

房地产估价报告

估价项目名称：石家庄市新华区人民法院委托的位于石家庄市新华区清真寺街 61-2-502 号的房地产市场价值评估

估价委托人：石家庄市新华区人民法院

房地产估价机构：河北天诚房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈亚博（注册号：1320160070）

安秀台（注册号：1319970002）

估价报告出具日期：2020 年 10 月 12 日

估价报告编号：天诚【2020】估字第 1003 号



致估价委托人函

石家庄市新华区人民法院：

受贵院的委托，我公司估价人员对位于石家庄市新华区清真寺街61-2-502号的房地产价值进行了评估，估价对象规划用途为成套住宅，建筑面积为50.39平方米，包括建筑物应分摊的土地及附着于估价对象内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备及装修。价值时点为2020年10月9日，价值类型为市场价值，估价目的是为石家庄市新华区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价人员本着独立、客观、公正的原则，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用比较法和收益法对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为RMB 60.34万元，大写：陆拾万零叁仟肆佰元整，房地产单价为11974元/平方米。（币种：人民币）

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。本报告的使用有效期自估价报告出具之日起计算为壹年，即2020年10月12日起至2021年10月11日止。

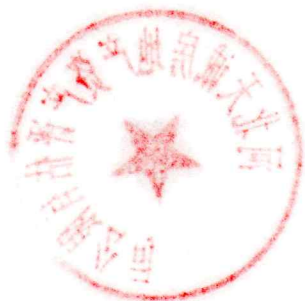
特此函告。

河北天诚房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十月十日





目 录

估 价 师 声 明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
一、本次估价的各项假设前提.....	4
二、估价报告使用限制.....	4
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.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业日期.....	9
估价技术报告（估价机构存档）	
附 件.....	10



估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1、我们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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价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。

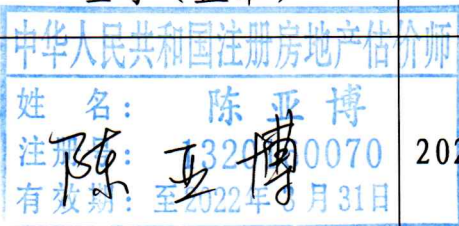
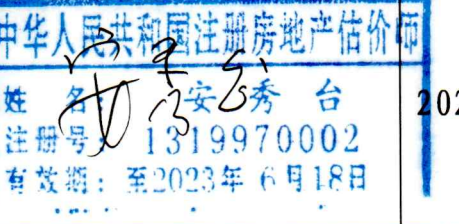
4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、陈亚博、安秀台已于2020年10月9日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签字（盖章）	日期
陈亚博	1320160070	 姓名：陈亚博 注册号：1320160070 有效期：至2022年6月31日	2020年10月12日
安秀台	1319970002	 姓名：安秀台 注册号：1319970002 有效期：至2023年6月18日	2020年10月12日

中華人民共和國圖書館登記證
登記證：第 7023 號
日期：1981 年 4 月 18 日
台 安 安 安
1319970003
登記證：第 7023 號
日期：1981 年 4 月 18 日

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项假设前提

(一) 一般假设

1、本次估价所依据的资料由估价委托人提供，估价人员对其进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

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估价对象建筑面积进行专业测量，假定估价对象建筑面积与《不动产权利及其他事项登记信息》记载相符。

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。

(二) 未定事项假设

本次评估，无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次评估，在价值时点，估价对象已被人民法院查封并设有抵押权，本次估价不考虑估价对象已被查封、抵押等因素的影响。

