

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：冀嘉泽[2019]房估字第 10508 号

估价项目名称：石家庄市新华区人民法院所有的位于
井陘县天长镇古城名郡住宅小区 2-2-202、
6-3-201、6-4-202、6-4-601 的四套住宅在
建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：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李会巧 注册号：1320140080

苗艳青 注册号：1320180092

估价报告出具日期：2019 年 11 月 4 日

致估价委托人函

石家庄市新华区人民法院：

受贵院委托，我对贵院在执行付庆银与石家庄闽华房地产开发有限公司民间借贷一案中涉及的石家庄闽华房地产开发有限公司位于井陘县天长镇古城名郡住宅小区 2-2-202、6-3-201、6-4-202、6-4-601 的四套住宅在建房地产进行了市场价值评估。

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。

估价对象：估价对象共有四套，建筑面积合计 417.61 m²。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 ²)	设计用途	户型
井陘县天长镇古城名郡 2-2-202	砖混	7	3	105.44	住宅	两室两厅
井陘县天长镇古城名郡 6-3-201	砖混	7	3	91.33	住宅	两室两厅
井陘县天长镇古城名郡 6-4-202	砖混	7	3	91.33	住宅	两室两厅
井陘县天长镇古城名郡 6-4-601	砖混	7	7	129.51	住宅	三室两厅
合计				417.61		两室两厅

价值时点：2019 年 10 月 9 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、租赁、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，

选用比较法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点 2019 年 10 月 9 日的房地产价值为人民币 113.71 万元，人民币大写：壹佰壹拾叁万柒仟壹佰元整。评估结果明细详见下表：

房屋坐落	设计用途	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
井陘县天长镇古城名郡 2-2-202	住宅	105.44	2795	29.47
井陘县天长镇古城名郡 6-3-201	住宅	91.33	2795	25.53
井陘县天长镇古城名郡 6-4-202	住宅	91.33	2795	25.53
井陘县天长镇古城名郡 6-4-601	住宅	129.51	2562	33.18
合计		417.61		113.71

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，不含室内可移动物品及其他债权债务。

6. 经现场查勘，估价对象为在建工程，主体结构已完工，现处于停建状态，已取得《商品房预售许可证》，提醒报告使用者注意！

7. 本报告仅供委托估价人确定财产处置参考价时使用。



8. 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 2019 年 11 月 4 日起至 2020 年 11 月 3 日止。

9. 本估价报告交付估价委托人原件陆份，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：

二〇一九年十一月四日





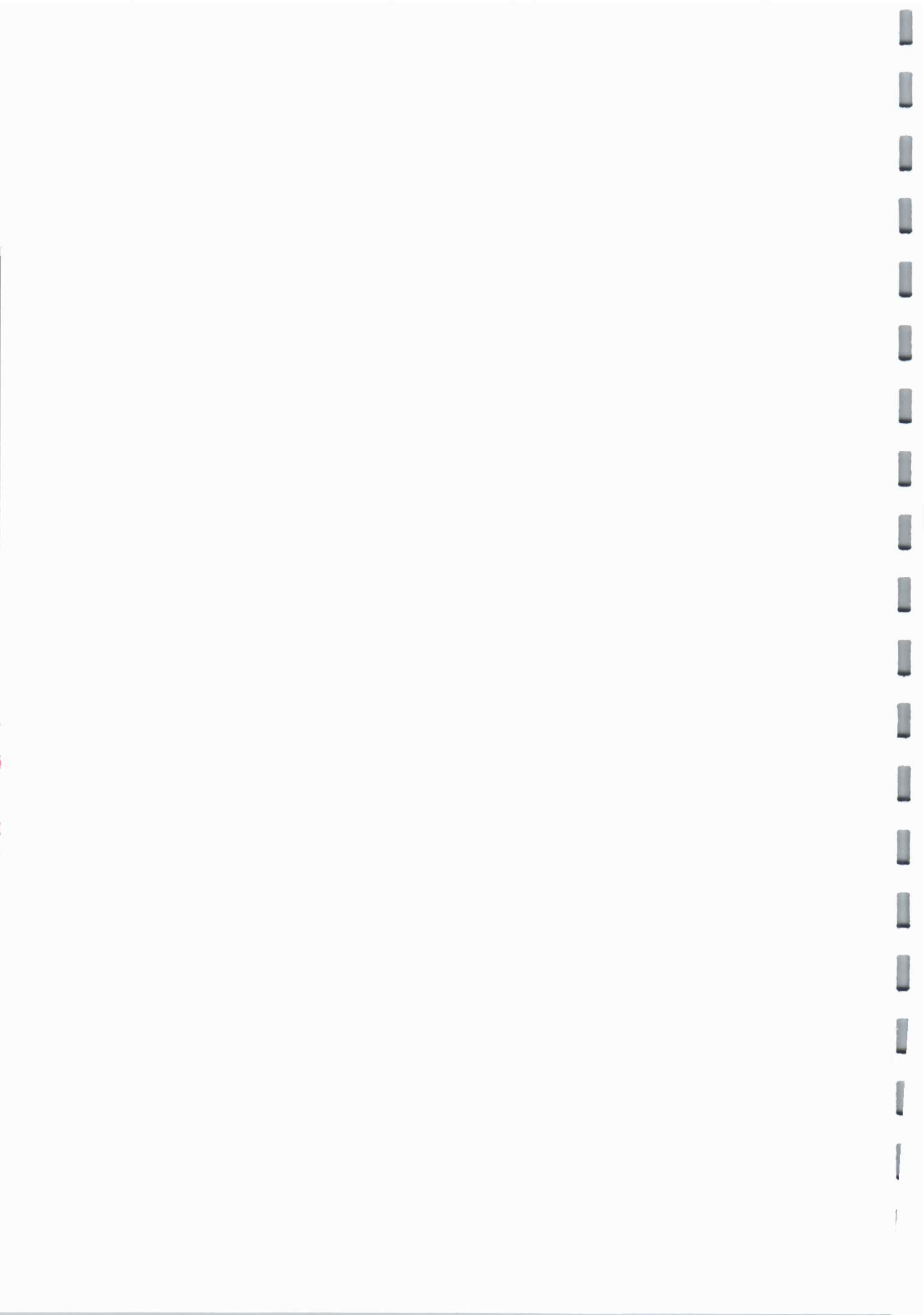
目录

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	9
七、 估价原则	9
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	13
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. 《石家庄市新华区人民法院司法鉴定委托书》复印件	
4. 《国有土地使用权证》复印件	
5. 《建设工程规划许可证》复印件	
6. 《商品房预售许可证》复印件	
7. 《2#、6#价格表》复印件	
8. 房地产估价机构营业执照复印件	
9. 房地产估价机构资格证书复印件	
10. 房地产估价师资格证复印件	
11. 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2019年10月9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。
当事人、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) 本次估价所依据的权属、面积等资料均由估价委托人提供，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。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依据《2#、6#价格表》、《国有土地使用权证》和《商品房预售许可证》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

