

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：李勇位于石家庄市鹿泉区上庄镇上庄丽馨园  
7-4-602、7-4-113 的一处住宅用途房地产及地  
下室市场价值评估

估价委托人：石家庄市桥西区人民法院

房地产估价机构：河北金峰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张子春（注册号：1320200047）

梁 瑛（注册号：1320150007）

估价报告出具日期：二〇二〇年七月二十八日

估价报告编号：冀金峰【2020】(产)估字第 07025 号

## 致估价委托人函

石家庄市桥西区人民法院:

受贵法院的委托, 我公司秉着独立、客观、公正的原则, 对李勇位于石家庄市鹿泉区上庄镇上庄丽馨园 7-4-602、7-4-113, 总建筑面积为 280.41 平方米 (住宅建筑面积 260.41 平方米, 地下室建筑面积 20 平方米) 的一处住宅用途房地产及地下室在 2020 年 7 月 14 日进行了实地查勘、勘测和有关资料的收集, 并对估价对象的市场价值进行了评估。当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的, 可以在收到评估报告之日起五日内通过石家庄市桥西区人民法院向我公司书面提出。

估价目的: 为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价值。

价值时点: 2020 年 7 月 14 日

估价结果: 评估人员本着客观、准确、公正、合法的原则, 依据国务院、住建部、自然资源部及有关部门颁发的相关法律、法规和文件, 按照房地产估价规范, 根据特定的评估目的, 遵循科学的评估程序, 经现场查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上, 全面分析了影响估价对象市场价格的因素, 住宅选用比较法、地下室选用成本法进行了分析、测算和判断, 确定以下估价结果:

名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	大写
住宅(7-4-602)	260.41	8279	215.59	贰佰壹拾伍万伍仟玖佰元整
地下室(7-4-113)	20	1518	3.04	叁万零肆佰元整
合计	280.41	—	218.63	贰佰壹拾捌万陆仟叁佰元整

(币种: 人民币; 单价取整至元, 总价取整至佰元)

河北金峰房地产评估有限公司

法定代表人:



二〇二〇年七月二十八日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价报告结论成立的假设前提.....	2
二、估价报告使用限制.....	3
三、其他需要声明的事项.....	3
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	5
六、价值类型.....	6
七、估价依据.....	6
八、估价原则.....	7
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	9
十三、估价作业期.....	9
附    件.....	10



## 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估价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,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》的规定进行估价工作,进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师张子春、梁瑛已于2020年7月14日对估价对象进行了实地查勘,并搜集了相关资料。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张子春	1320200047		2020年7月28日
梁瑛	1320150007		2020年7月28日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价报告结论成立的假设前提

#### (一) 一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。假设估价对象权属清楚，房产所有人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供了估价对象的《不动产权证书》复印件，我们对上述查询信息上记载的权属、面积、用途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、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。

4、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格。

5、本报告出具的价格为房地合一的价格，如至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

6、假设本次司法鉴定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

7、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

#### (二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

至价值时点，估价对象已被查封，本次评估不考虑查封等因素的影响。

#### (四) 不相一致假设

依据《石家庄市桥西区人民法院司法鉴定委托书》(2020)冀0104委评72号，估价对象为李勇名下位于石家庄市鹿泉区上庄镇上庄丽馨园7-4-602号；根据估价委托人提供的《不动产权证书》冀(2018)鹿泉区



不动产权第 0009345 号, 权利人为李勇, 坐落为鹿泉区上庄镇上庄丽馨园 7-4-602、7-4-113。经过与法院工作人员沟通后, 最终确定估价对象为上庄丽馨园 7-4-602、7-4-113, 即本次评估估价对象包含地下室 7-4-113。

#### (五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

### 二、估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、按有关规定本评估报告结果有效期自提交报告之日起壹年内有效, 超过一年, 需重新进行评估。

3、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动, 超过有效期或在价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形式、城市规划、房地产税费政策等发生变化, 对估价结果产生明显影响时, 委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本估价报告之结果为评估范围内房产整体市场价格, 应整体使用, 本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》, 《估价技术报告》供上级部门检查和存档, 估价报告附件为报告的有机组成部分。

