

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：安新县人民法院

(二) 房地产估价机构

估 价 方：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法人代表：徐小静

住 所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路 307 号
华侨大厦 8401 室商用

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）11 号

联 系 人：徐小静

联系电话：2057057 3321168

邮政编码：071051

(三) 估价目的

为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象包含 3 套高层带电梯成套住宅、6 套商业用房及 47 个地下车位，据估价委托人提供的《商品房买卖合同》及其他相关资料，房屋建筑面积共计 1167.13 平方米（其中住宅建筑面积共 297.21 平方米，商业用房建筑面积共 869.92 平方米）。估价对象包含分摊的国有土地使用权，建筑物室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务。

2、估价对象区位状况

估价对象位于清苑县城迎宾西街南侧桃李苑小区，北临迎宾西街，东行 500 米为振兴南路，交通便利。桃李苑小区西临清苑区第二中学，东依清苑区第二小学，南临新华世纪中学，估价对象附近区域内分布有金太阳蒙特梭利幼儿园、清苑区农业农村局、二中家属院、阳光家园、财政小区、清苑区质监小区、清苑区人民医院等，基础设

施及公共服务设施较完善，地理位置较为优越。

3、估价对象权益状况及实体状况

依据委托人提供的《商品房买卖合同》、《车位使用权转让协议》、《补充协议》等相关权属资料，本次估价对象坐落于清苑县城迎宾西街南侧桃李苑小区，估价对象包含桃李苑小区内的 3 套高层带电梯成套住宅、6 套商业用房及 47 个地下车位，房屋建筑面积共计 1167.13 平方米（其中住宅建筑面积共 297.21 平方米，商业用房建筑面积共 869.92 平方米），用途分别为住宅、商业及车位。至价值时点估价对象尚未办理产权登记手续。

本次估价，在现场查勘时，由于当事人不配合，估价人员未能进入成套住宅及商业用房房屋内部，经征询估价委托人意见，本次估价对住宅及商业用房以毛坯房为假设前提进行估价。且对于商业用房，现场查勘时，因估价对象商业用房所在建筑物没有门牌号，估价委托方亦未明确指认 6 套商业用房具体门牌号，只是现场指认了估价对象所在的整体建筑，故本次估价对于 6 套商业用房只确定其位于桃李苑小区第 1 幢及第 2 幢的 1-2 层，具体门牌是哪 6 套商业用房不做认定。住宅及商业用房具体状况详见下表。

住宅及商业用房状况一览表

项目名称	合同编号	权利人	幢号	房号	结构	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	设计用途
住宅	2015827	王志彬	2	1 单元 902 号	框架剪力墙	20	9	110.81	住宅
	2015838	苑小军	2	2 单元 1102 号	框架剪力墙	20	11	93.2	住宅
	2015853	范占民	2	2 单元 1202 号	框架剪力墙	20	12	93.2	住宅
		小计						297.21	
商业用房	2015823	苑小军	1	11 号	框架	2	1-2	153.21	商业
	2015821	苑小军	1	12 号	框架	2	1-2	79.76	商业
	不清晰	苑小军	1	14 号	框架	2	1-2	40.31	商业
	不清晰	苑小军	1	15 号	框架	2	1-2	142.68	商业
	不清晰	苑小军	2	106 号	框架	2	1-2	251.41	商业
	2015820	苑小军	2	109 号	框架	2	1-2	202.55	商业
		小计						869.92	
合计								1167.13	

