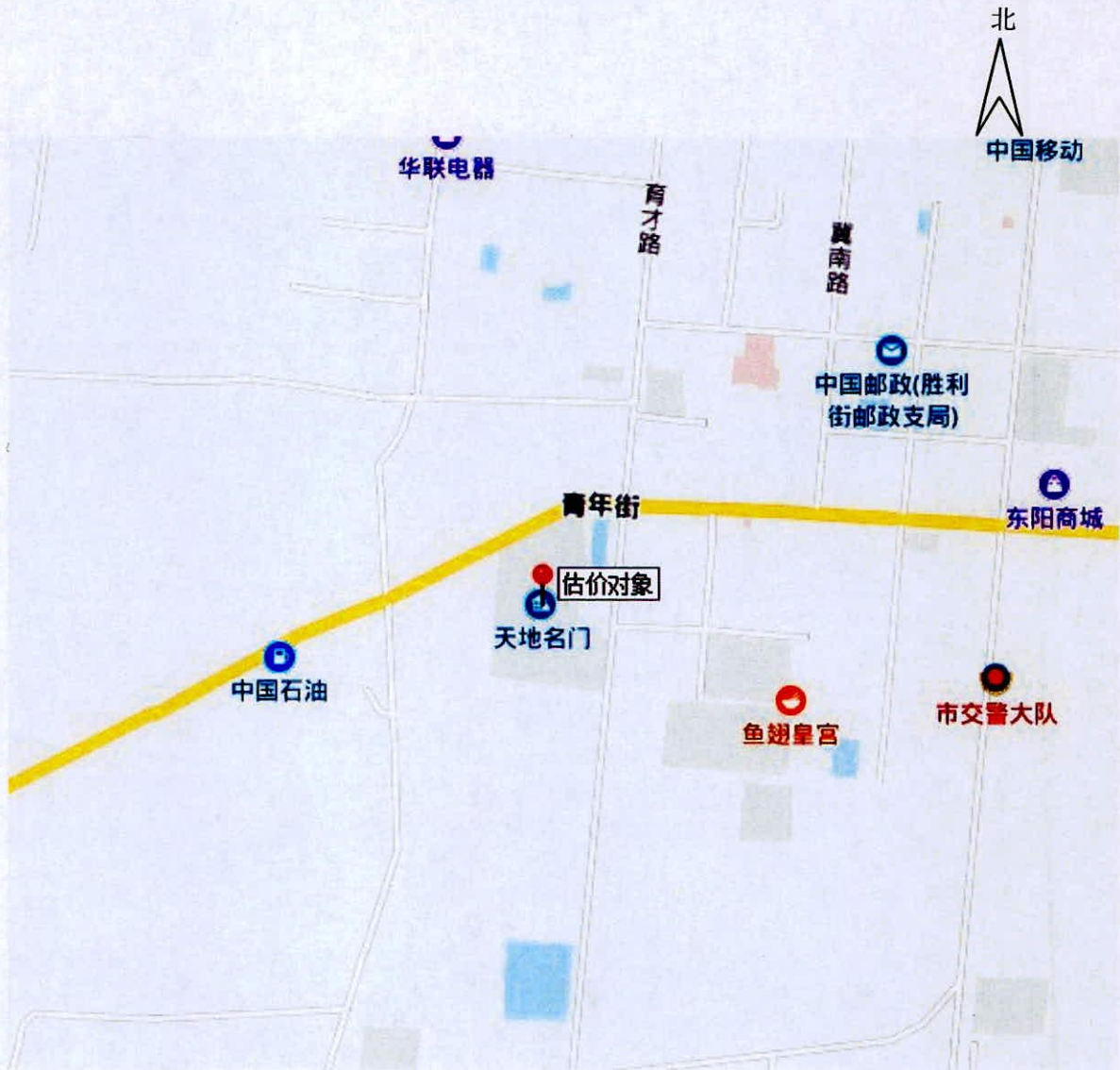


# 估价对象位置图 (南官市)



## 估价对象实地查勘情况和相关照片



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：石家庄市裕华区人民法院

### 二、房地产估价机构

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

住所：石家庄新华区中华北大街 50 号

法定代表人：张昕

估价资质等级：一级

估价资质证书编号：建房估证字[2013]020 号

房地产估价资质有效期限：截至 2019 年 5 月 23 日

联系人：张昕

联系电话：0311-85366366/368/369

邮编：050000

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

估价对象为一套住宅用房及储藏室，住宅建筑面积 134.72 平方米，储藏室建筑面积 28.85 平方米，房屋用途分别为住宅、其它，房屋所有权人为齐志兴。

#### （一）登记状况

房屋登记状况见下表 1、表 2

表 1 房屋所有权证登记状况一览表 (住宅)

房屋所有权证号		南房权证 2010 字第 019011 号		
房屋所有权人		齐志兴		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		青年街南侧天地名门 15-4-402		
登记时间		2010 年 1 月 22 日		
房屋性质		——		
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	7	134.72	114.98	

表 2 房屋所有权证登记状况一览表 (储藏室)

房屋所有权证号		南房权证 2010 字第 019012 号		
房屋所有权人		齐志兴		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		青年街南侧天地名门 15-4-12		
登记时间		2010 年 1 月 22 日		
房屋性质		——		
规划用途		其它		
房 屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	7	28.85	24.62	