5、未经估价机构书面同意, 本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用, 亦不得以其他方式公开发表。

6、为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价值, 若用于其他用途, 需重新进行评估。

### 三、其他需要声明的事项

1、本估价报告所得出的估价结果, 仅供参考。

2、如发现本估价报告文件或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。

3、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方为有效。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

委托单位: 石家庄市桥西区人民法院

地址: 河北省石家庄市桥西区新石北路 166 号

### 二、房地产估价机构

受托单位: 河北金峰房地产评估有限公司

住 所: 石家庄市长安区中山东路 466 号建华城市广场 A 座 1401

法定代表人: 张涛

统一社会信用代码: 911301027468771322

备案等级: 壹级

证书编号: 冀建房估(石)16号

资质有效期限: 截至 2022 年 1 月 2 日

### 三、估价目的

为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价格。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

依据委托人委托,本次评估约定估价对象为李勇位于石家庄市鹿泉区上庄镇上庄丽馨园 7-4-602、7-4-113 的一处住宅用途房地产及地下室,总建筑面积为 280.41 平方米,其中住宅建筑面积为 260.41 平方米,地下室建筑面积为 20 平方米。房地产价值包含建筑物分摊土地使用权价值,水、电、暖等共有共用设备设施的价值及装饰装修的价值,未包含室内设备家具等可移动资产,也不包含债权债务。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象为李勇位于石家庄市鹿泉区上庄镇上庄丽馨园 7-4-602、7-4-113 一处住宅用途房地产及地下室,李勇拥有估价对象的房屋所有权,估价对象无共有人,无权属争议,至价值时点,估价对象无他项权利登记。



依据委托人提供的《不动产权证书》冀(2018)鹿泉区不动产权第0009345号,房屋登记状况详见下表:

不动产权证书登记信息一览表

不动产权证书号	冀(2018)鹿泉区不动产权第0009345号
权利人	李勇
共有情况	单独所有
坐落	鹿泉区上庄镇上庄丽馨园7-4-602、7-4-113
不动产单元号	130185 104002 GB00070 F00070173
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅、仓储
面积	共有宗地面积: 19584.00 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 280.41 m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权2001年12月31日起2071年12月30日止
权利其他状况	房屋建筑面积: 280.41 m <sup>2</sup> , 房屋专有建筑面积: 235.49 m <sup>2</sup> , 房屋分摊建筑面积: 24.92 m <sup>2</sup> 共有2个不动产单元, 其中: 房屋建筑面积: 260.41 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 8层, 所在层数: 6-7层 房屋建筑面积: 20.00 m <sup>2</sup> 房屋总层数: 8层, 所在层数: -1层 房屋结构: 混合结构
房产分户图	建成年份2007

### 3、土地基本状况

估价对象占用范围内的土地所有权归国家所有,土地以出让方式取得,土地使用权终止日期为2071年12月30日,于估价时点,剩余土地使用权年限为51.46年。实地查勘土地开发程度达到“七通一平”,宗地形状基本规则,地势平坦,地质条件好,适宜建筑,宗地东临上庄大街。

### 4、建筑物基本状况

实地查勘,待估房屋为混合结构,地基基础承载能力承重构件完好,楼面整体完好,现空置,水、电、暖等基础配套设施齐全。于价值时点维护状况一般,观察约八五成新。

估价对象位于石家庄市鹿泉区上庄镇上庄丽馨园7-4-602、7-4-113,



估价对象为单元式住宅楼，外墙刷涂料，总层数为+7-1层，所在层次6-7层、-1层，四单元一梯三户，估价对象为跃层，户型为五室三厅一厨四卫，其中六层三室两厅一厨两卫，入户防盗门，客厅、卧室瓷砖地面，内墙抹白，厨房、卫生间瓷砖地面，墙面贴砖，无吊顶，客厅塑钢门窗，其余木门，塑钢窗；室内楼梯，踏步贴瓷砖，铁质木扶手；七层两室一厅两卫，客厅、卧室木地板，内墙抹白；厨房、卫生间瓷砖地面，墙面贴砖，无吊顶，客厅塑钢门窗，其余木门，塑钢窗。建成年代为2007年。

