



# 保定恒泰房地产估价 有限责任公司 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：关于曲阳县人民法院委托坐落于曲阳县恒州镇上东城  
小区9号楼2单元17层东户房地产市场价值的评估

估价委托人：曲阳县人民法院

房地产估价机构：保定恒泰房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：李朝辉 注册号：1320070056

董业松 注册号：1320210159

估价报告出具日期：2022年3月2日

估价报告编号：冀恒泰字第202203A051号

## 致估价委托人函

曲阳县人民法院：

受贵方委托，我公司根据贵方提出的“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”的估价目的，依照中华人民共和国估价标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法（即比较法及收益法），在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，对由贵方委托的坐落在曲阳县恒州镇上东城小区9号楼2单元17层东户房地产（于2017年竣工并交付使用，建筑面积为131.71m<sup>2</sup>），于价值时点2022年2月21日的价格进行了科学、客观、合理的估价，估价结果如下：估价对象房地产市场价值为：922497元，人民币大写：玖拾贰万贰仟肆佰玖拾柒元整；评估单价为：7004元/平方米，人民币大写：柒仟零肆元每平方米。

本报告交付估价委托人估价报告原件肆份，报告复印件无效。

特此函告

保定恒泰房地产估价有限责任公司

法人代表（签章）：

耿朝辉

2022年3月2日

## 三 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：曲阳县人民法院

地 址：曲阳县正阳街西侧

联 系 人：杨保红

电 话：17732223121

### 二、房地产估价机构

房地产估价机构：保定恒泰房地产估价有限责任公司

法定代表人：耿朝辉

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）14号

地 址：保定市莲池区七一中路459号14号综合楼451-1407号

电 话：（0312）2060584          （0312）5921070

### 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、区域因素：

包括影响房地产价格水平的委估对象在城市中所处的位置，所处区域的繁华程度，交通条件，临街状态，公共基础设施水平，区域环境状况等。

估价对象房地产坐落于曲阳县恒州镇上东城小区9号楼2单元17层东户，现为吕朴所有。曲阳县境地理坐标为北纬 $38^{\circ}26'48''$ — $38^{\circ}57'18''$ ，东经 $114^{\circ}24'30''$ — $114^{\circ}53'54''$ ，位于华北平原西部，

太行山东麓，南偏西距省会石家庄 70 公里，北偏东距首都北京 200 公里，北距保定 80 公里，东北距天津 190 公里，处于快速发展的大北京经济圈内，总面积 1083.7 平方公里，人口 55 万（2004 年），是河北省历史最悠久的县之一，素有中国“雕刻之乡”美誉。曲阳县为半山区县，地势西北高、东南低，地貌自西北向东南依次为低山、丘陵、平原，俗有“六山一水三分田”之说。该县属暖温带半干旱地区，大陆季风气候显著，四季分明。且曲阳资源丰富，物华天宝。境内有汉白玉、大理石、花岗岩、陶土、云母、煤炭、石灰石等二十多种矿产品。其中大理石储量 3.58 亿立方米，石灰石储量 150 亿立方米，煤炭储量 1.5 亿吨。该县水力资源丰富，有王快、西大洋两座大型水库和十多座中小型水库，常年库容水量 23 亿立方米，可利用水面积 2600 多万平方米，宜养鱼水面 2660 多公顷。曲阳县特别适合发展畜牧业和绿色种植业。独特的自然条件，使曲阳成为全国水果百强县之一，种植红枣近 6600 多公顷，年产 1500 多万公斤，种植梨树 5200 多公顷，长年产量达 5000 万公斤，是外贸出口“河北鸭梨”的主要产地之一。在该县周围有京深高速公路、京广公路过境，交通便捷。估价对象位于曲阳县恒州镇上东城小区 9 号楼 2 单元 17 层东户，东为东环城路，南临恒山路，西为嘉禾街，北为北环路，周围商业店铺、服务网点、中小学、医院、休闲娱乐场所分布较多，居住氛围较浓厚。该小区周围路网密度大，交通便利。该小区所处地理位置优越，周围生活小区分布较多，该小区区内居住条件好，社区成熟度较高，各项城市基础设施及公共配套服务设施完备，是一个理想的安居场所。

## 2、个别因素：

影响房地产价格水平的个别因素主要包括：房地产权属、规模、用途、新旧程度，装修，设施设备，平面布置，工程质量，建筑结构，楼层，朝向，维护、保养、使用情况等。

依据估价委托人提供资料，该估价对象房地产为吕朴所有，未办理不动产权登记，坐落为曲阳县恒州镇上东城小区9号楼2单元17层东户，房屋总层数为26(-1)层，所在层数为17层，建筑面积为131.71平方米。估价对象为一幢地下一层地上二十六层钢混结构住宅楼中位于十七层的一套三室两厅单元式住宅用房，于2017年竣工并交付使用，外墙面刷防水涂料，建筑工程质量优良，维护良好。

估价人员于价值时点2022年2月21日进行查勘，客厅、餐厅地面铺地板砖，墙面粘贴壁布，局部做工艺影视墙，顶棚做石膏板简易吊顶；卧室地面铺地板砖，墙面粘贴壁布，顶棚做石膏板简易吊顶；厨房及卫生间地面铺地板砖，墙面粘贴瓷砖到顶，顶棚做防水吊顶，外门为全封闭式防盗门，工艺木内门，外窗为塑钢外窗，室内布局设计合理，水、电、暖等设施齐全，使用功能良好。

