房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：河北金石估[2019]字第 F02040 号

估价项目名称：邯郸市思特利房地产开发有限公司位于邯郸市邯山区兴和路 366 号汇鑫湾 5-1-501 号住宅在建工程市场价值评估（邯郸市）

估价委托人：邯郸市邯山区人民法院

房地产估价机构：河北金石房地产评估有限公司注册房地产估价师：曹毅（注册号 1320140088）

王茹（注册号 1320170079） 估价作业日期：二○一九年一月九日

至二○一九年二月十五日估价报告出具日期：二○一九年二月十五日

邯郸市邯山区人民法院：

# 致估价委托人函

接受贵院的委托，我公司按照《房地产估价规范》和房地产估价程序、

选用适宜的估价方法，结合委托的内容和特定的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，对所委托的估价对象进行客观、公正、合理的评估。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 估价对象 | 《新建商品房网签备案情况查询表》 | 幢编码：10000010018099999 |
| 开发企业 | 邯郸市思特利房地产开发有限公司 | 委估建筑面积 | 145.04 ㎡ |
| 房屋坐落 | 邯郸市邯山区兴和路 366 号汇鑫湾 5-1-501 号 |
| 房地产状况 | 在建工程，主体封顶，内部粗装修未完成。 |
| 房屋结构 | 框架剪力墙 | 设计用途 | 住宅 |
| 建造年代 | 在建工程 | 所在层/地上总层 | 5.6 跃层/18 |
| 估价目的 | 受估价委托人的委托，为邯郸市邯山区人民法院审理的申请人李鹏、于翔，被执行人邯郸市思特利房地产开发有限公司民间借贷纠纷案的涉案房地产价值提供参考，而评估该房地产的市场价值。 |
| 价值时点 | 二○一九年一月九日 |

我公司估价人员，经过实地勘查、勘测和有关资料的收集等，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、使用功能等因素，按照国家规定的有关技术标准，以及贵方提供的有关资料等，本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，评估方法采用了假设开发法，对其在价值定义、价值时点以及在满足本次估价的全部假设和限制条件下，形成如下评估结论，提供委托方参考使用：

|  |  |
| --- | --- |
| 估价结果 | 估价结果单位：1、币种人民币；2、面积㎡；3、单价元/㎡；4、总价万元。 |
| 评估单价 | 5835 元/㎡ |
| 评估总价 | 84.6308 万元 |
| 评估总价值大写 | 捌拾肆万陆仟叁佰零捌元整 |
| 特别提示 | 1、上述估价结果包含分摊的土地价值，未扣除变现时所需支付的契税、增值税、所得税、交易手续费、房地产评估费、拍卖佣金等费用以及司法诉讼费和其他应付费用。 |
| 2、本报告及结果仅提供委托人在特定委托目的下使用，使用有效期壹年。 |

河北金石房地产评估有限公司二○一九年二月十五日

# 目 录

[估价师声明 1](#_bookmark0)

[估价的假设和限制条件 2](#_bookmark1)

[一、一般假设 2](#_bookmark2)

[二、未定事项假设 3](#_bookmark3)

[三、背离事项假设 3](#_bookmark4)

[四、不相一致假设 3](#_bookmark5)

[五、依据不足假设 3](#_bookmark6)

[六、估价报告使用限制 4](#_bookmark7)

[房地产估价结果报告 6](#_bookmark8)

[一、估价委托人 6](#_bookmark9)

[二、房地产估价机构 6](#_bookmark10)

[三、估价目的 6](#_bookmark11)

[四、估价对象 6](#_bookmark12)

[五、价值时点 7](#_bookmark13)

[六、价值类型 7](#_bookmark14)

[七、估价原则 7](#_bookmark15)

[八、估价依据 8](#_bookmark16)

[九、估价方法选用及定义 9](#_bookmark17)

[十、估价结果 10](#_bookmark18)

[十一、注册房地产估价师 10](#_bookmark19)

[十二、实地查勘日期 11](#_bookmark20)

[十三、估价作业日期 11](#_bookmark21)

[十四、估价报告有效期 11](#_bookmark22)

[十五、其他需要说明的事项 11](#_bookmark23)

[附 件 12](#_bookmark24)

《邯郸市邯山区人民法院评估委托书》复印件 ........ 错误！未定义书签。

《新建商品房网签备案情况查询表》复印件 .......... 错误！未定义书签。现场勘察表 ...................................... 错误！未定义书签。