本次估价对象地下车位位于小区院内，室内水泥地面，内墙罩白，有日光灯照明，配有消火栓，并有步行楼梯及电梯通往住宅楼内。估价对象车位详情见下表。

地下车位状况一览表

序号	使用权人	车位号	数量	单位	设计用途
1	王志彬	1号	1	个	车位
2	王志彬	4号	1	个	车位
3	王志彬	5号	1	个	车位
4	王志彬	6号	1	个	车位
5	王志彬	9号	1	个	车位
6	王志彬	13号	1	个	车位
7	王志彬	14号	1	个	车位
8	王志彬	15号	1	个	车位
9	王志彬	16号	1	个	车位
10	王志彬	17号	1	个	车位
11	王志彬	18号	1	个	车位
12	王志彬	19号	1	个	车位
13	王志彬	20号	1	个	车位
14	王志彬	21号	1	个	车位
15	王志彬	22号	1	个	车位
16	王志彬	23号	1	个	车位
17	王志彬	24号	1	个	车位
18	王志彬	25号	1	个	车位
19	王志彬	26号	1	个	车位
20	王志彬	27号	1	个	车位
21	王志彬	28号	1	个	车位
22	王志彬	29号	1	个	车位
23	王志彬	30号	1	个	车位
24	王志彬	31号	1	个	车位
25	王志彬	32号	1	个	车位
26	王志彬	33号	1	个	车位
27	王志彬	34号	1	个	车位
28	王志彬	35号	1	个	车位
29	王志彬	36号	1	个	车位
30	王志彬	37号	1	个	车位
31	王志彬	38号	1	个	车位
32	王志彬	39号	1	个	车位
33	王志彬	40号	1	个	车位
34	王志彬	41号	1	个	车位
35	王志彬	42号	1	个	车位
36	王志彬	43号	1	个	车位
37	王志彬	45号	1	个	车位
38	王志彬	46号	1	个	车位
39	王志彬	47号	1	个	车位
40	王志彬	48号	1	个	车位
41	王志彬	49号	1	个	车位

42	王志彬	50号	1	个	车位
43	王志彬	51号	1	个	车位
44	王志彬	52号	1	个	车位
45	王志彬	53号	1	个	车位
46	王志彬	54号	1	个	车位
47	王志彬	55号	1	个	车位
合计			47		

据委托方提供的相关资料，至价值时点，估价对象已被安新县人民法院查封。

(五) 价值时点：2021年04月28日。

(六) 价值类型：本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点的市场价值。估价的价值标准为公开市场价值，未考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

房地产市场价值为房地产在公开市场上最可能形成的价格。所谓公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易；对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

(七) 估价原则

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

2、合法原则

以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提进行估价。

3、最高最佳使用原则

以估价对象的最高最佳使用原则，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、财务上可行的合理理论；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使用。

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正常价格。

5、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。

(八) 估价依据

1、法律、法规及技术性规范、约束性文件：

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《河北省建筑工程技术经济指标》；
- (6) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）；
- (7) 《河北省司法鉴定管理条例》；
- (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》。

2、估价委托人提供的资料

- (1) 估价对象权属证明资料复印件；
- (2) 委托人提供的其他资料；
- (3) 安新县人民法院司法评估委托书。

3、估价方搜集的有关资料

- (1) 现场勘察资料及照片；
- (2) 房地产市场情况。

(九) 估价方法

根据估价目的及估价对象的实际情况，宜采取不同的估价方法。按照《房地产估价规范》的要求，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

估价人员在实地调查踏勘的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析，在同一供求圈内类似房地产成交实例较多，且交易实例可参照性较强，据此我们确定将比较法作为本次估价的一种方法；估价对象用途为住宅、商业及车位，有潜在租金收益，适宜采用收益法估价，但鉴于当前清苑区房屋租售比失调，收益法测算的估价结果不能

客观反应当前住宅、商业及车位用途房地产市场价值，故本次估价放弃使用收益法，据此确定本次只采用市场比较法进行评估。

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。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，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，进行数据分析、测算及综合评定确定：

估价对象在价值时点的市场价值为人民币 1524.93 万元，大写：人民币壹仟伍佰贰拾肆万玖仟叁佰元整。

(十一) 实地查勘期

2021 年 04 月 28 日

(十二) 估价作业日期

2021 年 04 月 28 日至 2021 年 05 月 10 日

(十三) 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一年内有效，即自 2021 年 05 月 10 日至 2022 年 05 月 09 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。

(十四) 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
李娜	1320040003	李娜	2021.5.10
徐小静	1320140015	徐小静	2021.5.10
刘威	1320170057	刘威	

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2021 年 05 月 10 日