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

据估价委托人介绍，至价值时点，估价对象存在查封。根据本次估价目的，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

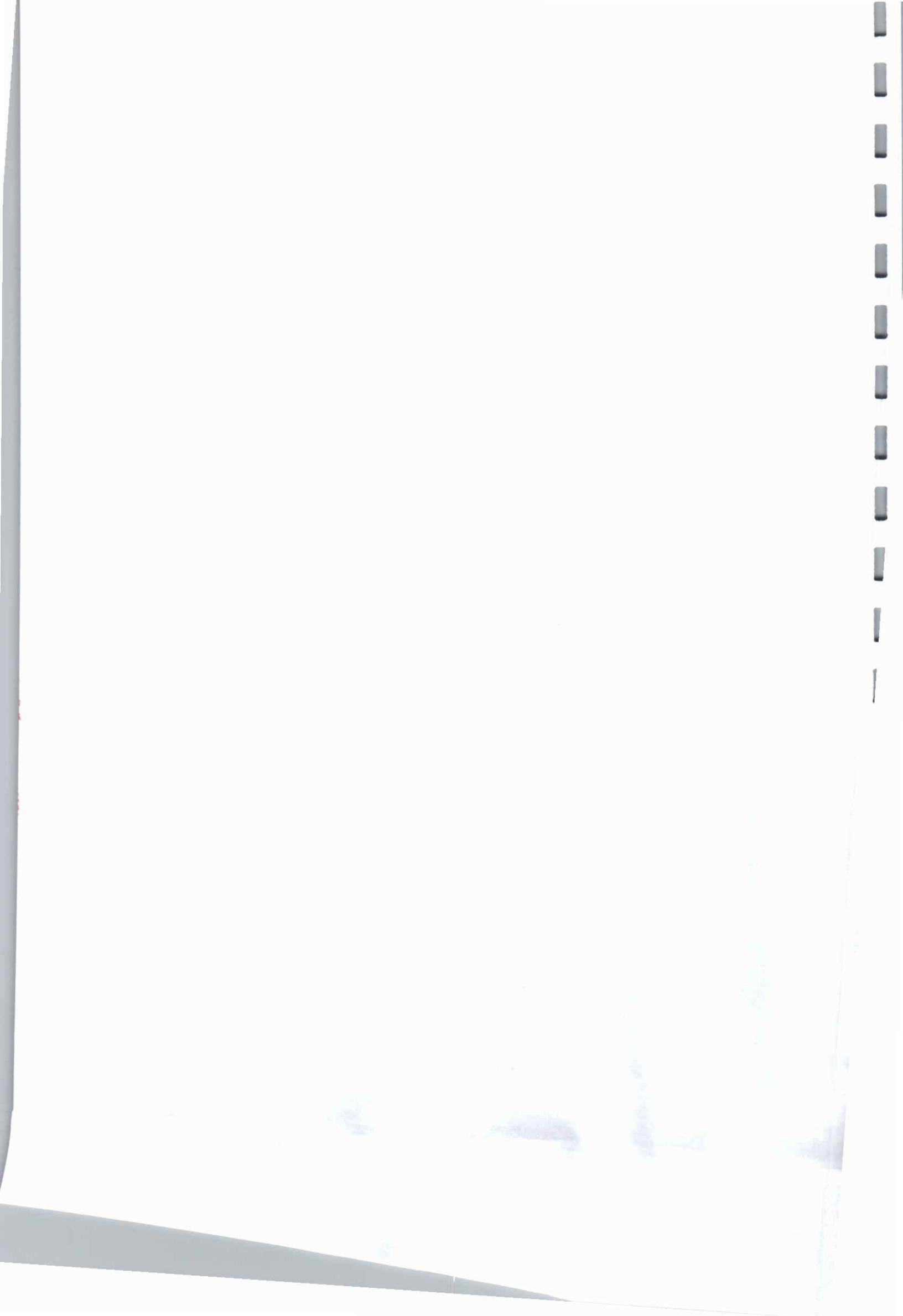
经现场查勘，估价对象总层数为地上7层，地上1层为车库及储藏间，估价对象2-2-202、6-3-201、6-4-202实际位于第3层，估价对象6-4-601实际位于第7层，本次估价的估价对象房号以《2#、6#价格表》为准进行表述。

5. 依据不足假设

估价对象建筑面积以估价委托人提供的估价对象的《2#、6#价格表》为依据，如对此面积有异议，应以相关权属部门测量的为准，估价结果需做相应调整。

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，不含室内可移动物品及其他债权债务。
- (4) 估价结果是估价委托人在执行付庆银与石家庄闽华房地产开发有限公司民间借贷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。

