

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称: 李焕英位于石家庄市裕华区方邻路 178 号金碧雅苑
16-1-2701 的一处住宅用途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)

张子春 (注册号: 1320200047)

估价报告出具日期: 二〇二〇年十二月二十一日

估价报告编号: 冀金峰【2020】(产)估字第 11010 号

致估价委托人函

石家庄市桥西区人民法院:

受贵法院委托, 我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则, 对李焕英位于石家庄市裕华区方郅路 178 号金碧雅苑 16-1-2701 的一处住宅用途房地产, 不动产权证书号为冀(2016)石家庄市不动产权第 0082004 号, 建筑面积为 131.83 平方米, 在 2020 年 11 月 11 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 11 月 11 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, 选用比较法进行评估, 确定以下估价结果:

建筑面积: 131.83 平方米

单价: 13185 元/平方米

房地产总价: 173.82 万元

大写: 壹佰柒拾叁万捌仟贰佰元整

(币种: 人民币; 单价取整至元, 总价取整至佰元)



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	6
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	8
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》、《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高向紫、张子春已于2020年11月11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		2020年12月21日
张子春	1320200047		2020年12月21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《不动产权利及其他事项登记信息》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、本报告出具的价格为完全产权权利下房地合一的价格，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，估价对象存在抵押权，且已被查封，本次评估不考虑抵押权、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

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

单位地址: 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值。

四、估价对象

1、估价对象范围

依据估价委托人委托,本次估价对象为李焕英位于石家庄市裕华区方郅路 178 号金碧雅苑 16-1-2701 的一处住宅用途房地产,建筑面积为 131.83 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,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

估价对象为李焕英位于石家庄市裕华区方郅路 178 号金碧雅苑 16-1-2701 一处住宅用途房地产,李焕英拥有估价对象的房屋所有权,无权属争议,至价值时点,估价对象存在抵押权,未设定其他他项权利登记。

不动产权利及其他事项登记信息一览表

不动产单元号	130108009003GB00049F00070369	
房屋坐落	裕华区方邻路 178 号金碧雅苑 16-1-2701	
房屋所有权人	李焕英	
房屋共有情况	单独所有	
权利人类别	个人	
登记类型	转移登记	
使用期限	2011 年 05 月 20 日起 2081 年 05 月 19 日止	
规划用途	成套住宅	
房屋性质	存量房	
房屋结构	钢筋混凝土结构	
所在层/总层数	27/33	
建筑面积 (m ²)	131.83	
专用建筑面积	103.48	
分摊建筑面积	28.35	
竣工时间	2014 年 04 月 28 日	
不动产权证书号	冀 (2016) 石家庄市不动产权第 0082004 号	
登记时间	2016 年 11 月 15 日	
附记	—	
抵押权登记信息	抵押权人: 兴业银行股份 有限公司石家庄分行 抵押方式: 一般抵押 登记类型: 首次登记 登记原因: 借款 被担保债权数额(最高债 权数额): 1570000 元 债务履行期限(债权确定 时间): 2016 年 11 月 16 日起 2046 年 11 月 16 日 止 权利是否注销: 该权利未 注销	抵押权人: 张征 抵押方式: 一般抵押 登记类型: 首次登记 登记原因: 合同设立 被担保债权数额(最高债 权数额): 1000000 元 债务履行期限(债权确定 时间): 2019 年 08 月 14 日起 2021 年 08 月 13 日 止 权利是否注销: 该权利未 注销 附记: 顺位抵押, 抵押担 保范围见抵押合同

3、土地基本状况

依据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，估价对象占用范围内的土地所有权归国家所有，土地使用权以出让方式取得，用途为城镇住宅用地，使用期限 2011 年 05 月 20 日起 2081 年 05 月 19 日止，权利类型：国有建设用地使用权，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，实地查勘宗地形状基本规则，对土地利用无影响，实地查勘宗地四至为东至恒大雅苑东区、南至三环家具城，西至恒大雅苑一期南区、北至恒大雅苑二期北区。