委估房地产区域图 ................................ 错误！未定义书签。

现场照片 ........................................ 错误！未定义书签。

估价机构营业执照复印件 .......................... 错误！未定义书签。

估价机构资质证书复印件 .......................... 错误！未定义书签。

房地产估价师注册证书复印件 ...................... 错误！未定义书签。

# 估价师声明

我们郑重声名:

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、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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准 GB/T50291 -2015《房地产估价规范》、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》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6、本估价报告的解释权归河北金石房地产评估有限公司所有。

参加估价的注册房地产估价师

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
| 曹毅 | 1320140088 |  | 年 月 日 |
| 王茹 | 1320170079 |  | 年 月 日 |

一、一般假设

# 估价的假设和限制条件

1、本次估价房地产位臵及用途以估价委托人提供的《邯郸市邯山区人民法

院评估委托书》（2018）邯山技评字第 194 号原件及估价委托人提供的《新建商品房网签备案情况查询表》（幢编码：10000010018099999）复印件所记载的内容为依据，该内容如有变动估价结果应进行相应调整。估价委托人对所提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责并承担法律责任。注册房地产估价师对估价所依据的资料进行了审慎检查，本估价报告以估价所依据的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的在建工程市场价值。

3、本估价报告以委托人提供的资料真实可靠，估价对象的权益没有争议为假设前提。不考虑估价对象的连带负债及评估范围以外的法律问题。

4、注册房地产估价师对估价对象的实地查勘仅限于估价对象的外部状况和区位状况，不承担对其建筑结构、内部质量及其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任。本估价报告以估价对象持续可发并可交付使用、不存在安全隐患、可以安全使用为假设前提。

5、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

6、本估价报告的市场价值为正常条件下的公开市场价值，房地产交易需要买卖双方在了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等条件下方能实现。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本估价报告未考虑这种变化对估价对象价值产生的影响。

7、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整， 以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对评估价值的影响。

8、本次评估未考虑抵押、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

二、未定事项假设

1、本次估价未考虑估价对象已经存在或将来可能承担的抵押、担保或其他债项对其市场价值产生的影响，也未考虑估价对象产权交易时可能发生的任何税项或费用。

2、价委托人提供的《邯郸市邯山区人民法院评估委托书》（2018）邯山技

评字第 194 号原件及《新建商品房网签备案情况查询表》（ 幢编码：

10000010018099999）复印件，本次估价建筑面积依据《新建商品房网签备案情况查询表》（幢编码：10000010018099999）复印件载明的预测建筑面积，如不符，最终以房地产权利部门确认的数据为准，本估价报告需做相应调整。

三、背离事项假设

1、截至价值时点，估价对象已被查封，但由于本次评估的是委估房产的市场价值，并不需要在市场价值中予以考虑查封影响，因此评估委估房产市场价值不予考虑其已被查封情况，也不考虑委估房产上原有的担保物权和其他优先受偿权。上述已查封情况是客观真实存在的，由于上述原因未考虑，因此提醒估价报告的使用者，在使用本估价报告时应对上述事项予以关注。

2、本次估价未考虑处臵风险。由于房地产不易变现的特点，如出现对房地产进行短期强制处分时，则可能导致处臵价格远远低于其正常价值，因此提醒估价报告的使用者，在使用本估价报告时，应全面考虑各类风险，作出综合决策。

3、本次估价未考虑估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其评估价值产生的影响。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象状况之间无不一致，故无不相一致假设。五、依据不足假设

1、本次估价依据估价委托人提供的《邯郸市邯山区人民法院评估委托书》

（2018）邯山技评字第 194 号原件、《新建商品房网签备案情况查询表》（幢编

码：10000010018099999）复印件，其中《新建商品房网签备案情况查询表》（幢

编码：10000010018099999）为复印件，若报告使用人对此提出异议，由提供资料的估价委托人负责解释。

2、本次估价以开发企业通过合法有偿方式取得估价对象所分摊的土地使用权，并能够分享整体房地产配套设施的各项权益为假设前提。

六、估价报告使用限制

1、本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限为一年，自二○一九年二月十五日至二○二○年二月十四日，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

2、本次估价仅对估价对象价值做出合理估价，不作为其权属方面确认的依

据，有关权属确定以有关部门认定为准。

3、本估价报告仅供估价委托人、主办法院、双方当事人及利害关系人使用， 未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的任何单位和个人提供。本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中，均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的市场价值，仅作为估价委托人进行房地产司法鉴定的参考依据，不得用于其他目的和用途。我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或任何部分内容的任何责任。若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要的修正甚至重新估价。

