

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沧房【2021】房估字第 06126 号

估价项目名称：盐山县人民法院受理的申请人梁海龙与被申请人黄荣环借款合同纠纷一案所涉及的黄荣环名下位于盐山县平安大街东侧、阜德医院南侧，盐土国用【2009】第 070 号土地及地上附着物市场价值评估项目

估价委托人：盐山县人民法院

房地产估价机构：沧州市沧房房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王 翔 （注册号：1320150110）

郭彦彬 （注册号：1320180019）

估价报告出具日期：2021 年 6 月 22 日

致估价委托人函

盐山县人民法院：

接受贵院委托，我公司对盐山县人民法院受理的申请人梁海龙与被申请人黄荣环借款合同纠纷一案所涉及的黄荣环名下位于盐山县平安大街东侧、阜德医院南侧，盐土国用【2009】第 070 号土地及地上附着物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：盐山县人民法院受理的申请人梁海龙与被申请人黄荣环借款合同纠纷一案所涉及的黄荣环名下位于盐山县平安大街东侧、阜德医院南侧，盐土国用【2009】第 070 号土地及地上附着物，土地使用权面积为 264.00 平方米，合计建筑面积为 103.51 平方米，围墙长度 9.95 米。

三、价值时点：2021 年 5 月 18 日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：成本法、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，确认估价对象在价值时点的市场价值为 RMB80.92 万元，大写人民币：捌拾万零玖仟贰佰元整。（详见房地产估价结果明细表）

建筑物估价结果明细表

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估额 (万元)
1	南房	99.83	861	8.60
2	简易房	3.68	514	0.19
序号	项目名称	长度 (m)	评估单价 (元/m)	评估额 (万元)
3	围墙	9.95	350	0.35
合计				9.14

土地估价结果明细表

序号	国有土地使用证号	使用权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估额(万元)
1	盐土国用【2009】第070号	264.00	2719	71.78
合计		264.00		71.78

七、特别提示

- 1、本次评估交付估价委托人评估报告原件五份，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。

沧州市沧房房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年六月二十二日

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.....	2
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.....	9
十一、 注册房地产估价师.....	9
十二、 实地查勘期.....	10
十三、 估价作业日期.....	10
附 件.....	11

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。

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	签名	日期
王 翔	1320150110		
郭彦彬	1320180019		

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

- 1、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。
- 2、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 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、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

5、本报告以估价对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在估价报告使用期限内无重大变化为前提。

6、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。如因估价委托人提供资料有误而造成评估值失实，估价机构和估价人员不承担相应责任。

7、我们已对房屋安全、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。

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。

3. 本次估价对象由估价委托人有关人员指认，若与实际不符，应重新估价。估价人员现场查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

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

无。

五、依据不足假设

无。

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. 本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

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. 本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

6. 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。

7. 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。

8. 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。

七、其他需要声明的事项

1、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字后方为有效。

2、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缴纳的各项税费（如：契税、所得税、增值税、过户手续费、印花税、权证费等以及估价对象此前可能欠的税费）及有可能存在的物业费、水、电、暖等欠费，实际计收项目和标准以相关部门最终核定为准，有请报告使用者予以注意。

3、报告使用者使用报告过程中如发现本报告内的文字、数字因校印或其他原因出现误差时，请通知本估价机构进行更正。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：盐山县人民法院

单位地址：盐山县龙海路 227 号

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：王翔

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格参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为盐山县人民法院受理的申请人梁海龙与被申请人黄荣环借款合同纠纷一案所涉及的黄荣环名下位于盐山县平安大街东侧、阜德医院南侧，盐土国用【2009】第 070 号土地及地上附着物，土地使用权面积为 264.00 平方米，合计建筑面积为 103.51 平方米，围墙长度 9.95 米。

2、估价对象基本状况

估价对象位于盐山县平安平安大街东侧、阜德医院南侧，根据估价人员现场查勘了解估价对象无产权，经三方现场认定，南房实测面积为 99.83 平方米，简易房实测面积为 3.68 平方米，围墙长度 9.95 米。