4、建筑物基本状况

实地查勘，估价对象结构为钢混结构，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。于价值时点估价对象维护状况良好，观察约九成新。外墙 1-2 层贴砖，以上刷涂料，楼梯间水泥地面，墙面抹白，顶抹白，木门，铁扶手；公共通道地砖地面，墙砖到顶，石膏造型吊顶；入户防盗门，地砖地面，瓷踢脚线，墙面贴壁纸，石膏造型吊顶，成品门，断桥铝窗，木门窗套；卫生间地砖地面，墙砖到顶，石膏板吊顶，成品门；厨房地砖地面，墙砖到顶，石膏板吊顶，木推拉门；阳台地砖地面，贴壁纸，铝扣板集成吊顶，断桥铝门窗。

五、价值时点

注册房地产估价师实地查勘期为 2020 年 11 月 11 日，故本次估价价值时点设定为 2020 年 11 月 11 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 11 月 11 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》(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、《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、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》

7、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、司法鉴定委托书
- 2、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件
- 3、《房产分户图》复印件
- 4、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。估价对象所在区域有较多类似估价对象的成交案例, 因此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值, 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。

综上所述, 本次采用比较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, 选用比较法, 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: 131.83 平方米

单价: 13185 元/平方米

房地产总价: 173.82 万元

大写: 壹佰柒拾叁万捌仟贰佰元整

(币种: 人民币; 单价取整至元, 总价取整至佰元)

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	 姓名: 高向紫 注册号: 1320180117 有效期至: 2021年10月29日	2020年12月21日
张子春	1320200047	 姓名: 张子春 注册号: 1320200047 有效期至: 2023年03月24日	2020年12月21日

十二、实地查勘期

实地查勘期为 2020 年 11 月 11 日。

十三、估价作业期

估价作业期为 2020 年 11 月 11 日-2020 年 12 月 21 日。

附 件

- 1、司法鉴定委托书
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘照片
- 4、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件
- 5、《房产分户图》复印件
- 6、房地产估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构备案证书复印件
- 8、房地产估价师注册证书复印件

