

房地产估价报告

估价项目名称:赵文华所有的位于望都县宏屹国际城1号楼1单元2103
的住宅房地产价值评估

估价委托人:汤立刚

房地产估价机构:河北华诺房地产评估有限公司

注册房地产估价师:唐有龙 (注册证号:1320100045)

翟秋菊 (注册证号:1320170062)

估价报告出具日期:2019年6月12日

估价报告编号:冀华诺房地产(估)字[2019]第136号

致估价委托人函

汤立刚：

受您的委托，我公司对赵文华所有的位于望都县宏屹国际城 1 号楼 1 单元 2103，建筑面积为 121.23 平方米的住宅房地产市场价值进行了评估。

估价目的：对被执行人孙运州、赵文华所有的位于望都县宏屹国际城 1 号楼 1 单元 2103 的住宅房地产提供价格参考依据而评估市场价值。

价值时点：2019 年 4 月 16 日。

价值类型：本次评估采用公开市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对本估价对象在价值时点市场价值进行了估算，估价结果如下：

建筑面积：121.23 平方米

评估单价：5000 元/平方米

评估总价：60.62 万元

货币种类：人民币

大写金额：陆拾万零陆仟贰佰元整。

河北华诺房地产评估有限公司

法定代表人：涛

2019 年 6 月 12 日

目 录

致估价委托人函.....	1
目 录.....	2
估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	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.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
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
估价技术报告.....	12
附 件.....	12

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、 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、 注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写本估价报告。
- 5、 没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。
- 6、 注册房地产估价师翟秋菊、唐有龙于2019年4月16日对估价对象进行了实地查勘。
- 7、 注册房地产估价师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	签字	日期
唐有龙	1320100045	唐有龙	2019.6.12
翟秋菊	1320170062	翟秋菊	2019.6.12

估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

(1) 委托方提供给我单位的估价资料真实、合法、完整。

(2) 房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素未提供相应专业机构的鉴定、检测证明，本次评估假定估价对象是安全的。

(3) 估价对象产权清晰，估价对象可持续使用，可在公开市场上自由转让。

(4) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值保持稳定。

(5) 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。

(6) 交易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，不考虑特殊买家的附加出价。

(7) 估价对象的建筑面积来源于委托方提供的望都县商品房预售合同（合同编码：1566）复印件，委托方对其真实性负责。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

(8) 依据估价目的，评估中考虑房屋装饰装修、设备等对房屋价值的影响，其价值包含在房价中。

2、未定事项假设

无。

3、依据不足假设

无。

4、不相一致假设

无。

5、背离事实假设

无。

6、本估价报告使用的限制条件

（1）本估价报告按估价目的提供给委托人使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。

（2）本估价报告仅供委托人使用，未经本公司同意不得向委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

（3）本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起一年，价值时点之后、有效期之内或超过报告有效期，估价对象、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，估价结果作相应调整或重新估价。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：汤立刚

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：河北华诺房地产评估有限公司

法人代表人：丁金涛

住所：石家庄市桥西区槐安东路90号国富华庭6号楼701

资质等级：壹级

资质证书编号：冀建房估（石）42号

资质证书有效期：截止2019年7月4日

统一社会信用代码：91130104661098738F

联系电话：0311-67661314

三、估价目的

对被执行人孙运州、赵文华所有的位于望都县宏屹国际城1号楼1单元2103的住宅房地产提供价格参考依据而评估市场价值。

四、估价对象

估价对象范围：坐落于望都县宏屹国际城1号楼1单元2103，建筑面积为121.23平方米的住宅房地产（房屋所有权及占用范围内分摊的土地使用权）。

估价对象基本状况：估价对象坐落于望都县宏屹国际城1号楼1单元2103。至价值时点，依据望都县商品房预售合同（合同编码：1566）复印件，买受方为赵文华，建筑面积为121.23平方米，钢混结构，房屋总层数+21-1，所在层数21

层，实际用途为住宅。

估价对象实物状况：估价对象现状为住宅使用，整体外立面粉刷弹性涂料，单元对讲系统，入户防盗门，室内客厅、卧室墙面贴壁纸，电视墙，瓷砖地面，厨房卫生间墙面贴砖至顶（PVC 吊顶）。估价对象外立面观察整体维护程度较好，成新度较高，现状为完好房，水、电、暖、电梯等设施齐全。

估价对象权益状况：至价值时点，根据委托方提供的资料，无资料显示估价对象存在担保权、地役权、租赁权等他项权利。

估价对象区位状况：估价对象位于望都县宏屹国际城，位于庆都东路，周边有河北农村信用社联合社（庆都东路）、邮政储蓄银行（望都县支行）、农业银行（繁荣路分理处）等金融机构；有宏屹超市、果蔬精萃吧（宏屹国际城北）、中商平价超市（阳光南大街）等多家便利店；有王丹丹口腔诊所、张宝生内科诊所、宏屹大药房、华联医药（恒安大药房）、和康诺医药等多家医疗机构；有望都中学新校区、望都县第三中学等多家教育机构，区域内公共服务设施较齐全，无明显大气污染、水污染，空气质量、卫生条件良好。

