

# 房地产估价报告

Real Estate Estimate Report

估价项目名称：滁州市绿都房地产有限公司开发的位于滁州市兴业路 728 号的“绿都君临国际”在建工程司法鉴定房地产估价

估价委托人：河北省石家庄市中级人民法院

房地产估价机构：石家庄石房房地产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：刘非非 1320170095

赵鹏 1320110084

估价报告出具日期：2018 年 4 月 9 日

估价报告编号：石房【2018】估字第 2018094 号

## 致估价委托人函

河北省石家庄市中级人民法院：

受贵单位委托，我公司对位于滁州市兴业路 728 号的“绿都君临国际”在建工程房地产市场价值进行了评估（包括 345 套建筑面积合计为 36534.54 平方米的住宅用途在建工程、土地面积为 34456 平方米的国有建设用地使用权、建筑面积为 11000 平方米的地下车库在建工程）。经过实地查勘和市场调查，我公司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，遵照各项法律、法规文件及技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选择假设开发法和成本法分析、测算估价对象以 2017 年 10 月 31 日为价值时点的市场价值。现将估价结论予以函告，为河北省石家庄市中级人民法院审理黄登峰与颍上县青城房地产有限公司、滁州市绿都房地产有限公司、刘明辉借款合同纠纷一案，提供房地产市场价值参考。

估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地价值的因素进行综合分析和科学测算，综合确认估价对象在价值时点的房地产市场价值总价为 20421.80 万元，大写人民币：贰亿零肆佰贰拾壹万捌仟元整。估价结果详见下表：

估价结果一览表

房地产部分					
项目	用途	总层数	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
在建工程	住宅	15、18	36534.54	4439	16217.68
	地下车库	-1	11000	1495	1644.5
土地部分					
项目	用途	剩余土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	
土地	城镇住宅用地	19842	1290	2559.62	
合计					20421.80

注：宗地总面积 34456 平方米，在建工程住宅部分分摊土地面积 14614 平方米，剩余土地面积 19842 平方米。

（币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。）

特别提示：本估价结果仅为委托人审理案件提供房地产市场价值参考，用于其他目的的估价报告无效。本报告交付委托人估价报告原件一式柒份，报告复印件无效。

特此函告。

石家庄石房房地产评估事务所有限公司  
法定代表人：

2018 年 4 月 9 日

# 目 录

一、估价师声明.....	2
二、估价假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	7
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	10
四、估价技术报告（估价机构存档）.....	11
五、附 件.....	11

## 一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、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，但受到本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、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)、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》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我公司于 2018 年 3 月 22 日派刘非非、赵鹏对估价对象进行了实地查勘及相关资料的搜集工作。估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、注册房地产估价师承诺在按委托人所提供的基础资料条件下，对本报告中选用的估价方法及其应用在其有效期内的合理性负责。

8、当事人收到本报告之日起 10 日内，如对本报告有异议，可书面向法院提出复核申请。

注册估价师	证 号	签 字
-------	-----	-----

刘非非	1320170095	
-----	------------	--

赵 鹏	1320110084	
-----	------------	--

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、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、本次估价住宅用途在建工程面积以委托人提供的《商品房预售许可证》和“房屋测绘技术报告书”为依据、地下车库用途在建工程建筑面积以委托方提供的《建筑工程施工许可证》为依据、土地面积以委托方提供的“国有建设用地使用权出让合同”及“土地登记卡”为依据；估价人员未向登记机关进行查证，估价时假定委托人提供的资料真实有效，且不存在产权纠纷，无司法行政机关禁止转让、抵押的情形。

### （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

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本次估价报告无背离事实假设。

### （四）不相一致假设

根据委托方提供的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》载明，估价对象住宅用途在建工程楼号分别为19、20、24、25。根据关于修改楼栋号的说明及滁州市地名办公室出具的批复载明，估价对象楼号为19、20、24、25的在建工程即为修改后的3、5、1、2。本次估价报告描述均以修改后为准。

