

房 地 产 估 价 报 告

项目名称：沧州市交通大街 72 号金阳新天地 B 座 304 号商业用途房地产
市场价值评估

估 价 委 托 人：沧州市运河区人民法院

房地产估价机构：河北金盛德房地产估价有限公司

注册房地产估价师：高国志 注册号：1319960017

田艳素 注册号：1320120056

估价报告出具日期：2020 年 11 月 5 日

报告编号：冀金盛德【2020】（估）字第 11005 号

致 估 价 委 托 人 函

沧州市运河区人民法院：

受贵院委托，本公司对贵院受理的朱智先与廊坊市华元房地产开发有限公司沧州分公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷一案涉及的廊坊市华元房地产开发有限公司沧州分公司代持在范月平名下位于沧州市交通大街 72 号金阳新天地 B 座 304 号商业用途房地产市场价值进行了评估。

估价目的：确定估价对象于价值时点的市场价值，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：廊坊市华元房地产开发有限公司沧州分公司代持在范月平名下位于沧州市交通大街 72 号金阳新天地 B 座 304 号商业用途房地产，建筑面积为 538.82 m²，房屋总层数为 5 层，所在层数为 3 层，竣工时间为 2011 年，房屋结构为混合结构，设计用途为商业营业。

价值时点：2020 年 08 月 20 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产价格的各种因素，确定估价对象在价值时点 2020 年 08 月 20 日的市场价值如下：

项目	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
金阳新天地 B 座 304 号	538.82	5507	296.73
人民币大写：贰佰玖拾陆万柒仟叁佰元整。			

特别提示：

1、估价结果应用有效期自本估价报告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。

2、本次估价结果未扣除预期实现交易结果的处置费用和税金。

3、本次评估交付委托人评估报告原件五份，报告复印件无效。

4、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，在收到评估报告后五日内以书面形式向沧州市运河区人民法院提出。

特此函告

河北金盛德房地产估价有限公司

法定代表人：

2020 年 11 月 5 日

目 录

一 估价师声明.....	4
二 估价的假设和限制条件.....	5
三 估价结果报告	
（一）估价委托人.....	8
（二）房地产估价机构.....	8
（三）估价目的.....	8
（四）估价对象.....	8
（五）价值时点.....	10
（六）价值类型.....	10
（七）估价原则.....	10
（八）估价依据.....	11
（九）估价方法.....	12
（十）估价结果.....	13
（十一）注册房地产估价师.....	14
（十二）实地查勘期.....	14
（十三）作业日期.....	14
四 附件（复印件）	15
1、沧州市运河区人民法院司法鉴定委托书；	
2、权属证件；	
3、估价对象位置示意图和现场照片；	
4、估价机构营业执照；	
5、估价机构备案证书；	
6、房地产估价师注册证书。	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中应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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T 50291—2015 和《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013 进行估价工作，形成意见和结论，撰写本估价报告。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本次评估估价对象的权属、面积、用途等依据委托人提供的《房屋所有权证》、《土地登记审批表》等相关资料确定，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，评估设定委托人提供的情况和资料是真实、合法、完整的，估价对象无权属纠纷。

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、价值时点房地产市场为公开、公平的均衡市场。交易双方掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

4、本次评估只是客观地反映出估价对象房地产在本次估价目的下的市场价值，但不是必须的成交价，其结果仅作为委托人确定财产处置参考价提供参考依据，不得作为其它用途使用。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所导致的可能的损失，本评估公司不承担责任。

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、估价对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

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

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，结合本次估价目的需要，不考虑产权纠纷、查封及抵押、其他担保等因素的影响。

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，故本次估价报告无不相一

致假设。

五、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，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、本评估报告结论仅适用于委托人在本次估价目的下使用，不得用于其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用该报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

2、本报告必须完整使用方为有效。本估价报告估价结果包含估价对象占用范围内的土地使用权价值及与其不可分割的满足其使用功能的水、电、暖等配套设施的价值，但不包括可移动部分的价值，若该土地使用权和附属设施与房屋分割处置，本估价结果无效。

3、估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期或价值时点之后、有效期内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果做相应调整或重新估价。

4、本报告中数据全部采用计算机连续运算所得出，由于在技术报告中的计算公式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右两边不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

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、估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对估价对象现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对估价对象的勘察，限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对评估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对木质工程，其它被遮盖、未暴

