

房地产估价报告

估价报告编号：正达评估法字第 2105002 号

估价项目名称：李秀春位于石家庄市裕华区谈固南大街 75-5 号
西美五洲天地小区南区 18-2-2603 住宅市场价值
评估

估价委托人：北京市石景山区人民法院

房地产估价机构：河北正达房地产评估事务所有限责任公司

注册房地产估价师：康 玮（注册号：1320170071）

李 红（注册号：1320200156）

估价报告出具日期：2021 年 5 月 17 日

致估价委托人函

北京市石景山区人民法院:

接受贵院委托，我们对李秀春位于石家庄市裕华区谈固南大街 75-5 号西美五洲天地小区南区 18-2-2603 住宅在价值时点的价值进行了评估。

一、估价对象：估价对象为 1 套住宅，位于石家庄市裕华区谈固南大街 75-5 号西美五洲天地小区南区 18-2-2603，买受人为李秀春，房屋建筑面积 90.77 平方米。

二、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点：2021 年 5 月 8 日，为实地查勘之日。

四、价值类型：公开市场价值。

五、估价方法：采用比较法和收益法进行评估。

六、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，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法进行测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析，确认估价对象在价值时点的市场价值为 RMB172.55 万元，大写人民币壹佰柒拾贰万伍仟伍佰元整，单价 19010 元/平方米。

七、特别提示：

- 1、本报告评估结果为房地合一价值。
- 2、本次评估交付估价委托人评估报告原件五份，报告复印件无效。
- 3、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。

4、本估价报告应用的有效期，自出具估价报告之日起一年内有效。

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

法定代表人签字：

二〇二一年五月十七日

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业日期.....	11
十四、估价报告应用的有效期.....	11
附 件.....	12

估价师声明

我们郑重声明：

1、我公司注册房地产估价师康玮、李红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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我公司注册房地产估价师康玮、李红已于2021年5月8日对本估价报告中的估价对象的室内外状况、使用情况及其周边环境进行实地查勘；依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本次估价由我公司房地产估价师独立完成，没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

6、本估价报告由河北正达房地产评估事务所有限责任公司负责解释。

7、如当事人对此报告有异议，自收到此报告之日起5日内，以书面形式通过法院向我公司提出。

8、参加本次估价的注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
康 玮	1320170071		2021年5月17日
李 红	1320200156		2021年5月17日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、本报告评估中所依据的北京市石景山区人民法院价格评估委托书、商品房买卖合同由估价委托人提供，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责并承担法律责任，因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担任何责任。注册房地产估价师对估价所依据的资料进行了审慎检查，本估价报告以估价所依据的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2、估价对象的权益没有争议。未考虑估价对象的连带负债及评估范围以外的法律问题。

3、注册房地产估价师已经关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经过实地查勘并依据常规判断，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，以估价对象不存在安全隐患、可以安全使用为假设前提。

4、本次评估未考虑抵押、担保、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

5、本次评估是以估价对象能够持续有效使用为假设前提。

6、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

7、本报告的市场价值为正常条件下的公开市场价值，该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的金额。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价结果产生的影响。

二、不确定事项假设

1、本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

2、本报告评估结果是根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑将来可能承担的抵押、担保等事宜，以及特殊交易方式的影响。

三、背离实际情况假设

无。

四、不相一致假设

北京市石景山区人民法院价格评估委托书及商品房买卖合同显示估价对象位于西美五洲天地小区南区 18 号楼的 2-2603，实地勘查估价对象位于西美·70 后院 2 号楼的 2-2803，两者不一致。经核实，西美五洲天地小区南区 18 号楼 2-2603 与西美·70 后院 2 号楼 2-2803 是同一位置。

五、依据不足假设

估价对象尚未办理不动产权证书，本次评估估价对象的建筑面积依据商品房买卖合同。

六、估价报告限制条件

1、本报告所得出的估价结果内涵只包含房地产价值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、设备及装修的价值。

2、本项评估仅对估价对象价值做出合理估价，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以有关部门认定为准。

3、本次评估按既定目的提供给估价委托人使用，即为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。若改变评估目的及使用条件需重新评估。

4、本报告评估结果仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作其它用途。

5、本评估报告结果有效期自出具评估报告日起一年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，评估对象的市场价值将发生相应变化，评估结果也需做相应调整。

6、未经评估机构同意，本报告不得向估价委托人、相关方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得在任何公开媒体上发表。

7、本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给委托人，《估价技术报告》根据有关规定存档备查。

8、本报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：北京市石景山区人民法院

二、房地产估价机构

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

住所：石家庄市桥西区中山西路 188 号中华商务 A 座 7 楼

法定代表人：张建军

估价资质等级：壹级

估价机构备案证书编号：冀建房估（石）11 号

估价机构备案证书有效期限：截至 2022 年 5 月 20 日

联系人：张昕/张建军

联系电话：0311-85366366/85518888/85519666

邮编：050000

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

（一）估价对象范围

估价对象为 1 套商品房，位于石家庄市裕华区谈固南大街 75-5 号西美五洲天地小区南区 18-2-2603，买受人为李秀春，建筑面积 90.77 平方米。

本次评估估价对象的范围为房地一体价值。

（二）估价对象基本情况

1、登记状况

依据委托人提供的商品房买卖合同，估价对象的买受人为李秀春，坐落为裕华区谈固南大街 75-5 号西美五洲天地小区南区 18-2-2603，建筑面积

90.77 平方米。该商品房的用途为住宅，剪力墙结构，层高 3 米，建筑总层数为 36 层，其中地上 33 层，地下 3 层，该商品房所在层为第 26 层，土地使用权终止日期为 2080 年 1 月 13 日。