### （五）依据不足假设

地下车库在建工程主体已完工，实地查勘时因内部积水严重，估价人员未能进入车库内部进行实地查勘，估价对象状况无法了解。经询问，车库内部未安装消防设施，其他部分均已完工。本次估价实物状况以询问状况设定。另外因未进行测绘，车库建筑面积以《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》载明面积和委托书为准。

### （六）估价报告使用限制

1、本估价报告按照既定目的提供给委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过报告有效期，估价对象、国家经济形势、

城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

### 三、估价结果报告

#### （一）估价委托人

名称：河北省石家庄市中级人民法院

联系人：郝建华

联系电话：0311-85187361

#### （二）房地产估价机构

名称：石家庄石房房地产评估事务所有限公司

法定代表人：冯二喜

地址：石家庄长安区平安北大街 49 号

营业执照注册号：130100000175708

资质等级：壹级

行政许可决定书号：HEBJST 许可[2015]第 581 号

证书编号：冀建房估（石）10 号

有效期限：截至二〇一八年六月十一日

联系人：刘非非

联系电话：0311-89278677

#### （三）估价目的

为河北省石家庄市中级人民法院审理黄登峰与颍上县青城房地产有限公司、滁州市绿都房地产有限公司、刘明辉借款合同纠纷一案，提供房地产市场价值参考。

#### （四）估价对象

估价对象为位于滁州市兴业路 728 号的“绿都君临国际”在建工程房地产（包括 345 套建筑面积合计为 36534.54 平方米的住宅用途在建工程、土地面积为 34456 平方米的国有建设用地使用权、建筑面积为 11000 平方米的地下车库用途在建工程）。

##### 1、估价对象区位状况描述：

估价对象位于滁州市兴业路 728 号，南临南谯工业园区管委会、北临兴业路、西临雪枫路，道路通达性好；附近有 108 路一条公交线路，公共交通不发达，交通条件一般。估价对象所在区域为南谯区乌衣工业园内，周边用地类型以工业用地为主，

相邻有碧桂园晚亭印象小区和银丰山庄小区，公共服务设施不齐全。区域内无污染企业，自然环境良好。

## 2、估价对象权益状况描述：

根据委托方提供的“土地登记卡”载明，地号为 3411031002030011000，用途为城镇住宅，使用期限为 70 年，坐落为乌衣工业园内雪枫路东侧、继光路南侧（实际为兴业路）、双郢路北侧。权利人为滁州市绿都房地产有限公司。使用权类型为出让，终止日期为 2080 年 10 月 14 日。土地权利证书号为 201100948。使用权面积为 34456 平方米。

根据委托方提供的 3411002010B01252 号“国有建设用地使用权出让合同”载明，宗地总面积为 34456 平方米，用途为其他普通商品住房用地。容积率不高于 2.5，建筑密度不高于 30%，绿地率不低于 30%。

根据委托方提供的地字第 341100201000168 号《建设用地规划许可证》载明，用地单位为滁州市绿都房地产有限公司，用地项目名称为君临国际房地产开发项目，用地位置为乌衣工业园内，雪风路东侧，继光路南侧（实际为兴业路），双郢路北侧。用地性质为居住用地，用地面积为叁万肆仟肆佰伍拾陆平方米。

根据委托方提供的编号 N2011007 号《建设工程规划许可证》载明，总建筑面积为 94406.25 平方米，其中计容面积为 83406.25 平方米。其中：24 号楼（现更名为 1 号楼）建筑面积为 11304.36，25 号楼（现更名为 2 号楼）建筑面积为 11304.36，19 号楼（现更名为 3 号楼）建筑面积为 9547.2 平方米，20 号楼（现更名为 4 号楼）建筑面积为 9547.2 平方米。地下室面积为 11000 平方米。

根据委托方提供的编号 341103201207200101 号《建筑工程施工许可证》载明，建设单位为滁州市绿都房地产有限公司，工程名称为绿都君临国际（19、20、24、25 栋）（更名前）。建设地址为滁州市南谯区开发区乌衣园区。建设规模为 41348 平方米，设计单位为中铁工程设计院有限公司，施工单位为江苏省兴厦建筑安装有限公司。监理单位为马鞍山中振工程咨询有限公司。合同开工日期为 2011 年 7 月 8 日，合同竣工日期为 2012 年 12 月 12 日。

