

房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

估价项目名称：位于石家庄市晋州市中兴路南（11-27）商住
用途房地产市场价格估价项目

估价委托人：河北省晋州市人民法院

估价机构：河北德信行房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王宇新（注册号：1320170035）

庄明霞（注册号：1320170051）

估价报告出具日期：2022年04月19日

估价报告编号：德信行【2022】估字第 202204068 号

致估价委托人函

河北省晋州市人民法院：

受贵院的委托，我公司对董金宝所有的，位于石家庄市晋州市中兴路南（11-27），建筑面积为 230.46 平方米的商住用途房地产的市场价值进行了评估。我公司估价人员对估价对象进行了详实的实地查看和有关资料的收集工作，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能、用途等因素和估价委托人提供的有关资料等，遵循独立、客观、公开、公平、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果如下：

- 1、**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据
- 2、**价值时点：**2022 年 02 月 21 日（完成实地查勘之日）。
- 3、**估价方法：**市场法、收益法。
- 4、**价值类型：**市场价值
- 5、**估价结果：**房地产评估总价 104.03 万元，人民币大写壹佰零肆万零叁佰元整，

详细结果如下表：

序号	现状用途	总层数	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	房地产市场价格 (万元)	备注
1	商住	3	230.46	451.4	104.03	
合计			230.46		104.03	

（币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至百元。）

6、**特别提示：**本报告交付估价委托人估价报告原件一式伍份，报告复印件无效。本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。

特此
函告

河北德信行房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 04 月 19 日



目 录

致估价委托人函	1
一、估价师声明	3
二、估价假设和限制条件	4
三、估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	9
(六) 价值类型	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法选用及定义	10
(十) 估价结果	12
(十一) 房地产估价师	12
(十二) 实地查勘期	12
(十三) 估价作业期	12
四、附 件	13
(一)、估价对象实地查勘情况和现场照片；	13
(二)、估价对象所处位置示意图；	13
(三)、河北省晋州市人民法院评估委托书（（2022）冀 0183 委评 4 号）复印件；	13
(四)、《房产登记信息查询情况说明》复印件；	13
(五)、《房产抵押信息查询情况说明》复印件；	13
(六)、《房产查封信息查询情况说明》复印件；	13
(七)、没有人对本估价报告提供重要专业帮助；	13
(八)、估价人员资格证书复印件；	13
(九)、估价机构备案证书复印件；	13
(十)、估价机构营业执照复印件。	13

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司于2022年02月21日派注册房地产估价师王宇新、庄明霞对估价对象进行了实地查勘及相关资料的搜集工作。但实地查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，估价师不承担对评估标的物建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、我们承诺在按公司所提供的基础资料条件下，对本报告中选用的估价方法及其应用在其有效期内的合理性负责。

姓名	注册号	签名	签名日期
王宇新	1320170035	 中华人民共和国注册房地产估价师 姓 王宇新 注册号：1320170035	2022年4月19日
庄明霞	1320170051	 中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：庄明霞 注册号：1320170051	2022年4月19日

二、估价假设和限制条件

（一）、估价报告结论成立的假设前提：

1. 一般假设

1.1 至价值时点，此次估价房地产建筑面积以估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》复印件中载明的建筑面积为依据；估价人员未向登记机关进行查证，估价时假定估价委托人提供的资料真实有效，且不存在产权纠纷。

1.2 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，可在剩余经济耐用年限内持续使用。

1.3 至价值时点，估价对象可能存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）等情况，估价委托人未明确估价对象存在欠缴税金及相关费用，本次估价未考虑欠缴税金及相关费用对估价结果的影响。

1.4 至价值时点，经估价人员现场勘查，不能确定估价对象现状是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，因估价委托人、申请人及当事人未能提供相关资料，亦无法确认估价对象是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，故本次评估假设评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

2. 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本报告无未定事项假设。

3、背离事实假设

根据估价委托人提供的《房产查封信息查询情况说明》和《房产抵押信息查询情况说明》复印件记载，至价值时点，估价对象存在抵押权并被司法查封。依据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的相关规定，本次估价未考虑估价对象存在的抵押权和被查封对评估结果的影响。

4、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本报告无依据不足假设

6、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。

7、本报告估价结果是估价对象在2022年02月21日的公开市场价值基础上形成的，所谓公开市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格，这些假设条件主要有：

①估价对象产权明晰、可在公开市场上自由转让。

②市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

③交易双方无任何利害关系，其交易行为是理性的，同时双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识。

④洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

⑤不考虑特殊买家的附加出价。

8. 根据相关法律及规范，本次估价以估价对象现状为最高最佳使用，未考虑估价对象改造或改变使用用途为产权人带来的额外收益。

9. 估价结果未考虑房地产转让环节过户费用、税费非正常负担对房地产客观市场价值的影响；交易方式为正常交易方式，未考虑强制处分、快速变现等对房地产客观市场价值的影响。