## 五、价值时点

依据本次估价的《曲阳县人民法院司法评估委托书》及估价目的，确定本次估价的~~价值时点~~为实地查勘日，即为2022年2月21日。

## 六、价值类型

本次估价结果是指估价对象在价值时点2022年2月21日的房地产市场价值。

市场价值为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

根据房地产估价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，估价机构和估价人员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，公平合理地进行估价。

### 2、 合法原则

评估价值为注册房地产估价师依法判定的估价对象状况下的价值。估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行

### 3、 价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次估价对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

### 4、 替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同的市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

### 5、 最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方

式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。经过估价人员综合分析并进行现场查勘后，认为该估价对象保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

## 八、估价依据

### 1、法律、法规和政策性文件

(1) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日开始施行);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2020年1月1日施行，中华人民共和国主席令第32号);

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(2020年1月1日施行，中华人民共和国主席令第32号);

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年12月1日施行，中华人民共和国主席令第46号);

(5) 《中华人民共和国契税法》(2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月1日起施行);

(6) 《不动产登记暂行条例》(2015年3月1日施行，中华人民共和国国务院令第656号);

(7) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年9月1日施行，中华人民共和国国务院令第743号)。

### 2、技术标准及规范

(1) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

(2)《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013。

3、委托方提供的估价对象登记及权利状况资料

(1)《曲阳县人民法院司法评估委托书》;

(2)商品房买卖合同复印件;

4、我公司估价人员现场踏勘搜集到的资料

(1)实地查勘记录及影像资料;

(2)房地产估价机构收集的相关资料。

### 九、估价方法的选用

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。比较法适用于在同一地区或同一供求范围内的类似地区中，与估价对象房地产相类似的房地产的交易较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产进行市场价值的估价，通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，认为该房地产交易案例较多，且具有潜在收益，并且估价对象以保持现状继续使用为最高最佳使用，因此选取比较法及收益法为本次估价的方法，并结合估价人员的经验，最终确定房地产评估结果。

#### 估价方法定义及简要的测算过程

1、比较法是指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。

比较法以替代原理为理论基础，自调查搜集的交易实例中选取三宗与估价对象类似的住宅用房作为可比实例，在建立比较基础上，对估价对象进行交易情况修正、市场状况调整及房地产状况调整（包含区域因素修正和个别因素修正），运用以下公式测算出估价对象的比较价值。

估价对象房地产的价格=比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

本次估价运用比较法测算的估价对象的比较价值为 943439 元，单价 7163 元/平方米。

2、收益法是指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。

收益性房地产的持有模式分为全剩余寿命模式（即只租不售、永续经营）和持有加转售模式。近年来房地产市场变化较快，且房地产的收益期限较长，未来几十年的房地产收益情况很难准确预测。且对于现实投资者来说，投资房地产的关注点是其所持有物业在整个投资期内的投资回报，目前持有加转售模式已成为现实房地产投资中的主要模式。故本次估价租赁期内净收益不变，选取净收益不变公式，租赁期外选用收益法的持有加转售的模式测算估价对象房地产的收益价值。

本次估价设定估价对象在持有期内，每年可获得较为稳定的年净收益，且每年的报酬率保持不变，本次估价持有加转售模式的计算公式为：

$$V = (A - B) / Y \times [1 - 1 / (1 + Y)^t] + V_t / (1 + R)^t$$

其中：V——房地产价格

$V_t$ ——期末转售收益

A——期间租金收益

B——期间租赁年总成本

Y——期间报酬率

R——期末报酬率

t——持有期（年）

本次运用收益法测算的估价对象的收益价值为 901423 元，单价 6844 元/平方米。

#### 十、估价结果

注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法及收益法对估价对象进行了测算，运用比较法测算的比较单价为 7163 元/平方米；运用收益法测算的收益单价为 6844 元/平方米，本次估价师对所运用的估价方法适用性、可靠性进行了分析，并结合估价对象实际情况和周边房地产市场状况，两种方法可信度均较高，综合确定运用简单算术平均确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 2 月 21 日的估价结果。

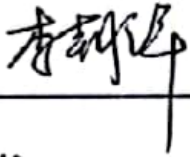
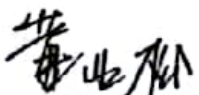
房地产评估结果明细表

相关结果		估价方法	比较法	收益法	说明权重
测算结果	总价(元)		943439	901423	比较法 50%
	单价(元/m <sup>2</sup> )		7163	6844	收益法 50%
评估价值	总价(元)		922497		简单算术平均值
	单价(元/m <sup>2</sup> )		7004		

估价对象房地产市场价值为：922497 元，人民币大写：玖拾贰万贰仟肆佰玖拾柒元整；评估单价为：7004 元/平方米，人民币大写：柒仟零肆元每平方米。

### 十一、注册房地产估价师

参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李朝辉	1320070056		2022年3月2日
董业松	1320210159		2022年3月2日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期：2022年2月21日

### 十三、估价作业期

本次估价作业期为：2022年2月21日——2022年3月2日

保定恒泰房地产估价有限责任公司

2022年3月2日