

房地产估价报告

秦星房评字[2019]第 043 号

估价项目名称：秦皇岛市海港区秦皇小区 81 栋 1 单元 11 号

房地产现值评估项目

估价委托人：秦皇岛市海港区人民法院

房地产估价机构：秦皇岛星日阳房地产评估有限公司

注册房地产估价师：吕春彦（1320130065）、李红娟（1320150098）

估价报告出具日期：2019 年 11 月 4 日



致委托方函

秦皇岛市海港区人民法院:

受贵单位委托, 我公司评估人员根据委托的内容和评估目的, 本着客观、公正、科学、独立的评估原则, 以科学的评估方法为手段, 以房屋的结构、用途、区位、朝向以及新旧程度为评估条件, 对秦皇岛市海港区人民法院委托的位于秦皇岛市海港区秦皇小区 81 栋 1 单元 11 号的房地产进行了评估。

估价目的: 对估价对象现值进行评估为核实房地产价值提供公允的价格参考。

估价对象: 位于海港区秦皇小区 81 栋 1 单元 11 号, 建筑面积为 123.23 平方米, 现作为住宅使用, 有下房一间。

价值时点: 2019 年 7 月 26 日

价值类型: 市场价值

估价方法: 比较法

估价结果: 经过测算, 结合估价经验与对影响房屋价格因素及地理位置、使用用途等情况进行分析, 综合考虑确定估价对象在价值时点 2019 年 7 月 26 日的估价结果为

委估房地产单价: 7,525 元/平方米 (含下房价值)

委估房地产总价: 927,306 元

人民币大写: 玖拾贰万柒仟叁佰零陆元整

特此函告



2019 年 11 月 4 日



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5-7
估价结果报告	8-11
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
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、估价作业期	11
附件	12
一、估价委托书复印件	
二、权属证明复印件	
三、估价对象位置图	
四、估价对象照片	
五、房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件	
六、注册房地产估价师资格证书复印件	



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和潜在的利益，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 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》进行估价工作，撰写本估价报告。
- 5、没有人对估价报告提供专业帮助。
- 6、本估价报告需经估价人员签名并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

吕春芳

李娟



估价假设和限制条件

一、本次估价的一般假设：

- 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、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将保持稳定。
- 3、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。本估价报告评估价值为估价对象在价值时点的公开市场价格，此价格基于以下几种假设：
 - ①估价对象可以在公开市场上自由转让。
 - ②买卖双方不因任何特殊利益关系抬高或降低房地产交易值。
 - ③有一段合理的交易时间。
 - ④在此期间房地产市场状态保持相对稳定。
 - ⑤不考虑特殊买家的额外出价。
- 4、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。
- 5、委托方提供资料属实，估价以委托方提供的资料为依据，其真实性、可靠性由委托方承担，并且委托方承诺提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留和隐瞒。估价对象为秦皇岛市海港区秦皇小区81栋1单元11号房地产，建筑面积为123.23平方米，有下房一间。估价对象的权属、面积等情况以委托方提供的《不动产登记资料查询结果证明》为依据，若上述情况发生变化，评估结果需作相应调整。若与实际不符，应据实调整评估价值。因委托方提供的资料失真造成估价结果有误，评估机构和估价人员不承担相应责任。
- 6、评估人员对估价对象外貌进行了勘察，评估人员对估价对象现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。然而未使用专业检测仪器做建筑物基础、结构以及环境污染影响的测量和实验，故无法呈报估价对象基础、结构以及环境污染影响的详细状况。本次评估假设其无基础、结构及环境污



染等方面的重大质量问题。

7、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

8、本次估价目的为评估其现值，因此以保持现状、持续使用为估价前提。

二、未确定事项假设：

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。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

