

房地产估价报告

估价项目名称：石家庄市裕华区人民法院委托的位于石家庄市裕华区西美五洲天地小区6号楼B219号地下室市场价值评估

估价委托人：石家庄市裕华区人民法院

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）

甄磊磊（注册号：1320150072）

估价报告出具日期：2020年9月11日

估价报告编号：天诚【2020】估字第0944号

致估价委托人函

石家庄市裕华区人民法院：

受贵院的委托，我公司估价人员对位于石家庄市裕华区西美五洲天地小区 6 号楼 B219 号地下室市场价值进行了评估。估价对象建筑面积为 13.33 平方米，价值时点为 2020 年 7 月 14 日，估价目的是为石家庄市裕华区人民法院审理的原告吴亚峰与被告逢洪、陈志强借款合同纠纷一案提供价格参考。

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，采用成本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 3.86 万元，大写：叁万捌仟陆佰元整，房地产单价为 2894 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 9 月 11 日起至 2021 年 9 月 10 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：
二〇二〇年九月十一日



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.....	5
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.....	7
九、估价方法.....	8
十、估价结果.....	8
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、甄磊磊已于2020年7月14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：1320160070 有效期：至2022年3月31日	2020年9月11日
甄磊磊	1320150072	 姓名：甄磊磊 注册号：1320150072 有效期：至2021年5月10日	2020年9月11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，建筑面积以估价委托人提供的《收据》记载面积为准，假定估价对象建筑面积与该数据记载相符。

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，无背离事实假设。

(四) 不相一致假设

根据评估委托函记载，估价对象位于负一层；根据估价人员现场勘查，估价对象实际位于负三层，本次评估设定估价对象所在层为负三层。

(五) 依据不足假设

估价委托人未提供估价对象的查封、抵押、租赁等他项权利证明，本

次估价假定估价对象不存在查封、抵押、租赁等其他权利。

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、本次估价对象权属及建筑面积均以估价委托人提供的《收据》记载为准，本估价报告仅以此为测算依据。本次评估仅对估价对象价值做出合理估价，不作为权属认定的依据，不承担权属争议引发的法律后果。

4、本次估价目的是为石家庄市裕华区人民法院审理的原告吴亚峰与被告逢洪、陈志强借款合同纠纷一案提供价格参考。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。

5、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。

6、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。

7、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裕华区人民法院提出。

8、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。

9、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：石家庄市裕华区人民法院

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

为石家庄市裕华区人民法院审理的原告吴亚峰与被告逢洪、陈志强借款合同纠纷一案提供价格参考。

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裕华区西美五洲天地小区 6 号楼 B219 号的地下室，估价对象建筑面积为 13.33 平方米。

2、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《收据》及评估委托函记载，交款人为逢洪，位置为石家庄市裕华区西美五洲天地小区 6 号楼负一层 B219 地下室，建筑面积为 13.33 平方米。

3、估价对象实物状况

估价对象位于石家庄市裕华区西美五洲天地小区 6 号楼 B219 号，所在楼为钢混结构，总层数为+31-3，估价对象位于负三层，室内为水泥地面，墙面及顶棚抹灰，铁门。

4、估价对象区域状况

估价对象位于石家庄市裕华区西美五洲天地小区，区域内有槐安东路、

谈固南大街、金马路、雅清街等主次干道，道路通达性较好。通 71 路、81 路、99 路、572 路、60 路、82 路等多路公交车，交通便捷。周边有九里庭院、藏龙福地、时尚尊苑、大马庄园等多个住宅小区，居住氛围好。区域内有幼儿园、小学、中学、银行、超市、商场、医院等，公共服务设施齐全。区域内达到“七通”，基础配套设施齐全。小区内绿化好，自然环境好，人文环境好。

五、价值时点

本次评估以现场勘验日为价值时点，即 2020 年 7 月 14 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时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、石家庄市裕华区人民法院评估委托函；
- 2、《收据》复印件；
- 3、估价委托人提供的其他资料复印件。

（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

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的估价，收益法适用于有收益或潜在收益的房地产估价，假设开发法适用于具有投资开发或开发潜力的房地产的估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

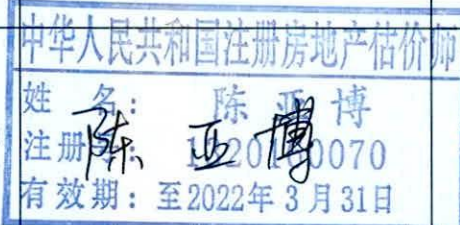

本次评估估价对象为地下室，估价人员在该区域进行了调查，近期内同类型房产交易市场不活跃，单独出租或出售案例较少，故不选用比较法和收益法；估价对象不具有开发或再开发潜力，故不选用假设开发法。由于估价对象建设成本资料易于收集和测算，故选用成本法。

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。重新购建价格是指假设在价值时点重新取得全新状况的估价对象的必要支出，或者重新开发建设全新状况的估价对象的必要支出及应得利润。

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，采用成本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 7 月 14 日的市场价值为 RMB 3.86 万元，大写：人民币叁万捌仟陆佰元整，房地产单价为 2894 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		2020 年 9 月 11 日
甄磊磊	1320150072		2020 年 9 月 11 日

十二、实地查勘期

估价人员于 2020 年 7 月 14 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 7 月 14 日至 2020 年 9 月 11 日。

河北天诚房地产资产评估有限公司

二〇二〇年九月十一日