

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：冀嘉泽[2019]房估字第 02501 号

估价项目名称：边英姿所有的位于肃宁县神华路西段南侧、融天小区 8-2-2003 室成套住宅的房地产市场价值评估

估价委托人：肃宁县人民法院

房地产估价机构：河北嘉泽房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵立永 注册号：1320150131

徐田田 注册号：1320180105

估价报告出具日期：2019 年 2 月 22 日

致估价委托人函

肃宁县人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院受理的申请执行人肃宁县万事兴裘革制品有限公司与被执行人边英姿、李建宗借款纠纷一案中涉及的边英姿位于肃宁县神华路西段南侧、融天小区 8-2-2003 室成套住宅进行了房地产市场价格评估。

估价目的：为法院确定拍卖保留价提供参考依据而评估房地产市场价格

估价对象：房屋为高层带电梯成套住宅，权利人为边英姿，不动产权证号（证明）22687 号，设计用途为住宅，钢筋混凝土结构，第 20 层（共 21 层），建成年份为 2010 年，证载建筑面积为 138.15 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。

估价对象含室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务。

价值时点：2019 年 2 月 14 日。

价值类型：房地产市场价格。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、租赁、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 2 月 14 日的房地产价值为人民币 124.00 万元，人民币大写：壹佰贰拾肆万元整，单价：8976 元/平方米。

特别提示：

1. 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。

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、室内装饰装修价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

6. 处置小区成套住宅时，应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。

7. 本报告仅供委托估价人确定拍卖保留价时使用。

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 2 月 22 日起至 2020 年 2 月 21 日。

9. 本估价报告交付估价委托人原件肆份，报告复印件无效。

特此函告。

河北嘉泽房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年二月二十二日

目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	6
一、 估价委托人	6
二、 房地产估价机构	6
三、 估价目的	6
四、 估价对象	6
五、 价值时点	8
六、 价值类型	8
七、 估价原则	8
八、 估价依据	10
九、 估价方法	11
十、 估价结果	11
十一、 注册房地产估价师	11
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
估价技术报告	13
一、 估价对象区位状况描述与分析	13
二、 估价对象实物状况描述与分析	13
三、 估价对象权益状况描述与分析	14
四、 市场背景描述与分析	15
五、 估价对象最高最佳利用分析	17
六、 估价方法适用性分析	18
七、 估价测算过程	18
八、 估价结果确定	29
附件	30
1. 估价对象所处位置示意图	
2. 估价对象现场查勘照片	
3. 《肃宁县人民法院司法鉴定委托书》复印件	
4. 《不动产登记信息》复印件	
5. 《河北省肃宁县人民法院执行裁定书》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 2 月 14 日在估价委托人的领勘下对估价对象进行了实地查勘，由于当事人的不配合，未能进入估价对象室内，故其室内装修不能确定。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。
委托人肃宁县人民法院一同查勘，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) 估价委托人未提供《不动产权证书》原件，仅提供了估价对象的《不动产登记信息》复印件，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、平面布局及权属状况等依据《不动产登记信息》等确定。

(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

(1) 估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》原件，委托人提供的《不动产登记信息》未载明土地信息。本次估价假定估价对象土地权属完备，合法用途为住宅，国有出让建设用地。

(2) 据本小区居民介绍，该楼建成于 2010 年，本次评估以估价对象建成年代 2010 年为评估依据。

3. 背离事实假设

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

根据委托方提供的《不动产登记信息》估价对象所在小区名称为融天小区，经实地查勘估价对象小区名称为融天·城市花园小区，根据委托人介绍实际为同一小区。

5. 依据不足假设

(1) 估价人员于 2019 年 2 月 14 日在估价委托人的领勘下对估价对象进行了实地查勘，由于当事人的不配合，未能进入估价对象室内，故其室内装修不能确定。本次评估设定室内装修为简单装修（地砖地面、内墙刷白）、入户门为防盗门，如与实际状况不符，应对室内进行查勘后据实调整。

