

# 房地产估价报告

(河北沧州农村商业银行股份有限公司南陈屯支行与薛明潮、谢爽借款合同纠纷一案)

冀中评报字[2022]第 2045 号

估价项目名称：青县南环西路北侧国税小区 1 号楼东单元

101 室住宅及车库拍卖底价评估

委 托 方：沧州市运河区人民法院

估 价 方：河北中评房地产资产评估有限公司

**估 价 人 员：李庆新（注册号：1319960026）**

**李 丹（注册号：1320170099）**

**估价作业日期：2022年7月27日至2022年8月16日**

# 目 录

一、致委托方函	1
二、估价师声明	2
三、估价的假设和限制条件	3
四、估价结果报告	4
五、附件	8

## 致委托方函

沧州市运河区人民法院：

接受贵方委托，我对青县南环西路北侧国税小区1号楼东单元101室住宅及车库的市场价值进行了评估，为贵方确定估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

本次估价对象为青县南环西路北侧国税小区1号楼东单元101室住宅及车库，房屋所有权证号为【青房权证清州镇字第25467号】，房屋所有权人为薛明潮，建筑面积为130.13平方米，用途为住宅，配套车库一个。

估价目的：为司法机关确定估价对象在价值时点的拍卖底价提供参考依据。

我公司估价人员根据评估目的，遵循评估原则，按照评估工作程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合评估经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在价值时点2022年7月27日的房地产价值为：

单 价：6010元/平方米

总 价：782081.00元

大 写：柒拾捌万贰仟零捌拾壹元整

币 种：人民币

估价对象已查封。本次评估假设估价对象于价值时点无抵押、租赁、担保等他项权利存在，不存在产权法律纠纷，估价结果为估价对象于价值时点完全产权房地产市场价格。

河北中评房地产资产评估有限公司

法定代表人：李庆新

二零二二年八月十六日

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、本公司估价人员对估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况，不承担对估价对象建筑质量进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行查看的责任。
- 6、本估价报告由我公司独立完成，没有其他人士或机构对本报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告仅供委托方用于估价报告中载明的目的，用于其他目的时本报告无效。本报告在有效期内使用时，估价结果应与估价报告同时完整使用。

8、未经本估价机构书面同意，委托方不得将本报告全文或部分内容公开披露，不得将本估价结果及报告用于与估价目的无关的其他用途，我公司不承担由于委托方对本报告使用不当所造成的一切后果。

9、如发现本报告内的文字、数字打印或其他原因出现误差时，请通知本机构进行更正，本报告复印无效。

注册房地产估价师：

注册房地产估价师：

## 估价的假设和限制条件

一、估价对象为青县南环西路北侧国税小区1号楼东单元101室住宅及车库，房屋所有权证号为【青房权证清州镇字第25467号】，房屋所有权人为薛明潮，建筑面积为130.13平方米，用途为住宅，配套车库一个。

二、本报告所称评估价格，系指我们对所评估房地产在现有用途不变并在价值时点之状况和外部经济环境前提下，为本报告所列明的目的在估价假设和限制条件下提出的公允估值意见。

三、估价对象已查封。本次评估假设估价对象为完全产权，无抵押、租赁、典当权等他项权利存在和无法律纠纷状况下的正常市场价格。

四、本次评估为司法机关确定估价对象在价值时点的拍卖底价提供参考依据。

五、本次估价假设估价对象在价值时点与现场勘查日状况一致。

六、本报告是在委托方确定提供基础文件、有关法律证明文件、数据资料的基础上做出的。委托方对所提供文件以及相关数据的真实性和可靠性负责，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留、隐瞒。

七、在评估所委托房地产市场价格时，我们未考虑估价对象房地产所欠付的抵押、担保以及如果该房地产出售则应承担的费用和税项等可能影响其价值的任何限制，我们也未对房地产评估增值额作任何纳税准备。本报告也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产市场价格的影响。

八、自价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及使用状况如发生变化，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论。

九、本次估价是以估价对象按照规划批准的用途持续有效地继续使用为假设前提。

十、注册房地产估价师执行估价业务的目的是对估价对象价值进行估算并发表专业意见，对估价对象法律权属确认或发表意见超出注册房地产估价师执业范围。注册房地产估价师不具有对估价对象法律权属确认或发表意见的能力，故我们不对评估对象的法律权属提供保证，提请委托方和相关当事方注意。

十一、根据《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》的相关条款，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后5日内以书面形式向人民法院提出。

