

房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

估价项目名称：谷建波名下位于石家庄市平山县平山镇平安
家园二期3号楼1单元302成套住宅用途的房地
产估价

估价委托人：平山县人民法院

房地产估价机构：石家庄市博泰房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：黄雯(注册号：1320080056)

徐风英(注册号：1320130019)

估价报告出具日期：2022年03月31日

估价报告编号：冀博泰估字【2022】第04011号

房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

估价项目名称：谷建波名下位于石家庄市平山县平山镇平安
家园二期 3 号楼 1 单元 302 成套住宅用途的房地
产估价

估价委托人：平山县人民法院

房地产估价机构：石家庄市博泰房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：黄雯(注册号：1320080056)

徐风英(注册号：1320130019)

估价报告出具日期：2022 年 03 月 31 日

估价报告编号：冀博泰估字【2022】第 04011 号



致估价委托人函

平山县人民法院：

受贵院的委托，我对谷建波所有的位于石家庄市平山县平山镇平安家园二期3号楼1单元302，《平安家园认购协议书》载明的建筑面积为146.09平方米住宅用途的房地产（包含房产所有权和所占用或分摊的土地使用权）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勘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：为估价委托人了解涉案房地产客观市场价值提供参考。
- 2、价值时点：2022年03月18日。
- 3、估价方法：比较法、收益法。
- 4、价值类型：市场价值。
- 5、估价结果：房地产评估总价为102.80万元（人民币大写壹佰零贰万捌仟元整）。

详细结果见下表：

权利人	房屋坐落	所在层/ 总楼层	结构	规划 用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
谷建波	石家庄市平山县平山镇平安家园二期3号楼1单元302	3/+26-1	剪力墙	成套住宅	146.09	7037	102.80

（币种：人民币；估价结果单价取整至个位，总价取整至佰位。）

本报告交付估价委托人报告原件一式肆份，报告复印件无效。

特此函告！

石家庄市博泰房地产评估咨询有限公司

2022年03月31日



目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
(一) 估价报告结论成立的假设前提:	4
(二) 估价报告使用限制:	5
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法选用及定义.....	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) 估价作业期.....	11
四、附 件.....	12
(一) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	12
(二) 估价对象所处位置示意图.....	12
(三) 河北省平山县人民法院司法鉴定技术室鉴定委托书(2022)冀 0131 委评前 18 号复印件.....	12
(四) 执行裁定书.....	12
(五) 河北满堂红房地产开发有限公司出具的证明.....	12
(六) 《平安家园认购协议书》复印件.....	12
(七) 《关于陈晓东与谷建波民间借贷纠纷案件委托评估房产情况说明》复印件.....	12
(八) 估价机构营业执照复印件.....	12
(九) 估价机构资质证书复印件.....	12
(十) 估价人员资格证书复印件.....	12

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)、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)等规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司于2022年03月18日派估价人员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、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、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

中华人民共和国注册房地产估价师

签章日期

黄奕 1320080056

姓名：黄奕
注册号：1320080056
有效期：至2023年4月22日

2022年03月31日

徐风英 1320130019

中华人民共和国注册房地产估价师

姓名：徐风英
注册号：1320130019
有效期：至2022年5月23日

2022年03月31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 本次估价房地产建筑面积以估价委托人提供的《平安家园认购协议书》为依据；估价人员对资料进行了检查但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，无司法行政机关禁止转让、抵押、拍卖的情形。

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。

2、未定事项假设

2.1 估价对象法定优先受偿权设立状况以估价委托人在房地产估价委托书中申报的数值为依据，未申报则估价中不考虑法定优先受偿权设立情况对估价结果的影响，估价师未向相关权利机关及利害关系人进行查证。估价时，以此为依据进行，并对假设前提不承担相应责任。

3、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本报告无背离事实假设。

4、不相一致假设

估价委托人提供的《平安家园认购协议书》中估价对象坐落为平安家园二期5号楼1单元302号，估价人员在法院工作人员及相关当事人带领下进行现场勘查时估价对象坐落为平安家园二期3号楼1单元302号。与《平安家园认购协议书》记载不相一致，本次评估估价对象坐落以估价人员现场勘查状况为准，如与实际不符，需提供估价对象登记证明，重新进行现场勘查，评估报告相应调整。

