

房地产估价报告

Real Estate Estimate Report

估价项目名称：沈翠名下位于沧州市运河区新华中路梨园
小区1#楼3-601的住宅用途房地产的司法
评估（沧州市）

估价委托人：河北省沧县人民法院

房地产估价机构：河北首佳石房房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：贾智慧 1320060032

刘非非 1320170095

估价报告出具日期：2020年10月21日

估价报告编号：石房【2020】估字第2020576号

致估价委托人函

河北省沧县人民法院：

受贵院的委托,我对沈翠名下位于沧州市运河区新华中路梨园小区 1#楼 3-601 的住宅用途房地产的市场价值进行了评估。根据《不动产权证书》载明,估价对象权利人为沈翠,建筑面积为 129.81 平方米。经过实地查勘和市场调查,我公司结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能、用途等因素,依据各项法律、法规文件及技术标准,遵循独立、客观、公正、合法的原则,按照严谨的估价程序,选择比较法和收益法分析、测算估价对象以 2020 年 9 月 30 日为价值时点的市场价值。其目的是:为河北省沧县人民法院受理李宏伟申请执行沈翠借款合同纠纷一案提供房地产市场价值参考。

注册房地产估价师遵循估价原则,按照估价程序,在本次估价假设和限制条件的前提下,通过对影响房地产价值的因素进行综合分析和科学测算,综合确认估价对象在价值时点的房地产市场价值为 123.45 万元,大写人民币:壹佰贰拾叁万肆仟伍佰元整。评估单价为 9510 元/平方米。详见下表:

估价结果一览表

币种:人民币

权利人	《不动产权证书》号	房屋坐落	所在层/总层数	用途	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
沈翠	冀(2018)沧州市不动产权第 0013521 号	沧州市运河区新华中路梨园小区 1#楼 3-601	6/6	住宅	129.81	9510	123.45
合计		——	——	——	129.81		123.45

(估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。)

特别提示:

1. 本估价结果仅为河北省沧县人民法院受理李宏伟申请执行沈翠借款合同纠纷一案提供房地产市场价值参考,用于其他目的估价报告无效。

2. 本报告交付委托人估价报告原件一式五份,报告复印件无效。

特此函告。

河北首佳石房房地产资产评估有限公司

法定代表人:

2020 年 10 月 21 日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	5
(六) 价值类型.....	5
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	6
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	10
四、估价技术报告（估价机构存档）.....	11
五、附 件.....	11

一、估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 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。

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，但受到本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. 注册房地产估价师依照《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5. 我公司于 2020 年 9 月 30 日派注册房地产估价师刘非非、贾智慧对估价对象进行了实地查勘及相关资料的搜集工作。并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。我们已对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了必要的查验。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 注册房地产估价师承诺在按委托人所提供的基础资料条件下，对本报告中选用的估价方法及其应用在其有效期内的合理性负责。

8. 当事人收到本报告之日起 5 日内，如对本报告有异议，可书面向法院提出复核申请。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 字	日 期
贾智慧	1320060032		
刘非非	1320170095		

二、估价假设和限制条件

（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. 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，洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。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。
3. 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。
4. 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。
5. 本次估价中估价对象权属来源于委托人提供的《不动产权证书》，委托人应对其提供资料的真实性、准确性、合法性、完整性负责，假定委托人提供的资料是真实的、准确的、合法的和完整的。若与实际不符，应据实调整评估值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

（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

至价值时点，估价对象已被查封，根据估价目的，本次估价不考虑查封因素的存在对估价结果造成的影响。

（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事项假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足假设，故本次估价报告无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制条件

1. 本估价报告按照既定目的提供给委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。
2. 本估价报告结论自估价报告出具之日起至2021年10月20日前有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过报告有效期，估价对象、国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，对估价结果产生明显影响

时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3. 未经本公司允许，不得向委托人和估价报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供本报告；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。

4. 本报告由河北首佳石房房地产资产评估有限公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件不认可且不承担责任。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：河北省沧县人民法院

联系方式：0317-3166785

(二) 房地产估价机构

名称：河北首佳石房房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91130102601215373M

法定代表人（执行事务合伙人）：李竞翌

住所：河北省石家庄市长安区中山东路 447 号建华城市广场 A 座 1602 室

备案等级：一级

证书编号：冀建房估（石）10 号

有效期限：截至 2021 年 6 月 28 日

联系人：刘非非

联系电话：0311-89278677

(三) 估价目的

本次估价仅为河北省沧县人民法院受理李宏伟申请执行沈翠借款合同纠纷一案提供房地产市场价值参考提供房地产市场价值参考。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围：

冀（2018）沧州市不动产权第 0013521 号《不动产权证书》复印件中载明的沈翠位于沧州市运河区新华中路梨园小区 1#楼 3-601 的住宅用途的房地产，建筑面积为 129.81 平方米。

2. 估价对象基本状况：

- (1) 名称：梨园小区；
- (2) 坐落：沧州市运河区新华中路梨园小区 1#楼 3-601；
- (3) 规模：建筑面积 129.81m²；
- (4) 实际用途：住宅；
- (5) 权属：权利人沈翠。

3. 土地基本状况：

- (1) 名称：沧州市运河区新华中路梨园小区 1#楼 3-601 分摊的土地；
- (2) 土地所有权/土地使用权：国家所有/沈翠；
- (3) 用途：城镇住宅用地；
- (4) 形状：形状较规则；
- (5) 地形地势：平坦；
- (6) 开发程度：“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通暖气、通天然气、通讯）及场地平整。

