

致估价委托人函

泊头市人民法院：

受贵院的委托，我公司对[REDACTED]所有的位于沧州泊头市安顺街大元首府小区4号楼2单元302室，《不动产权证书》载明范围内建筑面积为119.49平方米成套住宅用途的房地产(房产所有权和所占用或分摊的土地使用权)价值进行了评估。

我公司估价人员对估价对象进行了详实的实地查勘和有关资料的收集工作，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能、用途等因素和估价委托人提供的有关资料等，遵循独立、客观、公开、公平、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果如下：

- 1、估价目的：为估价委托人了解涉案房地产客观市场价值提供参考。
- 2、价值时点：2022年04月12日。
- 3、估价方法：比较法、收益法。
- 4、价值类型：市场价值。
- 5、估价结果：房地产评估总价为108.66万元，人民币大写壹佰零捌万陆仟陆佰元整。详细结果见下表：

权利人	不动产权证书号	房屋坐落	总层数	所在层	结构	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
[REDACTED]	冀(2017)泊头市不动产权第0003045号	沧州泊头市安顺街大元首府小区4号楼2单元302室	27	4	钢混	成套住宅	119.49	9094	108.66

(币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至百元。)

6、特别提示：

1. 本报告采用EXCEL电算化连续计算得出最后结果，最终单价受保留小数位数限制，如与总价有误差，以总价结果为准；
2. 本报告交付估价委托人报告原件一式五份，报告复印件无效。

特此

函告

河北正润房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2022年05月19日



三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：泊头市人民法院

委托书编号：（2022）冀 0981 委评 12 号

(二) 房地产估价机构

名称：河北正润房地产资产评估有限公司

法定代表人：张妍

地址：河北省石家庄市裕华区翟营南大街 005 幢商住楼 101 二层

资质等级：一级

资质证书编号：冀建房估（石）57 号

有效期限：截至 2024 年 12 月 14 日

联系人：王玺

联系电话：0311-83118002

(三) 估价目的

为估价委托人了解司法鉴定涉及的房地产客观市场价值提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

依据估价委托人委托，本次估价范围为《不动产权证书》载明的 [REDACTED] 所有的位于沧州泊头市安顺街大元首府小区 4 号楼 2 单元 302 室成套住宅用途的房地产，建筑面积为 119.49 平方米。此次评估包含房产所有权和其所占用或分摊的土地使用权价值。

2、估价对象区位状况描述

估价对象位于沧州泊头市安顺街大元首府小区 4 号楼 2 单元 302 室，紧临安顺中街和解放西路，区域内路网较密集，对外交通条件较优；附近通 10 路、1 路、2 路、7 路内环、7 路外环等公交车，公共交通便捷度较优。区域内有上河城、翰林茗苑、幸福家园、幸福里小区等居住小区，居住聚集度较高；有大元超市、百购广场、晓雪超市、泊头信誉楼商厦、泊信商厦、河北银行、中国移动、中国电信等商服设施；周边有泊头市解放小学（南校区）、沧州幼儿师范高等专科学校、神农居药店等文卫基础设施；区域内无明显大气污染、水污染，空气质量、卫生条件良好。

3、估价对象权益状况描述

依据估价委托人提供的《不动产权证书》记载，权利人为 [REDACTED]，不动产权证书号为冀（2017）泊头市不动产权第 0003045 号，房屋坐落为沧州泊头市安顺

街大元首府小区4号楼2单元302室，共有情况为共同共有，建筑面积为119.49平方米，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为国有土地/存量房，共有宗地面积为39040.66平方米，土地使用期限为2010年1月7日至2080年1月6日止，实际用途为成套住宅，房屋总层数为27层，估价对象位于4层，房屋结构为钢混，竣工时间为2011年。

依据估价人员现场勘察及委托人相关介绍，至价值时点，估价对象产权清晰，未见其他特殊情况存在。土地利用符合城市规划，土地利用无管制。本次评估未考虑抵押权、租赁权等他项权利对估价结果的影响。

4、估价对象实物状况描述

根据估价人员现场查勘及调查，估价对象所在楼为一幢总高27层的钢混结构住宅楼，规模适中。建筑品质良好，建造标准良好，建筑质量良好。经估价人员实地查勘，估价对象位于4层，室内木地板、厨房卫生间瓷砖地面，内墙部分刷白、部分壁纸、厨房卫生间内墙贴砖，水、电、暖等基础配套设施齐全，整体运行维护状况良好。

估价对象所属宗地占地面积规模适中，土地形状较规则，地势平坦，场地平整，地质条件较好。区域内基础设施完善，达到“七通一平”水平（即：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气和场地平整）。