## (二) 权益状况

估价对象为商品房,房屋所有权人为齐志兴。本次评估不考虑抵押、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

## (三) 区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通、外部配套设施、周围环境等。

1、位置:估价对象位于南宫市青年街南侧天地名门。

2、交通:估价对象所在区域内有青年街、育才路等道路,小区门口有公交车站,交通条件较便利。

3、外部配套设施:估价对象实际开发程度为“七通”(即通路、通电、

通讯、通水、排水、通暖、通燃气)及宗地红线内场地平整,基础设施完善。

4、周围环境:估价对象所处区域内有天阔第一城、凤城雅筑、阳光家园等多个住宅小区,住宅集聚度高,人文环境较好,较适宜居住。

5、周围配套设施:

1) 学校:橄榄林艺术培训幼儿园、剑桥英语学校等。

2) 银行:河北省农村信用社、中国农业银行(南官市支行营业室)等。

3) 医院:南官市中医院、南官市人民医院等。

#### (四) 实物状况

##### 1、房产状况

估价对象为齐志兴位于南官市青年街南侧天地名门 15-4-402 住宅及 4-12 储藏室。因房屋所有权人不配合,估价人员未能进入室内,仅对估价对象外观进行了查看。

估价对象所在楼为天地名门的 15 号楼。15 号楼是 1 栋地上 7 层混合结构住宅楼,2009 年竣工,南北楼朝向,共 4 个单元,一梯 2 户。该楼地上 1 层为储藏室、2 层以上为住宅,楼体外墙面刷涂料、部分仿石材面砖,楼梯间地砖地面,不锈钢栏杆及扶手;楼宇对讲门,设上下水、照明、通讯、电梯等设施。

估价对象住宅为该楼 4 单元 402 室,位于第 5 层,建筑面积 134.72 平方米,入户防盗门,塑钢窗,塑钢封阳台,不锈钢防盗网;估价对象储藏室位于该楼的 1 层,建筑面积 28.85 平方米,外防盗门。估价人员现场勘察,小区环境较好,物业管理较好。

##### 2、土地状况

估价对象所在的天地名门占地红线外实际开发程度达到“七通”（即通路、通电、通讯、通水、排水、通暖、通燃气）及宗地红线内场地平整，基础设施完善；该小区整宗地地势平坦，形状较规则，便于利用。

**五、价值时点：**2019年3月18日。

**六、价值类型：**市场价值。

**七、估价原则：**本评估报告在遵循独立客观、公正、公平、公开原则的前提下，结合评估目的对估价对象的价格进行评估。具体依据如下原则：

1. 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. 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. 价值时点原则。要求估价结果是在根据估价目的的某一特定时间的价值或价格的原则

4. 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。

5. 最高最佳利用原则。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、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、《中华人民共和国物权法》;
- 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》;
- 7、《人民法院委托评估工作规范》;
- 8、国家、省、市的其他有关规定;
- 9、石家庄市裕华区人民法院评估委托函;
- 10、估价委托人提供的估价所需资料;
- 11、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

## 九、估价方法

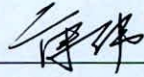
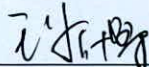
本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地查勘、调查后,遵照国家有关法律、法规、估价技术标准,经过反复研究,根据本报告估价目的和住宅房地产的具体特点,确定采用比较法。

比较法是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。估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

**十、估价结果:**估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,在认真分析现有资料的基础上,采用比较法进行测算,结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析,确认估价对象在价值时点的市场价值为RMB66.42万元,大写人民币陆拾陆万肆仟贰佰元整,单价4930元/平方米。

## 十一、注册房地产估价师

## 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
康 玮	1320170071		2019年4月30日
王新博	1320160123		2019年4月30日

十二、实地查勘期：2019年3月18日。

十三、估价作业日期：2019年3月18日至2019年4月30日。

十四、估价报告应用的有效期：自2019年4月30日至2020年4月29日。

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

二〇一九年四月三十日





## 致估价委托人函

石家庄市裕华区人民法院:

接受委托,我们对齐志兴位于南官市青年街南侧天地名门 15-4-402 住宅及 4-12 储藏室(包括所分摊的土地)在价值时点的价值进行了评估。

**一、估价对象:**估价对象为一套住宅用房及储藏室,住宅建筑面积 134.72 平方米,储藏室建筑面积 28.85 平方米,房屋用途分别为住宅、其它,房屋所有权人为齐志兴。

**二、估价目的:**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**三、价值时点:**2019 年 3 月 18 日,为实地查勘之日。

**四、价值类型:**市场价值。

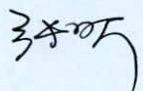
**五、估价方法:**采用比较法进行评估。

**六、估价结果:**估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,在认真分析现有资料的基础上,采用比较法进行测算,结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析,确认估价对象在价值时点的市场价值为 RMB66.42 万元,大写人民币陆拾陆万肆仟贰佰元整,单价 4930 元/平方米。

### 七、特别提示:

- 1、本次评估为房地合一价值,包括估价对象所分摊的土地价值。
- 2、本次评估交付估价委托人评估报告原件五份,报告复印件无效。
- 3、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失。
- 4、本估价报告应用的有效期:自 2019 年 4 月 30 日至 2020 年 4 月 29 日。

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

法定代表人签字: 

二〇一九年四月三十日