告结果有效期自估价报告出具之日起一年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，评估对象的市场价值将发生相应变化，评估结果也需做相应调整。

4. 未经评估机构同意，本报告不得向估价委托人、相关方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得在任何公开媒体上发表。

5、房地产价值的体现是土地和建筑物共同产生收益的结果，本次估价结果为房地价值，即建筑物及其占用范围内的土地价值。

6. 我公司仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

7. 本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》根据有关规定存档备查。

8. 本报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。





## 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

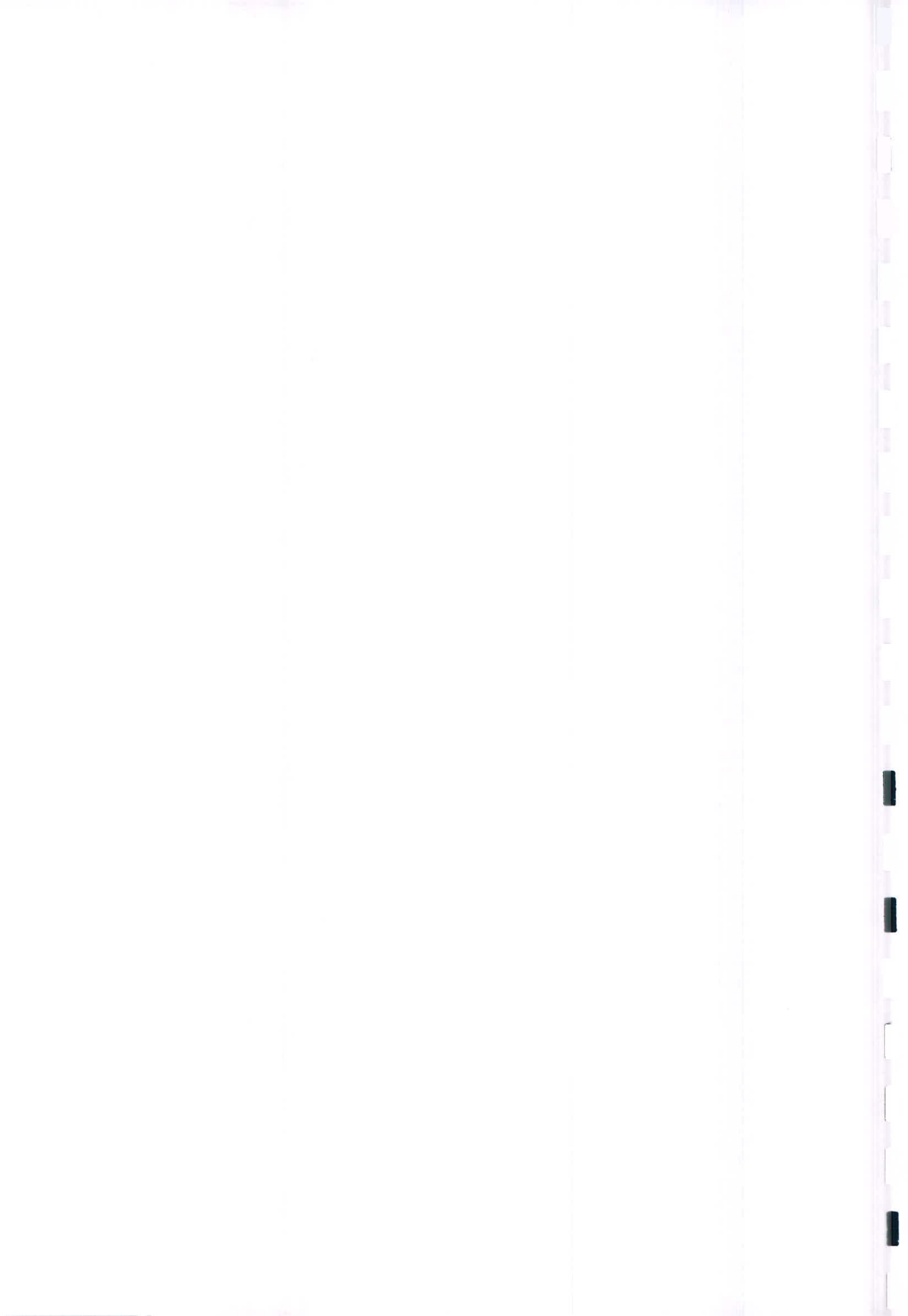
三、估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象：青县人民法院受理的申请执行人沧州银行股份有限公司青县支行与被执行人刘连东、贾丽、贾秀董借款合同纠纷一案所涉及的刘连东名下位于青县南环西路北侧住宅房地产，总建筑面积为541.50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刘连东名下位于青县南环西路北侧，院墙刷涂料或贴墙砖，铁艺防盗栅栏，设电动院门，正房总层数为2层，所在层数为1-2层，楼体外墙面贴墙砖。本次现场查勘估价人员未能进入正房室内，本次评估其室内装修情况视为简装。配房一间，本次现场查勘估价人员未能进入院内，其配房无法现场查勘，故其装修情况视为与正房一致。

