

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：冀嘉泽[2019]房估字第 08501 号

估价项目名称：刘康丽所有的位于桥西区汇丰路 25 号西美花城 1-2-501 室的成套住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：石家庄市桥西区人民法院

房地产估价机构：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘彦红 注册号：1320060039

苗艳青 注册号：1320180092

估价报告出具日期：2019 年 8 月 8 日

## 致估价委托人函

石家庄市桥西区人民法院：

受贵院委托，我对贵院在执行杨振国与刘康丽、杨华借款合同纠纷一案中涉及的刘康丽位于石家庄市桥西区汇丰路25号西美花城1-2-501室的成套住宅进行了房地产价值评估。

估价目的：为石家庄市桥西区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：房屋为高层带电梯成套住宅，钢和钢筋混凝土结构，位于第5层（共+28-2层），建成年份为2008年8月1日，中等装修，建筑面积为131.66平方米，房屋布局为三室二厅二卫一厨。其它状况详见估价结果报告。

价值时点：2019年8月2日

价值类型：房地产价值。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、查封等因素的影响。

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，选用比较法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点2019年8月2日的房地产价值为人民币239.42万元，人民币大写：贰佰叁拾玖万肆仟贰佰元整，单价：18185元/平方米。

### 特别提示：

1. 估价结果为房地产价值，是房地产经适当营销后，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。

2. 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3. 成交价格受处置方式、宣传推广度和买受人对估价对象的了解及对房地产的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

4. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

5. 估价结果含分摊的国有建设用地使用权价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

6. 至价值时点，估价对象可能存在拖欠水电费、物业管理费等费用，提醒报告使用者注意！

7. 本报告仅供委托估价人确定财产处置参考价时使用。

8. 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2019 年 8 月 8 日起至 2020 年 8 月 7 日止。

9. 本估价报告交付估价委托人原件柒份，报告复印件无效。

特此函告。

河北嘉泽房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年八月八日



# 目录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	5
一、 估价委托人 .....	5
二、 房地产估价机构 .....	5
三、 估价目的 .....	5
四、 估价对象 .....	5
五、 价值时点 .....	8
六、 价值类型 .....	8
七、 估价原则 .....	8
八、 估价依据 .....	9
九、 估价方法 .....	11
十、 估价结果 .....	11
十一、 注册房地产估价师 .....	12
十二、 实地查勘期 .....	12
十三、 估价作业期 .....	12
十四、 估价报告使用期限及限制 .....	12
附件 .....	13

1. 估价对象所处位置示意图
2. 估价对象现场查勘照片
3. 《石家庄市桥西区人民法院委托书》复印件
4. 《不动产权利及其他事项登记信息》复印件
5. 《河北省石家庄市中级人民法院民事判决书》[(2019)冀01民终1130号]》复印件
6. 房地产估价机构营业执照复印件
7. 房地产估价机构资格证书复印件
8. 房地产估价师资格证复印件

## 估价师声明

### 我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
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，也与估价利害关系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/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们于 2019 年 8 月 2 日在估价委托人的领勘下对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，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，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。  
估价委托人及房地产估价师一同查勘，并已在查勘记录上签字。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《不动产权利及其他事项登记信息》，我们对其进行了审慎检查，但未向政府有关部门进行核实，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、正确、完整。

(2) 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。估价人员实地查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象能正常安全使用，无建筑物基础、结构、环境污染等方面的重大质量问题。

(3) 估价对象房地产的建筑面积及权属状况等依据《不动产权利及其他事项登记信息》确定。

(4) 本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(5) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及调档资料真实、合法、准确、完整为前提。

(6) 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。

### 2. 未定事项假设

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，且《不动产权利及其他事项登记信息》未登记土地相关信息，本次估价假定估价对象土地权属完备，合法用途为城镇住宅用地，国有出让建设用地。

### 3. 背离事实假设

依据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，至价值时点，估价对象存在抵押和查封。根据本次估价目的，本次评估不考虑估

价对象原有的抵押、查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

#### 4. 不相一致假设

无不相一致假设。

#### 5. 依据不足假设

无依据不足假设。

#### 6. 估价报告使用限制

(1) 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2) 估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。