根据估价委托人提供的河北省盐山县人民法院司法鉴定委托书

(2021)冀 0925 委评 13 号及土地登记表复印件，国有土地使用证号为盐土国用【2009】第 070 号，土地使用权人为黄荣环，土地座落为县城平安大街东侧，阜德医院南侧，权属性质为国有土地使用权，使用权类型为出让，使用期限为 70 年，终止日期为 2079 年 5 月 6 日止，面积为 264.00 平方米，土地用途为住宅。

3、土地基本状况

估价对象东至胡同，西至胡同，南至黄荣民，北至胡同。院内铺广场砖，修建有花池，地形规则，地势平坦，开发程度达到宗地红线内“五通”外“七通”及场地平整。

4、建筑物基本状况

建筑物基本状况一览表

序号	项目名称	基本状况
1	南房	砖木结构，地上一层，双坡瓦顶，外墙面粉涂料，室内地砖地面，内墙面刷乳胶漆，成套木门，石膏顶角线，铝合金门窗，层高 3.75 米。设上下水、照明等设施。维护状况一般。
2	简易房	砖木结构，地上一层，外墙面粉涂料，内墙面抹白灰，室内水泥地面，层高 2.1 米。设照明等设施。维护状况一般。
3	围墙	墙高 3.2 米，内外刷涂料。

五、价值时点：2021 年 5 月 18 日。

六、价值类型：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. 法律、法规和政策性文件

- 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) 国家、省、市的其他有关规定；

2. 技术标准、规程、规范

- 1) 《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）
- 2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）
- 3) 《河北省建筑工程消耗量定额》；

3. 委托方提供的资料

- 1) 河北省盐山县人民法院司法鉴定委托书（2021）冀 0925 委评 13 号；
- 2) 土地登记表复印件；
- 3) 委托方提供的其它资料；

4. 估价方搜集的有关资料

- 1) 现场查勘资料及照片
- 2) 房地产市场情况；

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、收益法、成本法、假设开发法等方法。估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料及估价师所掌握的资料，在实地查

勘和调研的基础上认为，估价对象地上建筑物为住宅配房，由于该区域同类用房市场交易很少，故不宜采用市场比较法；估价对象周边同类房产出租案例较少，公开市场客观租金及报酬率难以确定，故不适宜用收益法；虽然估价对象具有再开发潜力但开发完成后的价值无法采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算，故也不适宜用假设开发法；但其成本资料比较容易收集，故宜采用成本法进行评估。估价对象宗地为已开发住宅用地，估价对象同一供求圈内交易较活跃，有土地交易案例，市场依据较充分，故选用市场比较法评估待估宗地地价。

市场比较法，是根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价基准日近期市场上交易的类似地产进行比较，并对类似地产的成交价格作适当修正，以此估算待估宗地客观合理价格的方法。

$$\text{公式：} V = V_B \times A \times B \times C \times D \times E \times F \times G$$

其中：

V—估价宗地价格；

V_B —比较实例价格；

A—待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数；

B—待估宗地估价基准日地价指数/比较实例交易期日地价指数；

C—待估宗地土地使用年期系数/比较实例土地使用年期系数；

D—待估宗地交易方式指数/比较实例交易方式指数；

E—待估宗地用途指数/比较实例用途指数；

F—待估宗地区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数；

G—个别因素条件指数/个别因素条件指数。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

成本法的计算公式为：

$$V=C-E_t$$

V—成本价值

C—重置成本

E_t —折旧总额

t—建筑物有效年龄

或：成本价值=重置成本×建筑物成新率

重置成本=开发成本+管理费用+销售费用+投资利息+销售税费+开发利润

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，确认估价对象在价值时点的市场价值为RMB80.92万元，大写人民币：捌拾万零玖仟贰佰元整。（详见房地产估价结果明细表）

建筑物估价结果明细表

序号	项目名称	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估额 (万元)
1	南房	99.83	861	8.60
2	简易房	3.68	514	0.19
序号	项目名称	长度 (m)	评估单价 (元/m)	评估额 (万元)
3	围墙	9.95	350	0.35
合计				9.14