5、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。相关当事人在接到估价报告书次日起 3 日内，

对估价报告和结果有异议的，可向评估机构提出申请解释、复估或重估。

6、本估价报告提供的估价结果为估价对象在价值时点的客观合理价值，价值时点以后估价报告有效期内，估价对象的质量、性质、面积等影响价格的因素发生变化，并对估价对象的价值产生影响时，不能直接使用本估价结果。

7、本估价报告必须完整使用方为有效，翻印、复制、修改无效。对仅使用本估价报告中部分内容可能导致的损失，本估价机构不承担责任。

8、本估价报告经本估价机构盖章并由注册房地产估价师签字后方为有效。

9、本估价报告计算部分均采用 EXCEL 电子表格进行计算，由于小数点后位数保留不等的原因，导致部分等式并不完全相等，但不影响最终的估价结果。

10、本估价报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其他原因出现误差时，请报告使用人及时通知本估价机构予以澄清或更正， 不得恶意使用。

11、欲了解估价对象的全面情况，应认真阅读本估价报告全文。

# 房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：邯郸市邯山区人民法院二、房地产估价机构

估价机构：河北金石房地产评估有限公司法定代表人：孙少峰

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（邯）15 号

单位地址：河北省邯郸市丛台区滏东北大街 289 号三龙大厦

B 座 11 层 1101 号

联系电话: 0310-8503309

三、估价目的

受估价委托人的委托，为邯郸市邯山区人民法院审理的申请人李鹏、于翔被执行人邯郸市思特利房地产开发有限公司民间借贷纠纷案的涉案房地产价值提供参考，而评估该房地产的市场价值。

四、估价对象

1、估价对象区位状况

估价对象位于邯郸市邯山区兴和路 366 号汇鑫湾 5-1-501 号，周边主要道路有陵西大街、南环路。周边环境有赵王商城、赵国美食城、隆基泰和广场、中国石化、南环花卉市场、张庄桥小学、赵王幼儿园、七色光赵都校区、二十三中赵都新城校区、南湖公园、赵都新城天和园、赵都新城文和园、赵都新城福和园、颐景蓝湾小区、金碧苑小区、现代海棠湾小区等。

2、估价对象权益状况

待估对象位于邯郸市邯山区兴和路 366 号汇鑫湾 5-1-501 号，是邯郸

市思特利房地产开发有限公司的在建工程。

根据估价委托人提供的《新建商品房网签备案情况查询表》（幢编码：

10000010018099999），委托评估的在建工程权益状况如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 开发企业 | 邯郸市思特利房地产开发有限公司 |
| 房屋坐落 | 邯郸市邯山区兴和路 366 号汇鑫湾 5-1-501 号 |
| 委估建筑面积 | 145.04 ㎡ | 用途 | 住宅 | 结构 | 框架剪力墙 |
| 套内面积 | 95.89 ㎡ | 房屋性质 | 商品房 | 地下层数 | 2 |
| 地上总层数 | 18 | 所在层数 | 5.6 跃层 | 建造年代 | 在建工程 |

3、估价对象实物状况

委估在建工程总建筑面积 145.04 平方米，房屋结构为框架剪力墙结构，

设计用途为住宅，拟建住宅用房，单层层高 2.8 米，截止估价时点，委估在建工程所在整幢楼主体封顶，委估楼层外墙及隔墙已完成，外墙已抹灰刮涂料， 室内布线及楼顶墙体装饰已完成，门窗目前未安装。电梯未安装。

五、价值时点

根据本次估价目的并结合估价对象的特点综合考虑，本次价值时点为实地查勘之日，即二○一九年一月九日。

六、价值类型

本次评估采用公开市场价值标准进行评估，价值定义如下：

1、 评估的是委估在建工程市场价值，包含分摊的土地价值。

2、 次评估不考虑委估在建工程上原有的担保物权和其他优先受偿权。七、估价原则

1、独立、客观、公正原则

遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价

格。

3、价值时点原则

遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

遵循最高最佳利用原则，评估价值应为在估价对象最高最佳利用下的价值或价格。估价对象的最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模和档次。