石家庄市桥西区人民法院 司法鉴定委托书

(2020)冀 0104 委评 145 号

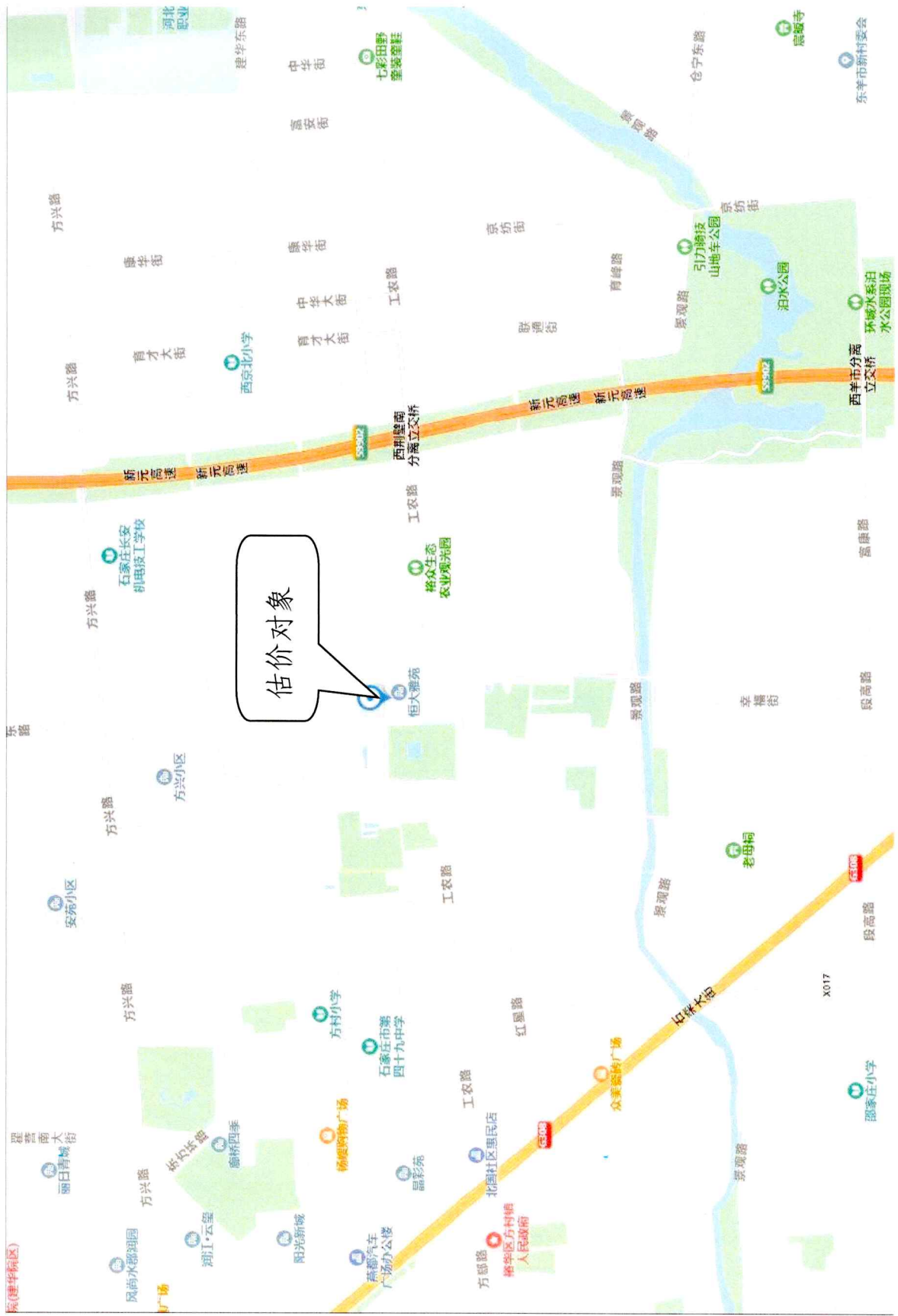
河北金峰房地产评估有限公司：

关于兴业银行股份有限公司石家庄分行与李焕英金融借款纠纷一案，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，现委托你公司对李焕英名下位于石家庄市裕华区方邻路 178 号金碧雅苑 16-1-2701 号房产进行评估。现将有关材料移送你公司，请指派有关专业人员在三十日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告，评估报告应由勘验现场时的专业人员及评估单位在评估报告上签名（盖章）并注明异议期，提交报告时请将送去的有关材料一并退还我院。

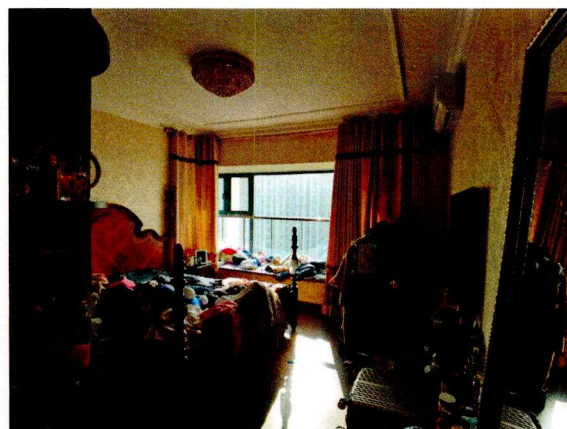
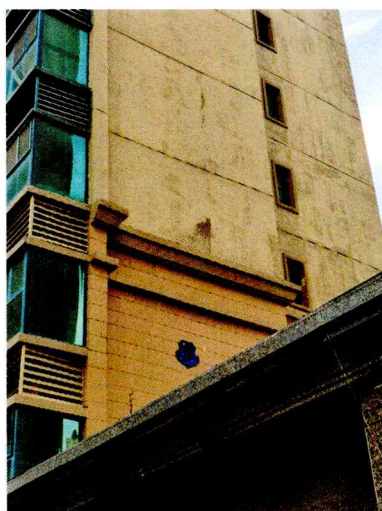
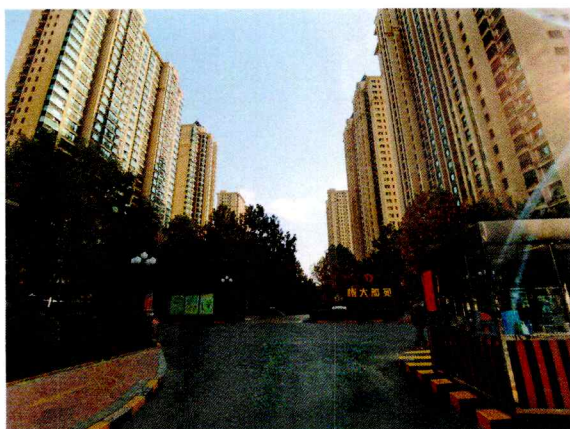
2020 年 11 月 3 日

