

# 房地产估价报告

估价报告编号：河北正达 2101050 号

估价项目名称：苏芙蓉位于辛集市北区商业城望兴街北侧金帝花园别墅 01 号市场价值评估

估价委托人：石家庄市长安区人民法院

房地产估价机构：河北正达房地产评估事务所有限责任公司

注册房地产估价师：赵志辉（注册号：1320180104）

李 红（注册号：1320200156）

估价报告出具日期：2021 年 1 月 8 日

## 致估价委托人函

石家庄市长安区人民法院:

接受贵院委托,我们对苏芙蓉位于辛集市北区商业城望兴街北侧金帝花园别墅 01 号在价值时点的价值进行了评估。

**一、估价对象:** 估价对象为金帝花园的 1 套别墅,位于辛集市北区商业城望兴街北侧,房屋所有权人为苏芙蓉,房屋建筑面积 330.71 平方米。

**二、估价目的:** 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**三、价值时点:** 2020 年 12 月 25 日,为实地查勘之日。

**四、价值类型:** 公开市场价值。

**五、估价方法:** 采用比较法和收益法进行评估。

**六、估价结果:** 估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,在认真分析现有资料的基础上,采用比较法和收益法进行测算,结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析,确认估价对象在价值时点的市场价值为 RMB246.38 万元,大写人民币贰佰肆拾陆万叁仟捌佰元整,单价 7450 元/平方米。

**七、特别提示:**

- 1、本报告评估结果为房地合一价值。
- 2、本次评估交付估价委托人评估报告原件六份,报告复印件无效。
- 3、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。

4、本估价报告应用的有效期，自出具估价报告之日起一年内有效。

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

法定代表人签字：

二〇二一年一月八日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	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.....	8
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业日期.....	11
十四、估价报告应用的有效期.....	11
附 件.....	12

## 估价师声明

我们郑重声明：

1、我公司注册房地产估价师赵志辉、李红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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我公司注册房地产估价师赵志辉、李红已于2020年12月25日对本估价报告中的估价对象的室内外状况、使用情况及其周边环境进行实地查勘；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)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本次估价由我公司房地产估价师独立完成，没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

6、本估价报告由河北正达房地产评估事务所有限责任公司负责解释。

7、如当事人对此报告有异议，自收到此报告之日起5日内，以书面形式通过法院向我公司提出。

8、参加本次估价的注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
赵志辉	1320180104		2021年1月8日
李红	1320200156		2021年1月8日

## 估价的假设和限制条件

### 一、本次估价的一般假设

1、本报告评估中所依据的石家庄市长安区人民法院鉴定委托书、不动产权情况表等资料复印件由估价委托人提供，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责并承担法律责任，因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担任何责任。注册房地产估价师对估价所依据的资料进行了审慎检查，本估价报告以估价所依据的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2、估价对象的权益没有争议。未考虑估价对象的连带负债及评估范围以外的法律问题。

3、注册房地产估价师已经关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经过实地查勘并依据常规判断，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，以估价对象不存在安全隐患、可以安全使用为假设前提。

4、本次评估未考虑抵押、担保、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

5、本次评估是以估价对象能够持续有效使用为假设前提。

6、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

7、本报告的市场价值为正常条件下的公开市场价值，该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的金额。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价结果产生的影响。

## 二、不确定事项假设

1、本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

2、本报告评估结果是根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式的影响。

## 三、背离实际情况假设

无。

## 四、不相一致假设

无。

## 五、依据不足假设

## 六、估价报告限制条件

1、本报告所得出的估价结果内涵只包含房地产价值及附着于估价对象内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备及装修的价值。

2、本项评估仅对估价对象价值做出合理估价，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以有关部门认定为准。

3、本次评估按既定目的提供给估价委托人使用，即为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。若改变评估目的及使用条件需重新评估。

4、本报告评估结果仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作其它用途。

5、本评估报告结果有效期自出具评估报告日起一年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，评估对象的市场价值将发生相应变化，评估结果也需做相应调整。

6、未经评估机构同意，本报告不得向估价委托人、相关方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得在任何公开媒体上发表。

7、本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给委托人，《估价技术报告》根据有关规定存档备查。

8、本报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。



## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：石家庄市长安区人民法院

### 二、房地产估价机构

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

住所：石家庄市桥西区中山西路 188 号中华商务 A 座 7 楼

法定代表人：张建军

估价资质等级：壹级

估价资质证书编号：冀建房估（石）11 号

房地产估价资质有效期限：截至 2022 年 5 月 20 日

联系人：张昕/张建军

联系电话：0311-85366366/85518888/85519666

邮编：050000

三、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### （一）估价对象范围

估价对象为金帝花园的 1 套别墅，位于辛集市北区商业城望兴街北侧，房屋所有权人为苏芙蓉，建筑面积 330.71 平方米。

本次评估估价对象的范围为房地一体价值。

#### （二）估价对象基本情况

##### 1、登记状况

估价对象的登记状况依据《不动产产权情况表》，详见下表：

## 不动产权情况表

不动产登记信息							
业务号	FC20100203027			登记类型	转移登记		
不动产权证书(明)号	023028709			档案号	/		
登记时间	2010/2/3			权属状态	登记		
不动产坐落	市北区商业城望兴街北侧1别墅01号						
所有权人	苏芙蓉			证件种类	身份证		
证件号	132301197011140523			共有情况	单独所有		
不动产单元号	/			土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	/		
土地使用权人	苏芙蓉			土地权利类型	/		
土地用途	/			土地权利性质	/		
土地使用期限	/						
房屋用途	住宅	房屋性质		/			
房屋结构	混	所在层/总层数		1-3/3			
建筑面积(m <sup>2</sup> )	330.71	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	/	分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	/		
竣工时间	2002/1/1	异议情况		无			
抵押情况	已被抵押	查封情况		已被查封			
权利其他状况	/						
附记	/						
抵押情况							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期
马英	冀(2019)辛集市不动产证明第0004983号	一般抵押			2600000	2019-10-10起 2020-10-10止	2019/10/11
查封冻结情况							
来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	顺位	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
石家庄市长安区人民法院委托辛集市人民法院	(2020)冀0102执2757号	查封	1	查封:市北区商业城望兴街北侧1别墅01号	协助执行通知书、执行裁定书	2020-09-22起 2023-09-21止	