根据委托方提供的编号 34110314112701S01 号《建筑工程施工许可证》载明，建设单位为滁州市绿都房地产有限公司，工程名称为君临国际地下车库工程，建设地址为安徽省滁州市南谯区乌衣镇雪枫路。建设规模为 11000 平方米，勘察单

位为冶金工业部华东勘察基础工程总公司，设计单位为安徽省人防建筑设计研究院，施工单位为江苏开远建设工程有限公司。监理单位为南京旭光建设监理有限公司。

根据委托方提供的（2012）房预售证第 122 号《商品房预售许可证》载明，售房单位为滁州市绿都房地产有限公司，项目名称为绿都君临国际 1、2、3、5 幢。房屋坐落地点为兴业路 728 号。房屋用途性质为住宅。销售对象为国内。预售总建筑面积 41686.8 平方米，共 396 套。

### 3、估价对象实物状况描述：

据实地查勘，估价对象位于滁州市兴业路 728 号。项目内未做内部绿化及道路建设。宗地外开发程度为六通（通路、供电、供水、排水、通天然气、通讯）。宗地内为在建工程施工停滞状态。

住宅部分在建工程主体已经封顶，外装刷涂料。内墙刷白，水泥地面，上下水管道完工，电路管道完工，未铺设线路。门窗框架已安装完毕，玻璃尚未安装。电梯未安装，净高约为 2.8 米。1、2 幢为地上 18 层，两个单元，每单元皆为一梯三户，自西向东户型分别为三室两厅一卫、两室两厅一卫、三室两厅一卫。3、5 幢为地上 15 层，东单元户型自西向东分别为三室两厅一卫、两室一厅一卫、四室两厅两卫；西单元户型自西向东分别为四室两厅两卫、两室两厅一卫、三室两厅一卫。根据建筑工程施工许可证，开工日期为 2011 年 11 月 7 日。

地下车库部分在建工程主体已完工，内部积水严重，未能进入车库内部进行查勘，经询问，内部未安装消防设施，其他部分均已完工。根据建筑工程施工许可证，开工日期为 2015 年 8 月 24 日。

根据委托方提供的石家庄市中级人民法院首封查询证明载明，本次住宅部分在建工程评估范围为查询证明载明的 345 套住宅用途在建工程。建筑面积根据委托方提供的《房屋测绘技术报告书》载明面积为准。其中 1 号楼 58 套，建筑面积 6272.9 平方米；2 号楼 108 套，建筑面积 11300.4 平方米；3 号楼 90 套，建筑面积 9543 平方米；5 号楼 89 套，建筑面积 9418.24 平方米；合计 36534.54 平方米。具体查封房号见附件中滁州市国土资源和房产管理局出具的首封查询证明。

### （五）价值时点

根据司法鉴定委托书，确定价值时点为 2017 年 10 月 31 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 2017 年 10 月 31 日的房地产市场价值。

房地产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。

### （七）估价原则

房地产估价必须遵守独立、客观、公正；合法；价值时点；替代；最高最佳利用。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，估价机构和估价人员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、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。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。

#### 4、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。

#### 5、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。

### （八）估价依据

#### 1、法律、法规、文件依据：

- （1）《中华人民共和国资产评估法》；
- （2）《中华人民共和国物权法》；
- （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》及其实施条例。

## 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) 中华人民共和国国家标准GB/T18508-2014《城镇土地估价规程》。

## 3、估价委托人提供的资料：

- (1) 河北省石家庄市中级人民法院司法鉴定委托书(2017)冀 01 委评 35 号；
- (2) 河北省石家庄市中级人民法院司法鉴定技术室（函）；
- (3) 土地登记卡；
- (4) 国有建设用地使用权出让合同；
- (5) 建设用地规划许可证；
- (6) 建设工程规划许可证；
- (7) 建筑工程施工许可证；
- (8) 商品房预售许可证；
- (9) 房屋测绘技术报告书；
- (10) 石家庄市中级人民法院首封查询证明。

