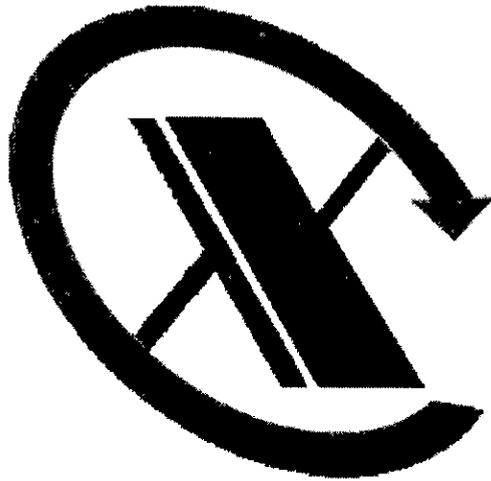


# 房地产估价报告



估价项目名称：平山县荣成世家 8 号楼 1-102 住宅房地产市场价值评估（平山县）

估价委托人：新乐市人民法院

房地产估价机构：河北兴诚房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：齐金翠（注册号：1319970112）

王丽轩（注册号：1320180097）

估价报告出具日期：2019 年 8 月 5 日

估价报告编号：冀兴房估[2019]第 S023 号

## 致估价委托人函

新乐市人民法院：

受贵院委托，我公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对贵院执行的成龙与刘丛敏、陆伟强、河北虞港房地产开发有限公司借款合同纠纷一案中，涉及的荣成世家 8 号楼 1-102 住宅房产进行了房地产市场价格评估，于 2019 年 6 月 28 日进行了现场勘察，本次估价目的是确定估价对象在价值时点 2019 年 6 月 27 日的房地产市场价格，为委托方办案提供价值参考。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，在估价人员进行实地勘察及认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行了测算，结合估价经验，仔细考虑了影响房地产市场价格的各项因素，经过周密细致的测算，确定估价对象在价值时点的评估价值为：

建筑面积：141.14 平方米

评估单价：5422 元/平方米

房地产总价：76.53 万元

（人民币大写：柒拾陆万伍仟叁佰元整）

本次估价特别提醒估价报告使用者注意：如对此估价报告结果有异议，请在收到本估价报告之日起十日内书面向执行法院提出。

特此函告

河北兴诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：



2019 年 8 月 5 日

# 目 录

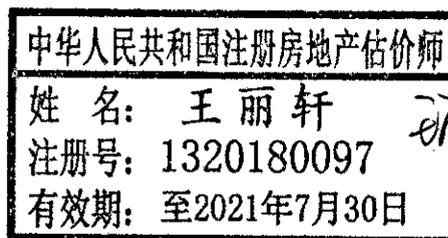
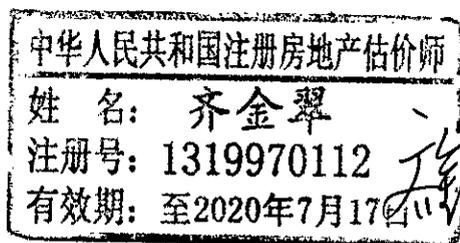
一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
(一) 本估价报告基于以下假设条件: .....	4
(二) 本估价报告的限制条件: .....	5
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 房地产估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	10
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
四、估价技术报告(估价机构存档) .....	12
五、附件.....	20
(1) 新乐市人民法院价格评估委托书复印件.....	20
(2) 估价对象位置示意图.....	20
(3) 估价对象现场勘查照片.....	20
(4) 《商品房预售许可证》复印件.....	20
(5) 委托方提供的其他资料.....	20
(6) 房地产估价机构营业执照复印件.....	20
(7) 房地产估价机构资质证书复印件.....	20
(8) 房地产估价师资格证书复印件.....	20

# 一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 我们在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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估价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. 我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
6. 本报告未经估价机构书面同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位或个人提供；报告的全部或部分内容，未经许可不得在任何公开发表的文件、通告、或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。
7. 本次评估交付委托方评估报告原件肆份，报告复印件无效。

注册房地产估价师：



河北兴诚房地产评估咨询有限公司



## 二、估价假设和限制条件

(一) 本估价报告基于以下假设条件：

1. 本次估价依据委托方提供的资料，估价对象房地产权属和建筑面积依据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，委托方对其提供资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误，估价机构和注册房地产估价师不承担相应责任。

2. 最高最佳利用假设。最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行，能使估价对象产生最大效应的利用。本次评估以估价对象按照实际用途为最高最佳利用。

3. 本次估价以委托方出具评估委托书之日 2019 年 6 月 27 日作为价值时点；假定估价对象在完成实地查勘之日与在价值时点的状况一致。

4. 本次评估价值包含估价对象所分摊的土地价值。

5. 估价人员对估价对象的现场查勘仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无缺陷。本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