4. 建筑物基本状况：

- (1) 名称：梨园小区；
- (2) 坐落：沧州市运河区新华中路梨园小区 1#楼 3-601；
- (3) 规模：建筑面积 129.81m²；
- (4) 用途：住宅；
- (5) 层数：总层数 6，估价对象位于 6 层；
- (6) 建筑结构：钢筋混凝土结构；
- (7) 装饰装修：估价对象所在楼外墙刷涂料，楼道内墙面刷白，水泥地面。室内客厅木质地板地面，墙面贴壁纸，石膏板吊顶；卧室木质地板地面，墙面贴壁纸，石膏顶角线吊顶，塑钢窗户；
- (8) 设施设备：建筑物内有供水、供电、供暖等设施设备；
- (9) 空间布局：估价对象布局合理；
- (10) 使用及维护状况：至价值时点空置，维护状况良好；
- (11) 完损状况：无明显的损毁状况，现状良好，可正常使用。

（五）价值时点

根据协商，确地现场查勘之日为价值时点，价值时点为 2020 年 9 月 30 日。

（六）价值类型

本次评估房地产市场价值。

市场价值是房地产在满足下列假设条件下进行交易最可能的价格：

（1）适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

（2）熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲

目地购买，卖方不是盲目地出售。

(3) 谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

(4) 不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

(5) 公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

（七）估价原则

房地产估价必须遵守独立、客观、公正；合法；价值时点；替代；最高最佳利用原则。在此前提下，本次估价我们具体依据如下估价原则：

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. 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. 最高最佳利用原则

要求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的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、经济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

1. 法律、法规、文件依据：

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

(2) 《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)；

- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月28日第十三届全国人民代表大会第十二次会议第三次修正)；
- (4) 《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第十二次会议修订)；
- (5) 《河北省土地管理条例》(2014年9月26日河北省第十二届人民代表大会常务委员会第十次会议第六次修正)；
- (6) 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》(国家税务总局公告2016年第16号)；
- (7) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19号)；
- (8) 《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》(国发[2010]35号)；
- (9) 《河北省人民政府关于修改〈河北省地方教育附加征收使用管理规定〉的决定》(河北省人民政府令〔2012〕第13号)；
- (10) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986年9月15日国务院发布)；
- (11) 《关于增值税小规模纳税人有关税收政策的通知》(冀财税〔2019〕6号)；
- (12) 《司法鉴定程序通则》；
- (13) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年2月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过)；
- (14) 《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)；
- (15) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》(法释〔2016〕18号)；
- (16) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干问题》(法释〔2011〕21号)；
- (17) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(2009年8月24日由最高人民法院审判委员会第1472次会议通过)；
- (18) 《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》(法办发〔2007〕5号)；
- (19) 《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》(法

释〔2004〕16号。

2. 技术规范依据:

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- (2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。
- (3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)

3. 估价委托人提供的资料:

- (1) 河北省沧县人民法院对外委托书；
- (2) 《不动产权证书》复印件；

4. 其他依据:

- (1) 注册房地产估价师实地查勘资料；
- (2) 注册房地产估价师进行市场调查所搜集掌握的有关资料。

(九) 估价方法

1. 估价方法的选用:

根据《房地产估价规范》，根据已明确的估价目的及估价对象，可采用比较法、收益法、成本法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。

根据委托人提供的资料及评估人员查看、调查收集的有关资料，经综合分析比较，此次评估采用了比较法、收益法确定该房地产的市场价值，主要出于以下考虑：一是估价对象周边的同类型房地产交易实例较多，通过采用比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，能够客观地反映估价对象公开市场价格水平，适宜采用比较法进行评估；二是估价对象可对外出租产生收益，且估价对象所在区域的类似房地产出租成交较活跃，具备采用收益法进行评估的条件，适宜采用收益法进行评估。

未选用方法的理由：

成本法：估价对象为住宅用途房地产，现时住宅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。且估价对象的同类房地产交易较多，租赁市场活跃，不符合成本法的适用条件，故不适宜采用成本法作为评估方法。

假设开发法：估价对象属于建成并已投入使用的房地产，维护使用状况良好，无再开发潜力，故不适宜采用假设开发法作为评估方法。

出于以上考虑，本次估价宜采用比较法、收益法进行测算。最后，将上述两

种方法的计算结果进行综合分析，确定估价对象的房地产单价和总价。

2. 估价方法定义：

（1）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。

（2）收益法

预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值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，采用适宜、合理的估价方法，通过实地查勘和调研，进行数据分析、测算，结合估价人员估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，综合评定在假设限制条件及市场条件下，估价对象房地产评估总价 123.45 万元，壹佰贰拾叁万肆仟伍佰元整。评估单价 9510 元/平方米。评估结果详见下表。

估价结果一览表

币种：人民币

权利人	《不动产权证书》号	房屋坐落	所在层/总层数	用途	建筑面积（平方米）	评估单价（元/平方米）	评估总价（万元）
沈翠	冀（2018）沧州市不动产权第 0013521 号	沧州市运河区新华中路梨园小区 1#楼 3-601	6/6	住宅	129.81	9510	123.45
合计		——	——	——	129.81		123.45

（估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。）

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 字	日 期
-----	-----	-----	-----

贾智慧	1320060032		
-----	------------	--	--

刘非非	1320170095		
-----	------------	--	--

(十二) 实地查勘期

实地查勘估价对象日期为 2020 年 9 月 30 日。

(十三) 估价作业期

2020 年 9 月 30 日至 2020 年 10 月 21 日。

四、估价技术报告（估价机构存档）

五、附件

- (1) 估价对象现场勘查照片；
- (2) 估价对象所处位置示意图；
- (3) 河北省沧县人民法院对外委托书；
- (4) 《不动产权证书》复印件；
- (5) 估价机构营业执照复印件；
- (6) 估价机构备案证书复印件；
- (7) 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

估价对象现场勘查照片



估价对象所处位置示意图



估价对象位置 ▲