土地基本状况，地形规则，地势平坦，开发程度达到宗地红线内外“七



通”及场地平整。

## （二）权益状况

根据估价委托人提供的房屋所有权证复印件记载，房屋坐落为南环西路北侧，房屋所有权证号为青房权证清州镇字第 30995 号，房屋所有权人为刘连东，规划用途为住宅，总建筑面积为 541.50 平方米，正房混合结构建筑面积 528.20 平方米，配房砖木结构建筑面积 13.30 平方米，建成年份为 2013 年。

根据估价委托人提供的土地使用权证复印件记载，土地使用权证号为青国用（2012）第 368 号，土地使用权人为刘连东，座落为青县南环西路北侧，地类（用途）为住宅，使用权类型为出让，使用权面积为 327.80 平方米，终止日期为 2082 年 2 月 15 日止，土地四至为北临空地，南临过道，西临过道，东临刘连东。土地使用权证号为青国用（2012）第 369 号，土地使用权人为刘连东，座落为青县南环西路北侧，地类（用途）为住宅，使用权类型为出让，使用权面积为 327.80 平方米，终止日期为 2082 年 2 月 15 日止，土地四至为北临空地，南临过道，西临刘连东，东临过道。

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

估价对象位于刘连东名下位于青县南环西路北侧，南临南环西路，区域内有青县人民医院、家和丽都、吉祥大成等。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 8 月 14 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：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：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 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，确认估价对象在价值时点的市场价值为 RMB447.17 万元，大写人民币：肆佰肆拾柒万壹仟柒佰元整，单价为 8258 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	姓名: 郭彦彬 注册号: 1320180019 有效期: 至2021年6月25日
郭彦彬	1320180019	郭彦彬 2020.10.9
王翔	1320150110	姓名: 王翔 注册号: 1320150110 有效期: 至2021年8月10日

- 十二、估价作业日期: 2020年8月14日至2020年10月9日
- 十三、实地查勘日期: 2020年8月14日。
- 十四、估价报告应用的有效期: 自2020年10月9日至2021年10月8日。