5、依据不足假设

依据委托人提供的《关于陈晓东与谷建波民间借贷纠纷案件委托评估房产情况说明》，估价对象所在项目尚未办理《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》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》，未备案登记，估价对象尚未办理《不动产权证书》及未签订《商品房买卖合同》，本次评估估价对象手续状况依据估价委托人提供的《关于陈晓东与谷建波民间借贷纠纷案件委托评估房产情况说明》，房屋建筑面积依据《平安家园认购协议书》为准，如与实际不符，需提供估价对象及其所在项目的以上相关登记证明，评估报告相应调整。

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。

(二) 估价报告使用限制:

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。

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、本估价报告包含《估价结果报告》和《估价技术报告》,《估价技术报告》由估价机构存档,估价报告书附件为报告的有机组成部分。

5、本估价报告结论自估价报告完成之日起一年内有效,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。

6、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。

7、本报告中的估价结果均盖有“石家庄市博泰房地产评估咨询有限公司”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。

8、未经我公司同意并签章,本报告书的复印件一律无效;未经房地产估价机构书面同意,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。

9、本报告的解释权属于石家庄市博泰房地产评估咨询有限公司。

10、当事人如对本报告有异议,请于收到报告之日起五日内提出。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：平山县人民法院

地址：平山县平山镇正义路9号

委托书编号：(2022)冀0131委评前18号

(二) 房地产估价机构

单位名称：石家庄市博泰房地产评估咨询有限公司

住所：河北省石家庄市新华和平西路448号综合楼103、105室

法定代表人：黄雯

注册资金：壹佰万元

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

资质等级：贰级

证书编号：冀建房估（石）20号

经营范围：房地产评估、咨询、策划。（以上全部范围法律法规及国务院决定禁止或者限制的事项，不得经营；需要其他部门审批的事项，待批准后，方可经营）

(三) 估价目的

为估价委托人了解司法鉴定涉及的房地产客观市场价值提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

据估价委托人委托，本次估价范围为谷建波位于石家庄市平山县平山镇平安家园二期3号楼1单元302住宅用途的房地产，建筑面积为146.09平方米。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、估价对象区位状况描述

估价对象位于石家庄市平山县平山镇平安家园二期3号楼1单元302，紧临康乐街，区域内路网较密集，对外交通条件较优；通平山3路内环、平山3路外环、平山1路等公交车，公共交通便利度较优。区域内有圣煜丽水湾、中天神韵、中天神韵二期、观澜御景等住宅小区，居住聚集度高；有柏东购物、中山广场、北国超市、福临超市等商服设施；周边有平山县中医院、平山县外国语中学、河北平山中学、明珠公园等文卫基础设施；区域内无明显大气污染、水污染，空气质量、卫生条件良好。

3、估价对象权益状况描述

根据估价委托人提供的《平安家园认购协议书》、《关于陈晓东与谷建波民间借贷纠纷案件委托评估房产情况说明》记载及估价人员现场勘查，估价对象权利人为谷

建波，房屋坐落为石家庄市平山县平山镇平安家园二期3号楼1单元302，用途为成套住宅，建筑面积为146.09平方米，剪力墙结构，总层数为+26-1层，估价对象所在楼层为3层，土地性质为国有；

至价值时点，估价对象所在项目尚未办理《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》、《建设工程施工许可证》、《商品房预售许可证》、未备案登记，估价对象尚未办理《不动产权证书》及未签订《商品房买卖合同》。

依据估价人员现场勘察及估价委托人相关介绍，至价值时点，估价对象产权清晰，本次评估未考虑抵押权、租赁权等他项权利对估价结果的影响。

4、估价对象实物状况描述

根据估价人员现场查勘及调查，《平安家园认购协议书》中估价对象坐落为平安家园二期5号楼1单元302号，估价人员在法院工作人员及相关当事人带领下进行现场勘查时，估价对象坐落为平安家园二期3号楼1单元302号，与《平安家园认购协议书》记载不相一致，本次评估估价对象坐落以估价人员现场勘查状况为准。估价对象所在楼为一幢总高为+26-1层的住宅楼，层高为标准层高。经估价人员实地查勘，估价对象外墙下部贴砖上部刷涂料，入户防盗门，两梯两户，两室两厅一厨两卫，南北朝向，室内瓷砖地面，内墙面贴壁纸，石膏板灯池吊顶，塑钢外窗。水、电、暖等设施齐全，估价对象完损状况为完好房，整体运行维护状况良好。

