

房地产估价报告

估价项目名称：冯树刚所有的位于河北省唐山市乐亭县城区
茂源社区茂源楼（33楼4单元401号）住宅
房地产市场价值评估

估价委托人：海口市龙华区人民法院

房地产估价机构：河北君泰达房地产资产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：王东会（注册号：1320190021）

李敬华（注册号：1320200014）

估价报告出具日期：2021年11月29日

估价报告编号：河北君泰达估2021字第SZ-065号

致估价委托人函

海口市龙华区人民法院：

受贵方委托，我对冯树刚所有的位于河北省唐山市乐亭县城区茂源社区茂源楼 33-4-401 号，建筑面积为 91.80 m²住宅的房地产市场价格进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

估价对象：河北省唐山市乐亭县城区茂源社区茂源楼 33-4-401 号

价值时点：2021 年 11 月 25 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：我公司注册房地产估价师于 2021 年 11 月 25 日进行了现场勘察，在此基础上，根据《房地产估价规范》等相关政策法规和我公司掌握的房地产市场资料和长期积累的房地产估价经验，结合委托方提供的资料和本次估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选择科学合理的估价方法，综合分析影响房地产价格的各项因素，经过认真分析计算，最终确定估价结果如下：

房地产评估单价：6010 元/m²

房地产评估总价：55.17 万元

大写（人民币）：伍拾伍万壹仟柒佰元整

特别提示：本估价结果仅为委托人确定财产处置参考价提供参考依据目的使用，用于其他目的的估价报告无效。本报告交付委托人一式陆份，报告复印无效。

法定代表人：

河北君泰达房地产资产评估咨询有限公司

2021 年 11 月 29 日

目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
(一) 一般假设	4
(二) 未定事项假设	4
(三) 背离事实假设	5
(四) 不相一致假设	5
(五) 依据不足假设	5
(六) 估价报告使用限制	5
估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	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	8
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	9
(十二) 实地查勘期	9
(十三) 估价作业期	9
附件	9

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)的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、本次估价项目注册房地产估价师于2021年11月25日对估价对象进行了实地考察，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘查仅限于其外观和使用状况，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，估价师依据估价委托人提供的资料进行评估，不承担对估价对象建筑结构质量、地质情况以及其他隐患等情况进行调查的责任。

6、本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由估价委托人提供，估价委托人应对资料的真实、可靠性负责，估价人员不承担相应责任。

7、我们不作任何虚假估价，不按估价委托人或者其他个人、单位的高估或低估要求进行估价，且不按预先设定的价值或价格进行估价。

8、我们保守执业活动中知悉的国家秘密、商业秘密，不泄露个人隐私，妥善保管委托人提供的资料，未经委托人同意，不得擅自将其提供给其他个人和单位。

9、我们自觉维护良好社会形象及行业声誉，不采取迎合委托人或利害关系人的不正当要求，而搞虚假宣传、恶性压价、支付回扣、贬低同行等不正当手段招揽估价业务，不索贿、受贿或利用估价业务谋取不正当利益。

10、本次评估没有外部重要专业帮助。

注册房地产估价师	注册号	签字
王东会	1320190021	
李敬华	1320200014	

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、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，无基础、结构等方面的重大质量问题，可在剩余经济耐用年限内持续使用。

2、估价委托人提供了估价对象的权属证明材料复印件，对权属证明上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未向登记机关进行查证，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。

3、本次评估是以估价对象能够以规划用途持续使用为假设前提，假设估价对象产权合法清晰，不存在产权纠纷，不存在居住权，产权人拥有合法处分权。

4、本次评估根据委托方估价目的，假设估价对象不存在租赁权、用益物权的使用情况，且不存在欠缴税金及相关费用（包括物业费、供暖费、水电费及其滞纳金）为前提的。

5、本报告估价结果是估价对象在 2021 年 11 月 25 日的公开市场价值基础上形成的，所谓公开市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格，这些假设条件主要有：

- ①估价对象产权明晰、可在公开市场上自由转让。
- ②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。
- ③交易双方无任何利害关系，其交易行为是理性的，同时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，有充裕的时间进行交易。
- ④不考虑特殊买家的附加出价。

（二）未定事项假设

4、本次评估根据委托方提供的资料和评估调查结果，假设估价对象不存在租赁权、用益物权的使用情况，且不存在欠缴税金（包括增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、公维基金等）也不存在欠缴相关费用（包括物业费、供暖费、水电费及其滞纳金）为估价前提。

若至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴税费，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、公维基金、物业费、水电费、热力费等，应按照规定缴纳或从估价结果中扣除。

（三）背离事实假设

本次评估假设估价对象是在未查封状态且不存在担保物权和其他优先受偿权下的估价对象市场价值。

（四）不相一致假设：无。

（五）依据不足假设

由于本次实地查勘中被执行人没有配合司法机关进入房间内部，导致估价人员未能进入估价对象内部查勘，经调查走访结合窗户向内观察估价对象内部已装修，故本次估价以假设室内为中等水平装修为评估前提。

