房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

估价项目名称：张根社名下的位于石家庄市晋州新华路东商住用途的房地产估价

估价委托人：河北省晋州市人民法院

房地产估价机构：河北银之泰房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：丛巍(注册号：1320140135)

庞俊海(注册号：6120130010)

估价报告出具日期：2022 年 05 月 06 日

估价报告编号：冀银泰【2022】估字第 01149 号

致估价委托人函

河北省晋州市人民法院：

受贵院的委托，我公司对张根社名下的位于石家庄市晋州新华路东，（房权证晋州字第 019151500478 号）《房屋所有权证》载明范围内建筑面积 68.61 平方米的房地产（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 02 月 09 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 51.94 万元，人民币大写伍拾壹万玖仟肆佰元整。详细结果见下表：

权利人	房屋坐落	总层数	所在层	结构	实际用途	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总价（万元）
张根社	石家庄市晋州新华路东	5	1	砖混	商住	68.61	7570	51.94

（币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。）

6、**特别提示：**

1. 本报告采用 EXCEL 电算化连续计算得出最后结果，最终单价受保留小数位数限制，如与总价有误差，以总价结果为准；

2. 本报告交付估价委托人报告原件一式十份，报告复印件无效。

特此

函告

河北银之泰房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2022 年 05 月 06 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 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 9
（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)估价委托书复印件 12
(四)《房屋所有权证》、《房屋他项权证》复印件 12
(五)执行笔录复印件 12
(六)估价机构营业执照复印件 12
(七)准予变更登记通知书复印件 12
(八)估价人员资格证书复印件 12
(九)估价机构资质证书复印件 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 21 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、我们承诺在按委托人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。

注册房地产估价师

姓名	注 册 号	签 章	签章日期
丛巍	1320140135	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：丛巍 注册号：1320140135 有效期：至2023年8月11日	2022 年 05 月 06 日
庞俊海	6120130010	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：庞俊海 注册号：6120130010 有效期：至2023年7月28日	2022 年 05 月 06 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《房屋所有权证》复印件为依据；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

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，如未申报则不予考虑，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

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。

（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、本次估价未考虑办理产权变更过程中所涉及的买卖双方所需缴纳的各项税费（如：契税、所得税、增值税、过户手续费、印花税、权证费等以及估价对象此前可能欠的税费）及有可能存在的物业费、水、电、暖等欠费，实际计收项目和标准以相关部门最终核定为准，有请报告使用者予以注意。

8、本报告中的估价结果均盖有“河北银之泰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。

9、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。

10、本报告的解释权属于河北银之泰房地产资产评估有限公司。

11、相关当事人如对估价结果有异议，请于收到本估价报告之日起5日内以书面形式向法院提出。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

名称：河北省晋州市人民法院

委托书编号：（2022）冀 0183 委评 9 号

地址：晋州市中兴路 145 号

（二）房地产估价机构

名称：河北银之泰房地产资产评估有限公司

法定代表人：丛巍

地址：河北省石家庄市长安区和平东路 156 号和平大厦 303 室

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（石）44 号

有效期限：截至 2022 年 06 月 30 日

（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

依据估价委托人委托，本次估价范围为《房屋所有权证》（房权证晋州字第 019151500478 号）载明的张根社名下的位于石家庄市晋州新华路东的房地产，建筑面积为 68.61 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晋州新华路东，紧临新华路，区域内路网较密集，对外交通条件较优；通晋州1路、晋州103路等公交车，公共交通便捷度较优。区域内有东方花园、英才花园、金润家园、广运小区等住宅小区；区域内有朝阳超市、立强超市、金超市、中国农业银行等商服设施；周边有晋州市职教中心、晋州市第六中学、晋州市中医院等文卫基础设施；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

依据估价委托人提供的（房权证晋州字第 019151500478 号）《房屋所有权证》记载，房屋所有权人为张根社，房屋坐落为石家庄市晋州新华路东，建筑面积为 68.61 平方米，设计用途为商住，房屋总层数为 5 层，估价对象位于 1 层，房屋结构为砖混，产别为商品房。

根据估价委托人提供的（房他证晋州字第 201204092 号）《房屋他项权证》记载，房屋他项权利人为晋州市农村信用合作联社，房屋所有权人为张根社，房屋所有权证号 019151500478，房屋座落为新华路东，他项权利种类为抵押，债权数额为 100000.00，登记时间为 2012 年 11 月 19 日，债务履行期限：2012 年 11 月 12 日至 2015 年 11 月 11 日，至价值时点，该债权已到期，未显示注销。

依据估价人员现场勘察及委托人相关介绍，至价值时点，估价对象产权清晰，未见其他特殊情况存在。土地利用符合城市规划，土地利用无管制。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，估价对象产权证书载明位置与实际位置一致。估价对象所在楼为一幢总高 5 层的砖混结构商住楼，规模适中。建筑品质较好，建造标准较好，建筑质量较好。经估价人员实地查勘，估价对象位于 1 层，室内瓷砖地面，内墙面部分刷白、部分贴有壁纸，铝合金外窗。水、电、暖等基础配套设施较齐全，整体运行维护状况良好。

估价对象所属宗地占地面积规模适中，土地形状较规则，地势平坦，场地平整，地质条件较好。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、通气和场地平整）。

（五）价值时点

依据河北省晋州市人民法院评估委托书（（2022）冀 0183 委评 9 号）确定价值时点为 2022 年 02 月 09 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02月09日的房地产市场价值。

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

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

（5）《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）；

（6）《中华人民共和国民事诉讼法》；

（7）《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》；

（8）《人民法院委托评估工作规范》；

（9）《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》；

（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》；

（14）《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）；

（15）《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）；

（16）《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）；

（17）《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）；

（18）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]089号，1994年1月1日施行）；

（19）《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）；

（20）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）；

（21）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）；

（22）国土资源部办公厅《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）；

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）河北省晋州市人民法院评估委托书（2022）冀 0183 委评 9 号；

（2）《房屋所有权证》、《房屋他项权证》复印件；

（3）执行笔录复印件；

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。

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，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。

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：

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51.94万元，人民币大写伍拾壹万玖仟肆佰元整。详细结果见下表：

权利人	房屋坐落	总层数	所在层	结构	实际用途	建筑面积（㎡）	评估单价（元/㎡）	评估总价（万元）
张根社	石家庄市晋州新华路东	5	1	砖混	商住	68.61	7570	51.94

（币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。）

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签章日期
丛巍	1320140135	丛巍 中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：丛巍 注册号：1320140135 有效期：至2023年8月11日	2022年05月06日
庞俊海	6120130010	庞俊海 中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：庞俊海 注册号：6120130010 有效期：至2023年7月28日	2022年05月06日

（十二）实地查勘期

自2022年03月21日至2022年03月21日

（十三）估价作业期

自2022年02月23日至2022年05月06日