房地产估价报告

估价项目名称：石家庄市桥西区人民法院委托的位于铜冶镇永壁北街水岸美景 5-1-1301、5-1--212 的房地产市场价值评估

估价委托人：石家庄市桥西区人民法院

房地产估价机构：河北天诚房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：陈亚博 （注册号：1320160070）

顾会娟 （注册号：1320140049）

估价报告出具日期：2020 年 12 月 24 日

估价报告编号：天诚【2020】估字第 1226 号

致估价委托人函

石家庄市桥西区人民法院:

受贵院的委托，我公司估价人员对位于铜冶镇永壁北街水岸美景5-1-1301、5-1--212的房地产市场价值进行了评估，估价对象房屋所有权人为刘玉鹏，总建筑面积为171.83平方米，包括建筑物应分摊的土地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，不包含可移动的家具、家电等生活物品。价值时点为2020年12月15日，价值类型为市场价值，估价目的是为石家庄市桥西区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价人员本着独立、客观、公正的原则，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用比较法和收益法对估价对象的价值进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为RMB 180.42万元，大写：壹佰捌拾万零肆仟贰佰元整。（币种：人民币）

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。本报告的使用有效期自估价报告出具之日起计算为壹年，即2020年12月24日起至2021年12月23日止。

特此函告。

估价结果明细表

房屋坐落	所在层/总层数	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总价（万元）
铜冶镇永壁北街水岸美景5-1-1301	13/29	165.04	10870	179.40
铜冶镇永壁北街水岸美景5-1--212	-2/29	6.79	1500	1.02
合计	--	171.83	--	180.42

河北天诚房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年十二月二十四日

目　　录

估 价 师 声 明.....3
估价假设和限制条件.....4
一、本次估价的各项假设前提.....4
二、估价报告使用限制.....5
估价结果报告.....6
一、估价委托人.....6
二、房地产估价机构.....6
三、估价目的.....6
四、估价对象.....6
五、价值时点.....7
六、价值类型.....7
七、估价原则.....8
八、估 价依据.....8
九、估价方法.....9
十、估价结果.....9
十一、 注册房地产估价师.....10
十二、 实地查勘期.....10
十三、 估价作业日期.....10
估价技术报告（估价机构存档）
附　　件.....11

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经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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《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、陈亚博、顾会娟已于2020年12月15日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签字（盖章）	日期
陈亚博	1320160070	中华人民共和国注册房地产估价师 姓 名：陈亚博 注册号：1320160070 有效期：至2022年3月31日 陈亚博	2020年12月24日
顾会娟	1320140049	中华人民共和国注册房地产估价师 姓 名：顾会娟 注册号：1320140049 有效期：至2023年4月22日 顾会娟	2020年12月24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、本次估价所依据的资料由估价委托人提供，估价人员对其进行了审慎检查，但未予以核实，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，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。

3、注册房地产估价师未对估价对象建筑面积进行专业测量，假定估价对象建筑面积与《不动产产权情况表》及《房屋所有权证》记载相符。

4、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）交易双方自愿地进行交易；

（2）交易双方处于利已动机进行交易；

（3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

本次评估，无未定事项假设。

（三）背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封并设有抵押权，本次估价不考虑估价对象已被查封、抵押等因素的影响。

（四）不相一致假设

根据《不动产产权情况表》记载，建筑面积为171.83平方米，竣工时间为2012/1/1；根据《房屋所有权证》及《房屋分层分户平面图》记载，5-1-1301产权面积为165.04平方米，建成年代为2009年，5-1--212产权

面积为 6.79 平方米。本次评估产权面积及建成年代均以《房屋所有权证》及《房屋分层分户平面图》记载为准。

（五）依据不足假设

本次评估，无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。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、本估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响，未扣除房地产转让环节产权人须负担的各项税费。

3、本次估价目的是为石家庄市桥西区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

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、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，亦不得以其他任何方式公开发表。

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石家庄市桥西区人民法院提出。

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。

8、本估价报告加盖的估价机构印章均为原件，复印件无效。

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

二、房地产估价机构

机构名称：河北天诚房地产资产评估有限公司

联系地址：石家庄市长安区中山东路447号建华城市广场A座902室

房地产估价资质级别：壹级

备案证书号：冀建房估（石）18号

法人代表人：安秀台

联 系 人：安秀其

联系电话：0311-87258353

三、估价目的

为石家庄市桥西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、估价范围

依据估价委托人提供的资料，本次估价对象为位于铜冶镇永壁北街水岸美景5-1-1301、5-1--212的房地产，总建筑面积为171.83平方米，包括建筑物应分摊的土地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，不包含可移动的家具、家电等生活物品。

2、估价对象实物状况

根据现场查看，估价对象位于铜冶镇永壁北街水岸美景5-1-1301、5-1--212，所在楼为钢混结构。总层数为29层，其中地上27层、地下2层，有单元对讲门。

5-1-1301位于第13层，两梯四户，室内为三室两厅两卫（带储藏间），主卧带卫生间，主卧为瓷砖地面，墙面及顶棚抹灰，塑钢窗，木门。主卧卫生间为瓷砖地面，墙面贴砖到顶，扣板吊顶，有座便、洗手柜，铝合金门。其余卧室及储藏间为瓷砖地面，墙面及顶棚抹灰，木门。客厅及餐厅为瓷砖地面，墙面及顶棚抹灰。客厅及卧室错层，有木扶手。客厅带阳台，