(2) 估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件，仅提供了估价对象《不动产登记信息》复印件。本次估价假定《不动产登记信息》复印件与《不动产权证书》原件相符、真实、合法、有效。

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格，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、室内装饰装修价值，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受理申请执行人肃宁县万事兴裘革制品有限公司与被执行人边英姿、李建宗借款合同纠纷一案中确定估价对象拍卖保留价的房地产市场价格提供参考依据，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) 本评估项目的估价当事人如对评估报告有异议，需自收到估价报告之日起五日内，向肃宁县人民法院提出书面异议。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人全称：肃宁县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：河北嘉泽房地产评估有限公司

机构地址：石家庄长安区中山东路 289 号长安广场 22 层

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

为委托估价人确定拍卖保留价提供参考依据而评估房地产价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为边英姿位于肃宁县神华路西段南侧、融天小区 8-2-2003 室，高层带电梯成套住宅，含分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修价值，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

估价对象位于肃宁县神华路西段南侧、融天小区 8-2-2003 室，规划用途为住宅，钢筋混凝土结构，建成年代为 2010 年，房屋总层数为 21 层。估价对象位于第 20 层，总建筑面积为 138.15 平方米。

估价人员于 2019 年 2 月 14 日在估价委托人的领勘下对估价对象进行了实地查勘，由于当事人的不配合，估价人员未能进入室内查勘，本次评估设定室内装修为简单装修（地砖地面、内墙刷白）、入户门为防盗门，如与实际状况不符，应对室内进行查勘后据实调整。

估价对象所在的 8 号住宅楼共 2 个单元，估价对象位于第 2 单元，每层 2 梯 3 户，单元入口安装电子对讲门，楼体外墙面刷涂料，楼道公共部地面为瓷砖地面，墙面刷白。该楼维护状况较好，为完好房，水、电、暖、燃气等设施齐全。该小区绿化率较高，环境优美，物业管理较规范。

3. 估价对象权益状况

权利人为边英姿，不动产权证号（证明）为 22687 号，房屋坐落为肃宁县神华路西段南侧、融天小区 8-2-2003 室，钢筋混凝土结构，建成年代为 2010 年，房屋总层数为 21 层，规划用途为住宅，建筑面积为 138.15 平方米。

估价委托人提供的《不动产登记信息》复印件未载明土地信息。本次估价假定估价对象土地权属完备，合法用途为住宅，国有出让建设用地。该小区形状较规则、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”，基础设施完备度高。

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. 估价对象区位状况

估价对象位于肃宁县神华路西段南侧、融天小区。融天小区地处肃宁新区黄金位置，北面是塑黄铁路（肃宁北站）与商业中心、教育中心、行政中心、体育馆等隔路为邻，配套设施齐全，融天小区紧临神华路，交通

网络发达，周边临街商业网点较密集，生活较便利，基础设施齐全，小区物业管理规范。

估价对象位置图：



五、价值时点

司法鉴定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 2 月 14 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）。

（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、《肃宁县人民法院司法鉴定委托书》复印件；

2、《不动产登记信息》复印件；

3、《河北省肃宁县人民法院执行裁定书》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。估价对象为成套住宅房地产，本次选用比较法进行估价。

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。

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 2 月 14 日的房地价值为人民币 124.00 万元，人民币大写：壹佰贰拾肆万元整，单价：8976 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
赵立永	1320150131		
徐田田	1320180105		

十二、实地查勘期

2019年2月14日

十三、估价作业期

2019年2月14日至2019年2月22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2月22日至2020年2月21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。

附 件

- 附件一 估价对象所处位置示意图
- 附件二 估价对象现场查勘照片
- 附件三 《肃宁县人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 附件四 《不动产登记信息》复印件
- 附件五 《河北省肃宁县人民法院执行裁定书》复印件
- 附件六 房地产估价机构营业执照复印件
- 附件七 房地产估价机构资格证书复印件
- 附件八 房地产估价师资格证复印件

估价对象坐落示意图



现场查勘照片

