

估价结果报告

一、估价委托人

委托单位: 威县人民法院

地址: 河北邢台市威县洺水东路

二、房地产估价机构

受托单位: 河北金峰房地产评估有限公司

住 所: 石家庄市长安区广安大街 36 号时代方舟 B-1201

法定代表人: 张涛

统一社会信用代码: 911301027468771322

备案等级: 壹级

证书编号: 冀建房估(石)16号

资质有效期限: 截至 2022 年 1 月 2 日

三、估价目的

为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

依据委托人委托,本次评估约定估价对象为邢台可迅隆房地产开发有限公司位于广宗县天安御湖苑小区 32 号楼的一处商业在建工程,建筑面积为 5898.40 平方米,地上四层。房地产价值包含建筑物及其占用的土地使用权价值,不包含水、电、暖等共有共用设备设施的价值,也不包含债权债务。

2、估价对象基本状况

估价对象为邢台可迅隆房地产开发有限公司位于广宗县天安御湖苑小区 32 号楼一处商业在建工程,邢台可迅隆房地产开发有限公司拥有估价对象的房屋所有权,估价对象无共有人,无权属争议,至价值时点,估价对象不存在抵押权,未设定其他他项权利登记。

依据委托人提供的《建设用地规划许可证》广规地字第 1305311301032 号,用地单位为邢台可迅隆房地产开发有限公司。

依据《建设工程规划许可证》广规建字第 1305311401020 号载明,建设单位为邢台可迅隆房地产开发有限公司,估价对象所在建设项目名称为天安御湖苑小区工程 5#, 6# (11#-19#) 住宅楼, 32#, 33#, 34# 临街商业楼, 建设位置广宗县富强街与创业大道交叉口西南角, 建设规模 6.97 万平方米。

依据委托人提供的《建筑工程施工许可证》编号 130531X20140611011, 天安御湖苑小区工程 32#33#34# 临街商业楼已取得施工许可, 建设规模 15496.2 平方米。

依据委托人提供的《邢台市商品房预售许可证》(邢房预售证第广 2014-004 号) 天安御湖苑小区商业 32# 已取得预售许可证。

3、土地基本状况

估价对象所在土地所有权归国家所有, 邢台可迅隆房地产开发有限公司以出让方式取得土地使用权, 土地证号为广国用(2014)第 011 号, 坐落为广宗县经济开发区, 使用权类型为出让, 地类用途为商业用地, 土地使用权面积为 16060.71m², 终止日期为 2053 年 10 月 21 日, 至价值时点, 土地剩余使用年限为 34.17 年, 容积率依据委托人提供的商住用地出让合同中的容积率 2.0, 宗地四至详见宗地图, 实地查勘土地开发程度达到“七通一平”, 地势平坦, 地质条件好, 适宜建筑, 宗地北临富强路。

根据上述权证, 估价人员认为在价值时点, 邢台可迅隆房地产开发有限公司拥有估价对象所在土地国有土地的使用权, 估价对象无共有人, 无权属争议, 未设定抵押权等他项权利登记。

4、建筑物基本状况

根据注册房地产估价师实地查勘及估价委托人提供的资料, 估价对象为一幢商业在建工程, 框架结构, 主体建到地上四层, 截止价值时点, 房屋已完成主体结构, 其余墙体及二次结构未做, 建筑面积为 5898.40 平方米。

五、价值时点

注册房地产估价师实地查勘时间为 2019 年 8 月 21 日, 故设定价值时点为 2019 年 8 月 21 日。

六、价值类型

本次估价房地产价格为估价对象在价值时点 2019 年 8 月 21 日的公开市场价值。

价值内涵: 包括土地使用权价值及房屋所有权价值。其中土地使用权价值受使用年限、法定用途的限制, 包含必要的基础设施及道路通行权等; 房屋所有权价值不包含水、电、暖等共有共用设备设施的价值。

七、估价依据

(一) 法律、法规及技术规范、约束性文件

1、《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日全国人民代表大会常务委员会发布, 自 2016 年 12 月 1 日起实施)

2、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过);

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第七十二号, 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过修改);

4、《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, 2018 年 6 月 4 日最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过);

5、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273 号);

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21 号, 2010 年 8 月 16 日最高人民法院审判委员会第 1492 次会议通过);

7、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》(法发〔2001〕23 号, 最高人民法院二〇〇一年十一月十六日发布);

8、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;

9、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》。

(二) 委托人提供的有关资料

- 1、威县人民法院委托书
- 2、《建设用地规划许可证》复印件
- 3、《建设工程规划许可证》复印件
- 4、《国有土地使用证》复印件
- 5、《建筑工程施工许可证》复印件
- 6、《邢台市商品房预售许可证》复印件
- 7、委托人提供的其它资料。

(三) 估价方搜集的有关资料

- 1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料;
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况等相关资料。

八、估价原则

本估价报告具体依据如下原则:

- 1、独立、客观、公正原则: 在中立的立场上, 实事求是、公平正直的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, 以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分等为前提进行估价;
- 3、价值时点原则, 估价结果是求取估价对象在价值时点的客观合理价格或价值;
- 4、替代原则, 房地产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;
- 5、最高最佳利用原则, 以估价对象的最高最佳利用原则, 认为保持现状继续使用为前提的估价, 这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行的合理理论; 根据估价对象现状及估价目的, 注册房地产估价师经综合判断确定保持现状为最高最佳利用;

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近区域类似房地产进行实地查勘, 调查后根据估价对象特点, 遵照国家有关法律、法规、估价标准确定本次估价所采用的基本方法:

估价对象为在建工程, 建筑物适宜采用成本法; 且土地在该区域有成交案例且处于基准地价覆盖范围内, 土地适宜选择市场比较法和基准地价系数修正法。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧, 然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法, 特别适合于新近开发完成的房地产以及很少发生交易而限制了市场法运用的房地产, 待估房产为在建工程, 适合选用成本法进行评估。

市场比较法是评估宗地价格时, 根据替代原则, 将待估宗地与近期已经发生交易的可比实例进行对照比较, 并依据交易实例已知的价格, 参照待估宗地与交易实例之间交易情况、期日、区域及个别因素等差别, 修正得出待估宗地在估价期日地价的方法。

基准地价系数修正法利用基准地价评估或更新成果, 在将估价对象宗地的区域条件及个别条件与其所在区域的平均条件进行比较的基础上, 确定相应的修正系数, 用此修正系数对基准地价进行修正, 从而求取估价对象宗地于估价时点价格的方法。

综上所述, 本次估价采用房地分估的方式, 房屋采用成本法估价, 土地采用市场比较法和基准地价系数修正法估价。

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, 选用成本法, 在认真分析现有资料的基础上, 经过测算, 结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析, 确定估价对象在价值时点的房地产单价为 1227 元/平方米, 房地产总价为 723.73 万元, 大写柒佰贰拾叁万柒仟叁佰元整, (币种: 人民币; 单价取整至元, 总价取整至佰元), 详见房地产市场价格估价结果汇总表。



房地产估价结果汇总表

币种: 人民币

估价对象	建筑面积 (m ²)	成本法		房地产单价 (元/m ²)	总价 (万元)
		房产成本价值 (元/m ²)	土地楼面地价 (元/m ²)		
32 号楼	5898.40	888	339	1227	723.73

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
姜根平	1320140018		2019年9月3日
梁 瑛	1320150007		2019年9月3日

十二、实地查勘期

实地查勘期为 2019 年 8 月 21 日。

十三、估价作业期

估价作业日期为 2019 年 8 月 21 日-2019 年 9 月 3 日。