三、背离实际情况假设

1、估价对象不存在也不涉及任何法律纠纷。

2、假设估价对象于价值时点无抵押情况。

四、依据不足假设

1、截至估价之日，委托人未能提供房屋所有权证、土地使用权证。假设土地用途为住宅，土地性质为出让，土地使用权人为马海风。

2、我们对现场进行了查看，但未能进入室内，本次评估假设其装修为一般装修。

五、本报告使用的限制条件

1、本报告仅为对估价对象现值进行评估为核实房地产价值提供公允的价格参考，不作它用。评估结果为房地合一的价值。

2、任何有关估价对象的运作方式、程序，符合国家有关房地产法律法规。

3、估价对象作为住宅用途为最有效利用方式。

4、本报告附件中的材料系报告的重要组成部分。本报告是按附件中的材料是真实、全面的前提下进行评估的。如因材料不符、变更或委托方隐瞒有关材料，对评估结果造成偏差，委托方应对其负责任。

5、本报告之估价结果为估价对象于2019年7月26日之市场价值，随着时间、市场行情及相关条件的变化，该估价结果需作相应调整或重估。



- 6、本报告自报告出具之日起有效期为一年：即自2019年11月4日起至2020年11月3日。
- 7、若前述条件以及估价中遵循的估价原则发生变化时，估价结果会失效。
- 8、本报告专为委托人所使用，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。
- 9、估价技术报告由本所保存，估价报告由本所负责解释。



估价结果报告

一、估价委托人：秦皇岛市海港区人民法院

二、房地产估价机构：

估价机构全称：秦皇岛星日阳房地产评估有限公司

法定代表人：吕春彦

机构地址：秦皇岛市海港区秦皇东大街 260 号

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（秦）15 号

三、估价目的：对估价对象现值进行评估为核实房地产价值提供公允的价格参考。

四、估价对象：

（一）房屋所有权人：马海风

（二）权证号：000158117

（三）评估物概况：

1、建筑物状况：评估对象位于秦皇岛市海港区秦皇小区 81 栋 1 单元 11 号，建筑面积为 123.23 平方米，混合结构，总层数为 6+1 层，所在层数为第 6 层，外墙涂料，有下房一间。

2、使用情况：

委估对象规划用途为住宅。

3、权益状况：

根据《不动产登记资料查询结果证明》，产权人为马海风。委估房地产存在抵押他项权利设定，权利人为中国工商银行股份有限公司秦皇岛滨海支行，限制编号为：000088681。抵押开始日期为 2016 年 8 月 4 日，抵押结束日期为：2036 年 8 月 4 日



土地概况：截至估价之日，委托方未能提供《土地使用权证》，本次评估假设土地使用权人为马海风，用途为住宅，权利性质为出让。

（四）地理位置：委估对象位于秦皇小区 81 栋 1 单元 11 号。有多路公交直通市中心各处。周围有银行、学校、饭店，适宜居住。

五、价值时点：2019 年 7 月 26 日

六、价值类型：本评估价值为估价对象在价值时点的公开市场价值。

七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则、最高最佳利用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳使用状态下才能发挥最大效用。最高最佳使用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

（四）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（五）替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供



求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

八、估价依据：

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《城市房地产转让管理规定》
- 4、其他

(二) 本次估价采用的技术规程

中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、委托函
- 2、《不动产登记资料查询结果证明》

(四) 估价机构和估价人员所搜集掌握的有关资料

九、估价方法：

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法和其他方法。根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。依据估价目的和估价对象的实际情况，本次房地产评估采用比较法进行估价。

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。

十、估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用科学的评估方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密的测算，并结合估价经验，详细考虑了影响房地产价格的各项因素，确定估价对象在价值时点 2019 年 7 月 26 日的评估价值总价：927,306 元，人民币大写：玖拾贰



万柒仟叁佰零陆元整。

估价结果明细如下表：

相关结果		比较法
评估价值	总价(元)	927,306
	单价(元/平方米)	7,525

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
吕春彦	1320130065	吕春彦	2019年11月4日
李红娟	1320150098	李红娟	2019年11月4日