(3) 估价结果含分摊的国有建设用地使用权价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

(4) 估价结果是为估价委托人在执行杨振国与刘康丽、杨华借款合同纠纷一案中确定财产处置参考价提供参考依据，若用于其他用途，须另行评估。

(5) 本估价结果为估价范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。

(6) 本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

(7) 本估价报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

#### 7. 特殊说明事项

(1) 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

(2) 估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在估价报

告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

(3) 估价结果为本房地产估价机构和房地产估价师对估价对象的市场价值发表的专业意见，不作为估价对象在市场上可实现价格的保证。

(4) 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

(5) 成交价格受处置方式、宣传推广度和买受人对估价对象的了解及对房地产的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

(6) 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

(7) 本报告估价结果包含与房地产不可分割的，必须满足其使用功能的水、电以及配套的相关辅助设施在内的价值。

(8) 至价值时点，估价对象可能存在拖欠水电费、物业管理费等费用，提醒报告使用者注意！

(9) 当事人、利害关系人如对评估报告有异议，需自收到估价报告之日起五日内，向石家庄市桥西区人民法院提出书面异议。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：石家庄市桥西区人民法院

地址：石家庄市新石北路 166 号

电话：0311-83867072

### 二、房地产估价机构

估价机构：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

机构地址：石家庄长安区中山东路 289 号长安广场 2209 室

资质等级：壹级

资质证书编号：冀建房估（石）13 号

法人代表：魏宏全

联系电话：0311-85379919 85379918

### 三、估价目的

为石家庄市桥西区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

估价对象为刘康丽位于桥西区汇丰路 25 号西美花城 1-2-501 室，高层带电梯成套住宅，含分摊的国有建设用地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务。

#### 2. 估价对象实物状况

估价对象位于桥西区汇丰路 25 号西美花城 1-2-501 室，规划用途为成套住宅，房屋总层数为+28-2 层，钢和钢筋混凝土结构，竣工时间为 2008 年 8 月 1 日。估价对象位于第 5 层，建筑面积 131.66 平方米（其中专用

建筑面积为 103.19 平方米，分摊建筑面积为 28.47 平方米)。

估价对象所在的 1 号住宅楼共 2 个单元，估价对象位于第 2 单元，每层两梯三户，单元入口安装电子对讲门，楼体外墙面贴墙砖，室内公共部分地砖地面，墙面刷涂料。该楼维护状况较好，为完好房，水、电、暖、燃气、电梯、消防、监控等设施齐全。该小区道路采用人车分流，社区内设有休闲广场、多种健身器材、循环水系及喷泉水景。该小区绿化率较高，环境优美，物业管理规范。

估价人员于 2019 年 8 月 2 日在估价委托人的领勘下对估价对象进行了实地查勘，入户口安装防盗门。客厅地砖地面，内墙面刷乳胶漆，顶棚石膏饰线，走廊顶棚石膏吊顶，电视背景墙；卧室木地板地面，主卧内墙面贴壁纸，次卧内墙面刷乳胶漆，顶棚石膏饰线。厨卫地砖地面，内墙面壁砖到顶，铝扣板吊顶；木包门、木门窗套。室内配有水、电、暖、燃气等，房屋使用维护保养状况良好，为完好房。

估价对象所在宗地位于桥西区汇丰路 25 号西美花城，土地形状规则、地势平坦、基础较好适宜建筑，至价值时点，宗地内外开发程度达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气及场地平整），基础设施完备度高。

### 3. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，不动产单元号：130104010015GB00023F00100303，房屋坐落：桥西区汇丰路 25 号西美花城 1-2-501 室，房屋所有权人：刘康丽，房屋共有情况：单独所有，规划用途：成套住宅，房屋结构：钢和钢筋混凝土结构，房屋所在层/总层数：05/30，建筑面积：131.66 平方米，专用建筑面积：103.19 平方米，分摊建筑面积：28.47 平方米。竣工时间：2008 年 8 月 1 日，不动

产权证书号：430037197，登记时间：2010年6月29日。

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，且《不动产权利及其他事项登记信息》未登记土地相关信息，本次估价假定估价对象土地权属完备，合法用途为城镇住宅用地，国有出让建设用地。该小区形状规则、地势平坦、基础较好适宜建筑，至价值时点，宗地内外开发程度达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气及场地平整），基础设施完备度高。