露及难于接触到的部分进行检视的责任。

3、本次估价未考虑估价对象若存在抵押、担保、查封等情况对房地产价值的影响，对其能否办理产权变更不做保证。

4、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。

5、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的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

6、根据委托人提供的相关资料，估价对象为廊坊市华元房地产开发有限公司沧州分公司代持在范月平名下的商业用途房地产，证载房屋所有权人为范月平，共有人为崔双明。土地使用权未办理分证，登记在廊坊市华元房地产开发有限公司名下。本次评估旨在确定估价对象在价值时点的市场价值，不作为其权属确定的依据，提请报告使用方注意。

7、至价值时点，估价人员现场勘察时发现估价对象与东西两侧相邻房屋相通，现场布局已改变，无法确定估价对象具体界线，相关当事人也无法确定。本次估价以房屋所有权证证载建筑面积及平面布局为准，敬请报告使用者注意。

8、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。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：沧州市运河区人民法院

单位地址：沧州市运河区朝阳路 44 号

二、房地产估价机构：河北金盛德房地产估价有限公司

法定代表人：李宗启

资格等级：贰级

资质证书号：冀建房估(石)14号

联系地址：河北省石家庄市新华区中华北大街50号军创园2-2-701

联系人：么玉霞

联系电话：0311-85368311

三、估价目的：

确定估价对象于价值时点的市场价值，为委托人确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价范围

朱智先与廊坊市华元房地产开发有限公司沧州分公司房屋拆迁安置补偿合同纠纷一案涉及的廊坊市华元房地产开发有限公司沧州分公司代持在范月平名下位于沧州市交通大街 72 号金阳新天地 B 座 304 号商业用途房地产，包含房屋（含房屋及与房屋不可分割的附属设施设备）和占用范围内应分摊的出让土地使用权价值。

2、估价对象区位状况

估价对象为商业用途房地产，影响估价对象的主要区位状况包括位置、交通、外部配套设施、周围环境等状况。

新华区隶属于河北省沧州市，地处沧州中心城区东半部，与运河区以清池大道为界，行政区域总面积 88.5 平方千米，新华区下辖 5 个街道、1 个乡，2019 年总人口 22.8 万。新华区是沧州市老工业基地，华北重要的

商品集散地。新华区位于京津冀城市群、环渤海经济圈的核心地带，是沧州中心城区走向渤海湾出海口的第一站。乘坐京沪高铁到首都北京仅需 51 分钟，到天津 20 多分钟，已经进入京津 1 小时都市圈。新华区交通网络密集高效，沧州火车站、沧州汽车客运东站坐落境内，京沪铁路、朔黄铁路、石黄高速、廊沧高速、104 国道、307 国道等交通干线贯穿辖区。

估价对象位于沧州市新华区交通大街 72 号金阳新天地 B 座。金阳新天地分为 A、B、C、D 座，周边环境华荣写字楼、天浩大厦、运茂小区综合楼、华阳大厦、沧州市站前鞋类批发市场等商业项目，商业集聚度较高。附近有 13 路、18 路、22 路、158 路、613 路、615 路等多条公交线路，交通条件较便利。金阳新天地临近荷花池公园，绿化较好，噪音污染程度一般。

3、估价对象实物状况

建筑物实物状况：估价对象位于沧州市交通大街 72 号金阳新天地 B 座 304 号。建筑物总层数为 5 层，混合结构，外墙南立面简欧风格装修、其他为瓷砖贴面；估价对象位于第 3 层，室内内墙贴壁纸，地砖地面铺地毯，部分石膏造型吊顶，套装木门，塑钢窗，设有水、电、暖、电梯等基础配套设施。估价人员现场勘察，室内装饰基本损毁，水、电、暖已切断，电梯停用。至价值时点，估价人员现场勘察时发现估价对象与东西两侧相邻房屋相通，现场布局已改变，无法确定估价对象具体界线，相关当事人也无法确定。本次估价以房屋所有权证证载建筑面积及平面布局为准。

土地实物状况：估价对象土地形状较为规则，地势较平坦，地质条件较好，宗地开发程度达到宗地红线外“七通”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气）和红线内“六通一平”（即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖及场地平整）。

4、估价对象的权益登记状况

建筑物权利状况：房屋所有权证号为房权证沧州市字第 3048395 号，房

屋所有权人为范月平，房屋坐落于交通大街 72 号金阳新天地 B 座-304，丘（地）号为 40-85-09-14-04，产别为私有房产，幢号 3，房号 304，混合结构，房屋总层数 5，所在层 3，建筑面积为 538.82 平方米，设计用途为商业营业，共有人崔双明等 1 人。