十二、实地查勘期：2019年10月23日

十三、估价作业期：2019年10月23日-2019年11月4日



附件

- 一、 估价委托书复印件
- 二、 权属证明复印件
- 三、 估价对象位置图
- 四、 估价对象照片
- 五、 房地产估价机构营业执照和估价资质证书复印件
- 六、 注册房地产估价师资格证书复印件

河北省秦皇岛市海港区人民法院 司法评估委托书

(2019)冀0302委评98号

秦皇岛星日阳房地产评估有限公司：

我院受理的申请执行人中国工商银行股份有限公司秦皇岛滨海支行与被执行人马海风金融借款合同纠纷一案，需对被执行人马海风所有的坐落于秦皇岛市海港区秦皇小区81栋1-11号房屋进行评估。现委托你单位对上述事项按照法定程序及期限予以评估，书面评估意见加盖公章后，寄送我院。

评估基准日：2019年7月26日

附：

1. 不动产登记资料查询结果证明（查询编号CX20190726102204449）复印件一份1页；
2. (2018)冀0302执2828号执行裁定书复印件一份1页；
3. (2018)冀0302民初2007号民事判决书复印件一份4页。

注：评估申请人应当在七日内直接向评估机构支付评估费用。逾期未支付评估费用的，评估机构应当在七日内函告我院，并退还相关材料。

执行二庭 冯志斌（马巍）7512144

技术室 李强 3552100

二〇一九年八月二十三日



不动产登记资料查询结果证明

查询编号 CX20190726102201119

依据申请人的申请，按照其提供的有效的身份证件查询我中心的不动产登记信息系统，得到如下查询结果：

不动产情况	类别	状态	产权人	身份证明号码	坐落	建筑面积m ²	登记时间	用途	权证号	备注
	1	现房	马海凤	230229198603145712	海港区秦皇小区81栋1-11	123.23	2016-08-08	住宅	000158117	已抵押, 已查封
限制信息		状态	权利人	限制单位	坐落	限制编号	登记时间	限制起始	限制结束	备注
	查封	现房	马海凤	秦皇岛市海港区人民法院	海港区秦皇小区81栋1-11	秦皇岛市海港区人民法院 裁定书(2018)冀0302执2828号	2018-10-18	2018-10-18	2021-10-17	限制信息
抵押		现房	马海凤	中国工商银行股份有限公司秦皇岛滨海支行	海港区秦皇小区81栋1-11	0000888681	2016-08-15	2016-08-04	2036-08-04	限制信息
备注										

