

房地产估价报告

估价项目名称：河北省元氏县人民法院执行案件涉及的冯彩娟位于
元氏县槐阳镇东原庄村昌盛街西侧的商住房地产市场
价值评估

估价委托人：河北省元氏县人民法院

房地产估价机构：河北华瑞房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：范国敏 1320040054

吕晓艳 1320180095

估价报告出具日期：2020年9月29日

估价报告编号：冀华瑞房估（2020）字第2152号

致估价委托人函

河北省元氏县人民法院：

受贵院的委托，我公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对石家庄邦信小额贷款有限公司与冯彩娟借款合同纠纷一案涉及的冯彩娟名下位于元氏县槐阳镇东原庄村昌盛街西侧的商住房地产，于估价时点2020年9月11日进行了评估，本次估价目的为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。

估价目的：为委托方执行案件提供价值参考

估价对象：根据估价人员现场勘察及委托方提供资料，房屋所有权人为冯彩娟，房屋坐落于元氏县槐阳镇东原庄村昌盛街西侧，建筑面积合计为406.04平方米，规划用途为商住。

价值时点：2020年9月11日；

价值类型：房地产在价值时点的市场价值；

估价方法：比较法、收益法；

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学的估价方法，在估价人员进行实地勘察及认真分析现有资料的基础上，经过周密细致的测算，结合估价经验，仔细考虑了影响房地产市场价格的各项因素，确定估价对象在估价时点的评估价值。

| 房屋所有权证号 | 产权人 | 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 |
|---------------------|-----|-----------------|------|---------|-----------------------|-------------------------|----------|----|
| 元氏房权证槐阳镇字第10009977号 | 冯彩娟 | 元氏县槐阳镇东原庄村昌盛街西侧 | 商住 | 1-2/2 | 303.80 | 5623 | 170.83 | |
| | | | 商住 | 1-2/2 | 102.24 | 5192 | 53.08 | |
| 合计 | | | | | 406.04 | | 223.91 | |

评估总价：223.91万元（大写：人民币贰佰贰拾叁万玖仟壹佰元整）

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。

特此函告

河北华瑞房地产资产评估有限公司

法人代表：

2020年9月29日



目 录

| | |
|-------------------------|----|
| 致估价委托人函..... | 1 |
| 目 录..... | 3 |
| 估价师声明..... | 4 |
| 估价的假设和限制条件..... | 5 |
| 估价结果报告..... | 8 |
| (一) 委托方..... | 8 |
| (二) 估价方..... | 8 |
| (三) 估价目的..... | 8 |
| (四) 估价对象概况..... | 8 |
| (五) 估价时点..... | 11 |
| (六) 价值定义..... | 11 |
| (七) 估价原则..... | 12 |
| (八) 估价依据..... | 12 |
| (九) 估价方法..... | 12 |
| (十) 估价结果..... | 12 |
| (十一) 注册房地产估价师签字、盖章..... | 14 |
| (十二) 实地查勘期..... | 14 |
| (十三) 估价作业期..... | 14 |
| (十四) 估价报告应用的限制及有效期..... | 14 |
| 估价技术报告（估价机构存档）..... | 15 |
| 附件..... | 15 |

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的和准确的，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. 我们对本评估报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
5. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《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. 估价师范国敏、吕晓艳于2020年9月11日在河北省元氏县人民法院工作人员、有关当事人的陪同下对估价对象进行了实地勘察。
7. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
8. 本报告未经估价机构书面同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位或个人提供；报告的全部或部分内容，未经许可不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。
9. 本报告对委估房地产价值做出科学估测，包含其土地价值。
10. 未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房屋价值均产生一定的影响，委托人在办理有关事宜时需要全面考虑，本次评估不考虑他项权对本报告的影响。
11. 本次评估交付委托方评估报告原件肆份，报告复印件无效。

(此页无正文)

中国注册房地产估价师：

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|--|------------|
| 范国敏 | 1320040054 |  中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：范国敏 注册号：1320040054 | 2020年9月29日 |
| 吕晓艳 | 1320180095 |  中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：吕晓艳 注册号：1320180095 | 2020年9月29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、估价对象产权明晰，但是根据估价人员的调查了解，估价对象无法进行落宗。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》，我们对记载的权属、面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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、准确、完整。

3、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。

4、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。

5、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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；

（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；

（3）交易双方了解交易对象、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。

（二）背离事实假设

根据委托方提供的《租房协议》，估价对象 001 栋房屋，建筑面积 303.80 平方米，分别出租与鑫诺房产、牙博士口腔、长虹电器三家单位，均存在租约，剩余租期约 7 年不等，且租金为一次性现金支付，未能提供收付款证明。

