

房地产估价报告

估价项目名称：邯郸市中级人民法院委托关于齐虎成、胡美莲名下位于山西省定襄县忻阜路蒋村段东的房地产价值评估

估价委托人：邯郸市中级人民法院

估价机构：河北滢紫房地产评估有限公司

估价人员：贾东增 注册号：1320000026

 王俊英 注册号：1320140097

估价报告编号：冀滢紫房估（2019-0400）鉴字第 1907093 号

估价报告出具日期：2019 年 10 月 25 日

致估价委托人函

邯郸市中级人民法院：

受贵方的委托，河北溢紫房地产评估有限公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的精神，按照科学、公允的方法，对齐虎成、胡美莲名下位于山西省定襄县忻阜路蒋村段东的房地产价值进行评估，为峰峰矿区人民法院执行申请人冀中能源峰峰集团邯郸鼎峰物流有限公司申请执行被执行人定襄鼎鑫钢铁商贸有限公司、定襄县日盛法兰锻造有限公司、定襄县金鼎大酒店、齐虎成、胡美莲、边伟成、牛美英合同纠纷一案所涉及的估价对象提供价值参考依据。

估价过程中我方估价人员在贵方的配合下，对委托评估的房地产进行了实地勘查和估价资料的搜集，遵循估价原则，按照估价程序，通过科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，在深入细致的分析了估价对象的特点和实际状况及实地查勘和调研的基础上，根据估价对象的特点和实际状况，采用收益法评估得出估价对象在价值时点的正常价值，形成了估价对象的估价报告。

估价结果：在价值时点为 2019 年 07 月 10 日的估价对象单价为 2131 元/平方米，估价对象总价为 **954688** 元，大写人民币**玖拾伍万肆仟陆佰捌拾捌**元整。（该价值包括建筑物价值及其所在宗地土地使用权价值）

特别提示：本估价报告仅为本次估价目的服务，不得用于其它目的；使用时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，报告最终解释权归本公司所有。

河北溢紫房地产评估有限公司

法定代表人（签章）：

2019 年 10 月 25 日

目 录

| | |
|---------------------|----|
| 一、 估价师声明 | 1 |
| 二、 估价的假设和限制条件 | 2 |
| 三、 估价结果报告 | 6 |
| 四、 附 件 | 11 |

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的和准确的。
- 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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利益关系，也与有关当事人没有个人利害关系和偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行实地勘察。估价人员对评估标的物的勘察仅限于标的物的外观和使用状况。
- 6、本报告评估中所依据的资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责并承担法律责任。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担任何责任。
- 7、本次估价是以房屋所有权人能够合法取得房屋所有权及土地使用权为前提测算得出的估价结果，在使用本估价报告时，若未取得上述权益，则本次估价结果无效。
- 8、本次评估仅对估价对象的价值做出合理估价，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。
- 9、未来市场变化风险和短期强制处分等因素对价值均产生一定的影响，本报告未考虑以上因素，请使用本报告各方办理相关事宜时全面考虑。
- 10、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

估价的假设和限制条件

（一）估价报告结论成立的一般假设

1. 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证存根》，我们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、准确、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，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权证存根》记载建筑面积大体相当。

4. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；
- （5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5. 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

6. 本估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

7. 房地产价值时点为完成估价对象实地查勘之日，本次估价以估价对象于价值时点的权益状况和实物状况为估价前提。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致事项假设。

（五）依据不足假设

1. 由于委托人未能提供估价对象土地出让金等有关税费缴纳情况的相关资料，本次估价假设其已全额支付土地出让金等有关税费。若实际情况与本次估价假设不符，则应以实际情况为准，并应重新进行估价。

2. 由于委托人未能提供估价对象或涉及的租赁合同等相关资料，本次估价假设估价对象不存在租赁他项权利；若存在租赁关系且约定的租金水平与市场客观租金水平存在差异，对估价结果会带来相应影响，请报告使用者注意。