（二）、估价报告使用的限制：

1、本估价报告只能用于本估价报告载明的估价目的和用途。估价报告使用者应按有关法律、法规要求，正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2、估价结论为满足全部假设与限制条件下的房地产价值。

3、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。

4、本次估价评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

6、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

7、当事人如对本报告有异议，请收到本报告之日起五日内，以书面形式向河北省晋州市人民法院提出。

8、本估价报告包含《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价结果报告》交付估价委托人使用，《估价技术报告》由估价机构存档，仅供有关部门审查使用，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

9、本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过有效期，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，报告使用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。

10、价值时点后由于政策、经济、自然或其他不确定因素的变动对估价结论造成

较大影响时，报告使用人应慎重使用该本报告及相关数字。

11、本报告中的估价结果均盖有“河北德信行房地产资产评估有限公司”印章，所有印签、印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，以确认报告书的真实性。

12、未经我公司同意并签章，本报告书的复印件一律无效；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。

13、本报告的解释权属于河北德信行房地产资产评估有限公司。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人：河北省晋州市人民法院

地 址：晋州市中兴路 145 号

（二）估价机构

名 称：河北德信行房地产资产评估有限公司

法定代表人：程永坤

注册地址：石家庄市长安区建华北大街 28 号中恒大厦商业办公楼 1 单元 2401 室

备案等级：壹级

备案编号：冀建房估（石）40 号

联系电话：0311-87888655

（三）估价目的

河北省晋州市人民法院在关于河北晋州农村商业银行股份有限公司与晋州市亿博源再生资源回收有限公司、董金宝公证债权文书纠纷一案时，需了解涉案房地产市场价值，特委托河北德信行房地产资产评估有限公司对涉及的房地产进行评估，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、估价对象范围

据估价委托人委托，本次估价范围为《房产登记信息查询情况说明》复印件记载范围内董金宝所有的，坐落于石家庄市晋州市中兴路南（11-27），建筑面积为 230.46 平方米的商住用途房地产。此次评估包含房产所有权和其所占用或分摊的土地使用权价值。

2、估价对象位置

估价对象是指位于石家庄市晋州市中兴路南（11-27）的商住用途房地产，坐落于世纪街西侧、滨河路北侧。

3、估价对象权益状况描述

至价值时点，据估价委托人提供的《房产登记信息查询情况说明》复印件记载，权利人为董金宝，共有方式为单独所有，证件类型为身份证，证件号码为 222403196508076016，不动产权证号为冀（2018）晋州市不动产权第 0009022 号，登记时间为 2018 年 11 月 02 日，产别为私有房产，房屋性质为存量房，房屋坐落为中兴路南（11-27）。房屋信息如下：

幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态
11	27	混合结构	1-3	3	230.46	其它	现房已抵押，现房已查封，未关联期房

至价值时点，据估价委托人提供的《房产查封信息查询情况说明》复印件记载，权利人名称为董金宝，不动产权证号为冀（2018）晋州市不动产权第 0009022 号，房屋坐落为中兴路南（11-27）。查封情况如下：

查封机关	查封文号	查封起止时间	查封类型	轮候顺序
晋州市人民法院	(2021)冀 0183 执 1621 号	2021-10-29 起 2024-10-28 止	轮候查封	1
晋州市人民法院	(2019)冀 0183 执保 158 号	2019-03-21 起 2022-03-20 止	查封	0

至价值时点，据估价委托人提供的《房产抵押信息查询情况说明》复印件记载，抵押权人为河北晋州农村商业银行股份有限公司，抵押人为董金宝，不动产权证明号为冀（2018）晋州市不动产证明第 0003305 号，抵押方式为一般抵押，不动产权证号为冀（2018）晋州市不动产权第 0009022 号，债权数额为 200，债权履行起止日期为 2018 年 11 月 15 日至 2020 年 11 月 14 日，登记时间为 2018 年 11 月 16 日，房屋坐落为中兴路南（11-27）。房屋信息如下：

幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态
11	27	混合结构	1-3	3	230.46	其它	现房已抵押，现房已查封，未关联期房

4、估价对象实物状况

土地状况：估价对象所属宗地占地面积适中，土地形状较规则，地势平坦，场地平整，地质条件较好。估价对象区域内基础设施完善，达到“七通一平”水平（即：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气、场地平整）。

建筑物状况：根据现场查看，估价对象产权证明文件载明位置与实际位置一致，位于石家庄市晋州市中兴路南（11-27）。估价对象所在商住楼为混合结构，总高3层。商住楼建筑质量较好，外墙面贴墙砖，塑钢门窗，铁大门。估价对象位于1-3层，室内平面布局合理，采光通风状况良好，一层室内地砖地面，墙面刷涂料，顶棚刷涂料；二层室内卧室地砖地面，墙面刷涂料，顶棚刷涂料，卫生间地砖地面，墙面部分贴墙砖、部分刷涂料，顶棚刷涂料，厨房地砖地面，墙面部分贴墙砖、部分刷涂料，顶棚刷涂料；三层室内地砖地面，墙面刷涂料，顶棚刷涂料。一至三层有室内楼梯连接。

