

# 房地产估价报告

估价报告编号：冀沧宝字估字[2021]030号

估价项目名称：天津东疆保税港区呼伦贝尔路426号铭海中心4号楼-3、7-507室房地产市场价值评估

估价委托人：献县人民法院

房地产估价机构：沧州市宝宇房地产评估有限公司

注册房地产估价师：回学忠（注册号1320190061）

于红心（注册号1319960016）

估价报告出具日期：2021年3月2日

## 致估价委托人函

献县人民法院：

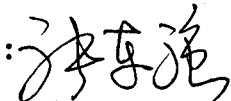
承蒙贵院委托，本公司对杨欢所有位于天津东疆保税港区呼伦贝尔路 426 号铭海中心 4 号楼-3、7-507 室，建筑面积为 74.58 平方米房地产市场价值进行了评估，价值时点为 2021 年 2 月 5 日，估价目的：为委托方确定拍卖保留价提供参考依据。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、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，运用比较法对估价对象进行了评估，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为¥97.08 万元(人民币玖拾柒万零捌佰元整) 单价：13017 元/m<sup>2</sup>。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

此致

沧州市宝宇房地产评估有限公司

法定代表人：

2021 年 3 月 2 日

## 目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
附件	12
一、司法鉴定委托书复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象现场勘察照片	
四、“天津市不动产登记簿查询证明”复印件	
五、房地产价格评估机构营业执照复印件	

六、房地产价格评估机构资质证书复印件

七、注册房地产估价师注册证书复印件

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

一、注册房地产估价师在本估价报告中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。

二、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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

三、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。

四、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、我们对估价委托人提供的资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、买卖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，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。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。
- 6、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在租赁权、抵押权、典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意。
- 7、本次估价对象的建筑面积以委托方提供的“天津市不动产登记簿查询证明”记载的建筑面积为依据。

### 二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

- 1、本估价报告用途为委托方确定拍卖保留价提供参考依据，

估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

#### **四、不相一致假设**

本次估价无不相一致假设。

#### **五、依据不足假设**

本次估价无依据不足假设。

#### **六、估价报告使用限制**

1、本估价报告用途为委托方确定拍卖保留价提供参考依据，若用于其他用途，需重新进行评估。

2、本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作为估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

3、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、当事人对评估报告有异议的，可在收到报告五日内，以书面形式向人民法院提出。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

1. 估价委托人：献县人民法院
2. 联系人：贺聪敏
3. 联系电话：0317-4600039

### 二、房地产估价机构

1. 估价机构：沧州市宝宇房地产评估有限公司
2. 住所：运河区御河路46号房产交易市场一楼
3. 资质等级：贰级
4. 资质证书编号：冀建房估（沧）16号
5. 法人代表：张东强
6. 联系人：于红心
7. 联系电话：0317-5638989
8. 邮政编码：061000

### 三、估价目的

为委托方确定拍卖保留价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象位于天津东疆保税港区呼伦贝尔路426号铭海中心4号楼-3、7-507室，建筑面积：74.58平方米房地产。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象位于天津东疆保税港区呼伦贝尔路426号铭海中心4号楼-3、7-507室，根据委托方提供的“天津市不动产登记簿查



询证明”记载，权利人：杨欢，建筑面积：74.58 平方米，用途为非居住，“不动产权证号为津（2016）天津东疆保税港区不动产权证明第 2000026 号，不动产登记证明号为津（2016）天津东疆保税港区不动产权证明第 3000070 号。

### 3、土地基本状况

估价对象位于天津东疆保税港区呼伦贝尔路 426 号铭海中心 4 号楼-3、7-507 室，权利性质：出让，总面积：23650.50 平方米，使用期限：2011 年 11 月 08 日至 2051 年 11 月 07 日，用途：商务金融用地；四至：东至观澜路，南至西昌道，西至欧洲路，北至重庆道，形状规则，地形平坦，地势平缓，地质条件好，开发程度达到宗地红线内外“七通”及场地平整。

### 4、建筑物基本状况

估价对象为钢混结构，所在第 5 层，共 10 层，室外墙面刷涂料，断桥铝窗，钢化玻璃门，未进入室内，公共通道地面铺瓷砖，墙面刷涂料，天花刷涂料，楼梯间地面瓷砖，墙面刷涂料，天花刷涂料，2 部客梯，配有水电、消防、监控系统等，配套设施齐全，维护保养情况良好，房屋结构完好，属完好房。

## 五、价值时点

2021 年 2 月 5 日，以实地查勘日为价值时点。

## 六、价值类型

估价中采用公开市场价值，即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行为，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

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件：

(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) 《中华人民共和国资产评估法》；

(4) 《中华人民共和国物权法》；

(5) 《中华人民共和国担保法》；

2、技术标准、规程、规范：

(1) 中华人民共和国国家标准 (GB/T50291-2015) 《房地产估价规范》；

(2) 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》；

### 3、委托方提供的相关资料

- (1) “天津市不动产登记簿查询证明”复印件；
- (2) 委托方提供的其它资料。

### 4、估价方搜集的相关资料

- (1) 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- (2) 估价对象所在区域的房地产市场状况。

## 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。

1、鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产的市场交易案例较多，宜采用比较法进行评估。

2、估价对象用途为非居住，属于收益性物业，但租赁收益率低且相关收益参数较难确定，故不适宜采用收益法。

3、现时用途房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

4、估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法。

综合所述，本报告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。

## 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，

运用适用的估价方法，仔细考察估价对象的特征，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥97.08万元(人民币玖拾柒万零捌佰元整) 单价：13017元/m<sup>2</sup>。

### 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
回学忠	1320190061	回学忠
于红心	1319960016	于红心

协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签名
张猛		张猛

### 十二、实地查勘期

2021年2月5日

### 十三、估价作业期

2021年2月5日——2021年3月2日

## 附件

- 一、司法鉴定委托书复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象现场勘察照片
- 四、“天津市不动产登记簿查询证明”复印件
- 五、房地产价格评估机构营业执照复印件
- 六、房地产价格评估机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件

献县人民法院  
司法技术鉴定委托书

(2021) 献法评字第 002 号

沧州市宝宇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献县支行与被执行人杨欢金融借款合同纠纷一案，申请人要求对位于天津东疆保税港区呼伦贝尔路 426 号铭海中心 4 号楼-3、7-507，(不动产权证号津(2016)天津东疆保税港区(2000026

号)房产价值进行评估。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条的规定，委托贵单位对此进行司法评估。现将有关材料一并送去，请在受委托后 30 个工作日内做出书面司法鉴定意见书（一式五份），并及时报送我院。

当事人联系方式：

申请人（缴费义务人）沧州银行股份有限公司献县支行。

委托代理人王玉，该公司职员，15226725352。

被申请人杨欢，女，汉族，1982 年生，住献县乐寿镇欣苑小区，15533704975,15350781666。