根据委托方要求，本次评估已考虑估价对象租约的存在对估价对象价值的影响。

(三) 不相一致假设

本次评估，无不相一致假设。

(四) 依据不足假设

本次评估，无依据不足假设。

(五) 未定事项假设

本次评估，无未定事项假设。

二、估价报告使用限制：

1、本估价报告自出具之日起一年内有效。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、本报告未经估价机构书面同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位或个人提供；报告的全部或部分内容，未经许可不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

3、本报告由河北华瑞房地产资产评估有限公司负责解释。

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、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

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。

估价结果报告

（一）委托方

委托方：河北省元氏县人民法院

委托书编号：（2020）冀 0132 委评 281 号

（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

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）根据委托方提供的资料，估价对象办理《房屋所有权证》，详细登记情况见下表：

| 房屋所有权证号 | 产权人 | 坐落 | 幢号 | 所在层/总楼层 | 建筑面积(m ²) | 规划用途 | 结构 |
|---------------------|-----|-----------------|-----|---------|-----------------------|------|----|
| 元氏房权证槐阳镇字第10009977号 | 冯彩娟 | 元氏县槐阳镇东原庄村昌盛街西侧 | 001 | 1-2/2 | 303.80 | 商住 | 混合 |
| | | | 002 | 1-2/2 | 102.24 | 商住 | 混合 |
| 合计 | | | | | 406.04 | | |

(2) 根据委托方提供的《房产登记信息查询情况说明》，显示估价对象 001 幢已被查封，详见下表：

| | | | | | | | |
|--------|--------------|------|--------------------|-----|-------|------|-----------------------------|
| 权利人 | 冯彩娟 | 共有方式 | 单独所有 | | | | |
| 证件类型 | 身份证 | 证件号码 | 132331198109211046 | | | | |
| 不动产权证号 | 10009977 | 登记时间 | 2015-01-28 | | | | |
| 产别 | | 房屋性质 | | | | | |
| 房屋座落 | 槐阳镇东原庄村昌盛街西侧 | | | | | | |
| 幢号 | 房号 | 房屋结构 | 所在层 | 总层数 | 建筑面积 | 规划用途 | 房屋状态 |
| 001 | | 混合结构 | 1-2 | 2 | 303.8 | 商业服务 | 现房已抵押，现房已查封 未关联期房，现房无异议，未限制 |

2、估价对象利用现状及装饰装修状况

元氏县槐阳镇东原庄村昌盛街西侧，规划用途为商住，共包含两栋房屋，建筑面积为 303.8 平方米的 001 栋紧临昌盛街，建筑面积为 102.24 的 002 栋位于 001 的西侧，不直接临街，需通过 001 栋进入。

001 外墙临昌盛街一侧贴墙砖，其余墙面水泥抹灰、刷涂料，木外窗、设防护网，沿昌盛街西侧布置五间门面房，共出租给三家单位使用：

南侧为鑫诺房产，租用一楼一间及对应的二楼一间，门牌为昌盛街 32 号，外设卷闸门，入户铝合金框玻璃门，室内木地板地面，墙面、顶棚刷白，二楼需要通过隔壁牙博士口腔进入，室内水泥地面，墙面刷白；现场勘查之日，一楼用于经营，二楼闲置。

中间为牙博士口腔，租用一楼两间及对应的二楼两间，门牌为昌盛街 34 号，外设卷闸门，入户铝合金框玻璃门，一楼地砖地面，墙面刷

白，楼梯水泥踏面，墙面刷白，二楼室内水泥地面，墙面刷白；现场勘查之日，一楼用于经营，二楼居住。

北侧为长虹电器，租用一楼两间及对应的二楼两间，门牌号为昌盛街 36 号，入户铝合金框玻璃门，一楼地砖地面，墙面刷涂料，石膏板吊顶，楼梯水泥踏面，墙面刷白，二楼室内水泥地面，墙面刷白；现场勘查之日，一楼用于经营，二楼为库房。