（六）估价报告使用限制

1. 本估价报告书及列明结论仅对本次估价目的，其它用途的使用均属无效。

2. 本估价报告自出具之日起壹年内有效。如超过有效期或在此期间市场变化较快或国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应做相应调整或重新估价。

3. 本估价报告专为委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向委托人和报告审查部门之外的单位或个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料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. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

5. 本估价报告及附件须同时完整使用方为有效，本公司不对仅使用报告中部分内容或不同时使用所可能导致的任何损失承担责任。

6. 本报告中的数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入进行取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但此种情况不影响计算结果及估价结论的准确性。

7. 本次估价报告包括“房地产估价结果报告”和“房地产估价技术报告”，本次仅提供“房地产估价结果报告”，“房地产估价技术报告”

供估价机构存档和有关管理部门查阅等。

8. 本次估价中所运用的资料数据均来自委托人提供的相关资料，对超出注册房地产估价师专业范围之外的其他专业问题未作任何结论和说明，现场工作人员对因遮盖、未暴露、预埋设施及其它人为阻碍难于触及到的部分未进行检验，有关这部分事项请向其他专业工程师、律师及相关政府主管部门询及。

9. 报告中所使用的货币为人民币。

（七）其他事项说明

1. 本估价结果包含估价对象自用或合理分摊的国有出让土地使用权价值。

2. 本次估价未考虑若涉及抵押、担保、查封等他项权利行为的存在对房地产价值的影响，对其能否办理产权变更不作保证。

3. 由于条件所限，未能获知估价对象是否存在应缴未缴税费，故估价结果未考虑若存在应缴未缴税费所带来的影响。

4. 估价对象已取得权属证书，应当属于完整的产权，在进行转让交易时，应当符合城市房地产转让方面的相关规定。

5. 本次估价对估价对象的产权归属不作界定或发表意见，仅对估价对象的价值发表专业意见。

6. 由于本次估价目的为司法办案估价，估价对象自身价值可能会因其为拍卖而造成投资者心理价值下降。

7. 本次估价目的为司法执行案件进行估价，不作其他用途。

8. 本次估价未考虑办理产权变更过程中所涉及的买卖双方所需承担的一切税、费（包括但不限于所得税、增值税及其附加、土地增值税、契税、过户手续费、印花税、权证费、水利基金费、出让金以及该土地、房产此前所欠的所有税、费）及有可能存在的物业费、水、电等欠费均由买受人承担的情况，实际计收项目和标准以相关部门最终核定为准。

9. 估价结果是反映估价对象在本报告目的下的市场价值参考，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特

殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般亦会发生变化。

10. 估价结果未考虑未来处置风险。

11. 我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指或恶意指认的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委 托 人：邯郸市中级人民法院

住 址：邯郸市人民东路 555 号

联系电话：0310-6267212

二、估价机构

估价机构名称：河北溢紫房地产评估有限公司

法定代表人：贾东增

公司住所：邯郸市滏东北大街 228 号泽锦金融大厦 13 层 1305 号

备案等级：贰级

备案证书编号：冀建房估（邯）12 号

联系电话：0310-3214048、3091508

三、估价目的

为峰峰矿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、估价对象区位状况

估价对象位于山西省定襄县忻阜路蒋村段东，西临忻阜路，南临宏忻线，所在区域各类商用物业较多，该区域生活服务配套设施较完善，交通便利。

2、估价对象权益状况

本次估价对象所有权人为齐虎成、胡美莲共有，位于山西省定襄县忻阜路蒋村段东，总建筑面积为 448.00 平方米，《房屋所有权证存根》登记情况见下表。

房屋所有权证存根登记状况一览表

| 定房权证（2010）初字第 00006627 号 | | | | | | | |
|--------------------------|------------------------|------------|------------|-------------------|------|------------------------|------|
| 房屋所有权人 | | 齐虎成 | | | | | |
| 房屋坐落 | | 定襄县忻阜路蒋村段东 | | | | | |
| 丘（地）号 | | | | 产别 | | 私产 | |
| 房屋状况 | 幢号 | 房号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积 (m ²) | 设计用途 |
| | | | 混合 | 3 | 1 | 128.00 | 商业 |
| | | | 混合 | 3 | 2-3 | 320.00 | 住宅 |
| 共有人 胡美莲等 1 人 | | | | 共有权证号自 00006628 号 | | | |
| 土地使用情况摘要 | | | | | | | |
| 土地证号 | 定国用（2004）第 2038、2039 号 | | 使用面积 (平方米) | 128.00 | | | |
| 权属性质 | 国有 | | 使用年限 | 至 2049 年 5 月 17 日 | | | |

