

房地产估价报告

项目名称：河间市沙河桥镇亚龙西街小区 2 号楼 1 单元 402 室住宅用途房
地产及 2 号楼南 4 号车库市场价值评估

估价委托人：河间市人民法院
房地产估价机构：河北金盛德房地产估价有限公司
注册房地产估价师：田立潮 注册号：1320150016
高国志 注册号：1319960017

估价报告出具日期：2020 年 09 月 21 日

报告编号：冀金盛德【2020】（估）字第 09005 号

致估价委托人函

河间市人民法院:

受贵院委托, 本公司对贵院受理的张冬冬与被执行人方美红民间借贷纠纷一案涉及的方雪健名下位于河间市沙河桥镇亚龙西街小区 2 号楼 1 单元 402 室住宅用途房地产及 2 号楼南 4 号车库市场价值进行了评估。

估价目的: 为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象: 方雪健名下位于河间市沙河桥镇亚龙西街小区 2 号楼 1 单元 402 室住宅用途房地产及 2 号楼南 4 号车库。根据委托人提供的资料, 建筑面积共 161.54 m², 其中住宅建筑面积为 131.38 m², 车库建筑面积为 30.16 m²。

价值时点: 2020 年 06 月 08 日。

价值类型: 市场价值。

估价方法: 成本法。

估价结果: 在认真分析现有文件、资料的基础上, 经过周密的测算, 并详细考虑了影响房地产价格的各种因素, 确定估价对象在价值时点 2020 年 06 月 08 日的市场价值如下:

项目	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
亚龙西街小区 2 号楼 1 单元 402 室	131.38	2546	33.45
2 号楼南 4 号车库	30.16	2546	7.68
合计	161.54		41.13

人民币大写: 肆拾壹万壹仟叁佰元整。

特别提示:


1、估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期或在此期间市场变化较快或国家经济形势、城市规划、相关

税费和银行利率发生变化, 估价结果应做相应调整或重新估价。

- 2、本次估价结果未扣除预期实现交易结果的处置费用和税金。
- 3、本次评估交付委托人评估报告原件五份, 报告复印件无效。
- 4、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的, 在收到评估报告后五日内以书面形式向河间市人民法院提出。

特此函告

河北金盛德房地产估价有限公司

法定代表人: 

2020年09月21日

目 录

一 估价师声明.....	4
二 估价的假设和限制条件.....	5
三 估价结果报告	
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 作业日期.....	13
四 附件（复印件）.....	14
1、河间市人民法院司法评估委托书；	
2、权属证件；	
3、估价对象位置示意图和现场照片；	
4、估价机构营业执照；	
5、估价机构备案证书；	
6、房地产估价师注册证书。	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中应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国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015 和《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本估价报告依据委托人提供的相关资料，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，评估设定委托人提供的情况和资料是真实、合法、完整的，估价对象无权属纠纷。

2、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。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、本次评估只是客观地反映出估价对象房地产在本次估价目的下的市场价值，但不是必须的成交价，其结果仅作为委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为其它用途使用。本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容所导致的可能的损失，本评估公司不承担责任。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6、估价对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，结合本次估价目的需要，不考虑产权纠纷、查封及抵押、其他担保等因素的影响。

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假设。

五、依据不足假设

估价对象未办理产权证件，本次估价建筑面积以委托人提供的《亚龙

西街小区住宅楼售楼协议》为准，面积的误差将影响评估结论。

由于被执行人不配合，估价人员进行现场勘察时未能入户勘查，对估价对象内部装修、设施状况不详，如实际情况存在对估价对象价值有重大影响的情形时，估价结论应做相应调整。

六、估价报告使用限制条件

1、本评估报告结论仅适用于委托人在本次估价目的下使用，不得用于其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用该报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2、本报告必须完整使用方为有效。本估价报告估价结果包含估价对象占用范围内应分摊的土地使用权价值及与其不可分割的满足其使用功能的水、电、气等配套设施的价值，但不包括可移动部分的价值，若该土地使用权和附属设施与房屋分割处置，本估价结果无效。

3、估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期或价值时点之后、有效期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，委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果做相应调整或重新估价。

4、本报告中数据全部采用计算机连续运算所得出，由于在技术报告中的计算公式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右两边不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

七、其他需要声明的事项

1、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字后方为有效。

2、估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对估价对象现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对估价对象的勘察，限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对评估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对木质工程，其它被遮盖、未暴

露及难于接触到的部分进行检视的责任。

3、本次估价未考虑估价对象若存在抵押、担保、查封等情况对房地产价值的影响，对其能否办理产权变更不做保证。

4、我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

5、报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：河间市人民法院

单位地址：河间市曙光中路 53 号

二、房地产估价机构：河北金盛德房地产估价有限公司

法定代表人：李宗启

资格等级：贰级

资质证书号：冀建房估(石)14号

联系地址：河北省石家庄市新华区中华北大街50号军创园2-2-701

联系人：么玉霞

联系电话：0311-85368311

三、估价目的：

确定估价对象于价值时点的市场价值，为委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价范围

张冬冬与被执行人方美红民间借贷纠纷一案涉及的方雪健名下位于河间市沙河桥镇亚龙西街小区 2 号楼 1 单元 402 室住宅用途房地产及 2 号楼南 4 号车库，其价值包含房屋（含房屋及与房屋不可分割的附属设施设备）和占用范围内应分摊的土地使用权价值。