6. 假设估价对象在具有完整和合法的产权前提下进行的估价。本次房地产评估价值未考虑抵押权、查封、租赁权等因素对估价对象的市场价值的影响。

7. 本次估价以估价对象不存在任何产权纠纷、任何应缴未缴税费为假设前提进行评估。

8. 估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交

易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

(二) 本估价报告的限制条件:

1. 本估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章后方为有效。
2. 估价报告有效期自本报告出具之日起一年。如在一年内房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价结果应作相应调整。
3. 本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，若改变估价目的或使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。
4. 本估价报告必须完整使用，对使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。
5. 如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。
6. 报告中数据采用电算化计算得出，由于在报告中计算的数据按四舍五入或者取整，因此，可能出现个别等式不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

## 三、估价结果报告

### （一）估价委托人

单位名称：新乐市人民法院

### （二）房地产估价机构

单位名称：河北兴诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：齐金翠

住所：石家庄市长安区平安北大街3号

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（石）21号

有效期限：截止二〇一九年十一月十六日

联系电话：0311-86083866

### （三）估价目的

确定估价对象在价值时点的房地产市场价格，为委托方办案提供价值参考。

### （四）估价对象

#### 1. 估价对象权益状况

依据委托方提供的《商品房预售许可证》等资料，估价对象为平山县荣成世家8号楼1-102住宅房地产，房屋用途性质为住宅，房屋总层数为地上七层，地下一层，建筑面积共计141.14平方米，于价值时点，暂未办理房屋产权证书。

#### 2. 估价对象区位状况

估价对象位于平山县荣成世家8号楼1-102，临近石闫路。周边有

圣煜丽水湾、中天神韵等居住小区，附近有永辉超市、北国超市等，购物方便。距离平山县图书馆、平山县老干部活动中心较近，提供休闲娱乐场所。周边医院、学校、超市、银行等公共设施较完善，有安禾艺术幼儿园、爱心海幼儿园、平山镇南关小学、河北平山中学、平山县外国语中学、平山县中医院、工商银行等，交通便捷。

### 3. 估价对象实物状况

估价对象为平山县荣成世家 8 号楼 1-102 住宅房地产。房屋总层数为地上七层，地下一层，其外涂料粉刷，部分仿石造型，预留电梯井，暂未安装电梯设备。估价对象建筑面积共计 141.14 平方米，安装入户防盗门，室内为毛坯，部分内墙刷白，部分安装外窗，暂未达到居住标准。

### （五）价值时点

本报告的价值时点为 2019 年 6 月 27 日。

### （六）价值类型

房地产市场价格，在估价对象现状下于价值时点的公开市场上最可能形成的价格。

所谓公开市场价格，是指某项物业在下列假定情况下在价值时点的公开市场上最可能形成的价格：

- 1) 交易双方是自愿地进行交易。
- 2) 交易双方是出于利己动机进行交易的。
- 3) 交易双方是理性而谨慎的，并且了解交易对象、掌握充分的信息。
- 4) 交易双方有较充裕的时间进行交易。
- 5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

## （七）估价原则

本估价报告在遵守客观、公正、科学、合理的基本原则前提下，具体遵循估价原则如下：

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或价格。

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应在合理范围内。

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。

6. 谨慎原则：评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

## （八）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

（1）《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72号）

（2）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号）

（3）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27

日中华人民共和国国务院令第 256 号发布)

(4) 《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)

(5) 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过)

## 2、本次估价采用的技术规程

(1) 中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015 《房地产估价规范》;

(2) 中华人民共和国国家标准 GB/T 50899-2013 《房地产估价基本术语标准》;

## 3、本次估价采用的其他资料

(1) 新乐市人民法院价格评估委托书。

(2) 委托方提供的其他相关资料。

(3) 估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料等。

## (九) 估价方法

估价对象用途为住宅, 类似房地产交易的相关案例较易获得, 遵照国家有关法律、法规、估价技术标准, 估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘察之后, 根据估价对象的特点和实际状况综合考虑, 适宜选用比较法作为本次估价的评估方法, 并结合估价人员的经验, 最终确定估价对象的估价结果。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值或价格的方法。即将估价对象与在价值时间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。

### (十) 估价结果

本估价机构根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象平山县荣成世家 8 号楼 1-102 住宅房地产在价值时点的评估价值为：

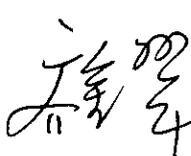
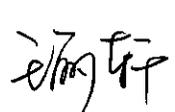
建筑面积：141.14 平方米

评估单价：5422 元/平方米

房地产总价：76.53 万元

(人民币大写：柒拾陆万伍仟叁佰元整)

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名
齐金翠	1319970112	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：齐金翠 注册号：1319970112 有效期：至2020年7月17日	 2019年8月5日
王丽轩	1320180097	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：王丽轩 注册号：1320180097 有效期：至2021年7月30日	 2019年8月5日

(十二) 实地查勘期

2019年6月28日

(十三) 估价作业期

2019年6月28日至2019年8月5日

河北兴诚房地产评估咨询有限公司