## 附 件

附件一 估价对象坐落示意图

附件二 估价对象部分照片

附件三 房屋所有权证复印件

附件四 土地使用权证复印件复印件

附件五 青县人民法院司法鉴定委托书（2020）冀 0922 委评 19 号复印件

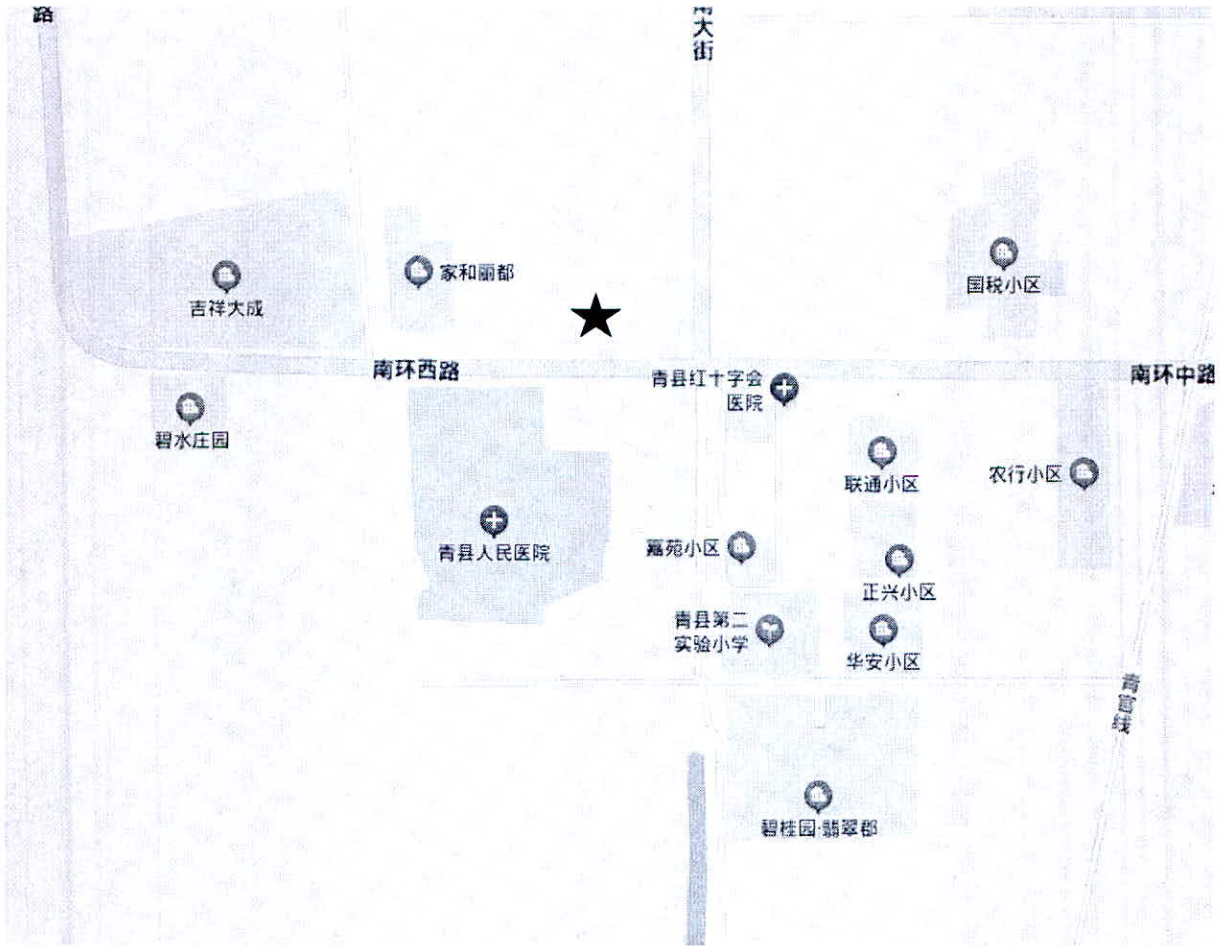
附件六 房地产估价师注册证书复印件

附件七 房地产估价机构资质证书复印件

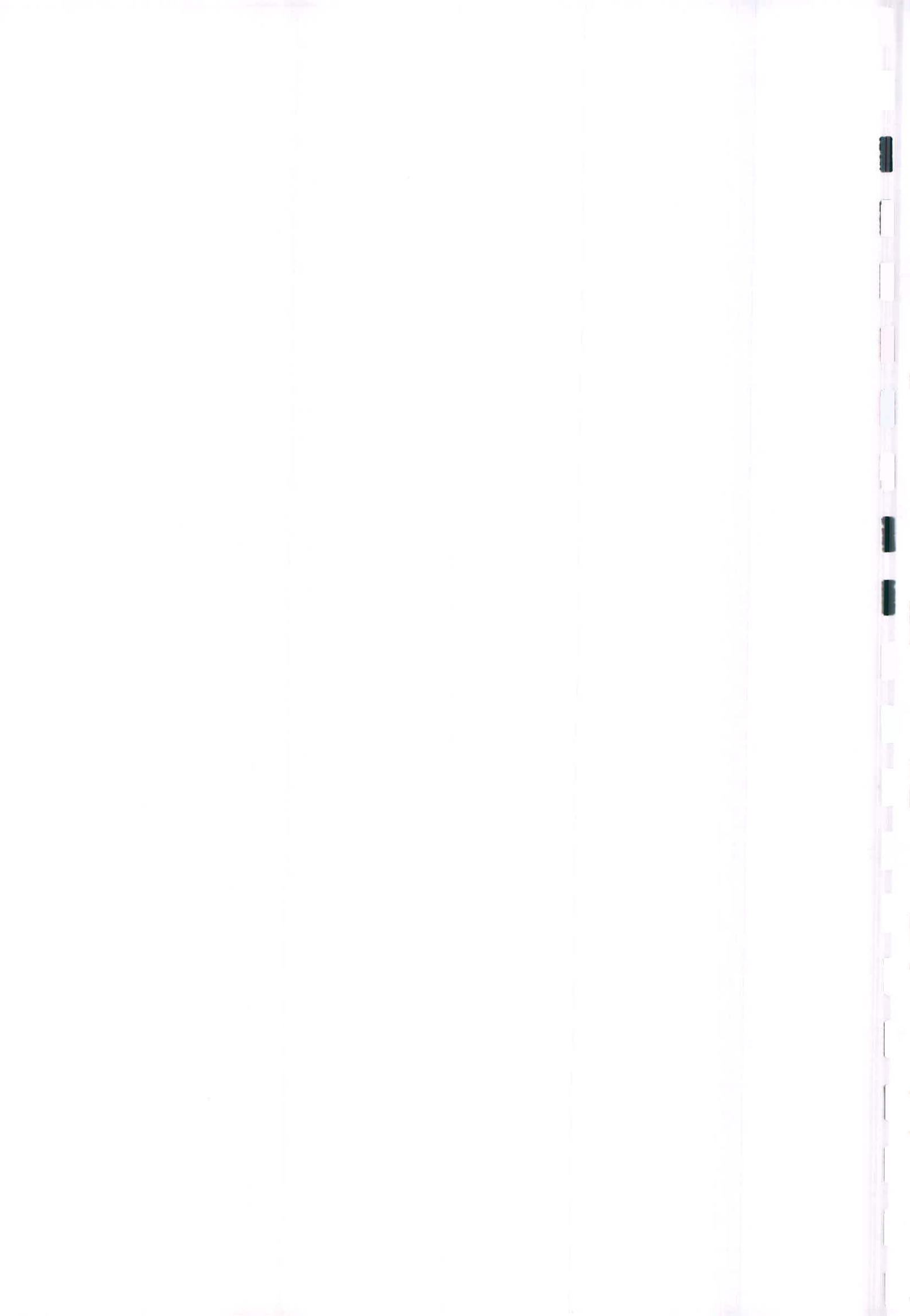
附件八 房地产估价机构营业执照复印件