002 栋房屋需从长虹电器进入，室内部分地砖地面，部分水泥地面，墙面刷白，与长虹电器共用楼梯；现场勘查之日，实际用途为住宅，为房屋所有权人父母居住。

3、估价对象权利状况

上述，001 栋房屋出租给三家单位，根据委托方提供的《租房协议》，鑫诺房产承租人为次云哲，租期十年，为 2017 年 12 月 11 日至 2027 年 12 月 11 日，租金 50000 元整，至评估基准日，剩余租期为 7.25 年；牙博士口腔承租人为次宝奎，租期十年，为 2017 年 9 月 11 日至 2027 年 9 月 11 日，租金 90000 元整，至评估基准日，剩余租期为 7.0 年；长虹电器未能提供《租房协议》，据房屋所有权人描述，租期也为十年，签订时间也为 2017 年，由于其父母需要从长虹电器通过，租金相对较便宜，但记不清租金数目。《租房协议》中并未明确租金支付方式，通过询问，均为签订合同时一次性支付，且为现金，未能提供收付款证明。

根据委托方要求，本次评估已考虑估价对象租约的存在对估价对象价值的影响。

4、估价对象周边状况

评估对象位于元氏县槐阳镇东原庄村昌盛街西侧，地处蟠龙路与昌盛街交叉口北行约 200 米路西，地理位置优越，通达度较好。周边有 8 路等公交线路经过，有槐阳中心小学等教育机构，有东原庄村、中元首府、法院家属院、青松里生活区等居住小区，有中国工商银行、中国农业银行等金融机构，另昌盛街与蟠龙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，工作、生活方便。

4、区域因素

元氏县地处太行山东麓、华北平原中南部，县城距石家庄新客站 25 公里，属省会郊县。辖 8 镇（槐阳、宋曹、南因、殷村、南佐、姬村、马村、北褚）7 乡（赵同、东张、苏阳、苏村、北正、前仙、黑水河），208 个行政村，总面积 676 平方公里，2018 年底人口 44.4 万人。2010 年被联合国地名专家组命名为“千年古县”。素有古代“清华大学”之称的封龙书院就坐落在省级历史文化名山封龙山，三通汉碑（祀三公山碑、白石神君碑）为河北省仅有，享誉全国。

近年来，元氏县牢牢把握“南部新城、经济强县、美丽元氏”发展新定位，经济社会实现了长足发展，先后荣获全国休闲农业与乡村旅游示范县、全国法治建设先进县、全国基层中医药工作先进县、全国防震减灾先进县，河北省级园林县城、卫生县城、省人居环境进步奖、省创新型试点县、省第一批农产品质量安全示范县、省农田水利建设先进县、首届河北省文明县城等多项大奖。2018 年，全县地区生产总值增长 7.5%；全部财政收入完成 17.47 亿元，增长 20.7%。

元氏基础设施完善。境内 107 国道、京赞公路、红旗大街、新元高速纵贯南北，青银高速、井元公路、元赞线连接东西，交通路网四通八达。全县各种等级公路达 59 条，其中高速公路 2 条、国道 2 条、省道 2 条、县道 6 条、乡道 45 条、专用公路 2 条，总里程 1059.8 公里。

社会事业繁荣发展。县内有文化馆、新华书店、图书馆各 1 座，各乡镇均建有文化站，各村均建有农家书屋。全县共有各级各类学校 200 所。

（五）估价时点

2020 年 9 月 11 日。

（六）价值定义

1. 价值内含：本次评估的价值为冯彩娟位于元氏县槐阳镇东原庄村昌盛街西侧的商住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 9 月 11 日。
3. 估价对象规划用途为商住。

(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) 委托方提供的河北省石家庄市元氏县人民法院委托评估函(2020)冀 0132 委评 281 号、《房屋所有权证》、《房产登记信息查询情况说明》、《租房协议》复印件等相关资料；
- (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。

| 房屋所有权证号 | 产权人 | 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 |
|---------------------|-----|-----------------|------|---------|-----------------------|-------------------------|----------|----|
| 元氏房权证槐阳镇字第10009977号 | 冯彩娟 | 元氏县槐阳镇东原庄村昌盛街西侧 | 商住 | 1-2/2 | 303.80 | 5623 | 170.83 | |
| | | | 商住 | 1-2/2 | 102.24 | 5192 | 53.08 | |
| 合计 | | | | | 406.04 | | 223.91 | |

评估总价：223.91 万元（大写：人民币贰佰贰拾叁万玖仟壹佰元整）

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 |
|-----|------------|--|------------|
| 范国敏 | 1320040054 |  | 2020年9月29日 |
| 吕晓艳 | 1320180095 |  | 2020年9月29日 |

(十二) 实地查勘期

2020年9月11日

(十三) 估价作业期

2020年9月11日至2020年9月29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9月29日至2021年9月28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

二〇二〇年九月二十九日