本证明仅供司法机关调查取证使用

不动产登记系统正在调试转换原房屋登记系统中的数据



广缘超市

骏怡连锁酒店

利众水产

中国移动

海湾

朝阳街

16号楼

18号楼

29号楼

31号楼

30号楼

89号楼

92号楼

73号楼

100号楼

106号楼

80号楼

82号楼

83号楼

盛世堂医药

利联超市

秦皇小区

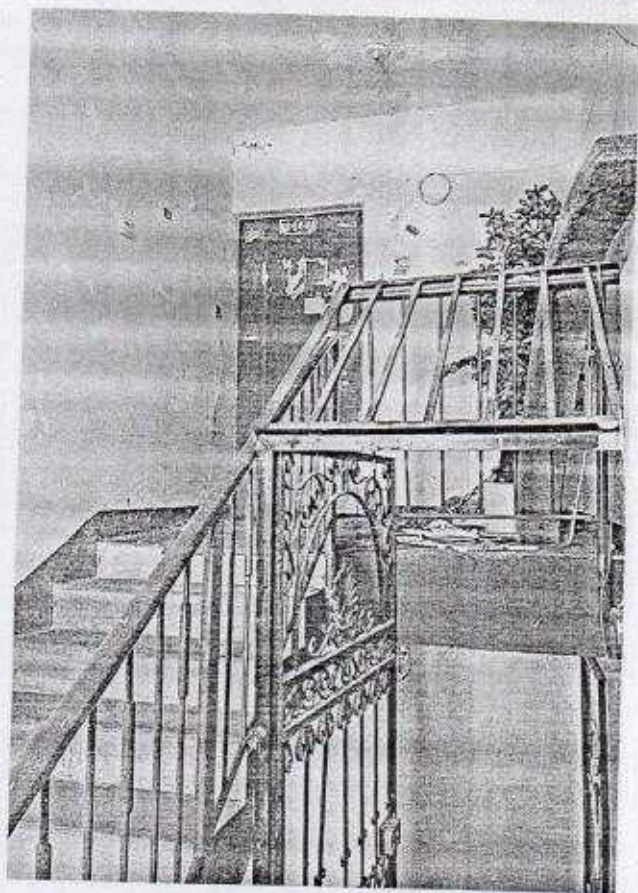
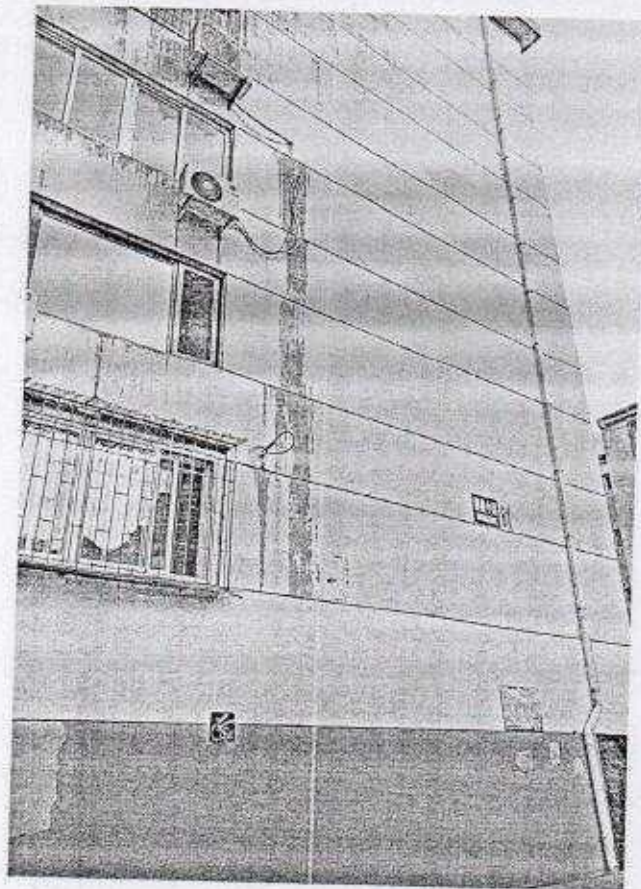
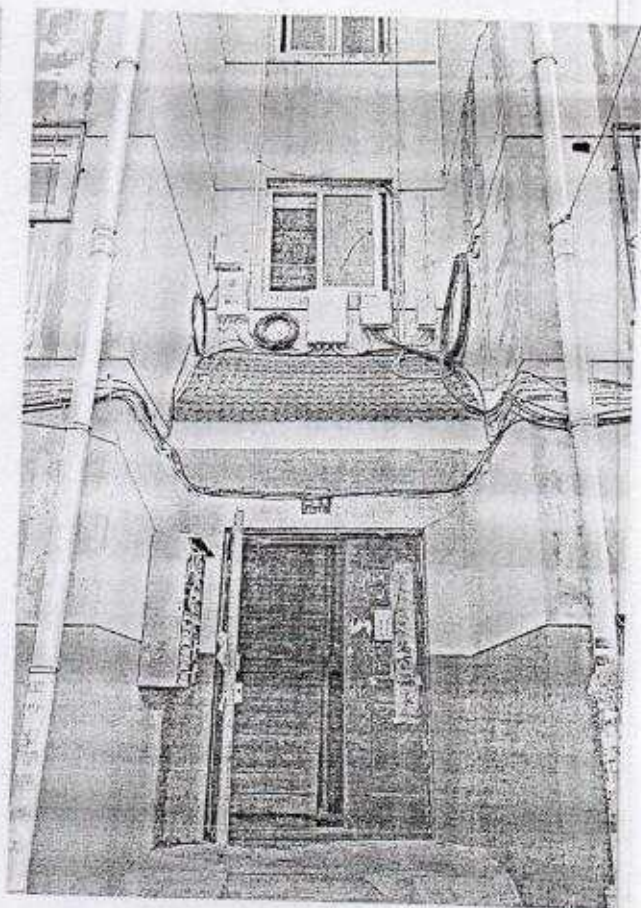
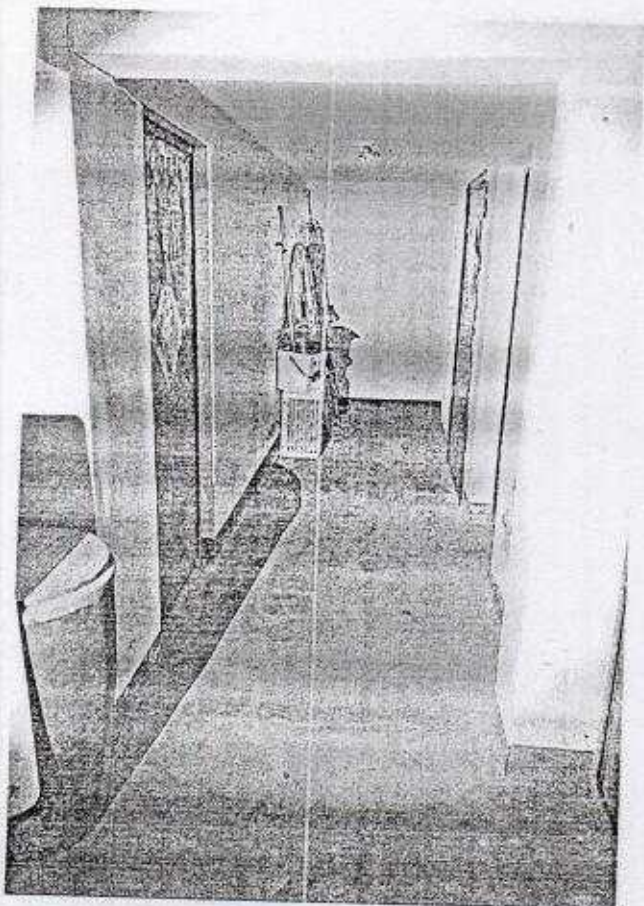
西来顺清真烧烤

佛缘阁

丽江龙记斑鱼庄

天森沐足

伊人足疗





营业执照

(副本) 统一社会信用代码 91130300755169413R

名称	秦皇岛星日阳房地产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	秦皇岛市海港区秦皇东大街260号
法定代表人	吕春彦
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2003年10月31日
营业期限	2003年10月31日至2023年10月30日
经营范围	房地产价格评估** (依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2018 年 9 月 3 日



www.hebsecreditxxi.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关（公章）

2018年9月6日

机构名称	秦皇岛呈日阳房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	吕春彦
住所	秦皇岛海港区委秦皇东大街260号
邮政编码	066000
联系电话	0335-3645141
统一社会信用代码	911303007554694138
组织形式	有限责任公司
成立日期	2003.10.31
注册资本 (出资额)	壹佰万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(秦)15号
有效期限	截至2021年9月5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. 00155778

姓名 / Full name

李红娟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130392197811123666

注册号 / Registration No.

1320150998

执业机构 / Employer

秦皇岛星日阳房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-10

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. 00178209

姓名 / Full name

吕春彦

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

120106196603050540

注册号 / Registration No.

1320130065

执业机构 / Employer

秦皇岛星日阳房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-5

持证人签名 / Bearer's signature