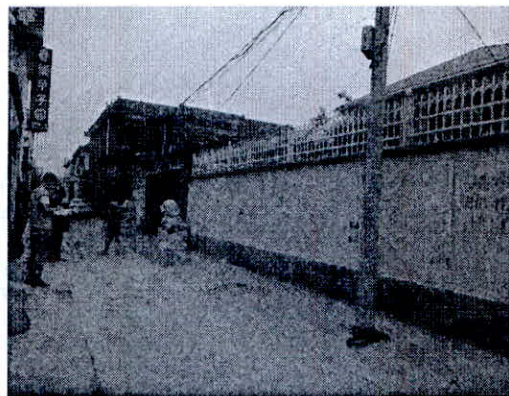
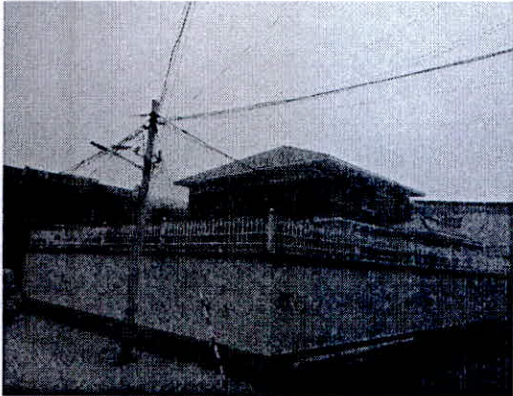
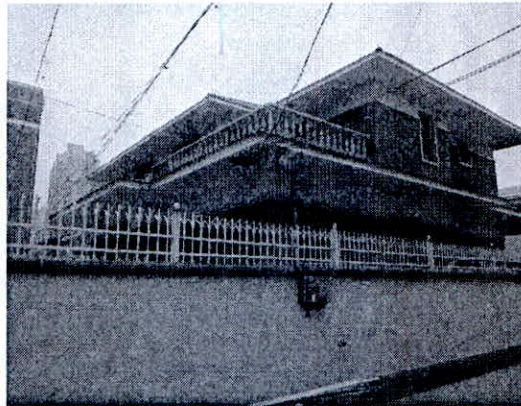
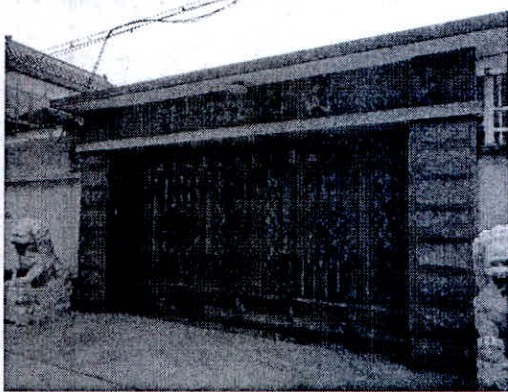
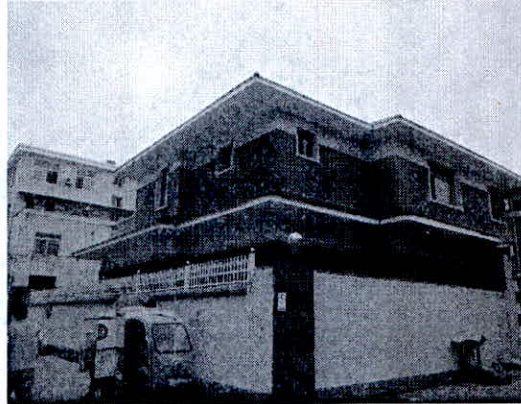
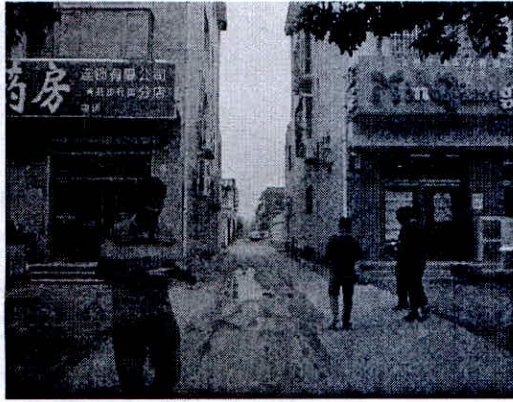
# 估价对象坐落示意图（青县）