## 2、权益状况

估价对象为1套别墅，房屋所有权人为苏芙蓉，土地的所有权属国家所有。依据不动产权情况表，价值时点，估价对象设有抵押权且被查封。本次评估未考虑抵押、担保、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

## (三) 区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通、外部配套设施、周围环境等。

1、位置：估价对象位于辛集市北区商业城望兴街北侧的金帝花园。

2、交通：估价对象所在区域内有温成街、辛兴街、安定大街等多条道路，交通条件较好。

3、外部配套设施：估价对象周边基础设施达到“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），基础设施完善。

4、周围环境：估价对象所处区域内有富贵花园小区、辛集建设集团生活区、天山花园等住宅小区，住宅集聚度较高，大气环境无污染，人文环境较好。

5、周围配套设施：

（1）学校：温家方碑村商城幼儿园、辛集市第一中学等。

（2）医院：辛集市妇幼保健院等。

（3）银行：辛集农商银行（辛集市商业城信用社）、辛集齐鲁村镇银行等。

#### （四）实物状况

##### 1、房屋状况

估价对象为金帝花园的 1 套连排别墅，共 3 层，混合结构，建筑面积 330.71 平方米，2002 年竣工，南北朝向。该楼外墙面贴砖，内墙刷涂料，地砖地面，部分房间木地板地面，造型吊顶；厨房、卫生间内墙贴砖，地砖地面，PVC 吊顶；塑钢窗，内木门，木包门窗套，木楼梯。设给排水、照明、暖气、燃气等设施。该套别墅 1 层设有一间车库，水泥地面，铁门，现用作杂物间。

估价对象所在建筑物基础无沉降情况，维护保养状况良好，为完好建筑物。

##### 2、土地状况

估价对象所在的金帝花园实际开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通水、排水、通暖、通燃气），宗地红线内“七通一平”（即

通路、通电、通讯、通水、排水、通暖、通燃气及场地平整），基础设施完善。该小区整宗地地势平坦，形状较规则，便于利用。

**五、价值时点：**2020年12月25日，为实地查勘之日。

**六、价值类型：**公开市场价值。

**七、估价原则：**本评估报告在遵循独立客观、公正、公平、公开原则的前提下，结合评估目的对估价对象的价格进行评估。具体依据如下原则：

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。

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。

5. 最高最佳利用原则。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合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## **八、估价依据：**

（一）全国人大、国务院及有关部门颁布的有关法律、法规及规章

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第十三届第32号，2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第十三届第32号，2019年8月26日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会

第十二次会议通过)；

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

4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号,2016 年 12 月 1 日)。

## (二) 有关技术标准

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) 地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知及标准

1、《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)；

2、《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号)；

3、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》；

4、《河北省建筑工程技术经济指标》；

5、《河北省建筑工程预算综合计价》；

6、《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》(HEBGYD-A-2012)；

7、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》(HEBGYD-B-2012)；

8、《河北省建筑、安装工程概算费用定额》；

9、国家、省、市的其他有关规定。

## (四) 估价委托人提供的有关资料

1、石家庄市长安区人民法院委托书；

2、不动产产权情况表复印件。

### （五）评估人员现场勘查搜集的有关资料

- 1、现场查勘资料及影像资料；
- 2、估价机构掌握的房地产市场资料；
- 3、估价对象所处区域状况资料；
- 4、估价对象自身条件资料；
- 5、估价对象坐落示意图；
- 6、估价对象图片；
- 7、估价人员实地踏勘、调查、收集的其他资料；
- 8、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

## 九、估价方法

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，根据本报告估价目的和估价对象的具体特点，本次采用比较法和收益法进行评估。

1、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。估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

2、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。本次评估采用“持有加转售模式”进行估价，即利用持有期内的期间收益和期末转售收益，选用相应的收益法公式来估价，其基本计算公式为：

$$\text{估价对象收益价格 } V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值(元，元/m<sup>2</sup>)；

A<sub>i</sub>—期间收益(元，元/m<sup>2</sup>)；

V<sub>t</sub>—期末转售收益(元，元/m<sup>2</sup>)；

Y<sub>i</sub>—未来第i年的报酬率(%)；

Y<sub>t</sub>—期末报酬率(%)；

t—持有期(年)。

**十、估价结果：**估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法进行测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析，确认估价对象在价值时点的市场价值为 RMB 246.38 万元，大写人民币贰佰肆拾陆万叁仟捌佰元整，单价 7450 元/平方米。

### 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
赵志辉	1320180104		2021年1月8日
李红	1320200156		2021年1月8日

**十二、实地查勘期：**2020年12月25日。

**十三、估价作业日期：**2020年12月25日至2021年1月8日。

**十四、估价报告应用的有效期：**自出具估价报告之日起一年内有效。

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

二〇二一年一月八日

## 附 件

本报告书附件共七件，为本报告书的有机组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

附件一 石家庄市长安区人民法院委托书

附件二 估价对象位置图

附件三 估价对象实地查勘相关照片

附件四 不动产产权情况表复印件

附件五 房地产估价机构备案证书复印件

附件六 评估方企业营业执照复印件

附件七 执业人员资格证书复印件