3、估价对象实物状况

估价对象所在建筑物为三层混合结构，估价对象位于第 1-3 层。建造年代 2004 年。

公共部分：

估价对象所在建筑物外墙贴瓷砖，铝合金窗户，卷帘门。

室内部分：

估价对象室内地砖地面，石膏板吊顶。一层净高 2.8 米，外门卷帘门，内门玻璃门，内墙刷涂料，部分木包墙；二层净高 3.5 米，铝合金窗封阳台，木门包套，吊顶，内墙铝塑板包墙，部分木包墙裙；三层净高 3.2 米，铝塑板包墙，木墙裙，吊顶，部分客房内设卫生间，卫生间为地砖地面。内楼梯为不锈钢栏杆，大理石台阶。估价对象现状作为酒店使用，有空调，设暖气。

五、价值时点

2019 年 07 月 10 日

六、价值类型

本次估价采用的市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能

形成的客观合理价格

七、估价原则

在遵循公正、独立、客观原则的前提下，具体依据原则如下：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是指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

合法原则是指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

价值时点原则是指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。

4、替代原则

替代原则是指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。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是指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。

6、最高最佳利用

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。

7、谨慎原则

谨慎原则是指要求在影响估价对象价值或价格因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

（一）相关法律、法规及技术规范约束性文件

- 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、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 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）估价委托人所提供的资料

- 1、邯郸市中级人民法院对外委托书（2019）邯技鉴字第 0124 号；
- 2、委托方提供的《房屋所有权证存根》复印件；
- 3、委托方提供的其他资料。

（三）估价机构搜集的有关资料

- 1、估价对象所在区域状况等方面资料；
- 2、估价对象自身条件资料；
- 3、估价人员现场勘查、收集的其他资料；
- 4、估价人员工作实践掌握的有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等，有条件选用比较法进行估价的，应用比较法为主要方法；有收益房地产采用收益法作为其中的一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。

估价对象为商住用途，区域内类似房地产交易市场案例材料较少，且不易获取，同时估价对象存在潜在的出租收益，所以本次估价采用收益法作为其估价方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

根据《房地产估价规范》及现场勘查情况，估价人员在充分分析估价对象所在区域的房地产价值影响因素和掌握的房地产市场交易相关资

料的基础上，按照房地产估价的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，评估得到估价对象在本次价值类型、设定用途、使用年限条件下，在价值时点 2019 年 07 月 10 日的房地产单价为 2131 元/平方米，房地产总价值为 **954688** 元，大写人民币**玖拾伍万肆仟陆佰捌拾捌**元整。（该价值包括建筑物价值及其所在宗地土地使用权价值）

十一、估价人员

估价师

签章

贾东增

王俊英

十二、实地查勘期

2019 年 07 月 10 日

十四、估价作业期

2019 年 07 月 10 日至 2019 年 10 月 25 日

十五、估价报告应用的有效期

本估价报告及估价结果自出具报告之日起壹年内有效，但有效期内如估价对象的自身条件、房地产市场或其他影响估价对象价值的因素发生重大变化，则本估价报告及估价结果必须做相应调整。

河北溢紫房地产评估有限公司

2019 年 10 月 25 日

附 件

附件一：邯郸市中级人民法院对外委托书复印件

附件二：《房屋所有权证存根》复印件

附件三：房地产估价现场查勘表复印件

附件四：估价对象现状照片

附件五：估价对象位置示意图

附件六：估价机构营业执照及备案证书复印件

附件七：房地产估价师注册证书复印件