（五）价值时点

依据估价委托人委托，根据《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 03 月 18 日。

（六）价值类型

根据《房地产估价规范》和估价目的，本次评估采用市场价值类型。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03月18日的房地产市场价格。

价值定义：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。

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。根据估价委托人委托，本次估价范围不包括室内可移动资产。

（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，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。

2、合法原则，估价结果是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，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。

4、替代原则，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。

5、最高最佳利用原则，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。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

1、法律、法规、文件依据：

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号，2020年1月1日起施行）；

（2）《中华人民共和国担保法》（主席令第50号，1995年10月1日起施行）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第28号，2019年8月26日第三次修订）；

（4）《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）；

（5）《中华人民共和国个人所得税法》（主席令第48号，2018年12月31日第七次修正）；

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

（7）《中华人民共和国民事诉讼法》；

（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）《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；

（11）《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》；

（12）《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；

（13）《石家庄市中级人民法院对外委托工作实施细则》；

（14）《石家庄市中级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；

（15）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第55号，1990年5月19日起施行）；

- (16) 《中华人民共和国个人所得税法实施条例》（国务院令第142号发布，2011年7月19日第三次修订）；
- (17) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号，2021年7月2日第三次修订）；
- (18) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国发[1986]90号，2011年1月8日修订）；
- (19) 国家税务总局关于印发《征收个人所得税若干问题的规定》的通知（国税发[1994]039号，1994年1月1日施行）；
- (20) 《国家税务总局关于贯彻执行修改后的个人所得税法有关问题的公告》（国家税务总局公告[2011]46号，2011年9月1日起执行）；
- (21) 国家税务总局关于发布《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》的公告（国家税务总局公告2016年第16号，2016年5月1日施行）；
- (22) 国家税务总局《关于营改增试点若干征管问题的公告》（国家税务总局公告2016年第53号，2016年8月18日）；
- (23) 国土资源部办公厅《关于妥善处理少数住宅建设用地使用权到期问题的复函》（国土资厅函[2016]1712号，2016年12月8日）；
- (24) 《中华人民共和国企业所得税法》中华人民共和国主席令第六十三号
- (25) 《企业所得税法实施条例》中华人民共和国国务院令第512号；
- (26) 财政部和税务总局公布《关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》财税〔2017〕43号；

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、估价委托人提供的资料：

- (1) 河北省平山县人民法院司法鉴定技术室鉴定委托书（2022）冀 0131 委评前 18 号；
- (2) 执行裁定书；
- (3) 《平安家园认购协议书》；
- (4) 《关于陈晓东与谷建波民间借贷纠纷案件委托评估房产情况说明》；
- (5) 河北满堂红房地产开发有限公司出具的证明；

4、其他依据：

- (1) 估价机构收集的资料等；

(2) 估价委托人提供的相关资料;

(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》、《房地产估价基本术语标准》的要求；根据平山县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。

估价对象为成套住宅用途房地产，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。

估价对象为成套住宅用途房地产，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。估价对象为成套住宅用途房地产，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。

2、估价方法定义:

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:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1+R)^i}$$

式中 V—收益价格(元,元/m²); A_i—未来第 i 年的净收益(元,元/m²);

R—资本化率(%); n—未来可获收益的年限(年)。

(十) 估价结果

估价人员遵循估价原则,按照估价程序,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,综合确认估价对象评估总价为 102.80 万元,人民币大写壹佰零贰万捌仟元整。详细结果见下表:

权利人	房屋坐落	所在层/总楼层	结构	规划用途	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
谷建波	石家庄市平山县平山镇平安家园二期 3 号楼 1 单元 302	03/+26-1	剪力墙	成套住宅	146.09	7037	102.80

(币种:人民币;估价结果单价取整至个位、总价取整至佰位。)

(十一) 注册房地产估价师

姓名 注册号

黄雯 1320080056

中华人民共和国注册房地产估价师

姓名: 黄雯

注册号: 1320080056

有效期: 至 2023 年 4 月 22 日

签章日期

2022 年 03 月 31 日

徐风英 1320130019

中华人民共和国注册房地产估价师

姓名: 徐风英

注册号: 1320130019

有效期: 至 2022 年 5 月 23 日

2022 年 03 月 31 日

(十二) 实地查勘期

自 2022 年 03 月 18 日至 2022 年 03 月 18 日

(十三) 估价作业期

自 2022 年 3 月 17 日至 2022 年 03 月 31 日