★ 估价对象



### 估价对象部分照片







# 青县人民法院 司法鉴定委托书

(2020)冀0922委评19号

沧州市沧房房地产评估有限公司：

我院受理的申请执行人沧州银行股份有限公司青县支行与被执行人刘连东、贾丽、贾秀董借款合同纠纷一案，需对执行人刘连东名下位于青县南环西路北侧房产一处及相应土地使用权{产权证号：青房权证清州镇字第30995号，土地使用权证号：青国用(2012)第368号、青国用(2012)第369号}。现价值予以评估。评估日为基准日，并定于2020年8月14日上午10时到青县南环西路北侧房产处现场勘验。

依据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条以及《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》的规定，现委托你单位对此进行司法鉴定，如愿接受委托须遵守如下规定：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、履行保密义务，妥善保管鉴定材料；4、鉴定过程中出现问题及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；5、严格履行出庭义务。

现将有关材料送去，请指派有关专业人员进行鉴定。

联系电话：0317-4169846 殷东



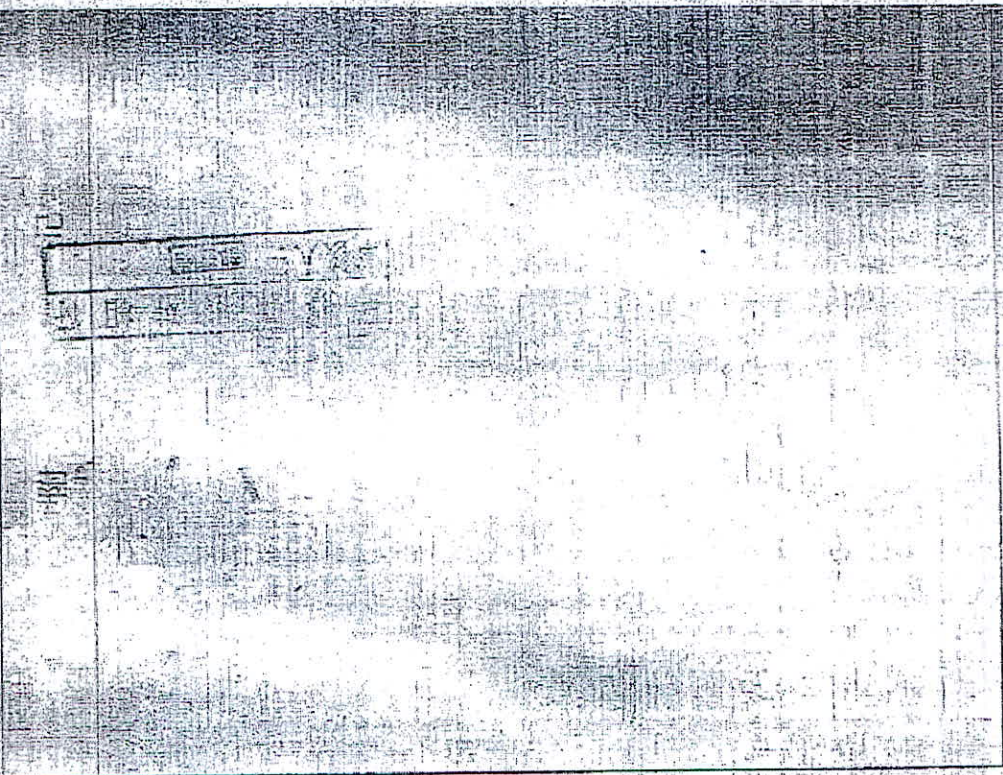
二〇二〇年八月十一日



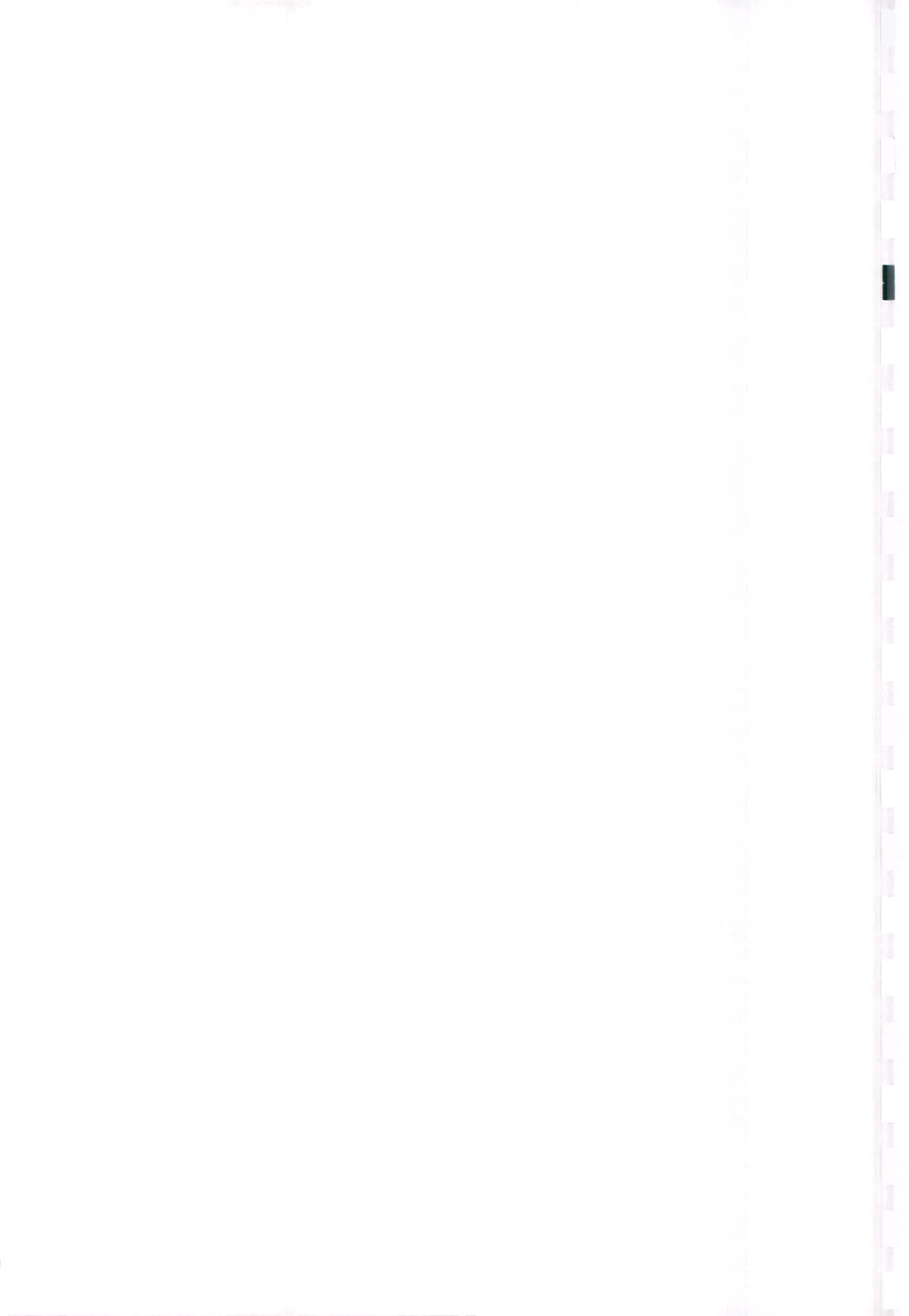
083

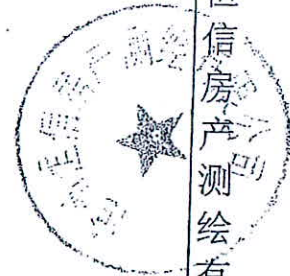
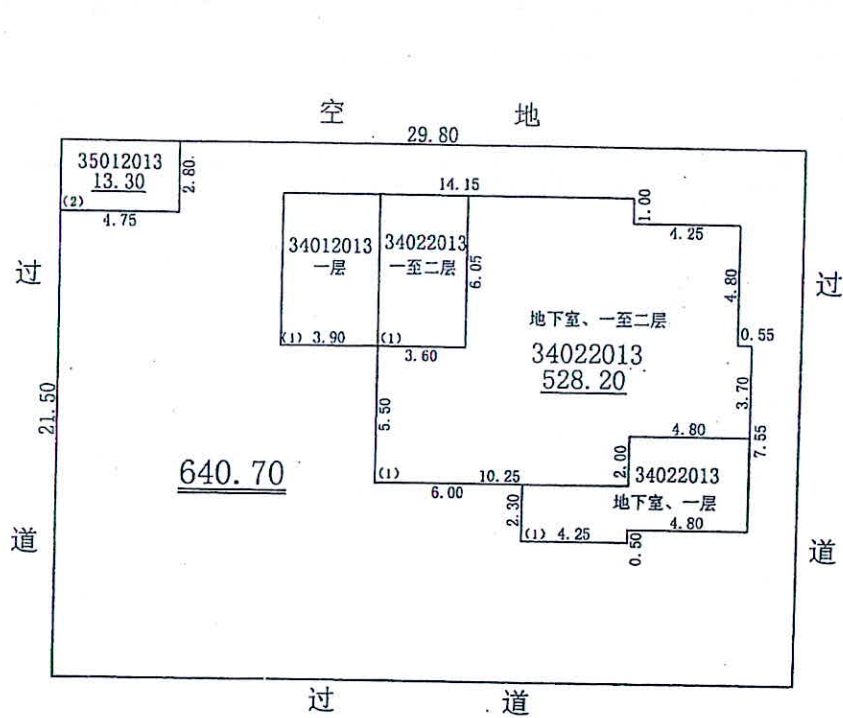
青 房权证 清州镇 字第 30995 号

房屋所有权人	刘连东		
共有情况			
房屋坐落	南环西路北侧		
登记时间	2013年4月1日 <small>产权登记 专用章</small>		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )
	2	528.20	其他
	1	13.30	