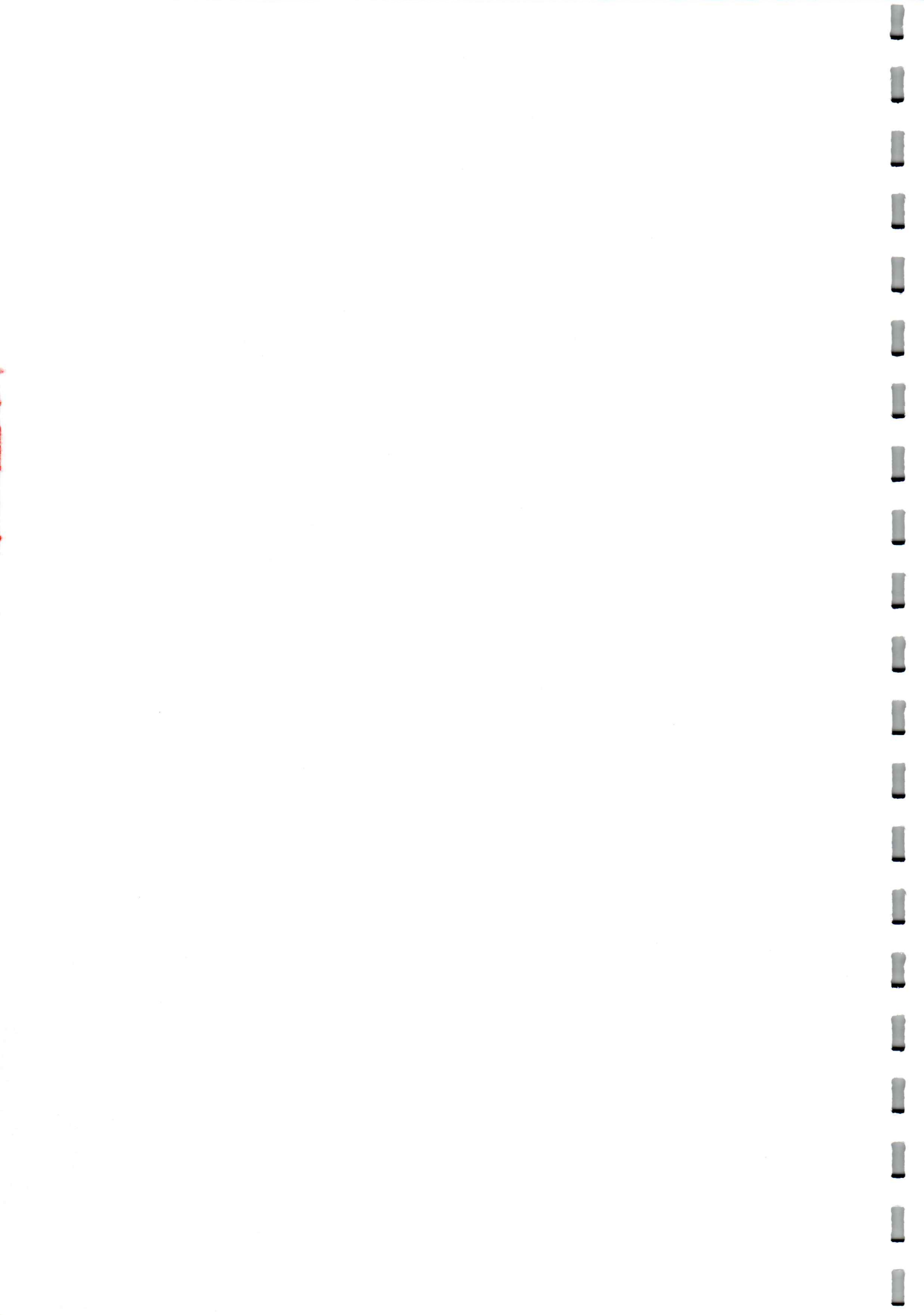
(四) 不相一致假设

本次评估，无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次评估，无依据不足假设。

二、估价报告使用限制



1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响，未扣除房地产转让环节产权人须负担的各项税费。

3、本次估价目的是为石家庄市新华区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

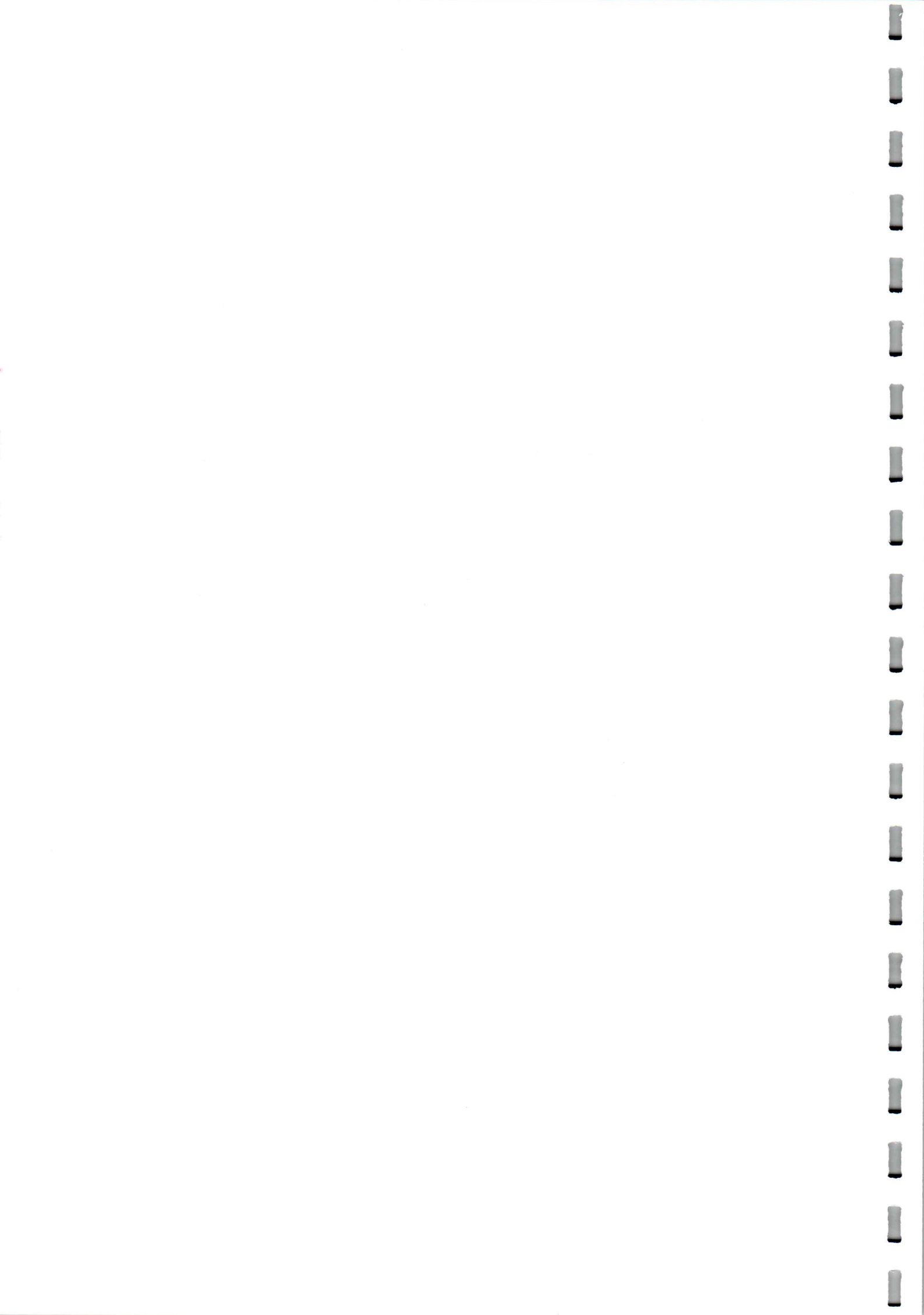
4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档备查。