阳台为瓷砖地面，墙面及顶棚抹灰，铝合金推拉门。厨房为瓷砖地面，墙砖到顶，扣板吊顶，做橱柜，木推拉门。卫生间为瓷砖地面，墙面及顶棚抹灰，扣板吊顶，有座便、洗手柜，铝合金门。有供排水、电、暖气、天然气、电梯等基础配套设施。

5-1--212 位于-2 层，铁门，室内为水泥地面，内墙面及顶棚抹灰，有照明设施。

3、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《不动产产权情况表》记载如下：

坐落：铜冶镇永壁北街水岸美景 5-1-1301、5-1--212，不动产权证书号：0231004758，登记时间：2013/1/14，权属状态：登记，所有权人：刘玉鹏，不动产单元号：130185102023GB00012F00050188 等共 2 个，房屋结构：钢混，所在层/总层数：13/29、-2/29，建筑面积：171.83 平方米，竣工时间：2012/1/1，抵押情况：已被抵押，查封情况：已被查封。

根据《房屋所有权证》记载如下：

房屋所有权人：刘玉鹏，证号：鹿房权证铜冶字第 0231004758 号，共有情况：单独所有，房屋坐落：铜冶镇永壁北街水岸美景 5-1-1301、5-1--212，规划用途为成套住宅，房屋总层数为 29 层，建筑面积为 165.04 平方米、6.79 平方米。

4、估价对象区域状况

估价对象位于铜冶镇永壁北街水岸美景 5-1-1301、5-1--212，区域内有西三环、石铜路、大寨路等主次干道，道路通达度较高。通 311 路、312 路、316 路、317 路、319 路、331 路、旅游 2 路等多路公交车，出行便利。周边有晟地丽江、凯悦家园、永兴花园等多个住宅小区，居住氛围好。区域内有幼儿园、铜冶二中、鹿泉区第六医院、银行、超市等，公共服务设施齐全。区域内达到“七通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯、通暖、通气），基础配套设施齐全。自然环境较好，人文环境较好。

五、价值时点

以现场勘查之日为价值时点，即 2020 年 12 月 15 日。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》，本次评估采用市场价值标准。

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

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确定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偏差在合理范围内的原则。

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，最高最佳利用是指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、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）法律、法规及技术规范、约束性文件:

1、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号,自2007年10月1日起施行)；

2、《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72号，2019年8月26日第三次修正）；

3、《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，自2016年12月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日第三次修正）；

5、《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）；

6、《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；

7、中华人民共和国国家标准（GB/T 50291-2015）《房地产估价规范》;

8、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）估价委托人提供的资料

1、石家庄市桥西区人民法院司法鉴定委托书;

2、《不动产产权情况表》复印件;

3、《房屋所有权证》复印件。

（三）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

1、现场查勘资料及照片;

2、注册房地产估价师掌握和搜集的其他有关资料。

九、估价方法

根据估价对象的特点和估价目的，估价人员认真分析了估价委托人提供的资料及我公司所掌握的资料，在实地查勘和市场调查的基础上认为:

本次评估，估价对象用途为住宅，由于估价对象在价值时点近期有较多类似房地产的交易，对选取的可比实例的各项因素进行比较修正后得出的市场价格，客观地反映了该区域同类型房地产市场的价格水平，故本次选用比较法进行评估。

由于估价对象可用于出租，同一供需圈内房地产租赁案例较多，其租金可参考性较强，故本次选用收益法进行评估。

综上所述，本次评估选用比较法和收益法进行评估。

比较法是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用合适的报酬率或资本化率、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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，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，采用比较法和收益法对估价对象价值进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点 2020 年 12 月 15 日的房地产市场价值为 RMB180.42 万元，大写：人民币壹佰捌拾万零肆仟贰佰元。（币种：人民币）

估价结果明细表

房屋坐落	所在层/总层数	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总价（万元）
铜冶镇永壁北街水岸美景 5-1-1301	13/29	165.04	10870	179.40
铜冶镇永壁北街水岸美景 5-1--212	-2/29	6.79	1500	1.02
合计	--	171.83	--	180.42

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签字（盖章）	日期
陈亚博	1320160070	中华人民共和国注册房地产估价师 姓 名：陈亚博 注册号：1320160070 有效期：至2022年1月31日 陈亚博	2020 年 12 月 24 日
顾会娟	1320140049	中华人民共和国注册房地产估价师 姓 名：顾会娟 注册号：1320140049 有效期：至2023年4月22日 顾会娟	2020 年 12 月 24 日

十二、实地查勘期

估价人员于 2020 年 12 月 15 日开始并当日完成估价对象实地查勘工作。

十三、估价作业日期

2020 年 12 月 15 日至 2020 年 12 月 24 日。

河北天诚房地产资产评估有限公司

二〇二〇年十二月二十四日