五、价值时点

依据《房地产估价规范》，本次价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即 2019 年 4 月 16 日。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》，本次评估采用公开市场价值标准。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 2019 年 4 月 16 日的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

价值内涵：包括土地使用权价值及房产所有权价值。其中土地使用权价值受使用年限、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

含装饰装修以及水、电等共有公用设备实施的价值。

七、估价原则

本次评估所依据估价原则如下：

1、独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。所谓“独立”，就是要求估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求估价机构和估价师在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

2、合法原则：合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

3、最高最佳使用原则：最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。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，达到最高最佳使用在状态，本次评估根据城市规划及估价对象的现实区位条件，我们认为维持现状、继续利用最为有利，并以此为前提估价。

4、替代原则：根据经济学原理，在同一个市场中，效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用比较法进行价格

测算时，通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的价格作为客观价格，并进行相应的修正，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

5、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。本次评估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。

八、估价依据

1、基本依据

- (1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）
- (2) 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（1998 年 8 月 29 日中华人民共和国主席令第 8 号公布，2004 年 8 月 28 日第二次修正）；
- (4) 《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七十二号，1995 年 1 月 1 日施行）；
- (5) 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；
- (6) 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）；

2、委托方提供的相关资料

- (1) 房产评估委托书
- (2) 望都县商品房预售合同（合同编码：1566）复印件。

3、其它依据：

- (1) 估价人员实地查勘资料；
- (2) 估价人员进行市场调查所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

1、估价方法的选用

依据《房地产估价规范》，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法，估价方法的选择应按照房地产评估技术规范，根据当地的市场发育情况并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(1) 估价对象所在区域同用途房地产市场发展势头良好，同一类型物业近期成交较多，故适宜采用比较法进行估价。

(2) 估价对象可出租获得收益且估价对象所在区域出租成交活跃，可以获取市场出租案例，具备采用收益法进行评估的条件，故此适宜采用收益法。

(3) 估价对象已建成投入使用，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行估价。

(4) 当地房地产市场发展迅速，从成本角度较难反映估价对象客观的市场价值，因此不选用成本法进行估价。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料，进行实地查看，结合估价对象实际情况，并对邻近地段和区域类似性质房地产市场情况进行了调查之后，决定选取比较法和收益法作为估价方法。

2、估价方法定义

比较法是选取一定数量的可比实例，将他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。

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。

十、估价结果

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在本报告中

假设与限制条件下，价值时点为2019年4月16日的市场价值进行了测算，估价结果如下：

建筑面积：121.23 平方米
评估单价：5000 元/平方米
评估总价：60.62 万元
货币种类：人民币
大写金额：陆拾万零陆仟贰佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	日期
唐有龙	1320100045	唐有龙	2019.6.12
翟秋菊	1320170062	翟秋菊	2019.6.12

十二、实地查勘期

2019年4月16日

十三、估价作业日期

2019年4月16日至2019年6月12日

估价技术报告

（估价机构存档）

附 件

1. 房地产价格评估委托协议书；
2. 估价对象位置示意图 ；
3. 估价对象部分照片；
4. 其他资料复印件；
5. 估价机构营业执照复印件；
6. 估价机构资质证书复印件；
7. 注册房地产估价师资格证书复印件；

房产评估委托书

委托人：汤立刚，男，1971年9月22日出生，汉族，
住望都县繁荣路18号4门。

受托人：河北华诺房地产评估有限公司。

委托事项：兹委托河北华诺房地产评估有限公司对被执
行人孙运洲、赵文华所有的位于望都县宏屹国际城1号楼1
单元2103室房产进行价格评估，价格鉴定基准日为2019年
4月16日。

委托时间：自本委托书出具之日起至评估报告作出之日
止。

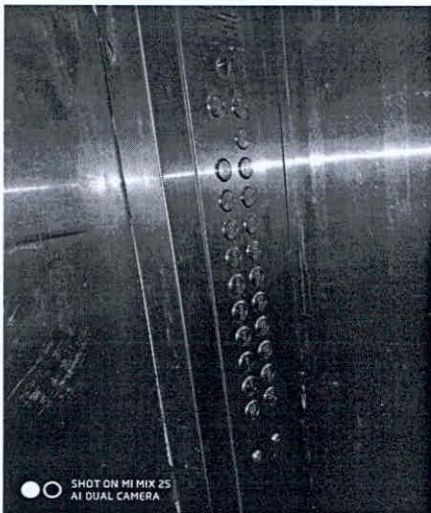
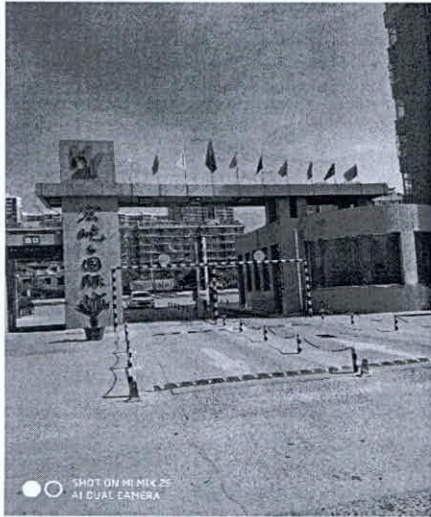
委托人：汤立刚