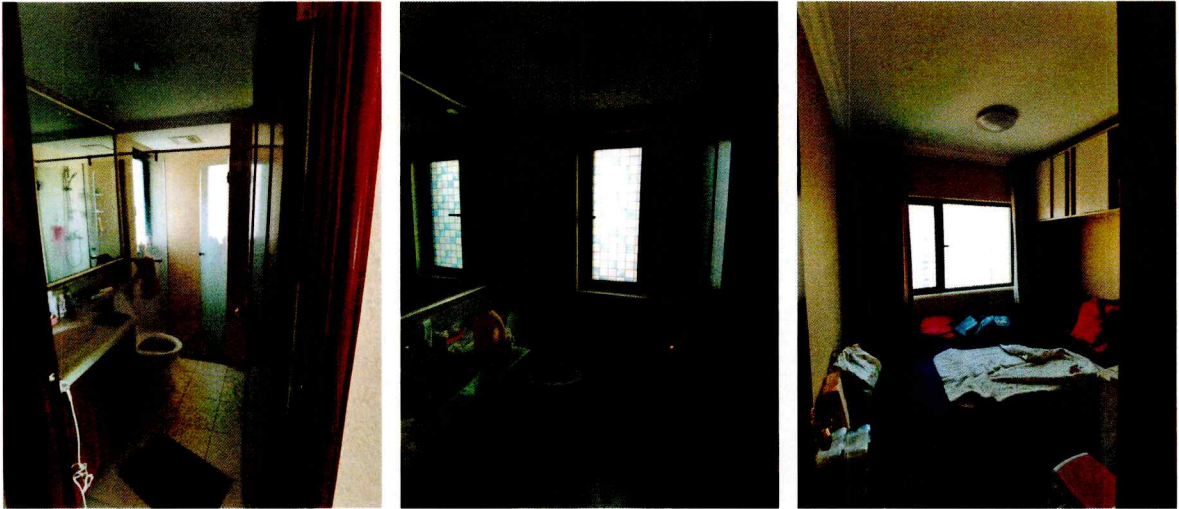


估价对象位置示意图



估价对象实地查勘照片





不动产权利及其他事项 登记信息

不动产单元号:130108009003GB00049F00070369

坐落:裕华区方郅路178号金碧雅苑16-1-2701

房地产权登记在第 1 页

抵押权登记在第 2 页

地役权登记在第 页

预告登记在第 页

异议登记在第 页

查封权登记在第 页



女
口
不

房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元

号:130108009003GB00049F00070369

房屋坐落:裕华区方裕路178号金碧雅苑16-1-2701

内容	业务号	2015101910240689890	2016002559	2016072686	2016216251
房屋所有权人		河北高杰士房地产开发有 限公司	郝朦	卢新宇	李焕英
证件种类		-----	身份证	身份证	身份证
证件号		-----	130133198810110016	130102199505312113	130423198806084023
房屋共有情况		单独所有	单独所有	单独所有	单独所有
权利人类型		-----	个人	个人	个人
登记类型		首次登记	转移登记	转移登记	转移登记
登记原因			个人购买商品	买卖	买卖
土地使用权人					
独用土地面积(m ²)					
分摊土地面积(m ²)					
使用期限		起 止	2011年05月19日起 2081年05月19日止	2011年05月19日起 2081年05月19日止	2011年05月20日起 2081年05月19日止
房地产交易价格(元)		0	761660	0	0
规划用途		成套住宅	成套住宅	成套住宅	成套住宅
房屋性质		市场化商品房	市场化商品房	存量房	存量房
房屋结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构
所在层/总层数		27/33	27/33	27/33	27/33
建筑面积(m ²)		131.83	131.83	131.83	131.83
专用建筑面积(m ²)		103.48	103.48	103.48	103.48
分摊建筑面积(m ²)		28.35	28.35	28.35	28.35
竣工时间		2014年04月28日	2014年04月28日	2014年04月28日	2014年04月28日
不动产权证书号		590001783	冀(2016)石家庄市不动 产权第0001876号	冀(2016)石家庄市不动 产权第0028844号	冀(2016)石家庄市不动 产权第0082004号
登记时间			2016年01月20日	2016年05月16日	2016年11月15日
登簿人			顾会娟	范畅	范畅
权利是否注销		该权利已注销	该权利已注销	该权利已注销	该权利未注销
附记					

抵押权登记信息