该房产目前已被沧州市运河区人民法院查封。

土地权利状况：根据委托人提供的相关资料，土地使用权未办理分证，登记在廊坊市华元房地产开发有限公司名下，单位性质为民营，土地坐落为沧州市维明路，图号为 4242.00-488.00，地号为 66-2-27，面积为 11485.90 平方米，土地用途为商业用地，使用权类型为出让，使用期限为 37 年，终止日期为 2042 年 6 月 18 日，四至：东至交通大街，西至廊坊市华元房地产开发有限公司，南至廊坊市华元房地产开发公司等、维明路，北至胡同。

五、价值时点：

结合本次估价目的，本次以完成估价对象现场勘察之日为价值时点，即 2020 年 08 月 20 日。

六、价值类型：

本报告的价值类型为市场价值。

市场价值为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。

本次评估价值包含房屋（含房屋及与房屋不可分割的附属设施设备）和占用范围内应分摊的出让土地使用权价值。

本报告计价单位为人民币。

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、遵循独立、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、遵循合法原则

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、遵循价值时点原则

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、遵循替代原则

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、遵循最高最佳利用原则

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。最高最佳利用即房地产在法律上允许、技术上可能、财务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

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日, 十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正, 自2020年1月1日起施行);

2、《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常务委员会第十二次会议第三次修正, 自2020年1月1日起施行);

3、《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);

4、《中华人民共和国担保法》(1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过);

5、《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于 2016 年 7 月 2 日通过，自 2016 年 12 月 1 日起施行；

6、《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）（2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起实施）；

（二）本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《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、《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14 号）。

（三）委托人提供的有关资料

1、《沧州市运河区人民法院司法鉴定委托书》；

2、《房屋所有权证》；

3、《土地登记审批表》；

4、其他相关资料。

（四）估价机构、估价人员掌握和搜集的有关资料

1、现场勘察记录及影像资料；

2、房地产估价机构、估价人员掌握和搜集的房地产市场资料。

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，有条件选用比较法进行估价的，应用比较法为主要方法；有收益或潜在收益的房地产采用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产可采用假设开发法作为一种估价方法；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。

估价人员深入细致地分析了评估项目的特点和实际状况,并研究了委托人提供的及所掌握的资料,在实地勘查和市场调查的基础上,考虑估价对象属于建成并投入使用的物业,非待开发建设物业,不产生后续开发成本,故不宜采用假设开发法;估价对象属于收益性物业,其价值高低取决于市场供求关系及未来预期收益,而非成本累加,成本累加并不能真实反映出客观市场价值,故不宜采用成本法;估价对象为商业用房,类似物业房地产市场较活跃,房地产交易信息、租赁信息较易获得,可采用比较法、收益法对估价对象房地产价值进行估算。

综上所述,本次估价我们采用比较法、收益法对估价对象房地产价值进行测算。

1、比较法:

理论依据:比较法是在求取估价对象房地产价格时,将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照,从已经发生了交易的类似房地产的已知价格,修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。比较法以替代原理为理论基础。

2、收益法:

理论依据:收益法是预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的资本化率将其折现至价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

3、通过上述两种估价方法测算结果,通过数学统计的方法确定估价对象房地产价格。

十、估价结果

在认真分析现有文件、资料的基础上,经过周密的测算,并详细考虑了影响房地产价格的各种因素,确定估价对象在价值时点 2020 年

08 月 20 日的市场价值如下：

项目	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
金阳新天地 B 座 304 号	538.82	5507	296.73
人民币大写：贰佰玖拾陆万柒仟叁佰元整。			

十一、注册房地产估价师

估 价 师 姓 名	房地产估价师注册号	签 字	签 字 日 期
高国志	1319960017		2020 年 11 月 5 日
田艳素	1320120056		2020 年 11 月 5 日

十二、实地查勘期：2020 年 08 月 20 日-2020 年 08 月 20 日

十三、估价作业日期

2020 年 08 月 20 日至 2020 年 11 月 5 日

河北金盛德房地产估价有限公司

2020 年 11 月 5 日

附 件

- 1、沧州市运河区人民法院司法鉴定委托书；
- 2、权属证件；
- 3、估价对象位置示意图和现场照片；
- 4、估价机构营业执照；
- 5、估价机构备案证书；
- 6、房地产估价师注册证书。