

## 房地产评估报告

估价报告编号：冀嘉泽 2020（房估）字第 0107029 号

估价项目名称：商广林所有的位于石家庄市东高新黄河大道  
128 号盛和广场 F-1-1702、1703、1704、1705  
的办公房地产市场价值评估

估价委托人：石家庄市桥西区人民法院

房地产估价机构：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘彦红 注册号：1320060039

苗艳青 注册号：1320180092

估价报告出具日期：2020 年 7 月 20 日

## 致估价委托人函

石家庄市桥西区人民法院：

受贵院委托，我对贵院关于李西英与商广林、商广民、韩增亮、郎金鹏借款合同纠纷一案中涉及的商广林名下位于石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1702、1703、1704、1705 号的办公房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为石家庄市桥西区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象共计 4 套办公房地产，建筑面积合计 356.26 m<sup>2</sup>。估价对象含分摊的国有建设用地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务。具体见下表：

房屋坐落	结构	房屋总层数	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	规划用途
石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1702	钢混	+17-0	17	29.18	办公
石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1703	钢混	+17-0	17	49.83	办公
石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1704	钢混	+17-0	17	49.18	办公
石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1705	钢混	+17-0	17	228.07	办公
合计				356.26	

价值时点：2020 年 7 月 1 日。

价值类型：房地产市场价格。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、查封等因素的影响。

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的

估价程序，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，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点 2020 年 7 月 1 日的房地产价值为人民币 312.18 万元，人民币大写：叁佰壹拾贰万壹仟捌佰元整。评估结果明细详见下表：

产权人	房屋坐落	房屋总层数	所在层	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
商广林	石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1702	+17-0	17	办公	29.18	8658	25.26
	石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1703	+17-0	17	办公	49.83	8658	43.14
	石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1704	+17-0	17	办公	49.18	8658	42.58
	石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1705	+17-0	17	办公	228.07	8822	201.20
合计					356.26		312.18

**特别提示：**

1. 估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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。

2. 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3. 成交价格受处置方式、宣传推广度和买受人对估价对象的了解及对房地产的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

4. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

5. 估价结果含分摊的国有建设用地使用权价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

6. 本报告仅供委托估价人确定财产处置参考价时使用。

7. 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年,即 2020 年 7 月 20 日起至 2021 年 7 月 19 日止。

8. 本估价报告交付估价委托人原件柒份, 报告复印件无效。

特此函告。

河北嘉泽房地产资产评估有限公司

法定代表人:

二〇二〇年七月二十日



## 目录

估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、 估价委托人	5
二、 房地产估价机构	5
三、 估价目的	5
四、 估价对象	5
五、 价值时点	8
六、 价值类型	8
七、 估价原则	8
八、 估价依据	10
九、 估价方法	11
十、 估价结果	13
十一、 注册房地产估价师	14
十二、 实地查勘期	14
十三、 估价作业期	14
十四、 估价报告使用期限及限制	14
附件	15
1. 估价对象所处位置示意图	
2. 估价对象现场查勘照片	
3. 《石家庄市桥西区人民法院司法鉴定委托书》复印件	
4. 《房屋所有权证》复印件	
5. 《不动产权利及其他事项登记信息》复印件	
6. 房地产估价机构营业执照复印件	
7. 房地产估价机构资格证书复印件	
8. 房地产估价师资格证复印件	
9. 房地产估价机构准予变更登记通知书	



## 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，但受到估价报告中已说明的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利害关系，也与估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们于 2020 年 7 月 1 日在估价委托人的领勘下对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。  
估价委托人及房地产估价师一同查勘，并已在查勘记录上签字。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《不动产权利及其他事项登记信息》和《房屋所有权证》复印件，我们对其进行了审慎检查，但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、正确、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。估价人员实地查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象能正常安全使用，无建筑物基础、结构、环境污染等方面的重大质量问题。

(3) 估价对象房地产的建筑面积及权属状况等依据《房屋所有权证》和《不动产权利及其他事项登记信息》确定。

(4) 本次估价范围以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(5) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及调档资料真实、合法、准确、完整为前提。

(6) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

### 2. 未定事项假设

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》。本次估价假定估价对象土地权属完备，土地合法用途为商务金融用地，土地权利类型为国有出让建设用地。