（六）估价报告使用限制

应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

1、报告用途、使用人

本估价报告仅为本次估价目的（为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据）使用，报告使用权归委托方（海口市龙华区人民法院）所有。

2、报告使用期限

本估价报告自出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

3、特别提示

评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

本估价报告仅以估价委托人提供的现有证据为依据，如双方当事人对此报告有异议，请在收到报告5日内提出书面异议并通过估价委托人转交我机构进行复议。

本评估报告一式陆份，复印无效。本估价报告的最终解释权为我公司所有。

估价结果报告

（一）估价委托人

名称：海口市龙华区人民法院

（二）房地产估价机构

估价方：河北君泰达房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：刘亚莉；

地址：唐山路北区茂华府友谊南路 131-2-3 号；

资格等级：壹级；

证书编号：冀建房估（唐）51 号；

经营范围：凭资质从事房地产评估、经纪服务、房地产信息咨询服务、土地评估、资产评估、工程造价咨询（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）***

联系电话：0315-2226959。

（三）估价目的

为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

据估价委托人委托，本次估价范围为河北省唐山市乐亭县城区茂源社区茂源楼 33-4-401 号住宅及配套设施。根据委托方提供的相关资料，本次评估不包含动产、债权债务等其他财产或者权益。估价对象已被海口市龙华区人民法院查封。

2、估价对象权益状况描述

根据委托人提供的乐亭县不动产查询的《房屋登记簿》登记：房屋坐落：乐亭县城区茂源社区茂源楼（33-4-401）；总层数：5；所在层数：4；土地性质：国有；建筑面积：91.80（平方米）；规划用途：住宅；房屋结构：混合。

3、建筑物基本状况

根据现场查勘，估价对象与评估委托书载明的财产名称、坐落一致，位于：河北省唐山市乐亭县茂北街南侧，所在住宅楼为 5 层楼房，估价对象位

于第4层。入户装防盗门，窗户为塑钢窗，内部未进入，经调查走访结合窗户向内观察估价对象内部已装修。

该住宅通水、电、暖气，其房地产维护及保养状况良好，能正常使用。

（五）价值时点

价值时点为2021年11月25日（注册房地产估价师实地查勘日）

（六）价值类型

根据《房地产估价规范》，本次评估采用市场价值标准。估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点2021年11月25日的房地产市场价格。

（七）估价原则

房地产估价必须遵守独立、客观、公正原则，合法原则，价值时点原则，替代原则，最高最佳利用原则，谨慎原则，一致性与一贯性原则。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

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。估价对象的最高最佳利用状况包括：最佳的用途、规模和档次。在合法使用前提下，房地产只有在最高

最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（八）估价依据

1、法律、法规、文件依据：

- （1）《中华人民共和国民法典》；
- （2）《中华人民共和国资产评估法》；
- （3）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （4）《中华人民共和国土地管理法》；

2、技术规范依据：

- （1）中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- （2）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》；

3、估价委托人提供的资料：

（1）《海口市龙华区人民法院委托书（2018）琼 0106 执恢 568 号》复印件；

（2）乐亭县不动产登记查询《房屋登记簿》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。
- （3）本估价机构掌握的唐山市房地产市场的有关资料及注册房地产估价师实地勘查、调查所获取的资料；

（九）估价方法

（1）比较法：比较法是将估价对象在与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价值作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

比较法基本原理：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。

比较法基本公式如下：

估价对象比较价值 $V=A \times J \times S \times F$

式中：V—比较价值； A—可比价格； J—交易情况修正系数；
S—市场状况修正系数； F—房地产状况修正系数。

（2）收益法：收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法，房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之

和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点相加来求取估价对象价值的方法。

收益法基本公式如下：

$$V=A/Y \cdot [1-1/(1+Y)^t]+V_t/(1+Y)^t$$

其中：V—收益法评估价值；

A—房地产期间收益；

Y—房地产报酬率；

V_t—期末转售收益；

t—房地产持有期。

（十）估价结果

通过实地查勘和调研，根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜、合理的估价方法，对影响房地产市场的因素进行分析、测算，综合确认估价对象房地产总价为：55.17万元，大写（人民币）：伍拾伍万壹仟柒佰元整。

（十一）注册房地产估价师

姓 名：王东会 注 册 号 1320190021

姓 名：李敬华 注 册 号 1320200014

（十二）实地查勘期

2021年11月25日

（十三）估价作业期

2021年11月25日-2021年11月29日

附件

- 1、《海口市龙华区人民法院委托书》（复印件）
- 2、估价对象实物照片
- 3、《房屋登记簿》（复印件）
- 4、估价机构营业执照（复印件）
- 5、房地产价格评估机构资格证书（复印件）
- 6、房地产估价师注册证书（复印件）