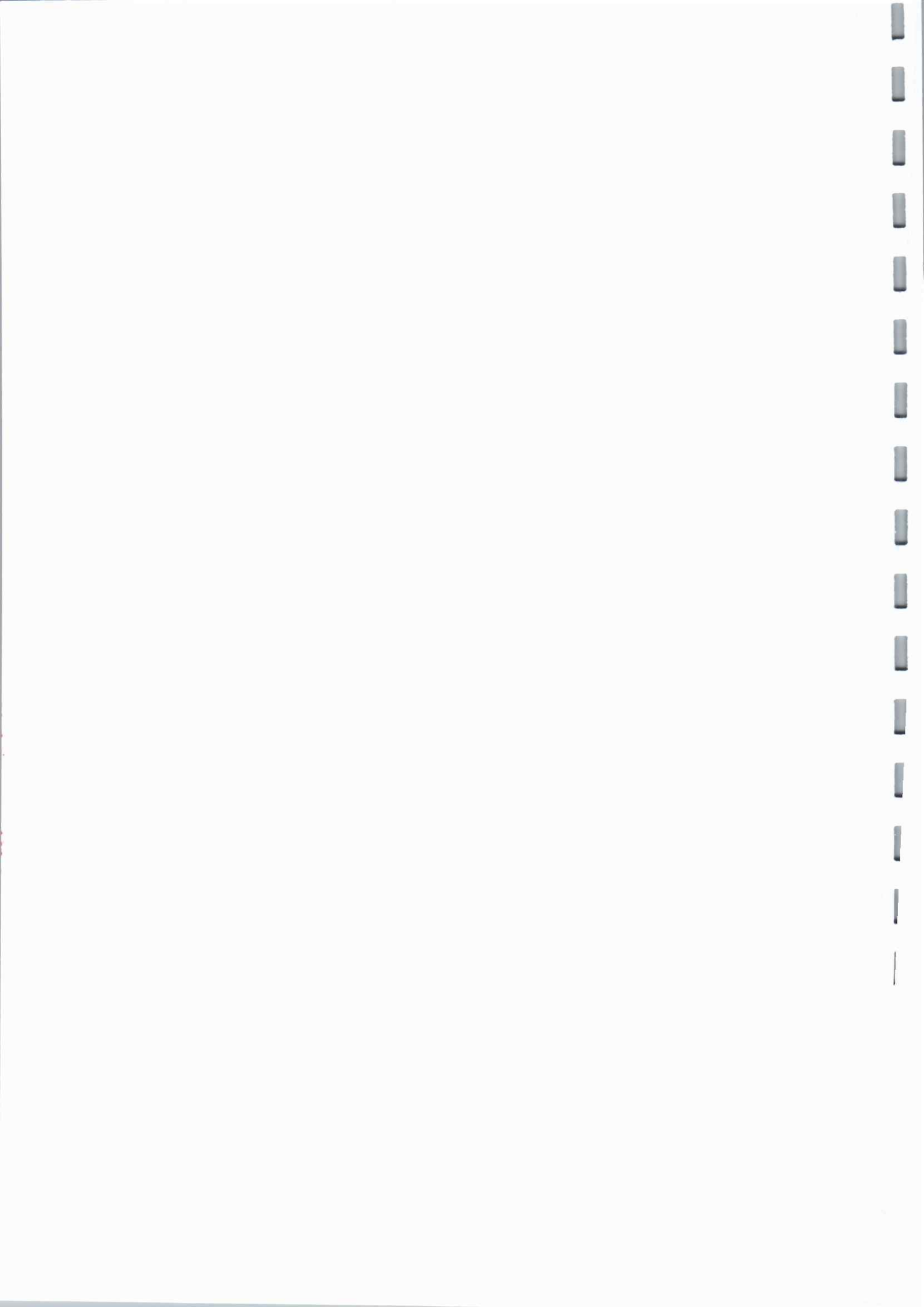
(4) 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

(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，向石家庄市新华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：石家庄市新华区人民法院

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、2205、2207、2208、2210 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。

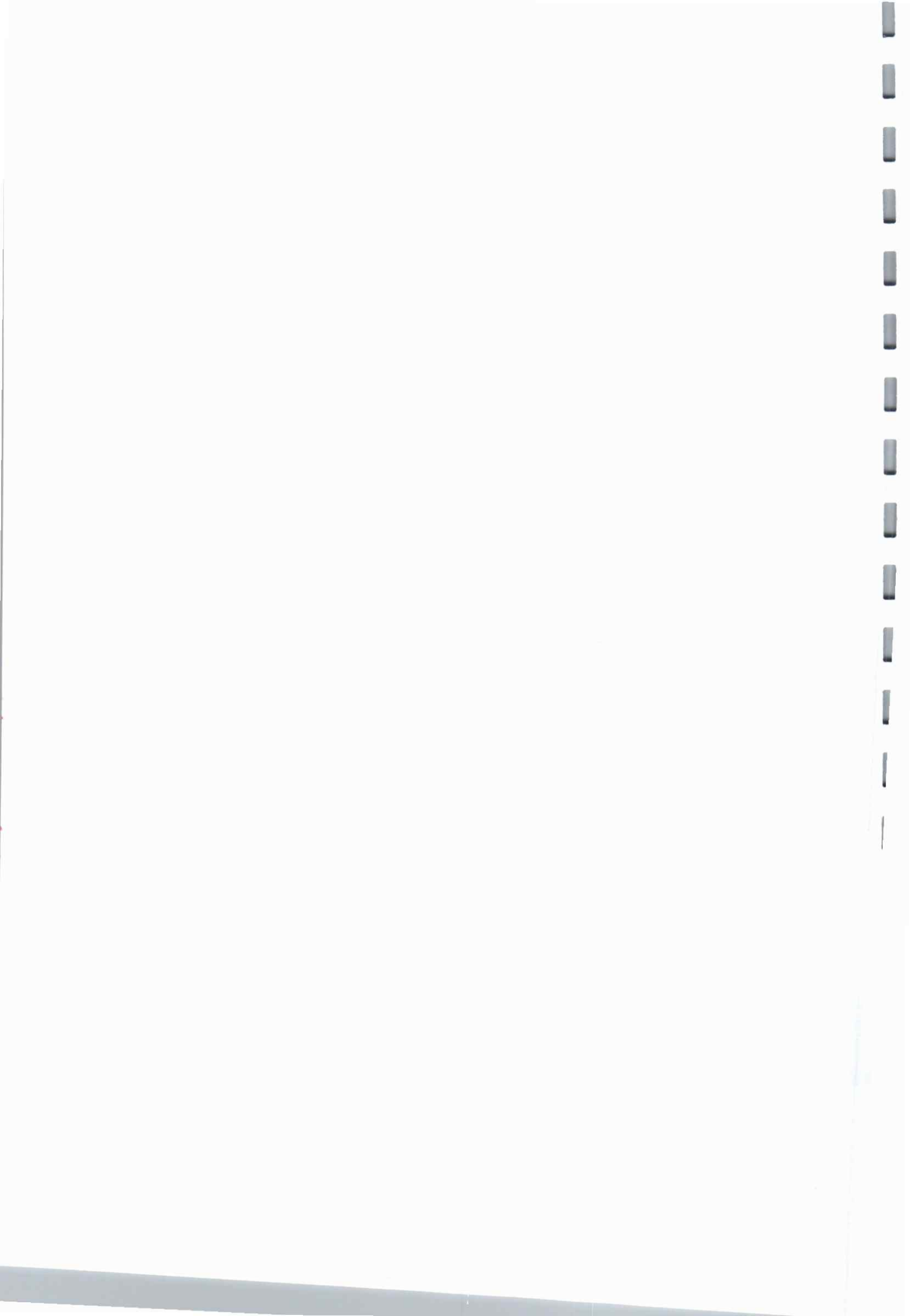
四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为石家庄闽华房地产开发有限公司位于井陘县天长镇古城名郡住宅小区 2-2-202、6-3-201、6-4-202、6-4-601 的四套住宅在建房地产，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