估价对象室内供排水、电、暖气设施齐全，保障率良好，房屋成新度较好，维护状况较好。

（五）价值时点

依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定价值时点为现场勘查之日2022年02月21日。

（六）价值类型

根据《房地产估价规范》和估价目的，本次评估采用公开市场价值标准。房地产估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点2022年02月21日的房地产市场价值。

价值内涵：包括土地使用权价值及房产所有权价值、装饰装修价值。其中土地使用权价值受剩余使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房产价值包含房屋以及水、电、暖等共有、共用设备设施的价值。

（七）估价原则

在遵循独立客观、公正、公平、公开、科学的工作原则的前提下，我们具体依据如下估价技术原则：

- 1、独立、客观、公正原则 评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；
- 2、合法原则 评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值及价格；
- 3、价值时点原则 评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；
- 4、替代原则 评估价值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；
- 5、最高最佳利用原则 评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

（八）估价依据

1、法律、法规、文件依据：

- （1）、《中华人民共和国资产评估法》；
- （2）、《中华人民共和国民法典》；
- （3）、《中华人民共和国土地管理法》；
- （4）、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （5）、《中华人民共和国民事诉讼法》；

(6)、《最高人民法院办公厅关于印发〈技术咨询、技术审核工作管理规定〉和〈对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定〉的通知》；

(7)、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

(8)、《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》；

(9)、《人民法院委托评估工作规范》；

(10)、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》；

(11)、《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；

(12)、《石家庄市中级人民法院对外委托工作实施细则》；

(13)、《石家庄市中级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；

2、技术规范依据：

(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)、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

3、估价委托人提供的资料：

(1)、河北省晋州市人民法院评估委托书（（2022）冀 0183 委评 4 号）；

(2)、《房产登记信息查询情况说明》复印件；

(3)、《房产查封信息查询情况说明》复印件；

(4)、《房产抵押信息查询情况说明》复印件；

(5)、其他资料。

4、估价方搜集的有关资料

(1)、现场查看资料及现场拍摄照片；

(2)、晋州市房地产市场情况；

（九）估价方法选用及定义

1、估价方法的选用：

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产价格估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及这些估价方法的综合运用。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的要求，根据晋州市房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

根据此次估价目的，结合估价委托人提供资料及评估人员查看、调查收集的有关资料，经综合分析比较后，此次评估我们采用了比较法和收益法综合确定该房地产的市场价值。

估价对象为商住用途房地产，周边的同类型房地产交易实例较丰富，通过采用比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，客观地反映了该区域同类型房地产市场的成交价格水平。因此，结合估价对象实际情况及估价人员经验，选用比较法为一种评估方法。

估价对象为商住用途房地产，可以以租赁方式为产权人带来稳定收益，客观租赁收入及费用可通过市场调查取得并具有代表性，符合收益法使用客观条件，故采用收益法作为第二种评估方法。

成本法是测算估价对象的重置成本或重建成本，扣除折旧得出房地产价值的评估方法。估价对象为商住用途房地产，成本法无法客观反映出估价对象的客观市场价值，故不采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。针对待开发的大宗房地产适用该方法，估价对象为已建成投入使用房地产，现状使用状态为最高最佳使用，不适宜进行再开发，故不采用假设开发法进行评估。

其他估价方法包括基准地价修正法、路线价法、标准价调整法、多元回归分析法等方法。这些方法主要适用于批量评估，需要大量统计数据为基础，不适用本次评估的待估对象，故不采用其他估价方法进行评估。

2、估价方法定义及公式：

比较法

（1）比较法基本原理：

比较法即将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（2）比较法基本公式如下：

估价对象比准价格 $V=A \times j \times t \times q \times g$

式中：V—评估价格； A—可比价格； j—交易情况修正系数；
t—期日修正系数； q—区域修正系数； g—个别修正系数；

收益法

（1）收益法基本原理：

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。

（2）收益法基本公式如下：

估价对象收益价格 $V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_n}{(1+Y_i)^n}$

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, 采用适宜、合理的估价方法, 通过实地勘察和调研, 进行数据分析、测算, 结合估价人员估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析, 综合评定在满足假设限制条件及公开市场条件下, 估价对象房地产市场价值为104.03万元, 人民币大写壹佰零肆万零叁佰元整, 详细结果如下表:

序号	现状用途	总层数	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	房地产市场价值 (万元)	备注
1	商住	3	230.46	451.4	104.03	
合计			230.46		104.03	

(币种: 人民币; 估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。)

(十一) 房地产估价师

姓名 注册号 姓名 签名日期
 王宇新 1320170035 王宇新 2022年4月19日

姓名 注册号 姓名 签名日期
 庄明霞 1320170051 庄明霞 2022年4月19日



(十二) 实地查勘期

自 2022 年 02 月 21 日至 2022 年 02 月 21 日

(十三) 估价作业期

自 2022 年 02 月 21 日至 2022 年 04 月 19 日