土地估价结果明细表

序号	国有土地使用证号	使用权面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估额 (万元)
1	盐土国用【2009】第070号	264.00	2719	71.78
合计		264.00		71.78

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	日期
王翔	1320150110		
郭彦彬	1320180019		

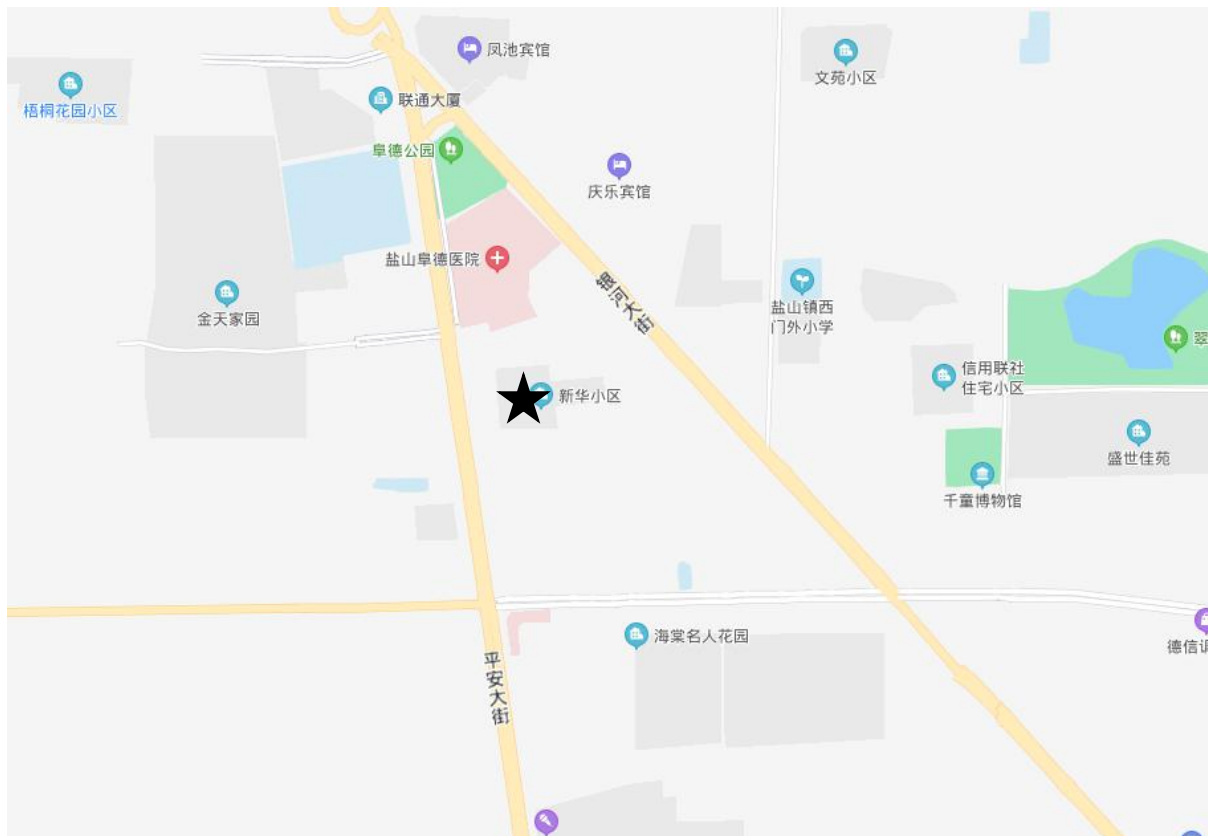
十二、实地查勘期：2021年5月18日。

十三、估价作业日期：2021年5月18日至2021年6月22日。

附 件

- 附件一 估价对象市区坐落示意图
- 附件二 估价对象部分照片
- 附件三 河北省盐山县人民法院司法鉴定委托书（2021）冀 0925 委评 13
号复印件
- 附件四 土地登记表复印件
- 附件五 房地产估价师注册证书复印件
- 附件六 房地产估价机构资质证书复印件
- 附件七 房地产估价机构营业执照复印件

估价对象位置示意图（盐山县）



★ 估价对象

估价对象部分照片