估价人员于 2019 年 10 月 9 日在估价委托人和当事人的领勘下对四处估价对象进行了实地查勘。估价对象位于井陘县天长镇古城名郡住宅小区，该小区建有 6 栋住宅楼，总层数为地上 7 层，地上 1 层为车库及储藏



间，2-7层为住宅，现主体结构完工（楼栋外墙面部分刷涂料），落水管已安装，地暖已铺设完毕，现处于停建状态。

估价对象具体实物状况如下：

房屋坐落	结构	房屋总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	设计用途	户型	房屋装修情况
井陘县天长镇古城名郡 2-2-202	砖混	7	3	105.44	住宅	两室两厅	毛坯
井陘县天长镇古城名郡 6-3-201	砖混	7	3	91.33	住宅	两室两厅	毛坯
井陘县天长镇古城名郡 6-4-202	砖混	7	3	91.33	住宅	两室两厅	毛坯
井陘县天长镇古城名郡 6-4-601	砖混	7	7	129.51	住宅	三室两厅	毛坯

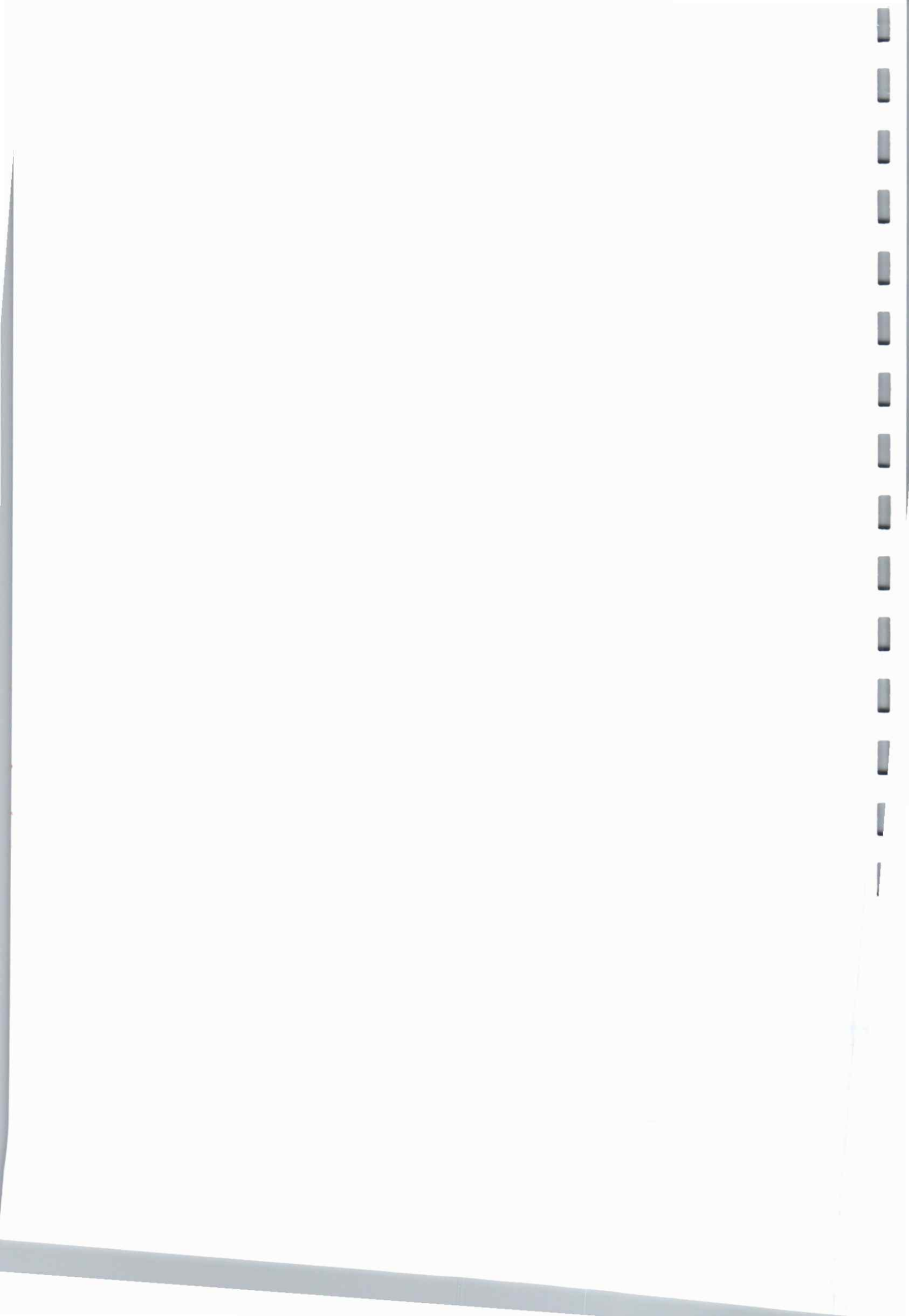
估价对象所在整宗土地位于井陘县天长镇北关村，土地使用权面积为15680.20平方米，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地终止日期为2084年8月27日，至价值时点，土地剩余使用年限为64.86年，土地形状较规则、地势平坦、基础较好适宜建筑，至价值时点，宗地外开发程度达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气及场地平整），基础设施完备度高。

3. 估价对象权益状况

估价对象所在小区古城名郡已取得了《建设工程规划许可证》和《商品房预售许可证》，详细信息如下：

建设工程规划许可证

建设单位：石家庄闽华房地产开发有限公司						证号：建字第 130121201700002 号补办		
项目名称：古城名郡住宅小区								
建设地点：井陘县天长镇北关村								
序号	工程名称	栋数	层数 地上/ 地下	高度 (M)	结构	总建筑面积 (平方米)	其中地上	
							一层储藏间 (平方米)	住宅 (平方米)
1	1号住宅楼	1	7	20	砖混	2041.5	292.3	1749.2
2	2号住宅楼	1	7	20	砖混	3011.2	429.8	2581.4
3	3号住宅楼	1	7	20.1	砖混	3971.9	566.3	3405.6



