

# 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河北华飞房地产开发有限公司位于饶阳县铁路西侧、平安路南侧、人和路北侧“御龙府邸”小区2-1-101、2-1-102、2-1-601、2-1-602、2-2-101、2-2-102室共六套房地产市场价格价值评估

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：甄磊磊（注册号：1320150072）

辛露（注册号：1320190040）

估价报告出具日期：2021年07月16日

估价报告编号：天诚【2021】估字第0709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饶阳县铁路西侧、平安路南侧、人和路北侧“御龙府邸”小区 2-1-101、2-1-102、2-1-601、2-1-602、2-2-101、2-2-102 室共六套房地产市场价格进行了评估。

估价对象：权利人为河北华飞房地产开发有限公司，规划用途为住宅，房产总建筑面积为 714.00 平方米，估价范围包括房产、房产应分摊的土地及附着于房产内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备等。

价值时点：2021 年 06 月 24 日。

价值类型：市场价值。

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。

估价方法：比较法。

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，采用比较法对估价对象的市场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市场价值为 RMB 378.33 万元，大写人民币为叁佰柒拾捌万叁仟叁佰元整。（详见估价结果一览表）

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 2021 年 07 月 16 日起至 2022 年 07 月 15 日止。

特此函告。

河北天诚房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二一年七月十六日



表 1 估价结果一览表

序号	房号	所在层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	2#-1-101	1	住宅	120.76	5370	64.85
2	2#-1-102	1	住宅	117.24	5316	62.32
3	2#-1-601	6	住宅	120.76	5263	63.56
4	2#-1-602	6	住宅	117.24	5210	61.08
5	2#-2-101	1	住宅	117.24	5316	62.32
6	2#-2-102	1	住宅	120.76	5316	64.2
合计	--			714.00	--	378.33

(币种：人民币；评估单价取整至元，评估总价取整至百元。)

# 目 录

估 价 师 声 明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、本次估价的各项假设前提.....	5
二、估价报告使用限制.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	12
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	13
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业日期.....	15
估价技术报告（估价机构存档）	
附 件.....	16

## 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、甄磊磊、辛露已于2021年06月24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
甄磊磊	1320150072	 中华人民共和国注册房地产估价师 姓 名：甄磊磊 注册号：1320150072 有效期：至2024年4月20日	2021年07月16日
辛 露	1320190040	 中华人民共和国注册房地产估价师 姓 名：辛露 注册号：1320190040 有效期：至2022年6月23日	2021年07月16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建筑物建筑面积进行专业测量，假定估价对象建筑面积与《房屋建筑面积测量报告[竣工]》、《房屋建筑面积计算成果表》[竣工]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) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (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

1、本次评估，在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封等因素的影响。

2、估价委托人已提供估价对象的《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《房屋建筑面积测量报告[竣工]》、《房屋建筑面积计算成果表》[竣工]等资料，但未提供房屋竣工验收报告等资料。经估价人员现场勘察，估价对象

所在楼尚未安装电梯，考虑到电梯为基础配套设施，买受人无法独立安装，且无电梯不能达到工程竣工条件。估价人员经征询估价委托人意见后，以估价对象安装电梯并达到竣工验收条件为假设前提。

#### （四）不相一致假设

本次评估，无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

1、估价对象尚未办理不动产权证书，根据估价委托人提供的《国有土地使用证》、《建设工程规划许可证》记载，估价对象占用的土地用途为住宅、商业用地，2#楼为住宅楼。结合估价人员现场勘查情况，估价对象平面布局为住宅。故本次评估估价对象用途设定为住宅。

2、估价对象由河北华飞房地产开发有限公司开发建设，尚未完工，估价人员虽经尽职调查，但因权限不足，未能向相关部门核实估价对象是否存在预售、抵押等情况。本次评估以估价对象权属清晰、无产权争议、无经济纠纷、无他项权利设定为假设前提。

### 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，未包含办理不动产权证书所需缴纳的契税、维修基金、工本费等相关费用。

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、本报告仅对估价对象价值做出合理估价，不作为权属认定的依据。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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

资质证书号：冀建房估（石）18 号

法定代表人：安秀台

联系人：安秀台

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，本次估价对象为河北华飞房地产开发有限公司位于饶阳县铁路西侧、平安路南侧、人和路北侧“御龙府邸”小区 2-1-101、2-1-102、2-1-601、2-1-602、2-2-101、2-2-102 室共六套房地产，总建筑面积为 714.00 平方米。估价范围为房产、房产应分摊的土地及附着于房产内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备等。