5、未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其他方式公开发表。

6、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向石家庄市新华区人民法院提出。

7、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。

8、本估价报告加盖的估价机构印章均为原件，复印件无效。



估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：石家庄市新华区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：河北天诚房地产资产评估有限公司

联系地址：石家庄市长安区中山东路 447 号建华城市广场 A 座 902 室

房地产估价资质级别：壹级

资质证书号：冀建房估（石）18 号

法人代表：刘庆国

联系人：安秀其

联系电话：0311-87258353

三、估价目的

为石家庄市新华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、估价范围

依据估价委托人提供的资料，本次估价对象为位于石家庄市新华区清真寺街 61-2-502 号的一套住宅房地产，建筑面积为 50.39 平方米，包括建筑物应分摊的土地及附着于估价对象内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备及装修。

2、估价对象实物状况

根据现场查看，估价对象位于石家庄市新华区清真寺街 61-2-502 号，所在楼为混合结构，东西朝向，一梯三户，估价对象位于中门。总层数为 5 层，估价对象位于第 5 层，有入户防盗门，单元对讲门。

卧室 1 为瓷砖地面，瓷踢脚线，墙面及顶棚抹灰，塑钢窗，木门，有挂式空调一台；卧室 2 为瓷砖地面，瓷踢脚线，墙面及顶棚抹灰，塑钢窗，木门，有衣柜一个，挂式空调一台；厨房（阳台）为瓷砖地面，扣板吊顶，铝合金门，塑钢窗；餐厅为瓷砖地面，部分墙面贴砖，部分抹灰，扣板吊顶；卫生间为瓷砖地面，扣板吊顶，有座便器，热水器一台，铝合金门，塑钢窗。设有水、电、燃气等基础配套设施，室内无暖气管道。



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》记载，房屋坐落为新华区清真寺街 61-2-502 号，房屋所有权人为杜晓丽，不动产单元号为 130105013005GB00005F00100061，共有情况为单独所有，规划用途为成套住宅，房屋结构为混合结构，所在层/总层数为 05/5，建筑面积为 50.39 平方米，竣工时间为 1975 年 01 月 01 日，不动产权证书号为 335003901。

估价对象设有抵押权，抵押权人为张希武，被担保主债权数额（最高债权数额）为 600000 元，债务履行期限为 2017 年 10 月 25 日起 2017 年 12 月 24 日止，至价值时点未见注销。

估价对象已被人民法院查封。

4、估价对象区域状况

估价对象位于石家庄市新华区清真寺街 61-2-502 号，区域内有中华北大街、清真寺街、宁安路、兴凯路等主次干道，交通条件较好。估价对象区域 500 米范围内有多趟公交车，出行较便利。周边有车辆厂小区、铁路十六宿舍、路苑小区等多个住宅小区，居住氛围好。区域内有多家幼儿园、小学、石家庄二中、银行、医院、超市等，公共配套设施齐全。区域内达到“七通”，基础配套设施齐全。自然环境一般，人文环境较好。

五、价值时点

以现场勘查之日为价值时点，即 2020 年 10 月 9 日。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》，本次评估采用市场价值标准。

