

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称: 杜志非位于临漳县建安路与东门街交叉口西北角鑫和苑小区 2 号楼 1 单元 102 室的一处住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人: 临漳县人民法院

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: 高向紫 (注册号: 1320180117)

梁 瑛 (注册号: 1320150007)

估价报告出具日期: 二〇二一年六月二十四日

估价报告编号: 冀金峰【2021】(产)估字第 05019 号

致估价委托人函

临漳县人民法院:

受贵法院委托, 我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则, 对杜志非位于临漳县建安路与东门街交叉口西北角鑫和苑小区 2 号楼 1 单元 102 室的一处住宅用途房地产, 建筑面积为 124.27 平方米, 在 2021 年 05 月 21 日进行了实地查勘、勘测和有关资料的收集, 并对房屋所有权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临漳县人民法院向我公司书面提出。

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点: 2021 年 05 月 21 日

价值类型: 本次估价的房地产价值为市场价值

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, 经实地查勘、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, 选用成本法进行评估, 确定以下估价结果:

建筑面积: 124.27 平方米

单价: 3922 元/平方米

房地产总价: 48.74 万元

大写: 肆拾捌万柒仟肆佰元整

(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:

二〇二一年六月二十四日

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.....	5
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	6
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、注册房地产估价师在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、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、注册房地产估价师按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》、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》的规定进行估价工作,进行分析,形成意见和结论,撰写估价报告;
- 5、我公司注册房地产估价师已于2021年05月21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
高向紫	1320180117		2021年06月24日
梁 瑛	1320150007		2021年06月24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，房屋所有权人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供了估价对象的《鑫和苑内部认购协议》、《国有土地使用证》、《规划设计条件》及《执行笔录》复印件，我们对登记信息上记载的权属、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、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。

6、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

本次估价无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价对象实地查勘建设状况与规划设计条件不符，本着合法原则，结合估价对象实际用途为住宅，本次估价设定估价对象占用范围内的土地用途为住宅用地，规划容积率 2.0。

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，估价报告书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，亦不得以其他任何方式公开发表。
- 6、为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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: 临漳县人民法院

单位地址: 临漳县朱雀大道与启夏南大街交叉口西北侧 350 米

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、估价对象范围

依据估价委托人委托,本次估价对象为杜志非位于临漳县建安路与东门街交叉口西北角鑫和苑小区 2 号楼 1 单元 102 室的一处住宅用途房地产,建筑面积为 124.27 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、气等共有共用设备设施的价值及装饰装修的价值,不包含债权债务。

2、估价对象基本状况

依据估价委托人提供的《鑫和苑内部认购协议》,杜志非认购河北金博园房地产开发有限公司开发建设的鑫和苑小区商品房,房号为 2 号楼 1 单元 1 层 102 室,该房屋建筑面积为 124.27 平方米。

估价委托人提供的《临漳县建设局关于 LGT2010-24 号地块的规划设计条件》(编号: 2010-23),用地性质及面积为商业用地、居住用地(商业 60%,住宅 40%),总用地面积约 3943.5 平方米,容积率 ≤ 2.0 ,绿地率 $\geq 25\%$,建筑密度 $\leq 50\%$ 。

估价委托人提供的《执行笔录》，杜志非名下的房屋目前房屋没有证，也没有预售许可证。

国有土地使用证

国有土地使用证号	临国用（更出）第 2015024 号		
土地使用权人	河北金博园房地产开发有限公司		
座落	县城建安路与东门街交叉口西北角		
地号	——	图号	——
地类（用途）	商业、住宅	取得价格	——
使用权类型	出让	终止日期	——
使用权面积	3943.50		
记事	注：该宗地土地用途为商业、住宅，其中商业用地截止日期到 2050 年 11 月 12 日，住宅用地截止日期到 2080 年 11 月 12 日。		

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，河北金博园房地产开发有限公司以出让方式取得土地使用权，商业用地截止日期到 2050 年 11 月 12 日，住宅用地截止日期到 2080 年 11 月 12 日，土地开发程度达到“七通一平”，地势平坦，地质条件好，适宜建筑，形状不规则对土地利用无影响，宗地四至为东至东门街、南至建安路，详见宗地图。

4、建筑物基本状况

实地查勘，估价对象结构为钢混结构，一梯两户，1 部电梯，地基基础承载能力好，承重构件完好，楼面整体完好，现正常使用中，水、电、暖、气等基础配套设施齐全。建成年代约为 2014 年，于价值时点估价对象维护状况良好，成新率约九成新。外墙刷涂料，楼梯间水泥地面，墙面抹白，顶抹白，不锈钢扶手，塑钢窗；入户防盗门，内部毛坯房。

五、价值时点

注册房地产估价师实地查勘期为 2021 年 05 月 21 日，故本次估价价值时点设定为 2021 年 05 月 21 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 2021 年 05 月 21 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、气等共有共用设备设施及装饰装修的价值。

七、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、经过充分合理的论证; 根据估价对象现状及估价目的, 估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳利用。

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、《中华人民共和国民法典》(2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》(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通过对《中华人民共和国城市房地产管理法》作出修改)

4、《中华人民共和国土地管理法》（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通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改）

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，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）

6、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）

7、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《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》

9、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

10、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014)

11、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）

12、《河北省建筑工程预算定额》（2012）

13、《河北省建筑工程综合费用定额》（2012）

（二）委托人提供的有关资料

1、鉴定评估委托书

2、《鑫和苑内部认购协议》

3、《国有土地使用证》

4、《规划设计条件》复印件

5、《执行笔录》复印件

6、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

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。适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。估价对象缺乏房屋规划及产权资料,所在区域缺乏类似估价对象的成交案例,因此不适宜采用比较法进行评估。

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。适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。住宅用途房地产理论上可通过租金测算房地产市场价格,但因当地同类房地产租金偏低,租售比过低,导致采用收益法测算出的房地产价格过低,偏离市场价值,故本次评估不采用收益法进行估价。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值,将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减,或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。估价对象已建成,故本次估价不适宜采用假设开发法。

成本法是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧,将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。适用于限制了比较法和收益法运用的房地产,本次评估在难以采用其他估价方法的情况下,采用成本法进行估价,选择房地分估路径,其中房屋采用成本法,土地采用市场比较法。

综上所述,本次采用成本法对房地产进行估价。

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,选用成本法,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:

建筑面积: 124.27 平方米

单价: 3922 元/平方米

房地产总价: 48.74 万元

大写: 肆拾捌万柒仟肆佰元整 (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
高向紫	1320180117		2021 年 06 月 24 日
梁 瑛	1320150007		2021 年 06 月 24 日

十二、实地查勘期

实地查勘期为 2021 年 05 月 21 日。

十三、估价作业期

估价作业期为 2021 年 05 月 21 日-2021 年 06 月 24 日。

附 件

- 1、鉴定评估委托书
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘照片
- 4、《鑫和苑内部认购协议》复印件
- 5、《国有土地使用证》复印件
- 6、《规划设计条件》复印件
- 7、《执行笔录》复印件
- 8、房地产估价机构营业执照复印件
- 9、房地产估价机构备案证书复印件
- 10、房地产估价师注册证书复印件