不动产单元号:130108009003GB00049F00070369		抵押不动产类型: <input type="checkbox"/> 土地 <input checked="" type="checkbox"/> 土地和房屋 <input type="checkbox"/> 林地和林木 <input type="checkbox"/> 土地和在建建筑物 <input type="checkbox"/> 海域 <input type="checkbox"/> 海域和构筑物 <input type="checkbox"/> 其他		
业务号	2016079291	2016226263	2017113275	2019158031
内容				
抵押权人	中国邮政储蓄银行股份有限公司石家庄市裕华东路支行	兴业银行股份有限公司石家庄分行	郑丽敏	张征
证件种类	营业执照	营业执照	身份证	身份证
证件号码	130100300060980	911301006892664301	132302197708040342	130132199209232256
抵押人	卢新宇	李焕英	李焕英	李焕英
抵押人证件种类	身份证	身份证	身份证	身份证
抵押人证件号码	130102199505312113	130423198806084023	130423198806084023	130423198806084023
抵押方式	一般抵押	一般抵押	一般抵押	一般抵押
登记类型	首次登记	首次登记	首次登记	首次登记
登记原因	借款	借款	合同设立	合同设立
在建建筑物坐落	裕华区方都路178号金碧雅苑16-1-2701	裕华区方都路178号金碧雅苑16-1-2701	裕华区方都路178号金碧雅苑16-1-2701	裕华区方都路178号金碧雅苑16-1-2701
在建建筑物抵押范围	全部	全部	全部	
被担保债权数额(最高债权数额)	700000元	1570000元	700000元	1000000元
债务履行期限(债权确定期间)	2016年05月17日起 2046年05月17日止	2016年11月16日起 2046年11月16日止	2017年06月09日起 2018年06月01日止	2019年08月14日起 2021年08月13日止
最高债权确定事实和数额	元	元	元	元
不动产登记证明号	冀(2016)石家庄市不动产证明第0022717号	冀(2016)石家庄市不动产证明第0071835号	冀(2017)石家庄市不动产证明第0038004号	冀(2019)石家庄市不动产证明第0049002号
登记时间	2016年05月27日	2016年11月29日	2017年06月09日	2019年08月14日
登簿人	魏玉娟	段骋	陈霄	陈霄
注销抵押业务号	2016215246		2019158010	
注销抵押原因	主债权消灭		主债权消灭	
注销时间	2016年11月14日		2019年08月14日	
登簿人	魏玉娟		陈霄	
权利是否注销	该权利已注销	该权利未注销	该权利已注销	该权利未注销
附记			再次抵押	顺位抵押.抵押担保范围见抵押合同