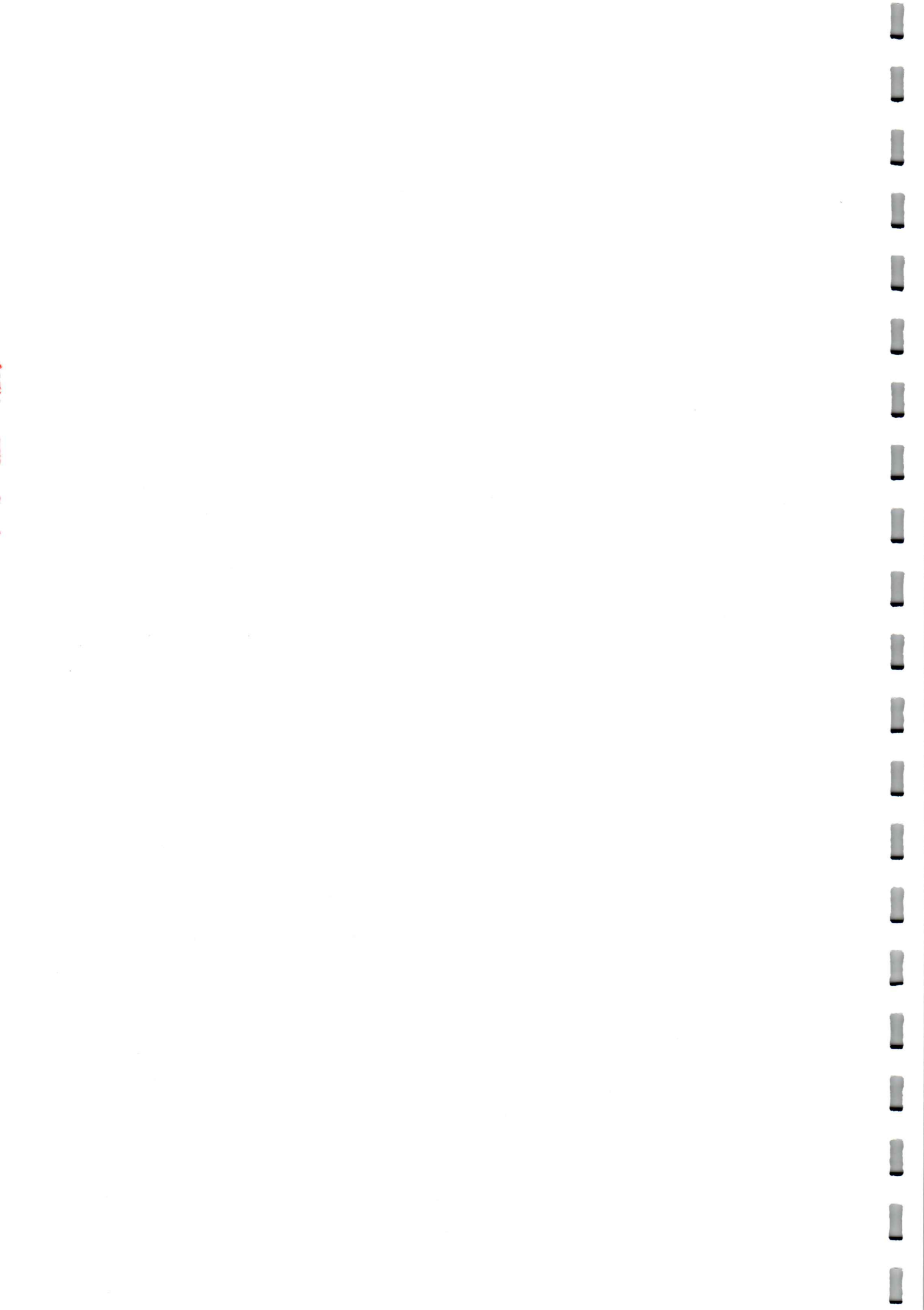
市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

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。

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。

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



间的价值或价格的原则。

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。

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，最高最佳利用是指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、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

(一) 法律、法规及技术规范、约束性文件：

- 1、《中华人民共和国拍卖法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《房地产估价规范》；
- 6、《房地产估价基本术语标准》。

(二) 估价委托人提供的资料

- 1、石家庄市新华区人民法院司法鉴定委托书；
- 2、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件。

(三) 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

- 1、现场查勘资料及照片；
- 2、房地产市场情况。

九、估价方法

根据估价对象的特点和估价目的，估价人员认真分析了估价委托人提供的资料及我公司所掌握的资料，在实地查勘和市场调查的基础上认为：

本次评估，估价对象用途为住宅，由于估价对象在价值时点近期有较多类似房地产的交易，对选取的可比实例的各项因素进行比较修正后得出的市场价格，客观地反映了该区域同类型房地产市场的价格水平，故本次选用比较法进行评估。

由于估价对象可用于出租，同一供需圈内房地产租赁案例较多，其租金可参考性较强，故本次选用收益法进行评估。

1945

1945

综上所述，本次评估选用比较法和收益法进行评估。

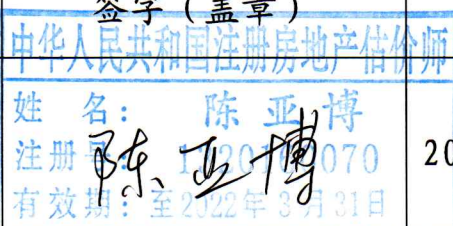

比较法是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，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，采用比较法和收益法对估价对象进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点 2020 年 10 月 9 日的市场价值为 RMB 60.34 万元，大写：人民币陆拾万零叁仟肆佰元整，房地产单价为 11974 元/平方米。（币种：人民币）

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签字（盖章）	日期
陈亚博	1320160070	 姓名：陈亚博 注册号：1320160070 有效期至：至2022年3月31日	2020年10月12日
安秀台	1319970002	 姓名：安秀台 注册号：1319970002 有效期至：至2023年6月18日	2020年10月12日

