

# 房地产估价报告

估价项目名称：沧州市运河区人民法院委托关于史明军、张广女名下位于沧州市运河区御河新城小区东16号楼2-802一套住宅用房的房地产价值评估

估价委托人：沧州市运河区人民法院

估价机构：河北溢紫房地产评估有限公司

估价人员：张建彬            注册号：1320190116  
              王立芹            注册号：1320140098

估价报告编号：冀溢紫估（2021-0903）鉴字第2107102号

估价报告出具日期：2021年08月09日

## 致估价委托人函

沧州市运河区人民法院：

受贵方的委托，河北溢紫房地产评估有限公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的精神，按照科学、公允的方法，对史明军、张广女名下位于沧州市运河区御河新城小区东 16 号楼 2-802 一套住宅用房的房地产价值进行评估，为沧州市运河区人民法院受理刘植和与史明军、张广女民间借贷纠纷一案所涉及的估价对象提供价值参考依据。

一、估价对象：估价对象是史明军、张广女名下位于沧州市运河区御河新城小区东 16 号楼 2-802 一套住宅用房（包含所分摊的土地），建筑面积 85.66 平方米，用途为住宅。

二、估价目的：为沧州市运河区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2021 年 07 月 18 日，为实地查勘之日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法和收益法。

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，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法进行测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析，在价值时点 2021 年 07 月 18 日的估价对象价值为 RMB: 1045052 元，大写人民币壹佰零肆万伍仟零伍拾贰元整，单价为 12200 元/平方米。

七、特别提示：

1、本报告评估结果为房地合一价值，包括估价对象所分摊的土地价值及附着于估价对象内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备及装修的价值，不包含可移动的家具、电器等生活物品的价值。

2、本次评估交付估价委托人评估报告原件肆份，报告复印件无效。

3、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。

4、本估价报告应用的有效期自 2021 年 08 月 09 日至 2022 年 08 月 08 日。

河北溢紫房地产评估有限公司

法定代表人（签章）：

2021 年 08 月 09 日

## 目 录

估 价 师 声 明 .....	1
估价的假设和限制条件 .....	2
房地产估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	7
六、价值类型 .....	7
七、估价原则 .....	7
八、估价依据 .....	8
九、估价方法 .....	9
十、估价结果 .....	10
十一、估价人员 .....	10
十二、实地查勘期 .....	10
十三、估价作业期 .....	10
十四、估价报告应用的有效期 .....	10
附 件 .....	11
附件一：沧州市运河区人民法院司法鉴定委托书复印件 .....	12
附件二：房产分层分户图复印件 .....	13
附件三：房地产估价现场查勘表复印件 .....	14
附件四：估价对象位置示意图 .....	15
附件五：估价对象实地查勘情况及现状照片 .....	16
附件六：估价机构营业执照及备案证书复印件 .....	18
附件七：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、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）的规定进行估价工作，撰写估价报告。

撰写本报告的注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签名日期
张建彬	1320190116		年 月 日
王立芹	1320140098		年 月 日

## 估价的假设和限制条件

### 一、估价报告结论成立的一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房产分层分户图》，我们未向政府有关部门进行核实，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。

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. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房产分层分户图》记载建筑面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

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. 本估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

7. 房地产价值时点为完成估价对象实地查勘之日，本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

### 二、未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

#### 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，故本报告无不相一致事项假设。

#### 五、依据不足假设

1. 估价委托人未能提供估价对象《房屋所有权证》和《国有土地使用证》或（《不动产权证书》）原件或其复印件，考虑到本次评估目的的需要，估价委托人已经进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于估价师工作能力范围，本次评估以估价委托人提供的估价对象《房产分层分户图》复印件等资料作为产权资料。

2. 由于委托人未能提供估价对象土地出让金等有关税费缴纳情况的相关资料，本次估价假设其已全额支付土地出让金等有关税费。若实际情况与本次估价假设不符，则应以实际情况为准，并应重新进行估价。