（五）价值时点

本次评估价值时点确定为现场勘察之日：2022年04月12日。

（六）价值类型

根据《房地产估价规范》和估价目的，本次评估采用市场价值类型。房地产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2022年04月12日的房地产市场价值。

价值定义：市场价值是指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。

价值内涵：包括土地使用权价值及房产所有权价值、装饰装修价值。其中土地使用权价值受剩余使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房产价值包含房屋以及水、电、暖等共有、共用设备设施的价值。根据委托人委托，本次估价范围不包括室内可移动资产。

（七）估价原则

在遵循独立客观、公正、公平、公开、科学的工作原则的前提下，我们具体依据如下估价技术原则：

1、独立、客观、公正原则，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。

2、合法原则，估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值及价格。

3、价值时点原则，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。

4、替代原则，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。

5、最高最佳利用原则，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。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

1、法律、法规、文件依据：

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号，2020年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，2019年8月26日第三次修订）；

（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）；

（4）《中华人民共和国个人所得税法》（主席令第48号，2018年12月31日第七次修正）；

（5）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日起施行）；

（6）《中华人民共和国民事诉讼法》；

（7）《最高人民法院办公厅关于印发〈技术咨询、技术审核工作管理规定〉和〈对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定〉的通知》；

（8）《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

（9）《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》；

（10）《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；

（11）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号，2021年7月2日第三次修订）；

（12）国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产商业、金融、信息租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第16号，2016年5月1日施行）；

（13）国家税务总局《关于营改增试点若干征管问题的公告》（国家税务总局公告2016年第53号，2016年8月18日）；

(14) 国土资源部办公厅《关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》（国土资厅函[2016]1712号, 2016年12月8日）；

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) 泊头市人民法院司法鉴定委托书（（2022）冀 0981 委评 12 号）；
- (2) 拍卖房产申请书；
- (3) 《不动产权证书》复印件。

4、其他依据：

- (1) 估价机构收集的资料等；
- (2) 估价委托人提供的相关资料；

（九）估价方法选用及定义

1、估价方法的选用：

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产价格估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求，根据泊头市房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

估价对象为住宅用途房地产，周边的同类型房地产交易实例较丰富，通过采用比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，客观地反映了该区域同类型房地产市场的成交价格水平。因此，结合估价对象实际情况及估价人员经验，选用比较法为一种评估方法。

估价对象为住宅用途房地产，租赁方式为产权人带来稳定收益，客观租赁收入及费用可通过市场调查取得并具有代表性，符合收益法使用客观条件，故采用收益法作为第二种评估方法。

成本法是测算估价对象的重置成本或重建成本，扣除折旧得出房地产价值的评估方法。估价对象为住宅用途房地产，成本法无法客观反映出估价对象的客观市场价值，故不采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。针对待开发的大宗房地产适用该方法，估价对象为已建成投入使用房地产，现状使用状态为最高最佳使用，不适宜进行再开发，故不采用假设开发法进行评估。

2、估价方法定义：

比较法

(1) 比较法基本原理：

比较法即将估价对象与在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格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 比较法基本公式如下：

$$V=A \times j \times t \times q \times g$$

式中：V—评估价格； A—可比价格； j—交易情况修正系数；
t—期日修正系数； q—区域修正系数； g—个别修正系数；

收益法

(1) 收益法基本原理：

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。

(2) 收益法基本公式如下：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中 V—收益价格(元，元/m²)； A_i—未来第 i 年的净收益(元，元/m²)；
R—资本化率(%)； n—未来可获收益的年限(年)。

(十) 估价结果

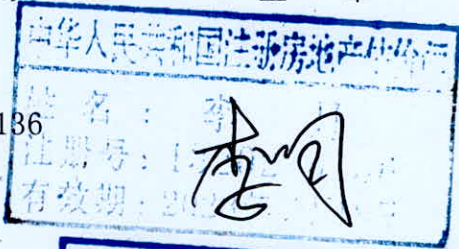

估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价对象评估总价为 108.66 万元，人民币大写壹佰零捌万陆仟陆佰元整。详细结果见下表：

权利人	不动产权证书号	房屋坐落	总层数	所在层	结构	用途	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)
	冀(2017)泊头市不动产权第0003045号	沧州泊头市安顺街大元首府小区4号楼2单元302室	27	4	钢混	住宅	119.49	9094	108.66

(币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。)

(以下无正文)

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
李月	1320200136	 <p>中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：李月 注册号：1320200136 有效期：2022年5月19日</p>	2022年05月19日
王晓艳	1320210021	 <p>中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：王晓艳 注册号：1320210021 有效期：2022年5月19日</p>	2022年05月19日

(十二) 实地查勘期

自 2022 年 04 月 12 日至 2022 年 04 月 12 日

(十三) 估价作业期

自 2022 年 04 月 06 日至 2022 年 05 月 19 日