### 3. 背离事实假设

根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，估价对象存在抵押权，且处于查封状态，结合本次估价目的，本次评估不考虑估

价对象原有的抵押、查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

#### 4. 不相一致假设

无不相一致假设。

#### 5. 依据不足假设

无依据不足假设。

#### 6. 估价报告使用限制

(1) 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2) 估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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。

(3) 估价结果含分摊的国有建设用地使用权价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

(4) 估价结果是为估价委托人关于李西英与商广林、商广民、韩增亮、郎金鹏借款合同纠纷一案中确定财产处置参考价提供参考依据，若用于其他用途，须另行评估。

(5) 本估价结果为估价范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。

(6) 本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

(7) 本估价报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

#### 7. 特殊说明事项

(1) 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。

(2) 估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在估价报



告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

(3) 估价结果为本房地产估价机构和房地产估价师对估价对象的市场价值发表的专业意见，不作为估价对象在市场上可实现价格的保证。

(4) 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

(5) 成交价格受处置方式、宣传推广度和买受人对估价对象的了解及对房地产的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

(6) 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

(7) 本报告估价结果包含与房地产不可分割的，必须满足其使用功能的水、电以及配套的相关辅助设施在内的价值。

(8) 当事人、利害关系人如对评估报告有异议，需自收到估价报告之日起五日内，向石家庄市桥西区人民法院提出书面异议。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：石家庄市桥西区人民法院

地址：石家庄市新石北路 166 号

### 二、房地产估价机构

估价机构：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

机构地址：石家庄长安区中山东路 289 号长安广场 2209 室

资质等级：壹级

资质证书编号：冀建房估（石）13 号

法人代表：魏宏全

联系电话：0311-85379919 85379918

### 三、估价目的

为石家庄市桥西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. 估价对象范围

估价对象为商广林位于石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1702、1703、1704、1705 的 4 套办公房地产，含分摊的国有建设用地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务。

#### 2. 估价对象实物状况

估价对象位于石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1702、1703、1704、1705，用途为办公，钢混结构，房屋竣工时间为 2013 年。房屋总层数为 17 层，建筑面积分别为 29.18 平方米、49.83 平方米、49.18 平方米、228.07 平方米。

盛和广场 F 座 1-4 层为商业，5-17 层为办公，楼体 1-4 层外墙面干挂大理石，5-17 层外墙面刷防水涂料，楼道公共地面为地砖地面，内墙面贴内墙砖，入口为双开钢化玻璃门，安装 3 部电梯。1702、1703、1704 室内地砖地面，内墙面贴壁纸，顶棚 T 铝石膏板吊顶，断桥铝窗户，木门套，木包门；1705 室内实木地板地面，内墙面贴高档壁纸，顶棚木质造型顶、石膏角线，断桥铝窗户，木门套，木包门，并安装防盗门；内设水、电、讯、中央空调、电梯、消防等设施齐全，房屋维护状况较好，为完好房。

估价对象土地形状规则、地势平坦、基础较好适宜建筑，至价值时点，宗地内外开发程度达到“七通一平”，基础设施完备度高。

### 3. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》和《不动产权利及其他事项登记信息》，权益状况如下：

房屋所有权证号	产权人	房屋坐落	结构	房屋总层数	所在层	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	竣工时间	抵押权
石房权证开字第 730017624 号	商广林	石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1702	钢混	+17-0	17	办公	29.18	2013 年 4 月 25 日	抵押权人：河北正定农村商业银行股份有限公司，被担保主债权数额：110000 元，债务履行期限：2015 年 2 月 5 日起 2025 年 2 月 4 日止，登记时间：2017 年 2 月 22 日。
石房权证开字第 730017623 号	商广林	石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1703	钢混	+17-0	17	办公	49.83	2013 年 4 月 25 日	抵押权人：河北正定农村商业银行股份有限公司，被担保主债权数额：190000 元，债务履行期限：2015 年 2 月 5 日起 2025 年 2 月 4 日止，登记时间：2017 年 2 月 22 日。
石房权证开字第 730017622 号	商广林	石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1704	钢混	+17-0	17	办公	49.18	2013 年 4 月 25 日	抵押权人：河北正定农村商业银行股份有限公司，被担保主债权数额：180000 元，债务履行期限：2015 年 2 月 5 日起 2025 年 2 月 4 日止，登记时间：2017 年 2 月 22 日。