### 2、估价对象实物状况

根据现场查看，估价对象位于饶阳县铁路西侧、平安路南侧、人和路北侧“御龙府邸”小区，所在楼为混合结构，南北朝向，总层数为地上 6 层，外墙面刷涂料。

估价对象均配有单元对讲门，入户防盗门，一梯两户。楼宇内均设电梯井，但尚未安装电梯。设有给排水、电、地暖、天然气等基础配套设施。室内装修情况如下：

2#-1-101：所在层为一层，三室两厅一厨两卫户型，室内毛坯，客厅

朝南，主卧朝南带明卫，双次卧朝北，明厨明卫，室内无门；

2#-1-102：所在层为一层，三室两厅一厨两卫户型，室内毛坯，客厅朝南，主卧朝南带暗卫，一次卧朝南，一次卧朝北，明厨暗卫，室内无门；

2#-1-601：所在层为六层，三室两厅一厨两卫户型，室内毛坯，客厅朝南，主卧朝南带明卫，双次卧朝北，明厨明卫，室内无门；

2#-1-602：所在层为六层，三室两厅一厨两卫户型，室内毛坯，客厅朝南，主卧朝南带暗卫，一次卧朝南，一次卧朝北，明厨暗卫，室内无门；

2#-2-101：所在层为一层，三室两厅一厨两卫户型，室内毛坯，客厅朝南，主卧朝南带暗卫，一次卧朝南，一次卧朝北，明厨暗卫，室内无门；

2#-2-102：所在层为一层，三室两厅一厨两卫户型，室内毛坯，客厅朝南，主卧朝南带暗卫，双次卧朝北，明厨暗卫，室内无门。

### 3、估价对象权益状况

估价对象由河北华飞房地产开发有限公司开发建设，根据估价委托人提供的《说明》记载，2-1-101 建筑面积为 120.76 平方米，2-1-102 建筑面积为 117.24 平方米，2-1-601 建筑面积为 120.76 平方米，2-1-602 建筑面积为 117.24 平方米，2-2-101 建筑面积为 117.24 平方米，2-2-102 建筑面积为 120.76 平方米。

估价委托人提供了国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等资料，登记状况如下：

表 2 《国有土地使用证》登记状况一览表

土地证号	饶国用(2014)第 103 号
土地使用权人	河北华飞房地产开发有限公司
座落	饶阳县铁路西侧、平安路南侧、人和路北侧
地类(用途)	住宅、商业
使用权类型	出让
终止日期	住宅 2084 年 3 月 21 日；商业 2054 年 3 月 21 日
使用权面积	16046.76 平方米
登记日期	2014 年 7 月 17 日
宗地图四至	东至铁路，南至人和路，西至锅炉房、住户、原二库、家属楼、小夹道，北至平安路、临街门市

表 3 《建设用地规划许可证》登记状况一览表

证号	地字第 131124201500001 号
用地单位	河北华飞房地产开发有限公司
用地项目名称	御龙府邸
用地位置	饶阳县铁路西侧、平安路南侧、人和路北侧
用地性质	二类居住用地
用地面积	16046.76 平方米
填发日期	2015 年 1 月 7 日

表 4-1 《建设工程规划许可证》登记状况一览表

证号	建字第 131124201500004 号
建设单位(个人)	河北华飞房地产开发有限公司
建设项目名称	御龙府邸小区 1#-5#住宅楼
建设位置	饶阳县铁路西侧、平安路南侧、人和路北侧
建设规模	39050.72 平方米(商业面积 1874 平方米;地下室面积 1342.28 平方米)
填发日期	2015 年 5 月 8 日

表 4-2 《建设工程规划许可证》登记状况一览表

证号	建字第 131124202000024 号
建设单位(个人)	河北华飞房地产开发有限公司
建设项目名称	御龙府邸小区 2#住宅楼、3#住宅楼、1#车库、2#车库、6#商业、设备用房建设项目
建设位置	饶阳县平安西路南侧、铁路西侧
建设规模	增加总建筑面积 2252.46 平方米 (具体面积详见附图)
填发日期	2020 年 7 月 22 日

表 5 《建筑工程施工许可证》登记状况一览表

编号	131124201701040101		
建设单位	河北华飞房地产开发有限公司		
工程名称	御龙府邸 2#、3#、4#住宅楼		
建设地址	饶阳县平安西路南侧、人和路北侧		
建设规模	11626.2 平方米	合同价格	679 万元
勘察单位	衡水众业基础井业有限公司		
设计单位	石家庄市建筑设计院		
施工单位	河南鸿宸建设有限公司		
监理单位	石家庄城发工程建设监理有限公司		
合同工期	2016 年 12 月 1 日--2017 年 9 月 28 日		

表 6-1 《房屋建筑面积测量报告[竣工]》登记状况一览表

幢号	2		
测量编号	20090001		
房屋座落	饶阳县平安西路 262 号		
产权人或委托人	河北华飞房地产开发有限公司		
项目编号	S20200901	委托日期	2020 年 9 月 9 日
建筑结构	砖混	房屋总层数	6
建筑用途	住宅	建成年份	2020
总建筑面积	4046.11	地上层数	6