3. 由于委托人未能提供估价对象或涉及的租赁合同等相关资料，本次估价假设估价对象不存在租赁他项权利；若存在租赁关系且约定的租金水平与市场客观租金水平存在差异，对估价结果会带来相应影响，请报告使用者注意。

#### 六、估价报告使用限制

1. 本估价报告书及列明结论仅对本次估价目的，其它用途的使用均属无效。

2. 本估价报告自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。

3. 本估价报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供；本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、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4. 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概不认可且不承担责任。

5. 本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

6. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

7. 本次估价报告包括“房地产估价结果报告”和“房地产估价技术报告”，本次仅提供“房地产估价结果报告”，“房地产估价技术报告”供估价机构存档和有关管理部门查阅等。

8. 本次估价中所运用的资料数据均来自委托人提供的相关资料，对超出注册房地产估价师专业范围之外的其他专业问题未作任何结论和说明，现场工作人员对因遮盖、未暴露、预埋设施及其它人为阻碍难于触及到的部分未进行检验，有关这部分事项请向其他专业工程师、律师及相关政府主管部门询及。

9. 报告中所使用的货币为人民币。

## 七、其他事项说明

1. 本估价结果包含估价对象自用或合理分摊的国有出让土地使用权价值。

2. 本次估价未考虑若涉及抵押、担保、查封等他项权利行为的存在对房地产价值的影响，对其能否办理产权变更不作保证。

3. 由于条件所限，未能获知估价对象是否存在应缴未缴税费，故估价结果未考虑若存在应缴未缴税费所带来的影响。

4. 估价对象在进行转让交易时，应当符合城市房地产转让方面的相关规定。

5. 本次估价对估价对象的产权归属不作界定或发表意见，仅对估价对象的价值发表专业意见。

6. 由于本次估价目的为司法办案估价，估价对象自身价值可能会因其为拍卖而造成投资者心理价值下降。

7. 本次估价目的为司法执行案件进行估价，不作其他用途。

8. 本次估价未考虑办理产权变更过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切



税、费（包括但不限于所得税、增值税及其附加、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、水利基金费、出让金以及该土地、房产此前所欠的所有税、费）及有可能存在的物业费、水、电等欠费均由买受人承担的情况，实际计收项目和标准以相关部门最终核定为准。

9. 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，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评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

10. 估价结果未考虑未来处置风险。

11. 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或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

委托人：沧州市运河区人民法院

住 址：沧州市运河区朝阳路 44 号

联系电话：0317-2129790

### 二、估价机构

估价机构名称：河北溢紫房地产评估有限公司

法定代表人：贾东增

公司住所：邯郸市滏东北大街 228 号泽锦金融大厦 13 层 1305 号

备案等级：贰级

备案证书编号：冀建房估（邯）12 号

联系电话：0310-3214048、3091508

### 三、估价目的

为沧州市运河区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象是史明军、张广女名下的位于沧州市运河区御河新城小区东 16 号楼 2-802 房地产，本报告评估结果为房地合一价值，包括估价对象所分摊的土地价值及附着于估价对象内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备及装修的价值，不包含可移动的家具、电器等生活物品的价值。

#### 2、估价对象区位状况

估价对象位于沧州市运河区御河新城小区东 16 号楼 2-802，东临浮阳南大道，南临御河路，西临朝阳街，北临育红路，所在区域有万润悦港城、运河区实验小学、沧州中西医结合医院、百狮园公园等购物、教育、医疗、休闲场所。附近有 1、16、543、29 路等公交车通过，出行便利，该区域生活服务配套设施较完善，地理位置较为优越。