石房权证 开字第 730017621 号	商广林	石家庄市东 高新黄河大 道 128 号盛 和广场 F-1-1705	钢混	+17-0	17	办公	228.07	2013 年 4 月 25 日	抵押权人：河北正定农村 商业银行股份有限公司， 被担保主债权数额： 870000 元，债务履行期 限：2015 年 2 月 5 日起 2025 年 2 月 4 日止，登记 时间：2017 年 2 月 22 日。
合计							356.26		

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》。本次估价假定估价对象土地权属完备，土地合法用途为商务金融用地，土地权利类型为国有出让建设用地。

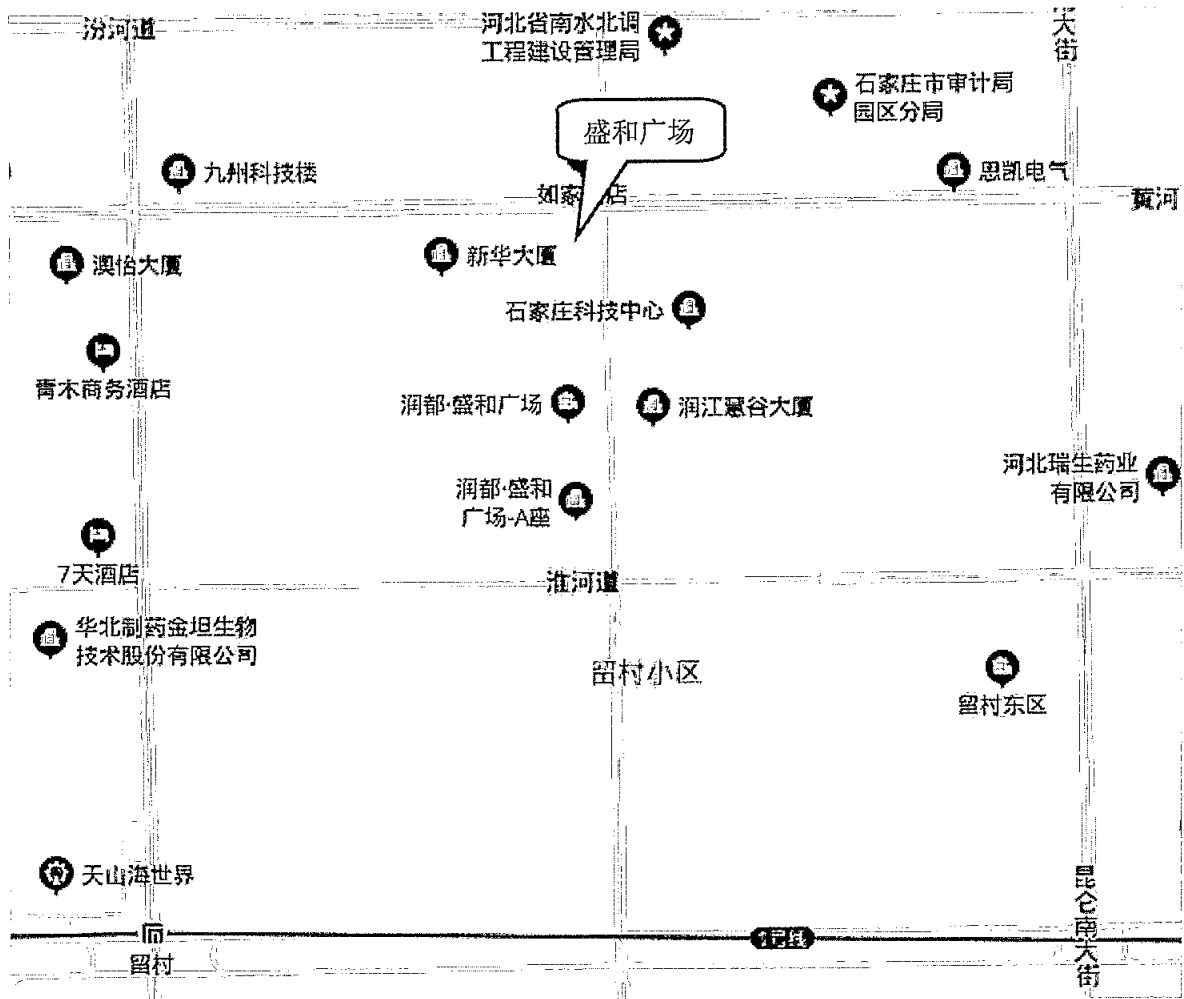
根据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，估价对象存在抵押权，且处于查封状态，结合本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的抵押、查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

