

## 致估价委托人函

沧州市新华区人民法院：

接受贵院委托，我公司对沧州市新华区人民法院受理的鞠凤祥申请执行杨卫国、上海沧狮国际物流有限公司民间借贷纠纷一案所涉及的沧州市运河区永安大道西侧万泰丽景东区2#楼2-1004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：沧州市新华区人民法院受理的鞠凤祥申请执行杨卫国、上海沧狮国际物流有限公司民间借贷纠纷一案所涉及的沧州市运河区永安大道西侧万泰丽景东区2#楼2-1004住宅房地产，建筑面积为92.36平方米。

三、价值时点：2020年1月10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，确认沧州市新华区人民法院受理的鞠凤祥申请执行杨卫国、上海沧狮国际物流有限公司民间借贷纠纷一案所涉及的沧州市运河区永安大道西侧万泰丽景东区2#楼2-1004住宅房地产在价值时点的市场价值为RMB104.97万元，大写人民币：壹佰零肆万玖仟柒佰元整，评估单价为11365元/m<sup>2</sup>。

七、特别提示

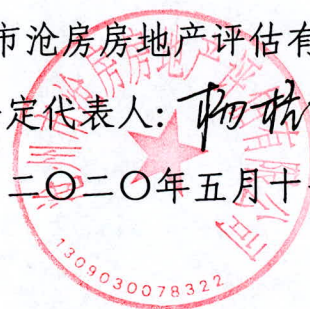
- 1、本次评估交付估价委托人评估报告原件六份，报告复印件无效。
- 2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

3、本估价报告应用的有效期：自 2020 年 5 月 11 日至 2021 年 5 月 10 日。

沧州市沧房房地产评估有限公司

法定代表人：栢桂林

二〇二〇年五月十一日



# 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.....	6
七、 估价原则.....	6
八、 估价依据.....	7
九、 估价方法.....	7
十、 估价结果.....	8
十一、 注册房地产估价师.....	8
十二、 估价作业日期.....	8
十三、 估价报告应用的有效期.....	8
附 件.....	9

## 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确。

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
庞利	1320150111	庞利	2020.5.11
郭彦彬	1320180019	郭彦彬	2020.5.11

中华人民共和国注册房地产估价师

姓名: 庞利 日期

注册号: 1320150111

有效期: 至 2021 年 6 月 10 日

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

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1. 本报告依据的产权及预告权业务信息表复印件、房产分层分户图复印件、沧州市新华区人民法院司法鉴定委托书（2019）沧新法委字 19-440 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 1 月 10 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产分层分户图复印件登记的产权面积为准，即建筑面积为 92.36 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。

## 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

1. 估价委托人提供的产权及预告权业务信息表复印件中登记的房屋面积与房产分层分户图复印件中登记的产权面积不一致，本次以房产分层分户图复印件中登记的产权面积进行评估，即建筑面积为 92.36 平方米。

2. 估价委托人提供的房产分层分户图复印件中登记的房屋总层数为 26 层，经估价人员现场查勘，估价对象实际总层数为地上 25 层，地下 2 层，与登记总层数不一致，本次以房产分层分户图复印件中登记的房屋总层数进行评估。

## 五、依据不足假设

本次现场查勘估价人员未能进入估价对象室内，本次评估室内装修情况视为普装。

## 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值参考依据。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. 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。

6. 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。

7. 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：沧州市新华区人民法院

### 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：杨桂林

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：沧州市新华区人民法院受理的鞠凤祥申请执行杨卫国、上海沧狮国际物流有限公司民间借贷纠纷一案所涉及的沧州市运河区永安大道西侧万泰丽景东区2#楼2-1004住宅房地产，建筑面积为92.36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运河区永安大道西侧万泰丽景东区2#楼2-1004，2号楼为钢筋混凝土结构，楼体外墙面刷涂料，房屋层数地上25层，地下2层，所在层为地上10层，共设2个单元，所处2单元，两梯四户，设单元门禁系统，设入户防盗门。本次现场查勘估价人员未能进入估价对象室内，本次评估室内装修情况视为普装。

#### （二）权益状况

根据估价委托人提供的产权及预告权业务信息表复印件及房产分层分户图复印件，权利人为杨卫国、周存丽，房屋坐落为运河区永安大道西侧



万泰丽景东区 2#楼 2-1004, 房屋面积为 92.36 平方米, 结构为钢筋混凝土结构, 房屋总层数为 26 层, 所在层数为 10 层。

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

估价对象位于沧州市运河区永安大道西侧万泰丽景东区 2#楼 2-1004, 东临永安北大道, 区域内有沧州市交警支队一大队、御湖·金茂府、馨泰花园等。估价对象所在区域内繁华程度较好, 区域内生活设施、公用设施完备, 生活购物较方便, 交通便利, 公交便捷度较好。估价对象所在区域内房地产类型以住宅、商业等为主, 绿化程度较好, 自然环境较好, 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、通气、通讯、通路和场地平整, 基础设施完善。

五、价值时点: 2020 年 1 月 10 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地产且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, 故不宜采用假设开发法和成本法。估价对象用途为住宅, 同地段同类型的二手房交易市场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，确认沧州市新华区人民法院受理的鞠凤祥申请执行杨卫国、上海沧狮国际物流有限公司民间借贷纠纷一案所涉及的沧州市运河区永安大道西侧万泰丽景东区2#楼2-1004住宅房地产在价值时点的市场价值为RMB104.97万元，大写人民币：壹佰零肆万玖仟柒佰元整，评估单价为11365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	姓名	日期
庞利	1320150111	庞利 注册号: 1320150111 有效期至: 2021年6月10日	2020.5.11
郭彦彬	1320180019	郭彦彬 注册号: 1320180019 有效期至: 2021年6月25日	2020.5.11

十二、估价作业日期：2020年1月10日至2020年5月11日。

十三、估价报告应用的有效期限：自2020年5月11日至2021年5月10日。