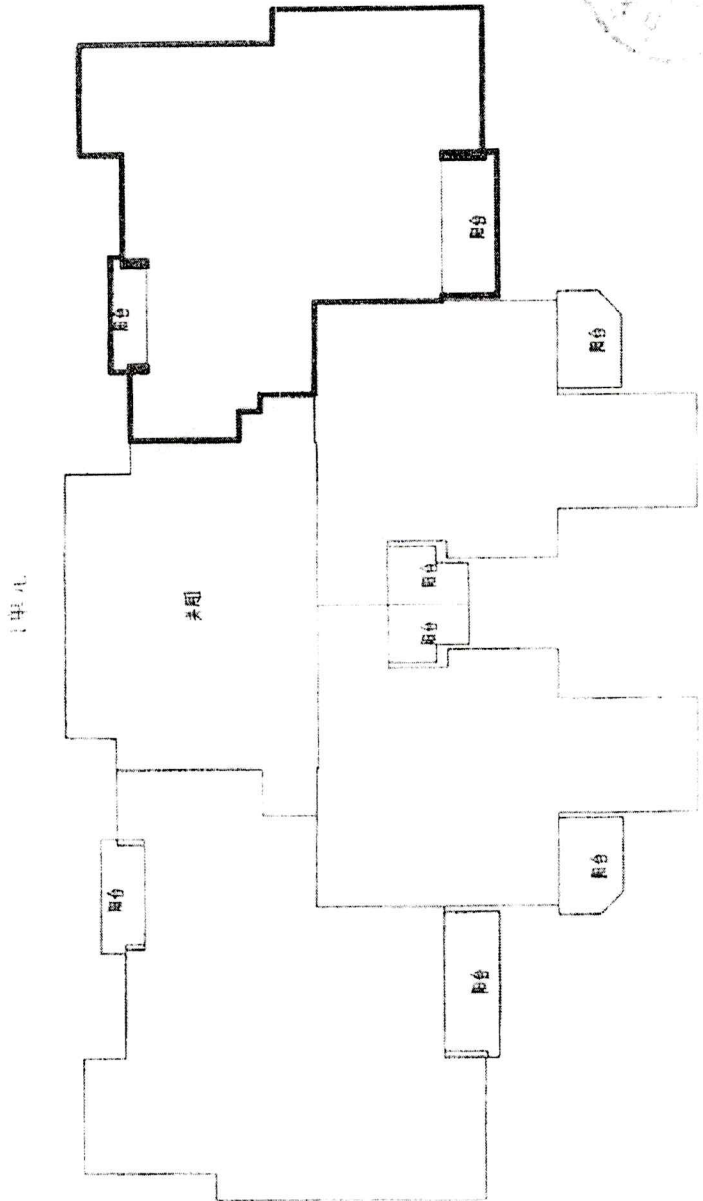
房屋分户图

2016111503110082667

房产分户图

宗地代码	130108009003GB00049	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积(m ²)	103.48
幢号	F0007	层数	+32-1	共有分摊面积(m ²)	28.35
户号	0369	层数	27	建筑面积(m ²)	131.83
丘号	0200050014	产权人	李焕英	建成年份	2014
坐落	方泰路178号金碧雅苑16-1-2701				

北 ↑



房产分户图

025135



营业执照

统一社会信用代码

911301027468771322



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

(副本)

副本编号: 2 - 1

名称 河北金峰房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张涛

经营范围 资产评估、房地产评估、土地评估、工程测量服务、市场调查、工程造价咨询、贸易信息咨询、房地产经纪服务、房屋租赁、物业服务。

(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2003年03月03日

营业期限

住所 石家庄市长安区中山东路466号建华城市广场A座1401



登记机关

2020年5月6日



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河北金峰房地产评估有限公司

法定代表人：张涛
(执行事务合伙人)

住所：石家庄市长安区广安大街36号时代方舟B-1201

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

有效期限：截至2022年1月2日



2019年1月3日