十二、实地查勘期

估价人员于 2020 年 10 月 9 日开始并当日完成估价对象实地查勘工作。

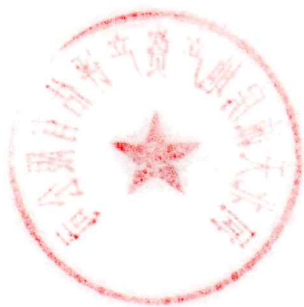
十三、估价作业日期

2020 年 10 月 9 日至 2020 年 10 月 12 日。

河北天诚房地产资产评估有限公司

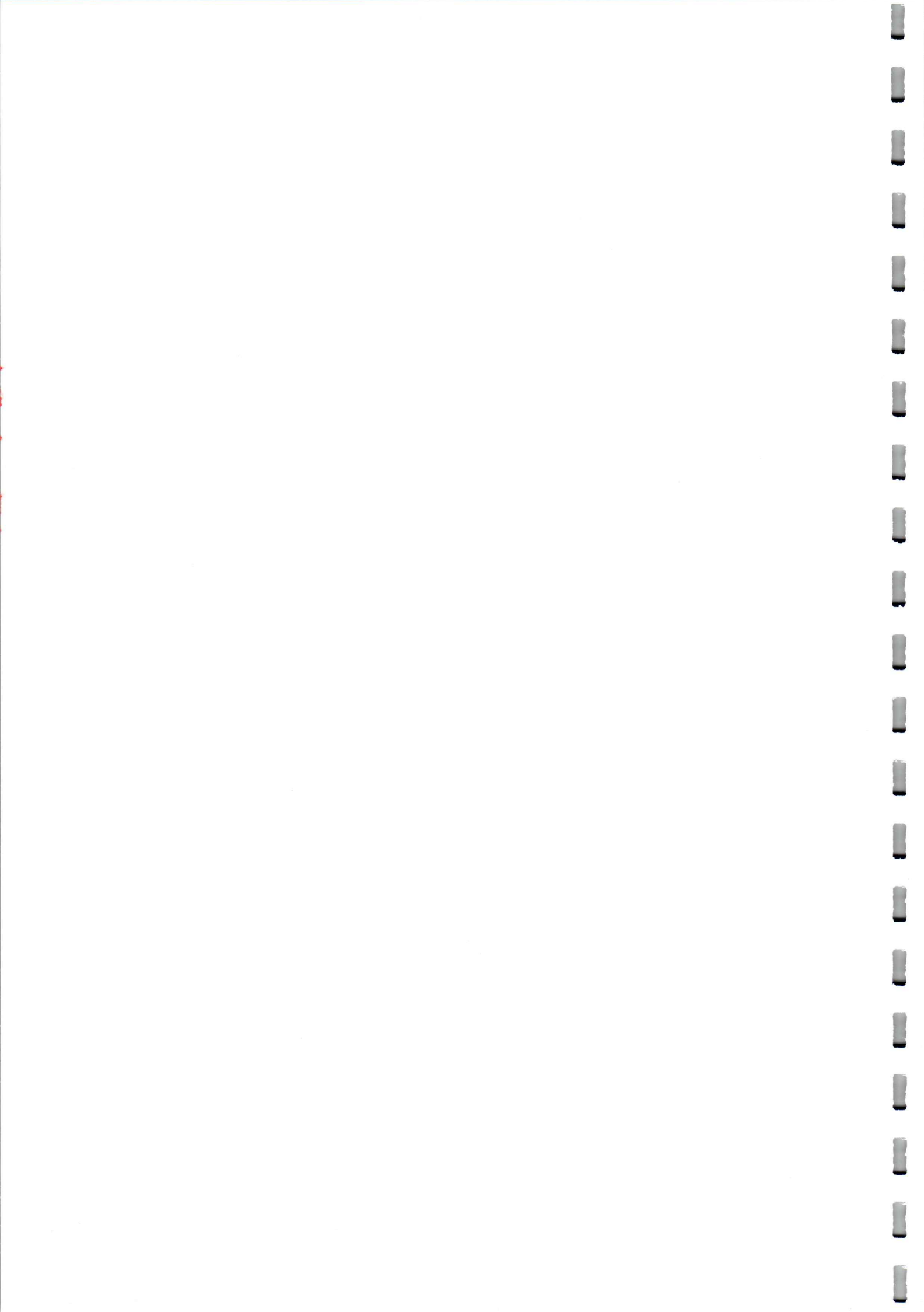
二〇二〇年十月十二日

中国共产党中央委员会
台表安
1319970003
1981年1月18日



附 件

- 附件一 石家庄市新华区人民法院司法鉴定委托书复印件
- 附件二 估价对象位置示意图
- 附件三 估价对象现状照片
- 附件四 《不动产权利及其他事项登记信息》复印件
- 附件五 估价机构营业执照复印件
- 附件六 估价机构资质证书复印件
- 附件七 房地产估价师资格证复印件



石家庄市新华区人民法院 司法鉴定委托书

(2020)冀0105委评31号

河北天诚房地产资产评估有限公司：

关于张希武与杜晓丽合同、无因管理、不当得利纠纷一案，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，现委托你公司对杜晓丽名下位于石家庄市新华区清真寺街61-2-502号不动产（不动产权证号：335003901）进行评估。基准日为2020年10月9日。请指派专业人员在三十日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告，评估报告应由勘验现场时的专业人员及评估单位在评估报告上签名（盖章）并注明异议期，提交报告时请将送去材料一并送还我院。