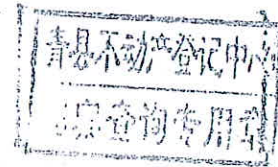


土地号 土地原使用权取得方式 土地使用年限





沧州恒信房产测绘有限公司



比例尺	1:300	土地面积	640.70	建筑面积	541.50	单位:平方米
-----	-------	------	--------	------	--------	--------

2013年02月22日

测图 李洪发  
校核 石志峰

产权证号 130995  
产权人 刘连东



青 国用 ( 2012 ) 第 368 号

土地使用权人	刘连东		
座 落	青县南环西路北侧		
地 号		图 号	
地类 (用途)	住宅	取得价格	¥
使用权类型	出让	终止日期	2082年2月15日
使用权面积	327.80 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	M <sup>2</sup>
		分摊面积	M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

青县 人民政府 (章)

2012 年 12 月 21 日



附  
图  
精  
贴  
线

登 记 机 关

证 书 监 制 机 关



2012 年 12 月 21 日



No

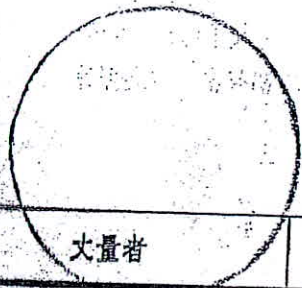
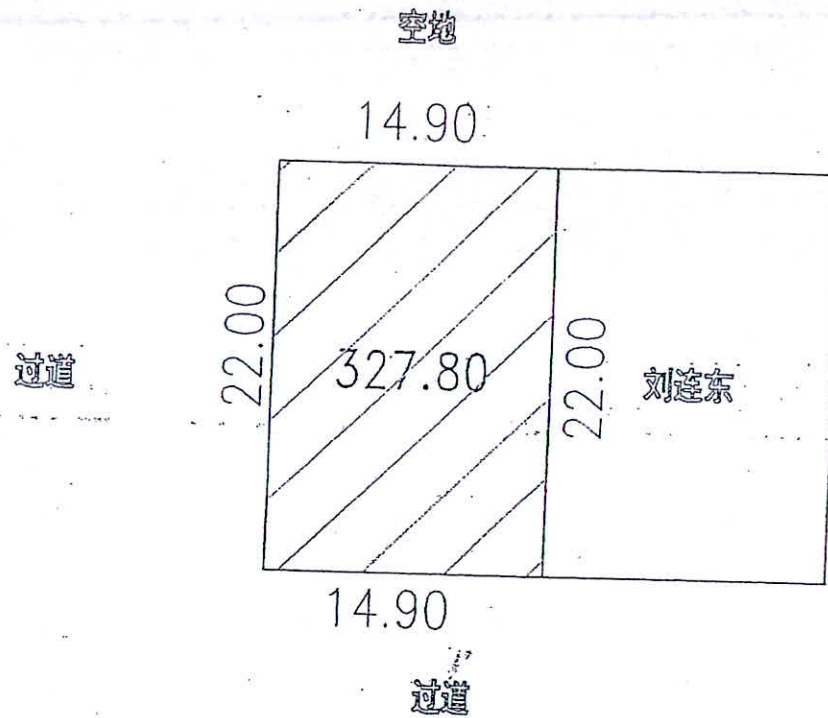
010600585





宗地位置：南环路北侧

权利人：刘连东



丈量者	田印良	丈量日期	2012年3月20日	比例尺	1:400
-----	-----	------	------------	-----	-------



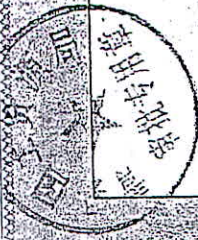
青 国用 ( 2012 ) 第 369 号

土地使用权人	刘连东		
座 落	青县南环西路北侧		
地 号	图 号	取得价格	取得日期
地类 (用途)	住宅		
使用权类型	出让		
使用权面积	327.80 M <sup>2</sup>		

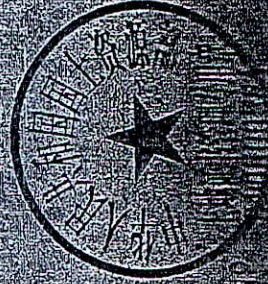
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

青县 人民政府 (章)

