

房地产估价报告

永盛估字【2020】第 0928-12 号

估价项目名称: 刘淑敏 冯增虎所属的坐落于西城区军工路
北侧中天新君阶台景苑小区二期 1#楼 1602 室
住宅用房地产市场价值评估项目 (定州市)

估价委托人: 保定市清苑区人民法院

房地产估价机构: 保定市永盛房地产评估有限公司

注册房地产估价师: 张军 (注册号: 1319960059)

郭虎 (注册号: 1320190098)

估价报告出具日期: 2020 年 9 月 28 日

致估价委托人函

保定市清苑区人民法院：

受贵方委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则对刘淑敏 冯增虎所属的坐落于西城区军工路北侧中天新郡怡景苑小区二期1#楼 1602 室，建筑面积 86.19 平方米的住宅用房地产（不动产权证号：冀（2020）定州市不动产权第 0007516 号）进行了价格评估。

估价目的：为估价委托人司法处置估价对象提供价格参考。

价值时点：2020 年 9 月 18 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，进行了科学、客观、合理的估价，在与本估价报告书假设条件相同的情况下，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验对影响房地产市场价格的因素进行分析，综合确定估价对象在价值时点的估价结果如下（币种：人民币）：

估价总价：47.79 万元

单价：5545 元/平方米

总价大写：人民币肆拾柒万柒仟玖佰元整。

特别提示：本次评估未考虑可能存在的他项权利对估价对象价值的影响，在此提请报告使用者注意。

保定市永盛房地产评估有限公司

法定代表人：

二零二零年九月二十八日

目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
估价结果报告	6
一、估价委托人	6
二、房地产估价机构	6
三、估价目的	6
四、估价对象	6
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	10
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	11
估价技术报告	12
（由估价机构存档）	12
附 件	12
一、保定市清苑区人民法院司法评估委托书复印件	12
二、估价对象位置图	13
三、估价对象照片	14
四、估价对象权属证明文件	15
五、估价机构《营业执照》复印件	17
六、《房地产估价机构资格证》复印件	18
七、房地产估价师注册证书复印件	19

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、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、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告，评估结论不应当作为价格可实现的保证。


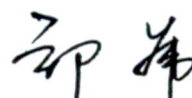
5、本估价报告结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

6、本估价报告所依据的有关估价对象资料（保定市清苑区人民法院司法评估委托书、房屋分层分户平面图、不动产权登记信息证明）等均为估价委托人提供，由估价委托人对其真实性、完整性、合法性负责。因资料失实造成的估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、由于产权人未到现场，我公司的注册房地产估价师未能进入室内，只对估价对象室外及周边环境进行了实地查勘，本次按室内普通装修进行评估。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师签名（盖章）：

姓名	注册号	签名	签名日期
张军	1319960059		2020年9月28日
郭虎	1320190098		2020年9月28日

估价假设和限制条件

一、一般假设：

1、本次估价以估价委托人确定的估价对象、估价范围进行估价，假定估价对象保持现状继续使用。

2、对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格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，假定其安全。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，估价对象可在公开市场上自由转让，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，存在自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价，交易有一段合理洽谈时间，通盘考虑房地产性质和市场情形下进行议价。

4、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的检测，本次评估设定无其他基础、结构等方面的重大质量问题，以估价对象的建筑质量达到国家和行业规定的标准要求、可以正常使用为前提。

5、本次估价结果未考虑市场供应关系、市场结构发生重大变化或实质性变化、国家宏观经济政策发生重大变化以及遇到不可抗力对估价结论的影响，未考虑估价对象可能存在的他项权利对估价结果的影响。

6、本次估价对象权属、面积、用途等，以估价委托人提供的保定市清苑区人民法院司法评估委托书、房屋分层分户平面图、不动产权登记信息证明为依据，估价对象现场状况已有估价委托人及申请人确认，签字。由此产生的权属争议等相关问题，本公司及注册房地产估价师不承担相关责任。

二、未定事项假设

1、由于估价委托人未约定价值时点，根据司法鉴定的需要，本次评估按实地查勘日 2020 年 9 月 18 日作为价值时点。

2、本次评估价值的评估不包括房地产被查封及房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

由于产权人未到现场，我公司的注册房地产估价师未能进入室内，只对估价对象室外及周边环境进行了实地查勘，本次按室内普通装修进行评估。

六、估价报告使用限制

1、本次估价目的是为估价委托人司法处置估价对象提供价格参考，不作其他估价目的之用。

2、房地产估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果提交有关部门确认或备案时的附件。

3、当事人或其他估价利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过保定市清苑区人民法院向我公司书面提出复核评估，若对复核结果仍有异议，应当自收到复核结果之日起五日内向房地产评估专家委员会申请鉴定。

4、估价报告使用期限自估价报告出具之日 2020 年 9 月 28 日一年有效期内，如使用本报告估价结果的时间与报告的估价日期相差 12 个月或以上，我公司对应用此结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。

5、本报告由我公司负责解释。

（此页以下无正文）

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：保定市清苑区人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构：保定市永盛房地产评估有限公司