#### 4. 估价对象区位状况

估价对象位于石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场。

盛和广场位于黄河大道与祁连街交口西南角，周边有 28 路、87 路、537 路多条公交线路通过，交通较便捷，交通网络成熟。周边有天山海世界、河北医科大学第二医院东院区、河北慈佑医院、中国农业银行、中国工商银行、高新区外国语学校等公共服务设施，周边有润江慧谷大厦、新华大厦、石家庄科技中心、澳怡大厦等办公楼，办公聚集度高。

估价对象位置图：



## 五、价值时点

委托书未约定价值时点，本次估价以实地查勘日期为价值时点，即价值时点为 2020 年 7 月 1 日。

## 六、价值类型

### 1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### 2. 价值定义

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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

#### 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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

#### 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。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托估价方提供的合法权属证明及调档等资料进行评估。

#### 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。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

在运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

#### 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。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例遵循了替代原则。



## 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。

## 八、估价依据

### (一) 法律、法规：

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）；

6. 《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）；

7. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

### (二) 技术规范及约束性文件：

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》。

### (三) 估价委托人提供的资料

1. 《石家庄市桥西区人民法院司法鉴定委托书》；

2. 《房屋所有权证》复印件；
3. 《不动产权利及其他事项登记信息》；
4. 估价委托人提供的其他资料。

#### （四）房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

1. 房地产估价机构掌握的房地产市场资料；
2. 实地查勘记录及影像资料；
3. 市场调查获取的资料。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适宜的估价方法。

#### 1. 不选用的估价方法及理由

##### （1）不选用成本法的理由

虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是成套住宅及办公价格主要受市场供求关系影响，房地产价格与开发成本的关联性弱，尤其是二手房，房地产的开发成本不能反映出房地产的现时市场价格，故不选用成本法。

##### （2）不选用假设开发法的理由

由于估价对象属于建成并已使用的物业，非待开发建设房地产，不产生后续开发成本，故不选用假设开发法。

## 2. 选用的估价方法及理由

### (1) 选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法；

### (2) 选用收益法的理由

估价对象为收益性房地产，且区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例，故选用收益法。

## 3. 估价技术路线

### (1) 比较法

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其公式为：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

### (2) 收益法

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。

由于估价对象收益期较长，难以预测该收益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。公式如下：

$$V = A/Y \times [1/(1+Y)^t] + V_c/(1+Y)^t$$

其中：

V-收益法评估价值；

A-房地产期间收益；

Y-房地产报酬率；

$V_t$ -期末转售收益；

t-房地产持有期。

### (3) 综合分析确定最终估价结果

通过两种不同的估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象市场价值。

### 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，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，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断最终确定估价对象在价值时点 2020 年 7 月 1 日的房地价值为人民币 312.18 万元，人民币大写：叁佰壹拾贰万壹仟捌佰元整。评估结果明细详见下表：

产权人	房屋坐落	房屋总层数	所在层	规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产总价 (万元)
商广林	石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1702	+17-0	17	办公	29.18	8658	25.26
	石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1703	+17-0	17	办公	49.83	8658	43.14
	石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1704	+17-0	17	办公	49.18	8658	42.58
	石家庄市东高新黄河大道 128 号盛和广场 F-1-1705	+17-0	17	办公	228.07	8822	201.2
合计					356.26		312.18

### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名 刘彦红 日期 注册号 1320060039 有效期至 2021年09月03日
刘彦红	1320060039	2020.7.20
苗艳青	1320180092	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名 苗艳青 日期 2020.7.20 注册号 1320180092 有效期至 2021年07月18日

### 十二、实地查勘期

2020年7月1日

### 十三、估价作业期

2020年7月1日至2020年7月20日

### 十四、估价报告使用期限及限制

1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自2020年7月20日至2021年7月19日。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途、若改变用途，必须重新估价。