### 3、估价对象权益状况

估价对象位于沧州市运河区御河新城小区东 16 号楼 2-802 房地产，权利人为史明军、张广女，建筑面积 85.66 平方米。

### 4、估价对象实物状况

估价对象所在建筑物为 25 层钢混结构单元式住宅楼，估价对象位于第 8 层，两梯三户，位于中户，朝南。建筑物建成于 2017 年。该小区通双气，水电齐全。

估价对象所在建筑物外墙刷涂料，单元防盗门，楼道地面、墙面贴砖，楼梯间水泥地面，墙面刷白。

入户门为防盗门，内部木质套装门，断桥铝窗；

餐厅、客厅：地面铺地板，顶棚吊顶；

厨房、卫生间：地面、墙面贴砖；

卧室：地面铺地板。

## 五、价值时点

2021 年 07 月 18 日，为实地查勘之日。

## 六、价值类型

本次估价采用的市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

## 七、估价原则

在遵循公正、独立、客观原则的前提下，具体依据原则如下：

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是指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

合法原则是指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

价值时点原则是指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

替代原则是指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

最高最佳利用原则是指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。

## 八、估价依据

### (一) 相关法律、法规及规章

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号, 2020 年 1 月 1 日起实施);

2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 32 号, 2020 年 1 月 1 日起实施);

3、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过, 2021 年 1 月 1 日起施行);

4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号, 2016 年 12 月 1 日起实施);

5、《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);

6、《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273 号)。

### (二) 有关技术标准

1、《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015, 2015 年 12 月 1 日起实施);

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013, 2014 年 2 月 1 日起实施);

### (三) 估价委托人所提供的资料

- 1、《沧州市运河区人民法院司法鉴定委托书》(【2021】冀 0903 委评 52 号)；
- 2、委托方提供的《房产分层分户图》复印件；
- 3、委托方提供的其他资料。

#### (四) 估价机构搜集的有关资料

- 1、估价对象所在区域状况等方面资料；
- 2、估价对象自身条件资料；
- 3、估价人员现场勘查、收集的其他资料；
- 4、估价人员工作实践掌握的有关资料。

### 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、基准地价修正法等，有条件选用比较法进行估价的，应用比较法为主要方法；有收益房地产采用收益法作为其中的一种方法进行估价。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。

估价对象为住宅用途，区域内类似房地产交易市场活跃，案例材料较多，且较易获取，同时估价对象存在潜在的出租收益，所以本次估价采用比较法和收益法作为其估价方法；然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价格。

比较法是选取一定数量的可比实例，将他们与对象进行比较，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。

估价对象价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数

收益法是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。

估价对象的价值  $V=A/(R-r) \times [1 - (1+r)^n / (1+R)^n]$

其中：V——评估价值                      A——房地产的年净收益

R——未来各年报酬率              r——净收益每年上涨比率

$n$ ——房地产有效收益年限

## 十、估价结果

根据《房地产估价规范》及现场勘查情况，估价人员在充分分析估价对象所在区域的房地产价值影响因素和掌握的房地产市场交易相关资料的基础上，按照房地产估价的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，评估得到估价对象在本次价值类型、设定用途、使用年限条件下，在价值时点 2021 年 07 月 18 日的估价对象价值为 RMB: 1045052 元，大写人民币壹佰零肆万伍仟零伍拾贰元整，单价为 12200 元/平方米。

## 十一、估价人员

姓名	注册号	签字	签名日期
张建彬	1320190116		年 月 日
王立芹	1320140098		年 月 日

## 十二、实地查勘期

2021 年 07 月 18 日

## 十三、估价作业期

2021 年 07 月 18 日至 2021 年 08 月 09 日

## 十四、估价报告应用的有效期

本估价报告及估价结果自 2021 年 08 月 09 日至 2022 年 08 月 08 日壹年内有效，但有效期内如估价对象的自身条件、房地产市场或其他影响估价对象价值的因素发生重大变化，则本估价报告及估价结果必须做相应调整。

河北溢紫房地产评估有限公司

2021 年 08 月 09 日

## 附 件

- 附件一：沧州市运河区人民法院司法鉴定委托书复印件
- 附件二：房产分层分户图复印件
- 附件三：房地产估价现场查勘表复印件
- 附件四：估价对象位置示意图
- 附件五：估价对象实地查勘情况及现状照片
- 附件六：估价机构营业执照及备案证书复印件
- 附件七：房地产估价师注册证书复印件