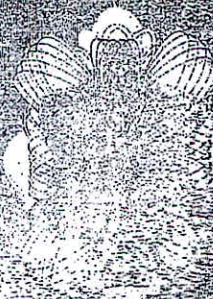
年 月 日



证书监制机关



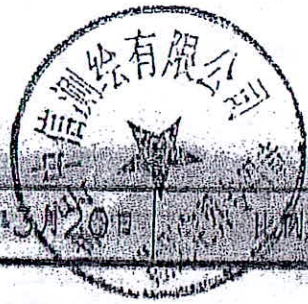
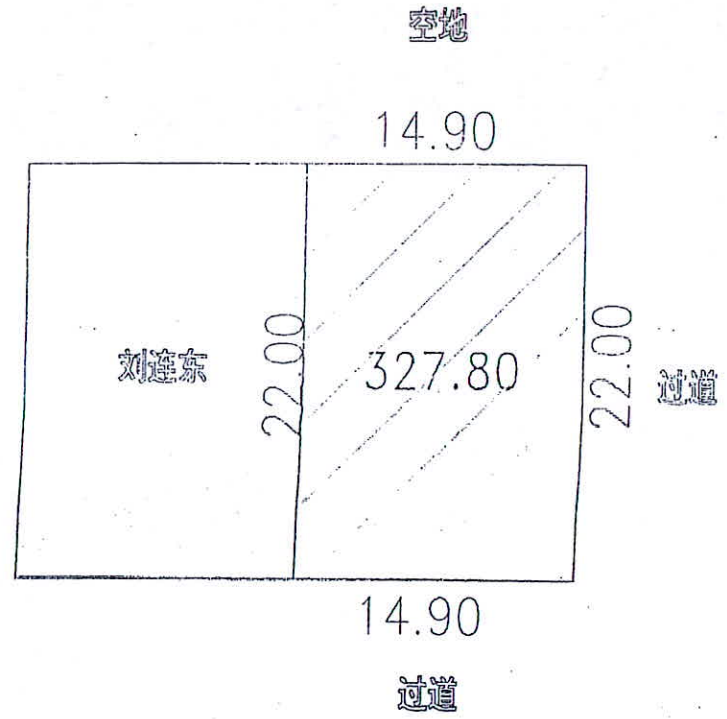
登记机关





土地位置 南与路北例

权利人: 刘连东



13.85

丈量者	田印良	丈量日期	2012年3月20日	比例尺	1:400
-----	-----	------	------------	-----	-------



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. 00155802

姓名 / Full name

王翔

性别 / Sex

女

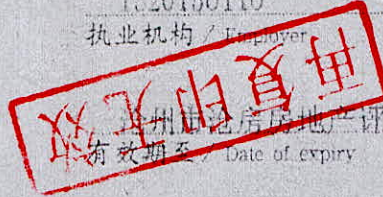
身份证件号码 / ID No.

110104196711145827

注册号 / Registration No.

1320150110

执业机构 / Employer



常州飞尚资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-10

持证人签名 / Bearer's signature



Faint red markings or text, possibly a stamp or signature, located in the center of the page.

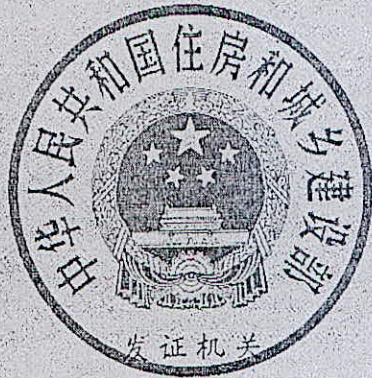


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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. 00156359

姓名 / Full name

郭彦彬

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130903198512011555

注册号 / Registration No.

1320180019

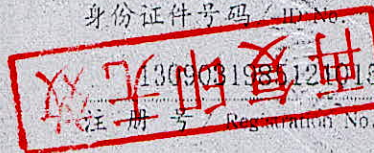
执业机构 / Employer

沧州市沧房房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature







# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：沧州市沧房房地产评估有限公司

法定代表人：王翔  
(执行事务合伙人)

住所：沧州市运河区解放中路南新村4号楼

邮政编码：061000

联系电话：0317-2010507

统一社会信用代码：911309005518736418

组织形式：有限责任公司

注册资本：100万元  
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(沧)22号

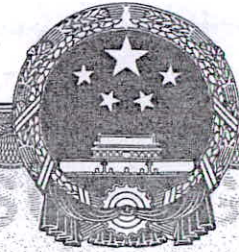
有效期限：2021年11月4日



企业最新信息  
可通过扫描二维码查询







SCJDGL

SCJDGL

SCJDGL

统一社会信用代码

911309005518736418

# 营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1



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。

名称 沧州市沧房房地产评估有限公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

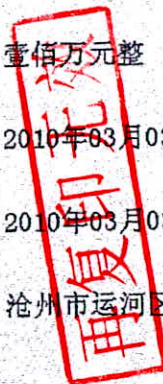
成立日期 2010年03月03日

法定代表人 王翔

营业期限 2010年03月03日至 2030年03月02日

经营范围 房地产价格评估(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 沧州市运河区解放中路南新村4号楼



登记机关



2020年6月9日

11-11-11



中华人民共和国  
居民身份证

签发机关 天津市公安局南开分局

有效期限 2005.08.04-2025.08.04

无效的身份证

姓名 王翔

性别 女 民族 汉

出生 1967 年 11 月 14 日

住址 天津市南开区天津大学六  
村25号楼3门502号



公民身份号码 120104196711145827