鉴定评估报告一式六份





不动产权利及其他事项

登记信息

不动产单元号: 130105013005GB00005F00100061

坐落: 新华区清真寺街61-2-502号

房地产权登记在第 1 页

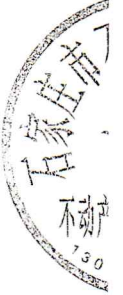
抵押权登记在第 2、3 页

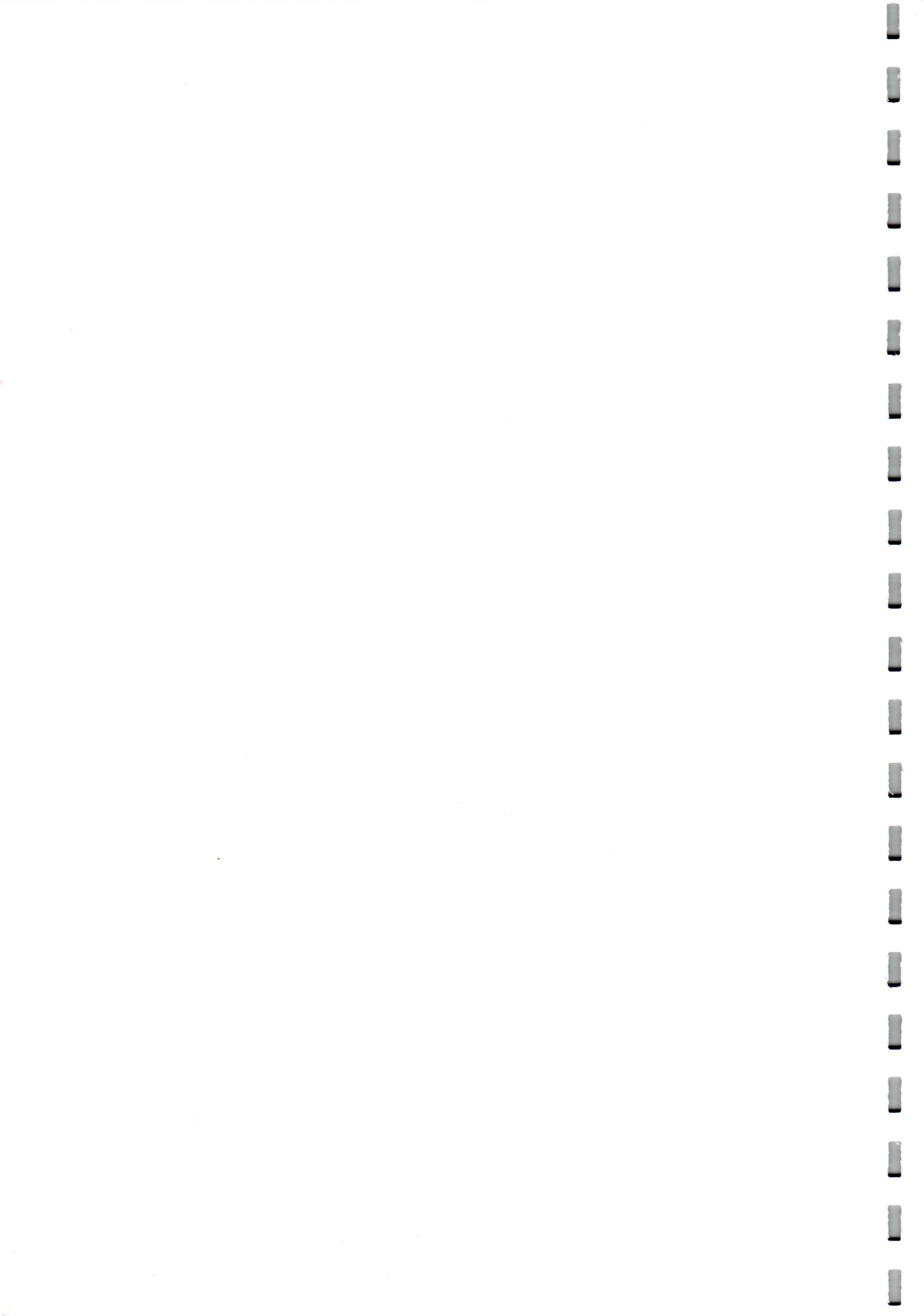
地役权登记在第 _____ 页

预告登记在第 _____ 页

异议登记在第 _____ 页

查封权登记在第 _____ 页





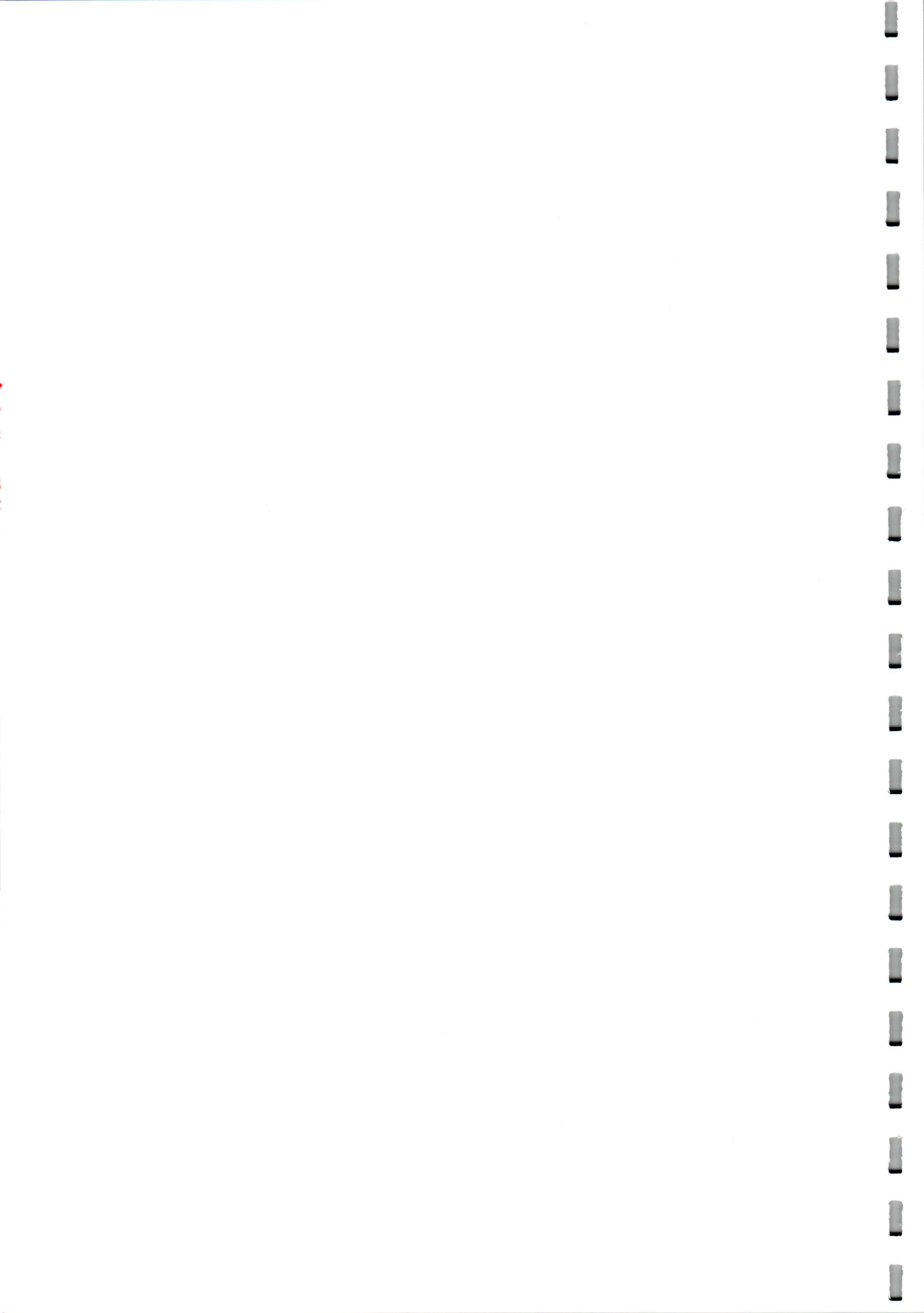
房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元

号:130105013005GB00005F00100061

房屋坐落:新华区清真寺街61-2-502号

内容	业务号	2006103115032606758			
房屋所有权人		杜晓丽			
证件种类		身份证			
证件号		130981197509066642			
房屋共有情况		单独所有			
权利人类型		-----			
登记类型		首次登记			
登记原因					
土地使用权人					
独用土地面积(m ²)					
分摊土地面积(m ²)					
使用期限		起 止	起 止	起 止	起 止
房地产交易价格(元)					
规划用途		成套住宅			
房屋性质					
房屋结构		混合结构			
所在层/总层数		05/5			
建筑面积(m ²)		50.39			
专用建筑面积(m ²)		0			
分摊建筑面积(m ²)		0			
竣工时间		1975年01月01日			
不动产权证书号		335003901			
登记时间		2006年11月01日			
登簿人		周香菊			
权利是否注销		该权利未注销			