依据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，至查询日，估价对象存在抵押和查封。根据本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的抵押、查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

至查询日，抵押权人：中国银行股份有限公司石家庄市中山支行，抵押人：刘康丽，抵押方式：一般抵押，登记类型：首次登记，被担保主债权数额（最高债权数额）：310000元，债务履行期限（债权确定期间）：2008年11月05日起2036年11月05日止，不动产登记证明号：023033599，登记时间：2011年03月03日，至查询日，该权利未注销。

#### 4. 估价对象区位状况

估价对象位于桥西区汇丰路25号西美花城1-2-501室，位于汇丰路与红旗大街交口东北角，小区周边有13、46、48、70、100、107、302、306、347、游8路等多条公交线路，交通网络成熟，便捷度高。估价对象周边有西美花街生活广场、北国超市、圣禄嘉妇产医院、北京银行、兴业银行、中国农业银行、未来强者西美幼儿园、石家庄市第十七中学、石家庄市五里庄小学、北京外国语学院、河北工程技术学院等公共服务配套设施，周边高校林立，文化氛围浓郁，生活便利，基础设施齐全。

估价对象位置图：



## 五、价值时点

委托书未约定价值时点，本次估价以实地查勘日期为价值时点，即价值时点为 2019 年 8 月 2 日。

## 六、价值类型

### 1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### 2. 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。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

## 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。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托估价方提供的合法权属证明及调档等资料进行评估。

## 3. 价值时点原则

要求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的原则。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

在运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

## 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偏差在合理范围内的原则。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例遵循了替代原则。

## 5. 最高最佳利用原则

要求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的原则。

# 八、估价依据

## （一）法律、法规：

### 1、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主

席令第 62 号)；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2007 年 8 月 30 日中华人民共和国主席令第 72 号)；

3、《中华人民共和国土地管理法》(2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第 28 号)；

4、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第 46 号)；

5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第 256 号)；

6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第 55 号)；

7、《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》(法释[2018]15 号)；

8、《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273 号)

(二)技术规范及约束性文件:

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》。

(三)估价委托人提供的资料

1、《石家庄市桥西区人民法院委托书》；

2、《不动产权利及其他事项登记信息》；

3、《河北省石家庄市中级人民法院民事判决书[(2019)冀 01 民终 1130 号]》复印件；

4、估价委托人提供的其他资料。

#### （四）房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

- 1、房地产估价机构掌握的房地产市场资料；
- 2、实地查勘记录及影像资料；
- 3、市场调查获取的资料。

### 九、估价方法

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种。估价方法选用一般取决于估价对象的用途、当地房地产市场状况和估价目的。

估价对象为已建成的住宅，且已经使用了一定的年限，因此不适用成本法和假设开发法；估价对象用途为住宅，虽然也有租赁的情况，但是其客观租金及折现率较难把握，因此一般不采用收益法。由于在估价对象同一供求圈内房地产数量多，市场存在一定的交易量，可比性较强，故选用比较法估价。

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。

运用比较法估价需要对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况三大方面的修正或调整，将可比实例的成交价格转换为估价对象的价值或价格。运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数



### 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的

估价程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，选用比较法进行了分析、**测算和判断最终确定**估价对象在价值时点 2019 年 8 月 2 日的房地价值为人民币 239.42 万元，人民币大写：贰佰叁拾玖万肆仟贰佰元整，单价：18185 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为：

姓名	注册号	签名	签名日期
刘彦红	1320060039		2019年8月8日
苗艳青	1320180092		2019年8月8日

中华人民共和国注册房地产估价师

姓名：刘彦红  
注册号：1320060039  
有效期至：2021年09月02日

中华人民共和国注册房地产估价师

姓名：苗艳青  
注册号：1320180092  
有效期至：2021年07月18日

### 十二、实地查勘期

2019 年 8 月 2 日

### 十三、估价作业期

2019 年 8 月 2 日至 2019 年 8 月 8 日

### 十四、估价报告使用期限及限制

1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自 2019 年 8 月 8 日至 2020 年 8 月 7 日。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途、若改变用途，必须重新估价。