

估价结果报告

（一）委托方

委托方：井陘县人民法院

（二）估价方

单位名称：河北华瑞房地产资产评估有限公司

住所：河北省石家庄市裕华区建华南大街 212 号蓝山国际 A 座 12 层
06 室

法定代表人：范国敏

注册资金：叁佰万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：房地产评估；土地评估；资产评估；房地产营销策划、房地产信息咨询；房地产测绘、土地测绘；工程咨询；工程造价咨询；环境影响评价；市场调查、企业管理咨询、税务信息咨询；编制项目可行性报告。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

（三）估价目的

确定估价对象于估价时点的市场价值，为委托方执行案件提供价值参考。

（四）估价对象概况

1、估价对象登记状况

（1）估价对象已办理《房屋所有权证》，产权人为张欣，证号为石房权证东字第 230025210 号，登记情况详见下表：

房屋所有权证证号	房屋所有权人	房屋坐落	设计用途	所在层/总层数	建筑面积(m ²)	建筑结构	建成年代
石房权证东字第230025210号	张欣	石家庄市桥东区槐安东路8号香榭苑2-3-1503	住宅	15/+23-1	114.90	钢混	2006
			地下室	-1/+23-1	8.69	钢混	2006
合计					123.59		

2、估价对象利用现状及装饰装修状况

估价对象登记坐落为石家庄市桥东区槐安东路8号香榭苑2-3-1503，现状用途为住宅，建筑物外墙面贴砖，单元布局为两梯三户，入户防盗门，户型结构为三室一厅一厨一卫，室内装修状况为木地板地面，设置踢脚线，墙面刷涂料，成品木门、包套，塑钢外窗及封阳台；厨卫地砖地面，墙面贴砖到顶，PVC吊顶。

3、估价对象周边状况

评估对象位于石家庄市桥东区槐安东路8号香榭苑2-3-1503，地处槐安东路与普园街交口东南角位置，地理位置优越，通达度较好。周边有36路、3路、1环1路等多条公交车线路经过，有石家庄市东三教小学、石家庄市第三中学等教育机构，有元南小区、市建委宿舍、工商银行宿舍、华夏家园等居住小区，有中国建设银行自助银行、中国银行自助银行、中国邮政储蓄银行等金融机构，有元南公园等休闲娱乐场所，生态环境较好，另周边道路两侧商业门脸林立，超市、饭店、诊所、菜市场等配套设施较齐全，商业繁华度较好，居住集聚性好，生态环境较好，水、电、暖、燃气齐全，工作、生活方便。

4、区域因素

桥西区位于石家庄市西南南部，是省会主城区、老城区，总面积68.45平方公里，常住人口85万，下辖17个街道、152个村（居）委会。

桥西区是省会的“政治要区、经济大区、金融强区、驻军重区、科

教名区”。一是政治地位重要。桥西区是省委、省人大、省政协机关所在地，辖区驻有省直单位 60 多家，省级大部分厅局，特别是省发改委、财政厅、教育厅、公安厅等经济综合管理部门和行业管理机构均驻在桥西。二是驻军数量众多。桥西区是驻军大区、兵员大区、优抚大区和安置大区，全区驻有中部战区陆军部、陆军步兵学院石家庄校区等团以上部队 20 个，其中，副大区级单位 1 个，军级单位 1 个，师级单位 5 个，团级单位 13 个。驻军数量之多、规格之高在全国县级行政区非常少见。三是科教实力雄厚。辖区驻有河北省科学院、河北省社科院、五十四所等部、省、市属科研单位和河北经贸大学等大中专院校 20 多家，科教氛围深厚。四是窗口单位聚集。辖区拥有火车站、长途汽车站、河北会堂、河北艺术中心等窗口单位，是省会第一形象、第一名片。五是商贸经济繁荣。辖区商贸设施林立，北国、新百·华润、万象天成·海悦天地、益友等 4 大商圈聚集效应凸显，新百·华润商圈成为省会新的城市中心和现代商贸服务业聚集典范。六是金融和总部经济发达。桥西区以金融经济、总部经济为主的高端现代服务业发达，各类金融机构达 1000 多家，全市 80% 以上的省级银行总部、85 家保险公司省级分公司、12 家证券公司的总部和省级分公司坐落桥西，成为省会名副其实的“金融产业聚集区”；拥有渤海信托、中电建冀交高速公路、中海油冀交能源等总部企业 145 家，总部税收占全部财政收入的 68%。

2019 年，地区生产总值增长 8.9%；服务业增加值增长 9.6%；全部财政收入完成 193.7 亿元，增长 6.2%，总量连续六年列全省第一，一般公共预算收入完成 80.3 亿元，增长 4.3%，总量连续三年列全省第一；固定资产投资增长 5.5%；社会消费品零售总额增长 8.1%。实际利用外资完成 2.2 亿美元，超额完成市下达任务；城镇居民人均可支配收入增长 8.4%。三次产业结构比例达到 0.01：11.02：88.97，服务业对经济增长的贡献率超过 85%。

（五）估价时点

2020 年 10 月 23 日。

（六）价值定义

1. 价值内含：本次评估的价值为张欣位于石家庄市桥东区槐安东路8号香榭苑2-3-1503的住宅房地产在估价目的下于估价时点最可能形成的价值。

2. 本次所估价格估价时点为2020年10月23日。

3. 估价对象实际用途为住宅。

（七）估价原则

本估价报告在遵守客观、公正、科学、合理的基本原则前提下，具体遵循估价原则如下：

1. 独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价格或价值。

4. 替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5. 最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

（八）估价依据

（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）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；

（5）《河北省建筑工程预算综合基价》；

（6）委托方提供的井陘县人民法院委托书、《房屋所有权证》等相关资料；

（7）本估价机构掌握的房地产市场相关资料；

（九）估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对项目用地及邻近类似房地产进行实地勘察、调查后，结合估价目的和估价对象的具体情况，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，决定选用比较法和收益法作为本次估价所采用的基本方法，并结合估价人员的经验，最终确定估价结果。

比较法：是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（十）估价结果

本估价机构根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象在估价时点的市场价值。

房屋所有权证 证号	房屋所有人	房屋坐落	设计用途	所在层/ 总层数	建筑面积 (m ²)	评估单价(元/ m ²)	评估总价(万 元)	备注
石房权证东字第 2300252 10号	张欣	石家庄市桥东区槐安路8号香榭苑2-3-1503	住宅	15/+23-1	114.90	16071	184.66	
			地下室	-1/+23-1	8.69	2000	1.74	
合计					123.59		186.40	

评估总价：186.40 万元（大写：人民币壹佰捌拾陆万肆仟元整）

注：本估价结论为房地产的评估价值，即包含房产分摊范围内的土地价值。

(十一) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
吕晓艳	1320180095	 	2020 年 11 月 2 日
范国敏	1320040054	 	2020 年 11 月 2 日

(十二) 实地查勘期

2020 年 10 月 23 日

(十三) 估价作业期

2020 年 10 月 23 日至 2020 年 11 月 2 日

(十四) 估价报告应用的限制及有效期

1、本估价报告自出具之日起壹年内有效，即自 2020 年 11 月 2 日至 2021 年 11 月 1 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。

河北华瑞房地产资产评估有限公司

二〇二〇年十一月二日