2、权益状况

估价对象为 1 套商品房，买受人为李秀春，尚未办理不动产权证书。至价值时点，土地剩余使用权年限为 58.68 年。本次评估未考虑抵押、担保、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

（三）区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通、外部配套设施、周围环境等。

1、位置：估价对象位于石家庄市裕华区西美五洲天地小区南区。

2、交通：估价对象所在区域内有槐安东路、雅清街、金马路、谈固东街等多条道路，交通条件较便利。

3、外部配套设施：估价对象周边基础设施达到“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），基础设施完善。

4、周围环境：估价对象所处区域内有九里庭院、大马庄园、建投十号院、小马新村、藏龙福地、尚东绿洲等住宅小区，区域内有沿街商铺、永辉超市（西美五洲店）、北国超市（谈东店）、西美超市等商业，住宅、商业聚集度较好。大气环境无污染，人文环境较好。

5、周围配套设施：

（1）学校：石家庄邮电职业技术学院（东校区）、河北城乡建设学校、石家庄市第四十四中学、石家庄第二十七中学（新校区）、石家庄市金马小学、石家庄市立德实验小学等。

（2）医院：河北医科大学第一医院、石家庄燕赵医院等。

(3) 银行：中国工商银行（胜利支行）、中国光大银行（石家庄槐安东路支行）、廊坊银行（金马支行）、中国银行（槐安支行）等。

6、其他：槐北公园、希望绿洲公园。

(四) 实物状况

1、房屋状况

北京市石景山区人民法院价格评估委托书及商品房买卖合同显示估价对象位于西美五洲天地小区南区 18 号楼的 2-2603，实地勘查估价对象位于西美·70 后院 2 号楼的 2-2803，两者不一致。经核实，西美五洲天地小区南区 18 号楼 2-2603 与西美·70 后院 2 号楼 2-2803 是同一位置。

估价对象所在楼为 1 栋总层数 36 层，其中地上 33 层，地下 3 层，剪力墙结构高层住宅楼，共 2 个单元，一梯 4 户。该楼外墙面抹灰刷涂料，设给排水、照明、暖气、天然气、电梯等设施。

由于该楼未设置 13、14 层，现场勘查门牌号为 2 单元 28 层 2803 室的 1 套住宅，建筑面积 90.77 平方米，朝南，平面布局为二室二厅一卫。室内墙面贴壁纸，顶棚抹灰刷涂料，地砖地面；厨房、卫生间内墙面贴砖，PVC 吊顶；断桥铝门窗，防盗门。估价对象所在建筑物基础无沉降情况，维护保养状况较好，为完好建筑物。估价对象所在小区环境较好，物业管理较好。

2、土地状况

估价对象所在的小区实际开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），宗地红线内“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气及场地平整），基础设施完善。该小区整宗地地势平坦，形状较规则，便于利用。

五、价值时点：2021 年 5 月 8 日，为实地查勘之日。

六、价值类型：公开市场价值。

七、估价原则：本评估报告在遵循独立客观、公正、公平、公开原则的前提下，结合评估目的对估价对象的价格进行评估。具体依据如下原则：

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。

5. 最高最佳利用原则。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合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据：

（一）全国人大、国务院及有关部门颁布的有关法律、法规及规章

1、《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十三届第 32 号，2019 年 8 月 26 日中华人民共和国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）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第十三届第 32 号，2019 年 8 月 26 日中华人民共和国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）；

3、《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）；

4、《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，2016年12月1日）；

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）。

（二）有关技术标准

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 2、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》；
- 3、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

（三）地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知及标准

- 1、《河北省建筑工程技术经济指标》；
- 2、《河北省建筑工程预算综合计价》；
- 3、《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》（HEBGYD-A-2012）；
- 4、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》（HEBGYD-B-2012）；
- 5、《河北省建筑、安装工程概算费用定额》；
- 6、国家、省、市的其他有关规定。

（四）估价委托人提供的有关资料

- 1、北京市石景山区人民法院价格评估委托书复印件；
- 2、商品房买卖合同复印件。

（五）评估人员现场勘查搜集的有关资料

- 1、现场查勘资料及影像资料；
- 2、估价机构掌握的房地产市场资料；
- 3、估价对象所处区域状况资料；

- 4、估价对象自身条件资料；
- 5、估价对象坐落示意图；
- 6、估价对象图片；
- 7、估价人员实地踏勘、调查、收集的其他资料；
- 8、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价方法

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，根据本报告估价目的和估价对象的具体特点，本次采用比较法和收益法进行评估。

1、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。估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数。

2、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。本次评估采用“持有加转售模式”进行估价，即利用持有期内的期间收益和期末转售收益，选用相应的收益法公式来估价，其基本计算公式为：

$$\text{估价对象收益价格} V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值（元，元/m²）；

A_i—期间收益（元，元/m²）；

V_t—期末转售收益（元，元/m²）；

Y_i —未来第*i*年的报酬率(%)；

Y_t —期末报酬率(%)；

t —持有期(年)。

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，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法进行测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析，确认估价对象在价值时点的市场价值为RMB172.55万元，大写人民币壹佰柒拾贰万伍仟伍佰元整，单价19010元/平方米。

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
康 玮	1320170071		2021年5月17日
李 红	1320200156		2021年5月17日

十二、实地查勘期：2021年5月8日。

十三、估价作业日期：2021年5月8日至2021年5月17日。

十四、估价报告应用的有效期：自出具估价报告之日起一年内有效。

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

二〇二一年五月十七日

附 件

本报告书附件共七件，为本报告书的有机组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

附件一 北京市石景山区人民法院价格评估委托书复印件

附件二 估价对象位置图

附件三 估价对象实地查勘相关照片

附件四 商品房买卖合同复印件

附件五 房地产估价机构备案证书复印件

附件六 评估方企业营业执照复印件

附件七 执业人员资格证书复印件