

# 房地产估价报告

估价报告编号：兴达估字（2019）第 0527 号

估价项目名称：武艳波位于廊坊市安次区四季花语小区  
7 地块 19 号楼 1 单元 501 室的住宅房地  
产市场价值评估

估价委托人：大城县人民法院

房地产估价机构：河北兴达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李琳（注册号：1320110028）

米良（注册号：1320110092）

估价报告出具日期：2019 年 5 月 30 日



## 致估价委托人函

大城县人民法院:

受贵单位的委托, 我对武艳波名下位于廊坊市安次区四季花语小区 7 地块 19 号楼 1 单元 501 室, 总建筑面积为 108.75 m<sup>2</sup> 的住宅房地产市场价值进行了评估。估价目的为: 为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。价值时点为: 2019 年 5 月 6 日。

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, 选用比较法和收益法, 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的房地产市场价值进行了估算, 确定估价结果如下:

单 价: (人民币) 11957.00 元/m<sup>2</sup>

总 价: (人民币) 1300324.00 元

大写金额: 人民币壹佰叁拾万零叁佰贰拾肆元整

特此函告。

特别提示: 本估价结果为估价人员严格按照相关规范分析、测算出的估价对象客观合理价值, 如当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的, 可以在收到本报告之日起 10 内通过大城县人民法院向我公司书面提出。

河北兴达房地产评估有限公司

法定代表人:

2019 年 5 月 30 日



## 目 录



估价假设和限制条件-----	4
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-----	8
六、价值类型-----	8
七、估价原则-----	8
八、估价依据-----	10
九、估价方法-----	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
附件-----	12
1. 估价对象位置图-----	12
2. 估价对象实地勘察照片-----	12
3. 估价对象房屋权益资料复印件-----	12
4. 房地产估价机构营业执照复印件-----	12
5. 房地产估价机构备案证书复印件-----	12
6. 注册房地产估价师注册证书复印件-----	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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、 注册房地产估价师与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、 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、 我公司估价人员于 2019 年 5 月 22 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行了记录。
- 6、 没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。
- 7、 本报告中所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料由委托人提供，委托人应对资料的真实性、可靠性负责。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名
李琳	1320110028	
米良	1320110092	

## 估价假设和限制条件

### 1、一般假设

(1) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

(2) 估价委托人提供了估价对象永祥街回迁揭牌选房分配凭证（三），我们对以上资料中所记载的权属、面积、位置等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

(3) 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。

(4) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(5) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：a. 自愿销售的卖方及自愿购买的买方；b. 交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；c. 交易双方了解交易对象、知晓市场行情；d. 交易双方有较充裕的时间进行交易；e. 不存在特殊买者的附加出价。

(6) 本次估价以估价对象没有他项权利限制为假设前提。

### 2、未定事项假设（无）

### 3、背离事实假设

(1) 估价结果是为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考，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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

(2) 估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

4、不相一致假设（无）

5、依据不足假设（无）

本次估价对象建筑面积以估价委托人提供的估价对象永祥街回迁揭牌选房分配凭证（三）上记载面积以及评估委托书记载面积为依据，假设估价对象在价值时点的房屋状况与实地勘察日的房屋状况一致，如与实际不符，应以实际为准，估价结果应进行相应调整。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅用于为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考，不得用于其他用途。

(2) 本估价报告自出具之日起一年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

(3) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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。

(4) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称：大城县人民法院

住所：大城县新风南路 49 号

### 二、房地产估价机构

单位名称：河北兴达房地产评估有限公司

法定代表人：李琳

备案等级：贰级

备案证书编号：冀建房估（廊）25 号

备案证书有效期：二〇二〇年四月二十七日

统一社会信用代码：911310816732415386

住所：霸州市京开路北段路南温泉小区

### 三、估价目的

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考。

### 四、估价对象

估价对象范围：坐落于廊坊市安次区四季花语小区 7 地块 19 号楼 1 单元 501 室的住宅房地产一套，建筑面积 108.75 m<sup>2</sup>。

#### 1、估价对象区位状况

##### （1）位置状况

估价对象具体坐落位置为廊坊市安次区四季花语小区 7 地块 19 号楼 1 单元 501 室，小区整体紧邻新开路和建设南路，附近有幼儿园、公交站、饭店、超市、银行、药店、便民综合市场等，均在数百米之内，居住生活非常便利。

### (2) 交通状况

估价对象小区临新开路和建设南路，交通非常便捷，周围有多个公交车站点，另外，出租车往来穿梭，出行非常方便，无特殊交通管制。

### (3) 环境状况

估价对象所处区域自然环境较好，小区内部绿化率较高。估价对象周边人文环境较好，周边多为居住区，人员素质及文化水平较高，流动人口较少，社会治安状况良好，该区域刑事违法案件发生较少，区域内犯罪率较低。估价对象临近铁路，噪音影响较大。

### (4) 外部配套设施状况

估价对象所处区域基础设施完善，达到“七通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、通气、通暖及场地平整）。估价对象所处区域公共配套设施完备，附近有小学、公交站、饭店、超市、银行、药店、便民综合市场等。

综上所述，估价对象所处区域整体发展成熟，适宜居住。

## 2、估价对象实物状况

估价对象房地产坐落于廊坊市安次区四季花语小区 7 地块 19 号楼 1 单元 501 室，建筑面积为 108.75 m<sup>2</sup>，规划用途为住宅，整体为钢混结构 24 层，估价对象所在层为 5 层，水、电、暖、气等设备设施齐全，室内外装修情况为：外墙面刷涂料，塑钢金窗，入户为防盗门，室内现状为毛坯房。估价对象平面



布置为三室一厅一厨二卫，两梯三户，朝向为南北通透，估价对象整体维护养护程度较好，现状为完好房。

### 3、估价对象权益状况

估价对象未办理产权登记，根据估价委托人提供的评估委托书及永祥街回迁揭牌选房分配凭证(三)记载，估价对象权利人为武艳波，建筑面积为 108.75 m<sup>2</sup>，土地权益状况未载明。本次评估价值为完全权利下的市场价值，不考虑抵押、担保、地役、租赁等他项权利对估价对象价值的影响。

## 五、价值时点

根据估价委托人委托要求，确定本次估价价值时点为 2019 年 5 月 6 日。

## 六、价值类型

在本报告估价目的及估价假设和限制条件下的房地产市场价值。

## 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，达到最高最佳使用的状态，本次评估根据城市规划及估价对象的现实区位条件，我们认为保持住宅用途最为有利，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。本次评估中采用市场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、《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 29 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、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第 62 号）
- 4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 5、（2019）大委评字第 54 号《河北省大城县人民法院评估委托书》
- 6、委托方提供的估价对象权益相关资料
- 7、估价方掌握的有关技术资料及现场勘察资料

## 九、估价方法

估价人员根据《房地产估价规范》，通过分析委托人提供的各种资料、估价人员的实地查勘情况及有关市场分析资料，结合估价对象的特点及估价目的，由于估价对象为住宅房地产，在价值时点的近期有较多类似房地产的交易，资料容易搜集，且交易实例与估价对象有一定的可比性和替代性，能将交易实例的价格修正至估价对象的价格，因此选用比较法为第一种估价方法。同时，估价对象为收益性房地产，具有出租收益或潜在出租收益，且在估价时点近期，该区域类似房地产出租案例较多，因此选择收益法为第二种方法。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它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。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 附件

1. 估价对象位置图
2. 估价对象实地勘察照片
3. 估价对象房屋权益资料复印件
4. 房地产估价机构营业执照复印件
5. 房地产估价机构备案证书复印件
6. 注册房地产估价师注册证书复印件