4	4号住宅楼	1	7	20.1	砖混	6327.7	904.3	5423.4
5	5号住宅楼	1	7	20.1	砖混	6421.9	918.9	5503
6	6号住宅楼	1	7	20.1	砖混	6412.4	916.3	5496.1
合计						28186.6	4027.9	24158.7

商品房预售许可证

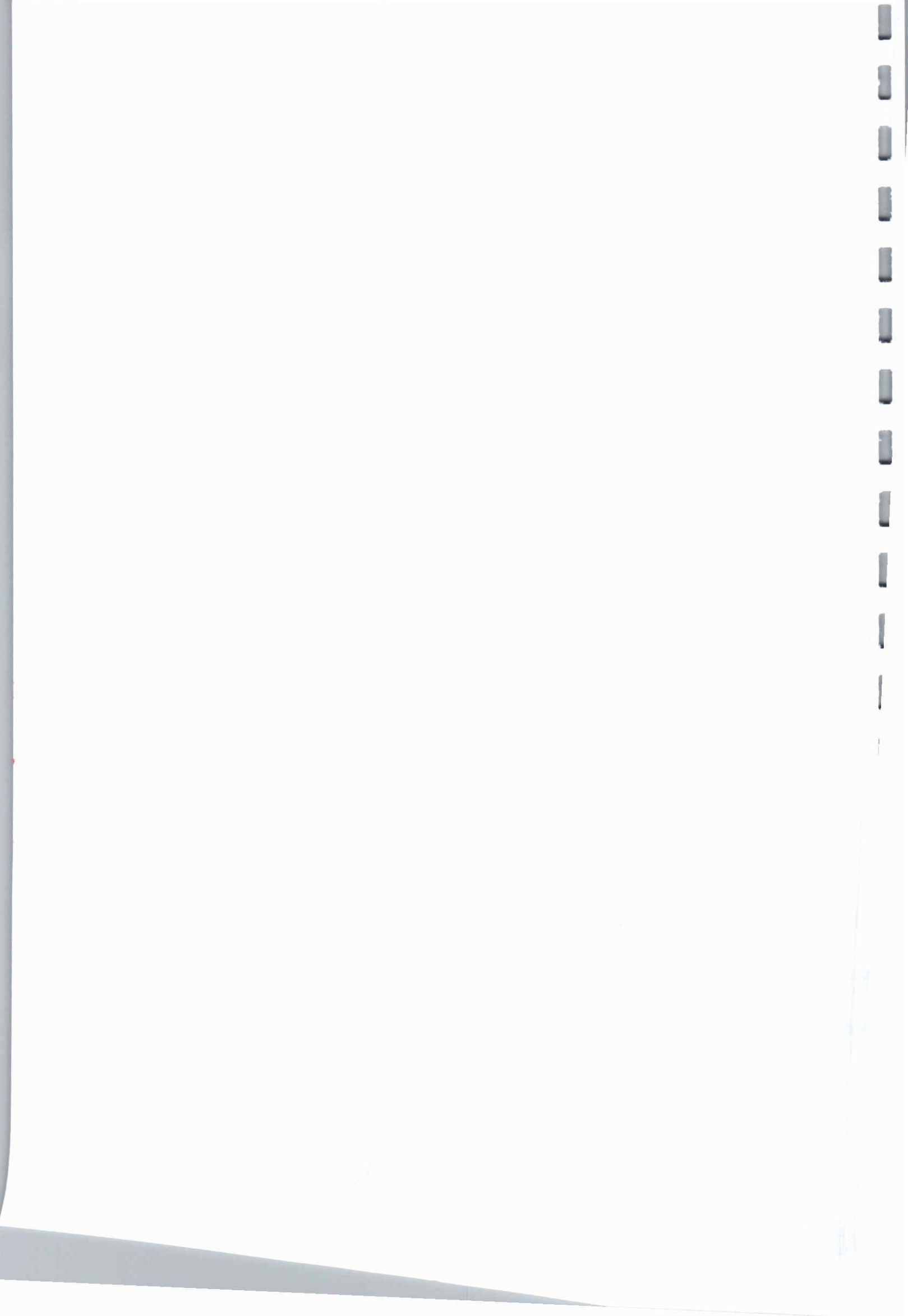
开发企业：石家庄闽华房地产开发有限公司				编号：2017004			
项目地址：井陘县天长镇北关村							
预售楼号	层数	批准预售面积 (m ²)	其中		批准预售 套数		
			地上面积	地下面积			
1号楼	7	2041.5	1749.2	292.3	12		
2号楼	7	3011.2	2581.4	429.8	24		
3号楼	7	3971.9	3405.6	566.3	36		
4号楼	7	6327.70	5423.4	904.3	48		
5号楼	7	6421.9	5503	918.9	48		
6号楼	7	6412.40	5496.1	916.3	48		

根据估价委托人提供的《石家庄市新华区人民法院司法鉴定委托书》

和《2#、6#价格表》，本次估价对象权益状况如下：

产权人	房屋坐落	结构	房屋 总层数	所在层	建筑面积 (m ²)	设计用途
石家庄闽华 房地产开发 有限公司	井陘县天长镇古城名 郡 2-2-202	砖混	7	3	105.44	住宅
	井陘县天长镇古城名 郡 6-3-201	砖混	7	3	91.33	住宅
	井陘县天长镇古城名 郡 6-4-202	砖混	7	3	91.33	住宅
	井陘县天长镇古城名 郡 6-4-601	砖混	7	7	129.51	住宅
合计					417.61	

根据估价委托人提供的《国有土地使用权证》[石井国用(2015)第0021301211201500013032号]，土地使用权人为石家庄闽华房地产开发有限公司，座落于井陘县天长镇北关村，地号1301210050450S00001，土地用途为城镇住宅用地，土地使用权类型为出让，土地使用权面积为15680.20平方米，土地终止日期为2084年8月27日，至价值时点，土地剩余使用年限为64.86年，宗地四至：道路，南至井陘县天长服装厂、井



胫县第二陶瓷厂，西至井胫县天长镇北关村，北至井胫县天长镇北关村。

据估价委托人介绍，至价值时点，估价对象存在查封。根据本次估价目的，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