## 4、其他依据：

- (1) 估价人员实地查勘资料；
- (2) 估价人员进行市场调查所搜集掌握的有关资料。

### (九) 估价方法

#### 1、估价方法的选用：

根据《房地产估价规范》，已明确的估价目的及估价对象，可采用比较法、收益法、成本法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。

成本法：估价对象住宅及地下车库在建工程部分均可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设，宜选用成本法。

假设开发法：估价对象住宅部分在建工程具有再开发潜力，且已取得《商品房预售许可证》已达到预售条件，开发完成后价值可以采用比较法求取。

另，估价对象国有建设用地使用权部分，除在建工程所占土地外，仍有部分土地具有开发潜力，并且开发完成后的房地产规划用途为住宅，开发完成后价值可利用比较法进行求取。

综上，估价对象住宅部分在建工程及国有建设用地使用权部分宜选用假设开发法。

## 2、估价方法定义及公式：

### 成本法：

#### （1）成本法基本原理：

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。

#### （2）成本法的基本公式如下：

$$\begin{aligned} \text{估价对象成本价值} &= \text{重置价格或重建价格} - \text{建筑物折旧} \\ &= \text{重置价格或重建价格} \times \text{成新率} \end{aligned}$$

$$= (\text{土地取得费} + \text{建设成本} + \text{管理费用} + \text{投资利息} + \text{销售费用} + \text{销售税费} + \text{开发利润}) \times \text{建筑物成新率}。$$

### 假设开发法：

#### （1）假设开发法基本原理：

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。具体来说，是求得估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及折现率后或后续开发的必要支出及应得利润，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到的估价对象价值或价格的方法。

#### （2）假设开发法基本公式如下：

$$\text{估价对象在建工程价值} = \text{续建完成后价值} - \text{在建工程取得税费} - \text{续建成本} - \text{管理费用} - \text{销售费用} - \text{投资利息} - \text{销售税费} - \text{续建利润}$$

$$\text{估价对象土地价值} = \text{开发完成后的价值} - \text{土地取得税费} - \text{房屋建成成本} - \text{管理费用} - \text{销售费用} - \text{投资利息} - \text{销售税费} - \text{开发利润}$$

## （十）估价结果

估价人员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市场价值总价为 20421.80 万元，大写人民币：贰亿零肆佰贰拾壹万捌仟元整。估价结果详见表 3-1。

表 3-1 估价结果一览表

房地产部分					
项目	用途	总层数	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
在建工程	住宅	15、18	36534.54	4439	16217.68
	地下车库	-1	11000	1495	1644.5
土地部分					
项目	用途	剩余土地面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)	
土地	城镇住宅用地	19842	1290	2559.62	
<b>合计</b>					<b>20421.80</b>

注：宗地总面积 34456 平方米，在建工程住宅部分分摊土地面积 14614 平方米，剩余土地面积 19842 平方米。

(币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。)

**(十一) 注册房地产估价师**

姓名	注册号	签字	日期
刘非非	1320170095		2018 年 4 月 9 日
赵 鹏	1320110084		2018 年 4 月 9 日

**(十二) 实地查勘期**

2018 年 3 月 22 日

**(十三) 估价作业期**

2018 年 3 月 22 日至 2018 年 4 月 9 日

## 四、估价技术报告（估价机构存档）

### 五、附件

- (一) 实地查勘部分照片；
- (二) 估价对象所处位置示意图；
- (三) 河北省石家庄市中级人民法院司法鉴定委托书；
- (四) 河北省石家庄市中级人民法院司法鉴定技术室（函）；
- (五) 土地登记卡；
- (六) 国有建设用地使用权出让合同；
- (七) 建设用地规划许可证；
- (八) 建设工程规划许可证；
- (九) 建筑工程施工许可证；
- (十) 商品房预售许可证；
- (十一) 房屋测绘技术报告书；
- (十二) 石家庄市中级人民法院首封查询证明；
- (十三) 关于“绿都·君临国际”小区部分住宅楼门牌编制号的批复；
- (十四) 说明；
- (十五) 注册房地产估价师估价资格证书复印件；
- (十六) 估价机构资质证书复印件；
- (十七) 估价机构营业执照复印件。

实地查勘部分照片





## 估价对象位置示意图

▲ 估价对象所处位置