住 所：保定市竞秀区东风路街道办事处朝阳南大街1号
茂业中心1210室商用

法 人 代 表：张军

资 格 等 级：贰级

证 书 编 号：冀建房估（保）12号

统一社会信用代码：911306066012496024

三、估价目的

为估价委托人司法处置估价对象提供价格参考。

四、估价对象

1、区位状况

影响房地产价格水平的区位状况包括：估价对象在城市中的位置，所处区域的商业繁华程度，交通条件，公共基础设施的完备程度，区域环境状况，所处楼幢、楼层和朝向等。

该估价对象位于西城区军工路北侧中天新郡怡景苑小区二期1#楼1602室，所在层数为第16层。估价对象所在小区南临军工路，西临龙泉街，所在区域附近有中国农业银行、定州火车站、定州汽车站、定州市西城区王庄子小学、红阳小区等，基础设施完善，交通条件较便利。

2、实物状况

影响房地产价格水平的实物状况主要包括：建筑物的建筑功能、外观、新旧程度、建筑规模、装饰装修、设施设备、空间布局、工程质

量、建筑结构、维护、保养、使用情况及土地宗地状况等。

估价对象所在宗地地势平坦，所在区域基础设施完备，土壤地基状况良好。

估价对象房屋为钢混结构，外墙面粉料，部分贴石材，入户防盗门，以上建筑自建成至今，维护保养情况良好（由于产权人未到现场，我公司的注册房地产估价师未能进入室内，只对估价对象室外及周边环境进行了实地查勘，本次按室内普通装修进行评估）。

3、权益状况

不动产权证号：冀（2020）定州市不动产权第 0007516 号，权利人：刘淑敏 冯增虎，房屋坐落：西城区军工路北侧中天新郡怡景苑小区二期 1#楼 1602 室，建筑面积：86.19 平方米，用途：住宅。

根据不动产权登记信息证明显示，从 2011 年 8 月 1 日至 2020 年 09 月 25 日的房屋产权登记信息如下：权利人：刘淑敏 冯增虎，房屋坐落：西城区军工路北侧中天新郡怡景苑小区二期 1#楼 1602 室，不动产权证号：冀（2020）定州市不动产权第 0007516 号，建筑面积：86.19 平方米，用途：住宅，不动产权状态：抵押权人：中国工商银行股份有限公司定州支行，抵押期限：2012-5-25 至 2032-5-25，债权数额：13.3 万元。

本次估价对象权属、面积、用途等，以估价委托人提供的保定市清苑区人民法院司法评估委托书、房屋分层分户平面图、不动产权登记信息证明为依据，估价对象现场状况已有估价委托人及申请人确认，签字。由此产生的权属争议等相关问题，本公司及注册房地产估价师不承担相关责任。

4、市场背景

近几年，我国政府通过宏观调控，扩大内需及各种积极和财经政策等措施，在世界经济逐渐减缓的情况下，我国国民经济发展速度仍

保持了较快的增长，物价稳定，人民生活安居乐业。

在总体规划基础上进行调整后，规划区的面积为 24 平方公里，城市性质为保定市南部区域中心和物资集散地，以发展农副产品深加工、轻工业和机械工业为主的历史文化名城。清风街和中山路为贯通南北东西的城市主轴线。工业区、科教区、居住区、商贸政综合中心区等五个分区功能齐全。东起自来佛街，西至商业街，北自兴华路，南至南环路间为古城保护范围，用地约 4.5 平方公里。

定州市工业经济快速发展。定洲电厂、长安汽车、旭阳焦化、伊利乳业四大支柱企业带动了定州经济快速发展。民营经济快速发展，形成了铸造轧钢、钢网编织、体育用品、纺织加工等优势行业。第三产业快速增长，内部结构进一步优化。全市共有各类市场 93 处，其中专业市场 24 处，为构筑定州新的产业优势奠定了基础。

5、最高最佳利用原则

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。经过注册房地产估价师综合分析，该估价对象保持现状用途继续使用符合最高最佳利用原则。

五、价值时点

2020 年 9 月 18 日以实地查勘期作为价值时点。

六、价值类型

根据本次估价的估价目的，采用市场价值，是指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。

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、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师应站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出一个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

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即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

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准，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

房地产价格遵循替代规律，具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。替代原则要求房地产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。

5、最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的利用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。经过注册房地产估价师综合分析并进行实地查勘后，认为该估价对象保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

八、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、《中华人民共和国资产评估法》

- 4、《城市房地产转让管理规定》
- 5、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》
- 6、《房地产估价基本术语标准》
- 7、《房地产估价规范》
- 8、估价委托人提供的有关资料
- 9、实地查勘、市场调查搜集到的资料

九、估价方法

按照《房地产估价规范》的要求，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

本次房地产价值评估采用比较法。

比较法：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


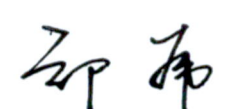
注册房地产估价师根据估价目的、估价原则、估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，选择科学的估价方法，并结合注册房地产估价师经验，评估确定估价对象在价值时点 2020 年 9 月 18 日的公开市场价值评估结果如下（币种：人民币）：

估价总价：47.79 万元

单价：5545 元/平方米

总价大写：人民币肆拾柒万柒仟玖佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张军	1319960059		2020 年 9 月 28 日
郭虎	1320190098		2020 年 9 月 28 日

十二、实地查勘期

2020年9月18日。

十三、估价作业期

2020年9月9日至2020年9月28日。

保定市永盛房地产评估有限公司

二零二零年九月二十八日