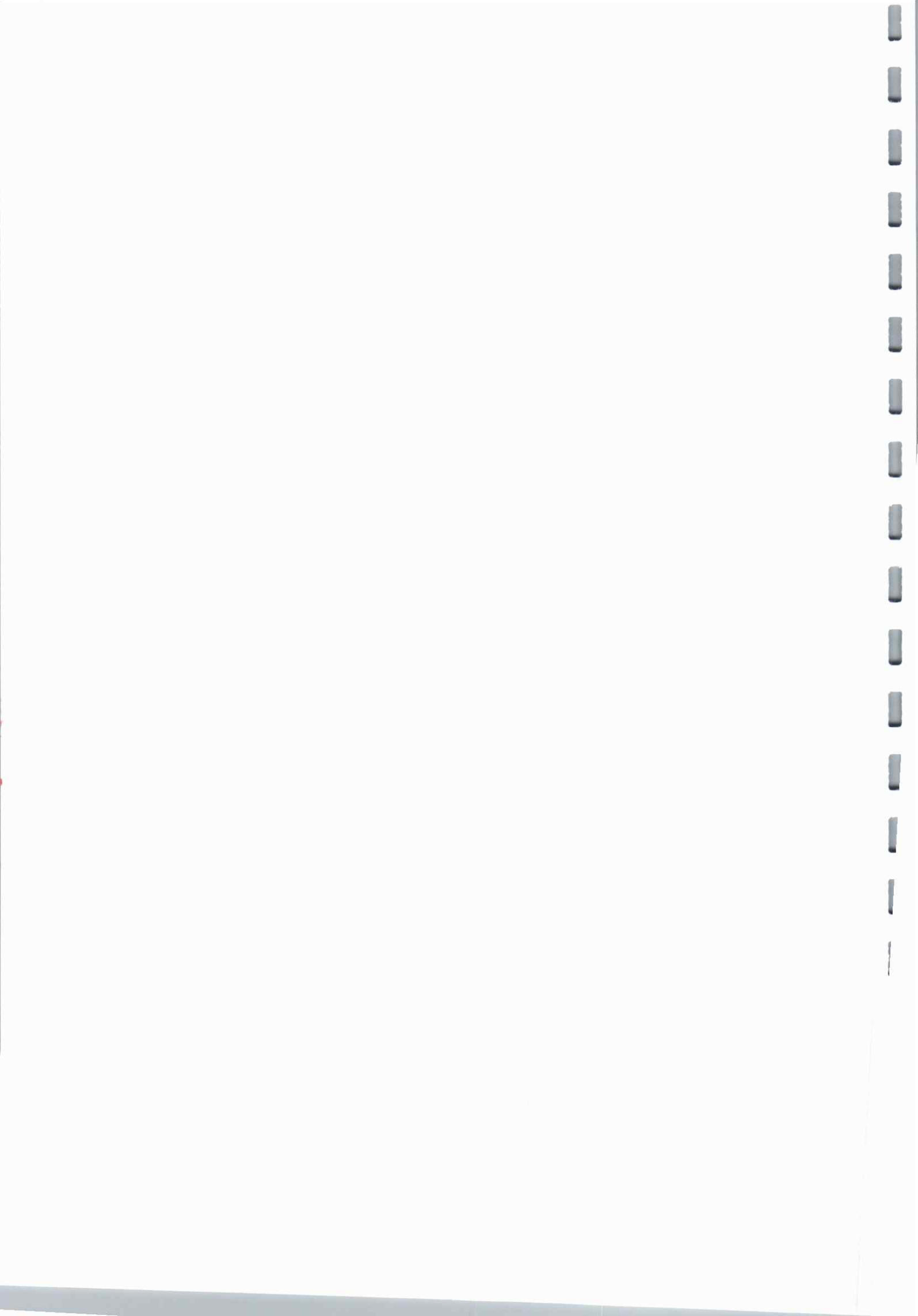
估价对象位于井胫县天长镇北关村，位于北关大街与 037 省道交口西北角，交通便捷度一般。估价对象周边有显圣寺、井胫县第二中学、井胫县天长镇中心卫生院、中国工商银行、生活超市等公共服务配套设施，配套设施一般。