功能分区名称	套内面积	分摊面积	建筑面积
1 单元住宅	1203.72	224.272	1427.99
2 单元住宅	1203.72	224.272	1427.99
3 单元住宅	978.72	211.412	1190.13
面积合计	3386.16	659.956	4046.11

表 6-2 《房屋建筑面积计算成果表[竣工]》摘录一览表

幢号：2 测量编号：20090001						
房屋座落	饶阳县平安西路 262 号					
产权人或委托人	河北华飞房地产开发有限公司					
室号	所在层次	房屋用途	套内面积	分摊系数	分摊面积	建筑面积
1-101	1	住宅	101.790	0.186316	18.965	120.76
1-102	1	住宅	98.830	0.186316	18.414	117.24
1-601	6	住宅	101.790	0.186316	18.965	120.76
1-602	6	住宅	98.830	0.186316	18.414	117.24
2-101	1	住宅	98.830	0.186316	18.414	117.24
2-102	1	住宅	101.790	0.186316	18.965	120.76
合计	--		601.860	--	112.137	714.00

估价对象已被人民法院查封。查封机关为石家庄市桥西区人民法院，查封公告文号为（2019）冀 0104 执 414 号，查封起止时间为 2019 年 6 月 14 日至 2022 年 6 月 13 日止。

#### 4、估价对象区域状况

估价对象位于饶阳县铁路西侧、平安路南侧、人和路北侧“御龙府邸”小区，区域内有平安西路、博陵大街、人和西路、富强南街等多条主次干道，路网发达，交通通达性好。通饶阳 10 路、饶阳 11 路、饶阳 12 路、饶阳 3 路等多路公交车，公共出行便利。周边有悦佳缘、幸福家园、富贵城、嘉豪福苑、家美华庭、凯悦家园等多个住宅小区，居住氛围好。区域内有饶阳县实验幼儿园、饶阳县第二实验小学、饶阳中医院、多家银行、周边便利店等，公共配套设施较完善。区域内达到“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、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 2021 年 06 月 24 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、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第45号，自2021年1月1日起施行）；

2、《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）；

3、《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32号，2019年8月26日第三次修正，自2020年1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32号，2019年8月26日第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

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，自2018年9月1日起施行）；

6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，自2018

年12月10日印发)；

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、由河北华飞房地产开发有限公司出具的《说明》复印件；
- 3、《房产户型图》复印件
- 4、《国有土地使用证》复印件；
- 5、《建设用地规划许可证》复印件；
- 6、《建设工程规划许可证》复印件；
- 7、《建筑工程施工许可证》复印件；
- 8、《房屋建筑面积测量报告[竣工]》复印件；
- 9、《房屋建筑面积计算成果表[竣工]》复印件
- 10、《河北省石家庄市桥西区人民法院查封公告》复印件；
- 11、估价委托人提供的其他资料。

## (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、房地产市场情况。

## 九、估价方法

房地产估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法。

估价对象的类似房地产有较多交易的，应选用比较法；估价对象或其类似房地产有租金等经济收入的，应选用收益法；估价对象可作为独立的开发建设项目重新开发建设的，应选用成本法；估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法预测或测算的，应选用假设开发法。

估价对象室内为毛坯，尚未达到入住条件，同一供需圈内无类似房地产出租案例可供参考，故不选用收益法进行评估。

估价对象设定为达到竣工验收条件，且为单套住宅房地产，无再开发

潜力，故不适宜采用假设开发法进行评估。

估价对象为住宅房地产，现时房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，且估价对象同类房地产交易较多，故不适用成本法进行评估。

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。

综上所述，本次评估选用比较法进行评估。

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。

#### 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，采用比较法对估价对象进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点 2021 年 06 月 24 日的市场价值为 RMB 378.33 万元，大写人民币为叁佰柒拾捌万叁仟叁佰元整（详见估价结果一览表）

表 7 估价结果一览表

序号	房号	所在层	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	2#-1-101	1	住宅	120.76	5370	64.85
2	2#-1-102	1	住宅	117.24	5316	62.32
3	2#-1-601	6	住宅	120.76	5263	63.56
4	2#-1-602	6	住宅	117.24	5210	61.08
5	2#-2-101	1	住宅	117.24	5316	62.32
6	2#-2-102	1	住宅	120.76	5316	64.2
合计	--			714	--	378.33

（币种：人民币；评估单价取整至元，评估总价取整至百元。）

## 十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签字（盖章）	日期
甄磊磊	1320150072	 姓名：甄磊磊 注册号：1320150072 有效期：至2024年4月20日	2021年07月16日
辛露	1320190040	 姓名：辛露 注册号：1320190040 有效期：至2022年6月23日	2021年07月16日

## 十二、实地查勘期

估价人员于2021年06月24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

2021年06月18日至2021年07月16日。



河北天诚房地产资产评估有限公司

二〇二一年七月十六日