2、估价对象区位状况

估价对象为住宅用途房地产，影响估价对象的主要区位状况包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等状况。

沙河桥镇位于河间市东南部，距市区 21.8 公里。沧保公路横穿镇区，交通便利。镇内有子牙河、子牙新河、黑龙港河西支、北排水河四条河流。沙河桥镇地处环渤海中心地带，位于河北省东南部，东临渤海，北靠京津。距首都北京 240 公里，距天津 120 公里，距省会石家庄 221 公里。是河北省确定的“两环”（环京津、环渤海）开放一线地区，也是京津通往东部沿海

地区的交通要冲。

沙河桥镇共有 45 个行政村，全镇总人口 4.6 万人。行政区域面积 80.4 平方公里，镇区面积 2 平方公里，土地面积 39.6 平方公里。1995 年跻身于河北省“百强乡镇”行列，是省小城镇综合改革试点镇和精神文明创建示范区。2016 年，先后获得“沧州市文明乡镇”、“美丽乡村建设乡镇”、“美丽乡村优秀组织奖”、“河北省 2016 年度·品牌乡镇”等荣誉称号。

委估对象位于河间市沙河桥镇亚龙西街小区 2 号楼 1 单元 402 室，该小区南临 S331 省道，交通便利。周边有超市、诊所、幼儿园、小学等公共配套设施，能满足人们的基本生活需要。周边基础配套设施较完善，地理位置较好，环境一般。

3、估价对象实体状况

委估住宅位于河间市沙河桥镇亚龙西街小区 2 号楼 1 单元 402 室，车库为 2 号楼南 4 号车库。根据委托人提供的资料，建筑面积共 161.54 m²，其中住宅建筑面积为 131.38 m²，车库建筑面积为 30.16 m²。估价对象所在 2 号楼总层数为地上 5 层，其中地上 1 层为车库；估价对象位于地上 4 层，南北朝向，一梯两户，入户门为防盗门，塑钢窗，设有水、电、暖、天然气等基础配套设施。

4、估价对象的权益登记状况

根据委托人提供的《亚龙西街小区住宅楼售楼协议》，方雪健所购住宅楼为亚龙西街小区 2 号楼 1 单元 402 室，建筑面积为 131.38 m²，车库为 2 号楼南 4 号，建筑面积为 30.16 m²；根据委托人提供的《集体土地使用证》，证号为河企集用（2000）字第 009 号，土地使用者为亚龙线缆有限公司，土地所有者为沙河桥镇姜留村委会，坐落为姜留，用途为工业，使用权类型为划拨，使用权面积为 6000 平方米。估价对象占用范围内应分摊的土地使用权为整宗地的一部分。

五、价值时点：

根据委托人的要求，结合本次估价目的，本次评估以 2020 年 06 月 08

日为价值时点。

六、价值类型:

本报告的价值类型为市场价值。

市场价值为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。其价值包含房屋(含房屋及与房屋不可分割的附属设施设备)和占用范围内应分摊的土地使用权价值。

本报告计价单位为人民币。

七、估价原则

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况,本次估价过程中,我们遵循的主要原则有:

1、遵循独立、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、遵循合法原则

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、遵循价值时点原则

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、遵循替代原则

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、遵循最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用即房地产在法律上允许、技术上可能、财务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

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3、《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）；

4、《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

5、《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行；

6、《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）（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起实施）；

(二)本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14号）。

(三)委托人提供的有关资料

1、《河间市人民法院司法评估委托书》；

2、委托人提供的相关资料。

(四)估价机构、估价人员掌握和搜集的有关资料

- 1、现场勘察记录及影像资料;
- 2、房地产估价机构、估价人员掌握和搜集的房地产市场资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法，有条件选用比较法进行估价的，应用比较法为主要方法；有收益或潜在收益的房地产采用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产可采用假设开发法作为一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。

估价人员深入细致地分析了评估项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘查和市场调查的基础上，考虑估价对象为集体土地上的住宅用房，类似物业房地产市场不活跃，租售案例不易获得，故不宜采用比较法、收益法进行估价。结合估价对象实际情况，考虑估价对象成本性资料较易获得，故我们采用成本法对估价对象房地产价值进行估算。

成本法：

1.理论依据：成本法是对估价对象的有关房地产开发的成本、税费、利润等因素分析，估算估价对象在价值时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

2.计算公式：评估价格=重新购建价格-折旧=重新购建价格×成新率。

十、估价结果

在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，确定估价对象在价值时点 2020 年 06 月 08 日的市场价值为 41.13 万元（人民币大写：肆拾壹万壹仟叁佰元整），详见下表：

项目	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	评估总价(万元)
亚龙西街小区2号楼 1单元402室	131.38	2546	33.45
2号楼南4号车库	30.16	2546	7.68
合计	161.54		41.13

人民币大写：肆拾壹万壹仟叁佰元整。

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	房地产估价师注册号	签字	签字日期
田立潮	1320150016	田立潮	2020年09月21日
高国志	1319960017	高国志	2020年09月21日

十二、实地查勘期：2020年08月04日-2020年08月04日

十三、估价作业日期

2020年08月04日至2020年09月21日

河北金盛德房地产估价有限公司

2020年09月21日