# 估价结果报告

## 一、委托方

单位名称：沧州市运河区人民法院

## 二、估价方

机构名称：河北中评房地产资产评估有限公司

法定代表人：李庆新

住所：沧州市运河区解放西路颐和广场13号楼505室

统一社会信用代码：91130900795483519D

备案等级：二级

证书编号：冀建房估（沧）18号

有效期限：截至2023年12月29日

## 三、估价对象

### （一）估价对象位置描述

本次估价对象位于沧州市青县国税小区，临南环西路。

### （二）估价对象权属及现状

#### 1、房地产权属描述

估价对象房屋所有权证号为【青房权证清州镇字第25467号】，房屋所有权人为薛明朝，建筑面积为130.13平方米，用途为住宅，配套车库一个。

#### 2、权利状况

估价对象已查封，本次评估假设估价对象为完全产权，无抵押、租赁、典当权等其他权利存在和无法律纠纷状况下的正常市场价格。



### 3、估价对象现状

本次估价对象为青县南环西路北侧国税小区1号楼东单元101室住宅及车库，混合结构，地上总层数为6层，估价对象位于地上2层，建筑面积为130.13平方米，外墙刷涂料，塑钢窗，入户防盗门，室内瓷砖地面，灯池吊顶，水电暖等配套齐全。配套车库位于楼房一层，室内水泥地面，内墙白灰，铁门。

### 4、区域状况

估价对象临南环西路，附近公共配套设施较齐全，交通通达度较好。

## 四、估价目的

为司法机关确定估价对象在价值时点的拍卖底价提供参考依据。

## 五、价值时点

二零二二年七月二十七日，以现场勘查之日为价值时点。

## 六、价值定义

1、本次评估价值定义为评估时点估价对象的市场价值。市场价值是指理性而谨慎的交易双方，处于利己动机，有较充裕的时间，在了解交易对象，知晓市场行情下自愿进行交易最可能的价格。

2、用途：住宅；

3、本次评估包含建筑物和附属设备（水、电、暖、通讯等）；

4、币种为人民币；

本次估价为符合以上条件下估价对象价值的估价，否则结果无效。

## 七、估价依据

1、《房地产估价规范》；

- 2、《房地产估价指导意见》；
- 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》；
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 6、《城镇土地估价规程》；
- 7、中国统计出版社出版发行的《最新资产评估常用数据及参数手册》；
- 8、其他相关法律法规；
- 9、委托方提供的其它相关资料：委托方提供的相关资料复印件；
- 10、估价人员掌握的有关资料。

## 八、估价原则

本评估报告在遵循公正、公平、公开、客观、科学原则的前提下，主要遵循了如下原则：

### (一)合法原则

以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分等为前提进行估价。

### (二)价值时点原则

估价实际上是求取估价对象在某一时点上的价值，所以在评估时，必须假定市场情况停止在价值时点上，同时估价对象的状况也是以其在价值时点时的情形为准。本次评估以估价人员现场踏勘之日为价值时点。

### (三)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。

### (四)最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上

允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能给估价对象带来最高价值的使用。

## 九、估价方法

根据本次评估目的及估价对象的特定现状，本次估价采用比较法进行评估。

比较法是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的方法。

## 十、估价结果

综上所述，结合估价经验与对房地产市场价值影响因素进行的分析，确定估价对象于价值时点2022年7月27日的房地产价值如下：

单 价：6010元/平方米

总 价：782081.00元

大 写：柒拾捌万贰仟零捌拾壹元整

币 种：人民币

## 十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签字	签名日期
李庆新	1319960026		2022年8月16日
李 丹	1320170099		2022年8月16日

## 十二、实地勘察期

估价人员于2022年7月27日对估价对象进行了实地勘察。

## 十三、估价作业日期

二零二二年七月二十七日至二零二二年八月十六日。

## 十四、估价报告使用提示

- 1、本次估价报告中产权信息及建筑面积采用委托方提供资料所记载的信息，并以此为基础进行进行测算。
- 2、本次估价结果包含配套车库的价值，特提请报告使用者注意。
- 3、估价对象已查封，本次评估假设估价对象为完全产权，无抵押、租赁、典权等其他权利存在和无法律纠纷状况下的正常价格。

## 十五、估价报告应用的有效期

本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起一年内有效。

河北中评房地产资产评估有限公司

法定代表人：李庆新

二零二二年八月十六日

## 附 件

附件1：估价对象典型图片

附件2：《沧州市运河区人民法院司法鉴定委托书》复印件

附件3：相关资料复印件

附件4：估价机构营业执照复印件

附件5：估价机构备案证书复印件

附件6：房地产估价师资格证书复印件