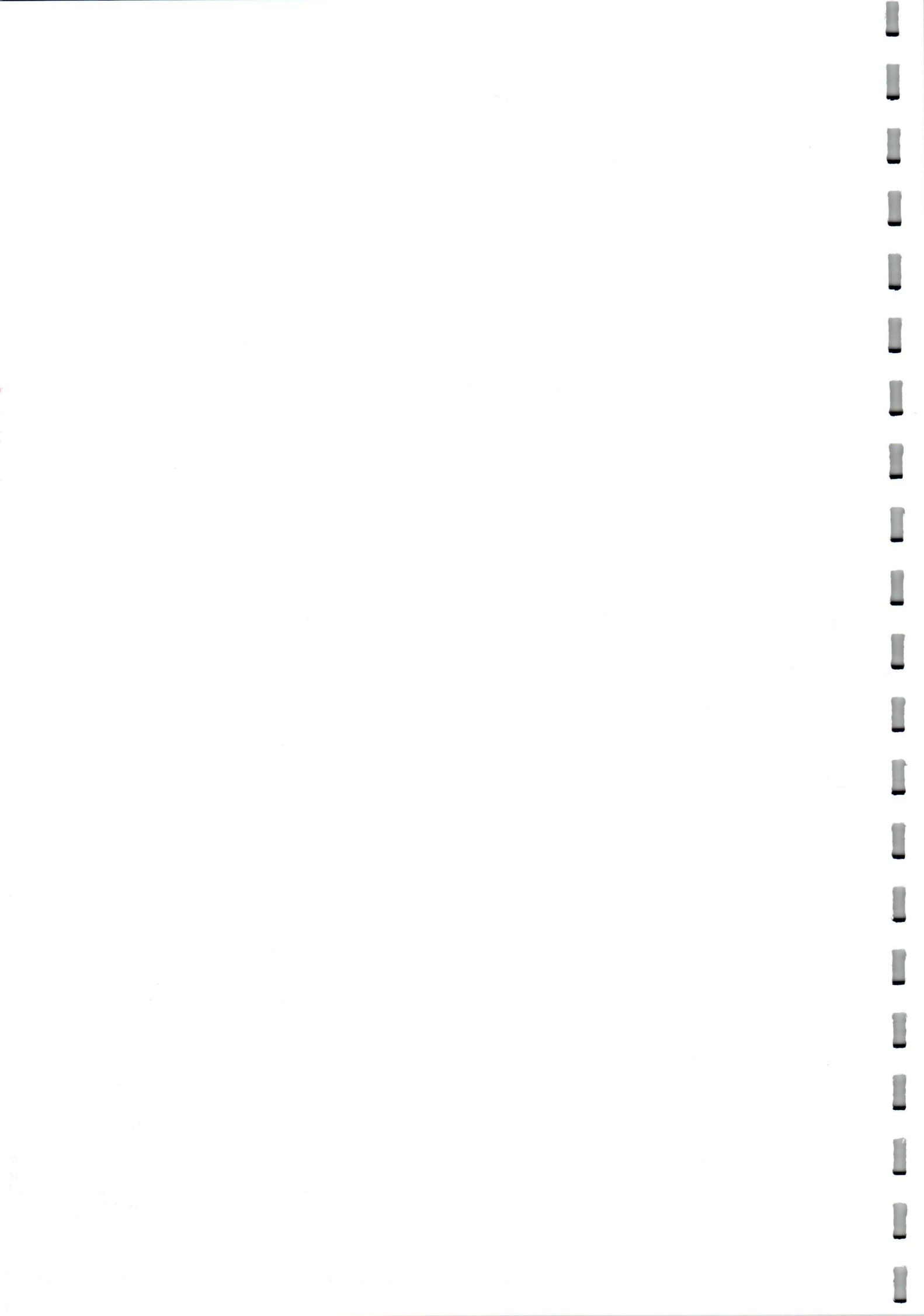


抵押权登记信息

不动产单元
号:130105013005GB00005F00100061

抵押不动产类型: 土地 土地和房屋 林地和林木
土地和在建建筑物 海域 海域和构筑物 其他

内容	业务号	2016120238	2017002574	2017119614	2017188214
抵押权人		吕斌	北京凯盛经略担保有限公司	吴晓文	李广俊
证件种类		身份证	营业执照	身份证	营业执照
证件号码		130126198511270059	91110000665603260L	211382198108170210	130124198703124512
抵押人		杜晓丽	杜晓丽	杜晓丽	杜晓丽
抵押人证件种类		身份证	身份证	身份证	身份证
抵押人证件号码		130981197509066642	130981197509066642	130981197509066642	130981197509066642
抵押方式		一般抵押	一般抵押	一般抵押	一般抵押
登记类型		首次登记	首次登记	首次登记	首次登记
登记原因		借款	借款	合同设立	合同设立
在建建筑物坐落		新华区清真寺街61-2-502号	新华区清真寺街61-2-502号	新华区清真寺街61-2-502号	新华区清真寺街61-2-502号
在建建筑物抵押范围		全部	全部	全部	全部
被担保主债权数额(最高债权数额)		150000元	250000元	500000元	500000元
债务履行期限(债权确定期间)		2016年07月18日起 2017年01月17日止	2016年12月22日起 2017年12月21日止	2017年06月21日起 2017年12月20日止	2017年10月23日起 2017年11月22日止
最高债权确定事实和数额					
不动产登记证明号		冀(2016)石家庄市不动 产证明第0036680号	冀(2017)石家庄市不动 产证明第0001135号	冀(2017)石家庄市不动 产证明第0040593号	冀(2017)石家庄市不动 产证明第0061284号
登记时间		2016年07月18日	2017年01月06日	2017年06月21日	2017年10月23日
登簿人		吴丽娟	吴丽娟	魏玉娟	吴丽娟
注销抵押业务号		2017002559	2017119604	2017189036	2017190116
注销抵押原因		主债权消灭	主债权消灭	主债权消灭	主债权消灭
注销时间		2017年01月06日	2017年06月21日	2017年10月24日	2017年10月25日
登簿人		吴丽娟	魏玉娟	钟梅	吴丽娟
权利是否注销		该权利已注销	该权利已注销	该权利已注销	该权利已注销
附记					顺位抵押



抵押权登记信息

不动产单元

抵押不动产类型: 土地 土地和房屋 林地和
林木

号:130105013005GB00005F00100061

土地和在建筑物 海域 海域和构筑物
其他

业务号

2017190115

内容

抵押权人

张希武

证件种类

身份证

证件号码

130105196610240313

抵押人

杜晓丽

抵押人证件种类

身份证

抵押人证件号码

130981197509066642

抵押方式

一般抵押

登记类型

首次登记

登记原因

合同设立

在建建筑物坐落

新华区清真寺街61-2-
502号

在建建筑物抵押范围

全部

被担保主债权数额(最
高债权数额)

600000元

债务履行期限
(债权确定期间)2017年10月25日起
2017年12月24日止起
止起
止起
止最高债权确定事实和
数额

不动产登记证明号

冀(2017)石家庄市不动
产证明第0061734号

登记时间

2017年10月25日

登簿人

吴丽娟

注销抵押业务号

注销抵押原因

注销时间

登簿人

权利是否注销

该权利未注销