2019年4月16日

估价对象位置示意图



估价对象部分图片



望都县商品房预售合同

合同附件与原件一致

审核人:

1-1-2103

望都县房地产管理所制

查对 (1984.11.12)

望都县商品房预售合同

合同编号: 1866

甲方: 望都县房地产开发有限公司 (以下简称甲方)
乙方: 刘文学 (以下简称乙方)
乙方身份证号: 3211511712104015
商品房预售许可证号: 望都县建发[2011]第11号

甲乙双方在平等、自愿的基础上,就乙方认购甲方开发建设的“望都县房地产开发有限公司”商品房事宜经协商一致达成如下协议:

一、乙方所购商品房(以下用阿拉伯数字为规划审批图丁栋号,各款项均以人民币计价)

1. 名称: 望都县 / 小区 1 / 号楼 1 / 单元 2 / 层 2 / 号, 建筑面积 113 平方米, 单价 2159.2 元/平方米, 总价 26439 元。
 2. 名称: 望都县 / 小区 1 / 号楼 1 / 单元 2 / 层 2 / 号, 建筑面积 113 平方米, 单价 2159.2 元/平方米, 总价 26439 元。
 3. 名称: 望都县 / 小区 1 / 号楼 1 / 单元 2 / 层 2 / 号, 建筑面积 113 平方米, 单价 2159.2 元/平方米, 总价 26439 元。
 4. 名称: 望都县 / 小区 1 / 号楼 1 / 单元 2 / 层 2 / 号, 建筑面积 113 平方米, 单价 2159.2 元/平方米, 总价 26439 元。
- 以上各款项合计 26439 元, 大写: 贰万陆仟肆佰叁拾玖 元。

二、付款方式(付款以交款凭据为准)

1. 一次性付款
乙方付房款 26439 元(大写: 贰万陆仟肆佰叁拾玖 元整)。

2. 银行按揭
乙方已缴纳首付款 121639 元(大写: 壹拾贰万壹仟陆佰叁拾玖 元整), 其余房款 142758 元(大写: 壹拾肆万贰仟柒佰伍拾捌 元整) 采取银行按揭方式交付甲方, 办理解款手续时由甲方电话或短信通知, 自甲方通知之日起七个工作日内未办理贷款的客户, 视为自动转为一次性付款, 因于贷款截止之日起七个工作日内一次性付清剩余房款, 不按通知时间办理贷款手续且七个工作日内未补齐房款的客户, 视为放弃购房资格, 已交房款不予退还, 所购房屋甲方有权另行销售。

3. 分期付款
乙方已缴纳房款 26439 元(大写: 贰万陆仟肆佰叁拾玖 元整)。



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130104661098738F

名称 河北华诺房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 石家庄桥西区槐安东路90号国富华庭6号楼701
 法定代表人 丁金涛
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2007年05月11日
 营业期限 2007年05月11日 至 2057年05月10日
 经营范围 房地产评估及相关信息咨询服务; 房地产登记代理服务。
 (法律、法规规定需专项审批取得许可后方可经营)



登记机关



2017 年 一 月 日

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:河北华诺房地产评估有限公司

法定代表人:丁金涛
(执行合伙人)

住所:石家庄桥西区槐安东路90号国富华庭6号楼701

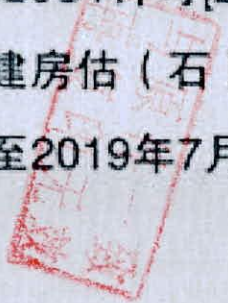
营业执照注册号:130104000008278

资质等级:壹级

行政许可决定书号:HEBJST许可[2014]第521号

证书编号:冀建房估(石)42号

有效期限:截至2019年7月4日



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00136547

姓名 / Full name

翟秋菊

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130984198709154843

注册号 / Registration No.

1320170062

执业机构 / Employer

河北华诺房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

持证人签名 / Bearer's signature

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00176982

姓名 / Full name

唐有龙

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

132530197906230629

注册号 / Registration No.

1320100045

执业机构 / Employer

河北华诺房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-5-23

持证人签名 / Bearer's signature