估价对象位置图：



五、价值时点

依据司法鉴定委托书约定价值时点，本次估价价值时点为 2019 年 10



月9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。

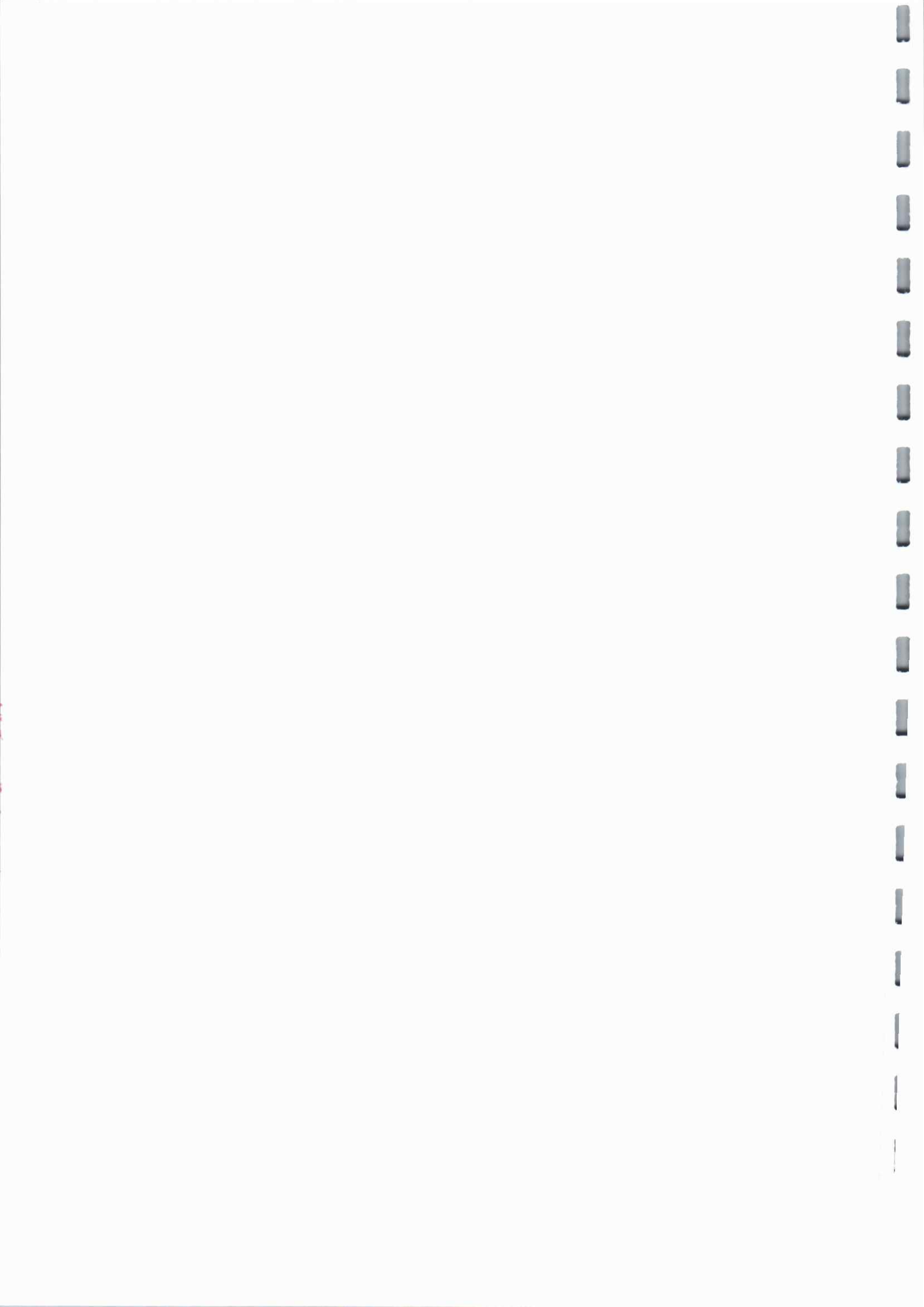
2. 合法原则

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、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）；

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）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、《石家庄市新华区人民法院司法鉴定委托书》复印件；

2、《国有土地使用权证》复印件

3、《建设工程规划许可证》复印件

4、《商品房预售许可证》复印件

5、《2#、6#价格表》复印件；

6、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；

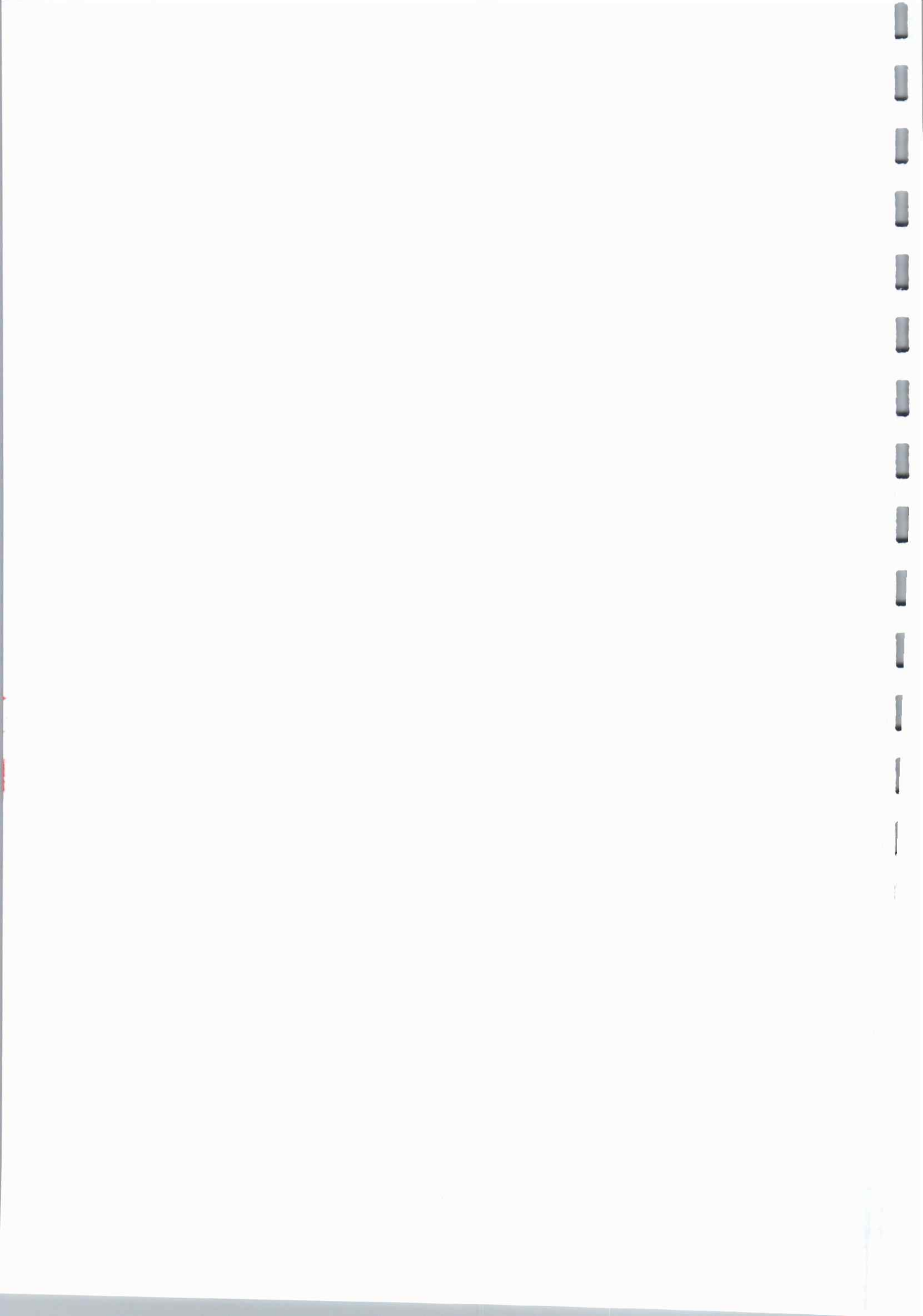
2、实地查勘记录及影像资料；

3、市场调查获取的资料。

九、估价方法

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种。估价方法选用一般取决于估价对象的用途、当地房地产市场状况和估价目的。

估价对象为成套住宅房地产，本次选用比较法进行估价。



（一）不选用的估价方法及理由

1. 不选用假设开发法的理由

估价对象虽然为在建房地产，但是处于停建状态，后续开发成本、各项税费及利润难以预测，且假设开发法适用于某一项目或某一栋楼的评估，不适用于单套房地产估价，故不适用于假设开发法。