## 五、价值时点

注册房地产估价师实地查勘时间为2020年7月14日，故本次评估设定价值时点为2020年7月14日。

## 六、价值类型

本次估价房地产价格为估价对象在价值时点2020年7月14日的公开市场价值。

价值内涵：包括土地使用权价值及房屋所有权价值。其中土地使用权价值受使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房屋所有权价值包含水、电、暖等共有共用设备设施的价值及装饰装修的价值。根据估价委托人委托，本次估价范围不包括室内家电等可移动资产。

## 七、估价依据

### （一）法律、法规及技术规范、约束性文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日全国人民代表大会常务委员会发布，自2016年12月1日起实施）；

2、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

4、《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,2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过);

5、《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》(法办〔2018〕273号);

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释〔2011〕21号,2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过);

7、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》(法发〔2001〕23号,最高人民法院二〇〇一年十一月十六日发布);

8、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;

9、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》。

#### (二) 委托人提供的有关资料

- 1、石家庄市桥西区人民法院鉴定委托书
- 2、《不动产权证书》复印件
- 3、委托人提供的其它资料。

#### (三) 估价方搜集的有关资料

- 1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料;
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况等相关资料。

### 八、估价原则

本估价报告具体依据如下原则:

1、独立、客观、公正原则:在中立的立场上,实事求是、公平正直的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,以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分等为前提进行估价;

3、价值时点原则,估价结果是求取估价对象在价值时点的客观合理价格或价值;

4、替代原则,房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件



下的正常价格;

5、最高最佳利用原则，以估价对象的最高最佳利用原则，认为保持现状继续使用为前提的估价，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行；根据估价对象现状及估价目的，注册房地产估价师经过充分合理的论证，确定保持现状为最高最佳利用。

## 九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近区域类似房地产进行实地查勘，调查后根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规、估价标准确定本次估价所采用的基本方法：

比较法是指与价值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。在该区域房地产市场有同类型住宅房地产实际交易案例，故此方法适用。比较法计算公式如下：

$$\text{估价对象价格} = \text{比较案例价格} \times \text{交易情况修正} \times \text{交易期日修正} \times \text{区域因素修正} \times \text{个别因素修正}$$

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法，特别适合于新近开发完成的房地产以及很少发生交易而限制了比较法运用的房地产，估价对象中地下室价值的求取，适合选用成本法进行评估。成本法计算公式如下：

$$\text{估价对象价格} = \text{建筑物开发成本} + \text{管理费用} + \text{销售费用} + \text{投资利息} + \text{销售税费} + \text{开发利润} - \text{折旧}$$

综上所述，本次采用比较法对住宅进行估价，选用成本法对地下室进行估价。

## 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，选用适宜的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定以下结果：



名称	建筑面积(m <sup>2</sup> )	单价(元/m <sup>2</sup> )	总价(万元)	大写
住宅(7-4-602)	260.41	8279	215.59	贰佰壹拾伍万伍仟玖佰元整
地下室(7-4-113)	20	1518	3.04	叁万零肆佰元整
合计	280.41	—	218.63	贰佰壹拾捌万陆仟叁佰元整

(币种: 人民币; 单价取整至元, 总价取整至百元)

### 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
张子春	1320200047		2020年7月28日
梁 瑛	1320150007		2020年7月28日

### 十二、实地查勘期

实地查勘期为 2020 年 7 月 14 日。

### 十三、估价作业期

估价作业日期为 2020 年 7 月 14 日-2020 年 7 月 28 日。