八、估价依据

1、国家及地方相关法律法规

（1）、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（2）、《中华人民共和国土地管理法》；

（3）、《中华人民共和国物权法》；

（4）、《中华人民共和国担保法》；

（5）、《中华人民共和国资产评估法》。

2、房地产估价国家标准和相关专项标准

（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、估价委托人提供的估价所需资料

（1）、《邯郸市邯山区人民法院评估委托书》（2018）邯山技评字第

194 号；

（2）、《新建商品房网签备案情况查询表》（幢编码

10000010018099999）复印件。

4、房地产估价机构掌握的估价所需资料

（1）、现场勘查资料及照片；

（2）、房地产市场情况的有关资料。九、估价方法选用及定义

（一）、估价程序

1、接受委托后，充分认识估价事项，明确估价目的、价值时点、估价对象和价值类型等估价基本事项。

2、确定估价对象价格形成的过程，拟定估价作业方案。

3、遵循房地产估价原则，根据估价对象、估价目的有针对性的搜集估价所需资料及数据，并对估价对象进行仔细的实地查勘。

4、根据所确定的估价基本事项和所收集、掌握的资料，初步选用估价方法，在选用估价方法上，要对估价方法进行适用性分析。

5、根据选用的估价方法，求取估价对象价值，并确定最终的估价结果。

（二）、估价方法的选用

根据估价目的和估价委托人提供的资料，注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘、权属状况调查，并对所在区域该类房地产市场进行了调查和分析。估价对象为在建工程，同一供求范围内同类型同进度房地产交易实例匮乏， 不适宜选用比较法；同一供求范围内无同类型同进度房地产出租实例，不适宜选用收益法；估价对象在价值时点为在建工程，具有开发或再开发潜力，适宜选用假设开发法；估价对象为商业在建工程房地产，不适宜选用成本法。因此本次估价选用假设开发法进行测算。

假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（三）、估价技术路线

1、假设开发法基本公式：在建工程价格＝续建完成后的房地产总价值－ 续建成本－管理费用－投资利息－销售税金及费用－续建投资利润－买方购 买在建工程负担的税费

2、根据估价对象所处开发建设阶段，本次评估选取假设开发法中静态分析法进行评估。

3、根据估价目的、估价对象所处开发建设状态，本次评估选择业主被迫转让前提。

4、根据估价对象状况、估价对象所在地的房地产市场状况，本次评估确定最佳开发经营方式为开发完成后全部出售。

5、根据该项目的开发规模、目前的施工进度及类似房地产开发项目相应的一般期限，确定本次估价项目后期续建开发周期。

6、用比较法求出委估房地产售价（设定为全新可使用状态），搜集周边已建好正在销售同类型案例，综合对比后，确定全新状态下售价。

7、测算续建成本、管理费用、投资利息、销售税金及费用、开发利润及投资者购买在建工程房地产应负担的税费，进而确定委估在建工程价款。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，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，取假设开发法计算结果为估价结果，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点的估价结果如下：

价值时点为二○一九年一月九日，待估在建工程总建筑面积为 145.04

平方米，评估单价为 5835 元/㎡，评估总价值为 84.6308 万元，大写人民币：捌拾肆万陆仟叁佰零捌元整。

（币种：人民币；总价取整至元）

估价师认为其符合实际，可以以此作为最终的估价结果。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 |
| 曹毅 | 1320140088 |  | 年 月 日 |
| 王茹 | 1320170079 |  | 年 月 日 |

十二、实地查勘日期二○一九年一月九日十三、估价作业日期

二○一九年一月九日至二○一九年二月十五日十四、估价报告有效期

二○一九年二月十五日至二○二○年二月十四日十五、其他需要说明的事项

1、本次估价选用的是比较法，因此房地产市场因时间变化，会对估价对象客观合理价值产生直接影响。

2、估价委托人应合理使用本估价报告，估价结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，不得用于其他目的和用途。

3、房地产市场价格变化较快时，报告使用人需对房地产市场价值及时进行再评估，可避免因此而产生的风险。

4、本估价报告所提供的房地产估价结果仅作为价值意见而不是作价格保

证。

5、本估价报告一式陆份，交估价委托人伍份，复印无效。

6、本估价报告仅以估价委托人提供的现有资料为估价依据，得出估价结

果，如双方当事人对估价结果有异议，应在收到估价报告之日起壹拾日内提出

书面异议并通过邯郸市邯山区人民法院转交本估价机构进行复核。 7、本估价报告所体现的估价结果未扣除变现时所需支付的契税、增值税、

所得税、交易手续费、房地产评估费、拍卖佣金等费用以及司法诉讼费和其他应付费用。

8、本估价报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其他原因出现误差时，请报告使用人及时通知本估价机构予以澄清或更正，不得恶意使用。

河北金石房地产评估有限公司二○一九年二月十五日

# 附 件

1. 《邯郸市邯山区人民法院评估委托书》（2018）邯山技评字第 194 号复印件
2. 《 新 建 商 品 房 网 签 备 案 情 况 查 询 表 》 （ 幢 编 码 ：

10000010018099999）复印件

1. 现场勘察表
2. 区域图
3. 现场照片
4. 估价机构营业执照复印件
5. 估价机构资质证书复印件
6. 估价师注册证书复印件