2. 不选用成本法的理由

如选用成本法进行房地合估，可以搜集到估价对象建筑物的各种开发和建设费用，建筑物可采用成本法；但估价对象所在区域土地交易案例较少，不适用市场比较法，且所在区域为已建成区，无征地案例和征地标准可供参考，土地报酬率难以把握，故不适用于成本逼近法，估价对象周边同类土地出租案例较少，租金水平难以搜集，亦无法采用收益还原法，估价对象未在井陘县基准地价覆盖范围内，亦无法采用基准地价系数修正法，故估价对象土地无法选用合适方法单独评估。

3. 不选用收益法的理由

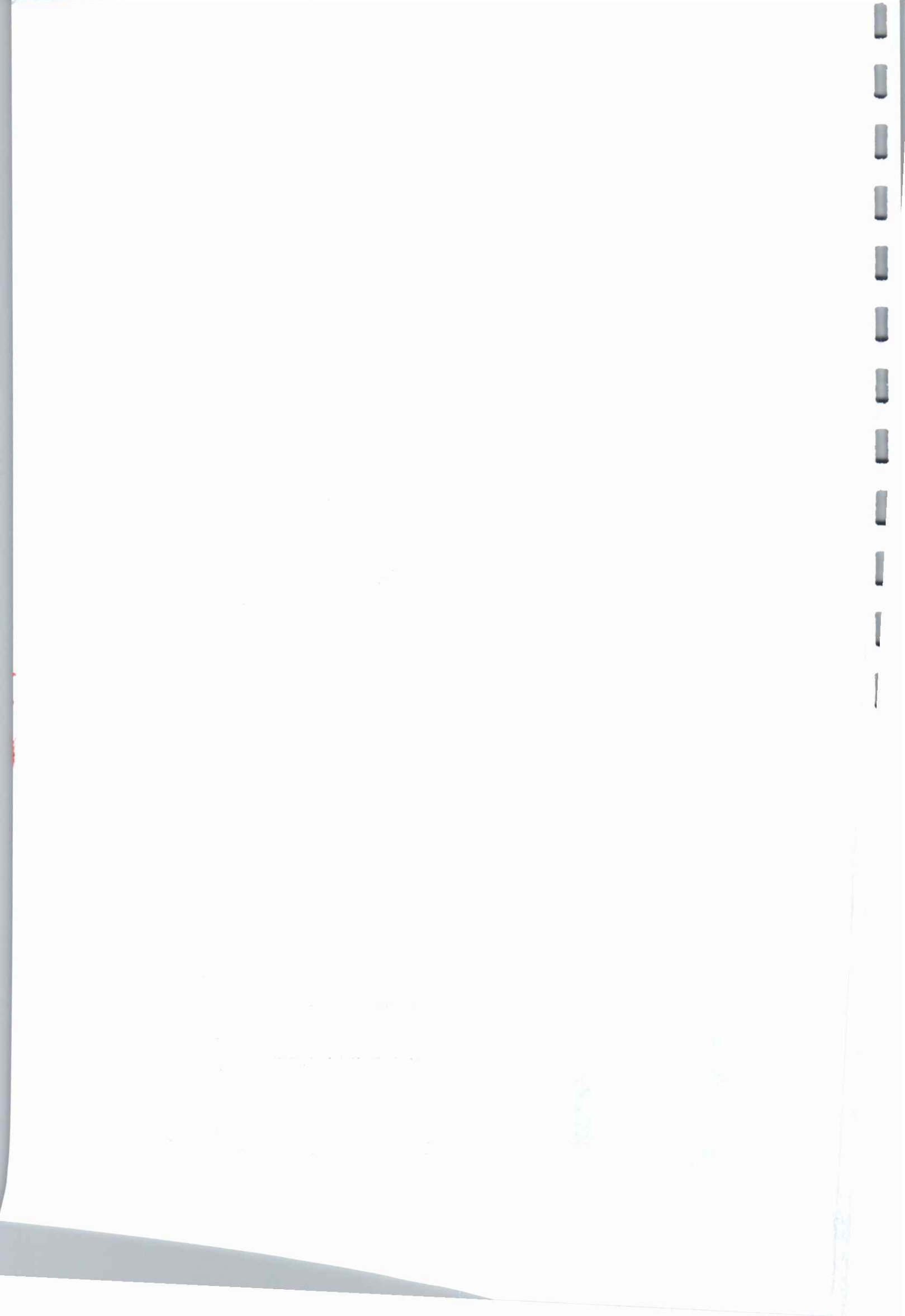
估价对象为在建房地产，故无法采用收益法。

（二）选用的估价方法及理由

估价对象虽然现为停建状态，但售楼部正常对外开放，该楼盘仍然是在售状态，相似的出售可比案例较多，可比性较强，故可选用比较法估价。

比较法是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。

运用比较法估价需要对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况三大方面的修正或调整，将可比实例的成交价格转换为估



价对象的价值或价格。运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

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

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，选用比较法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点 2019 年 10 月 9 日的房地产价值为人民币 113.71 万元，人民币大写：壹佰壹拾叁万柒仟壹佰元整。评估结果明细详见下表：

房屋坐落	设计用途	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
井陘县天长镇古城名郡 2-2-202	住宅	105.44	2795	29.47
井陘县天长镇古城名郡 6-3-201	住宅	91.33	2795	25.53
井陘县天长镇古城名郡 6-4-202	住宅	91.33	2795	25.53
井陘县天长镇古城名郡 6-4-601	住宅	129.51	2562	33.18
合计		417.61		113.71

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	签名	日期
李会巧	1320140080	李会巧	2019.11.10
苗艳青	1320180092	苗艳青	2019.11.10

1882
15

1882



十二、实地查勘期

2019年10月9日

十三、估价作业期

2019年10月9日至2019年11月4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2019年11月4日至2020年11月3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。



附 件

- 附件一 估价对象所处位置示意图
- 附件二 估价对象现场查勘照片
- 附件三 《石家庄市新华区人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 附件四 《国有土地使用权证》复印件
- 附件五 《建设工程规划许可证》复印件
- 附件六 《商品房预售许可证》复印件
- 附件七 《2#、6#价格表》复印件
- 附件八 房地产估价机构营业执照复印件
- 附件九 房地产估价机构资格证书复印件
- 附件十 房地产估价师资格证复印件
- 附件十一 房地产估价机构准予变更登记通知书