

# 房地产估价报告

项目名称：临漳县金凤名苑D-1-1501号的房地产市场  
价值评估

估价委托人：河北省临漳县人民法院

估价机构：河北新世纪房地产评估经纪有限公司

注册房地产估价师：李振禄(注册号：1320020034)

付媛(注册号：1320100039)

估价报告出具日期：2020年3月11日

估价报告编号：冀新房(2020)(邯估)字第002号

## 目 录

1、致估价委托人函-----	2
2、估价师声明-----	3
3、估价的假设和限制条件-----	4
4、房地产估价结果报告-----	7
5、附件-----	12

## 致估价委托人函

河北省临漳县人民法院：

受贵院委托，我对位于临漳县金凤名苑 D-1-1501 号的房地产市场价值进行了评估。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》、《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）以及有关房地产法规和政策，估价人员于 2019 年 12 月 25 日对估价对象进行了实地查勘，估价对象位于临漳县金凤名苑 D-1-1501 号，建筑物用途为住宅，建筑面积 145.8 平方米，含一间地下室，本次估价对象为房地产，估价目的是为贵院在受理的孙田虎与芦海亮、芦志超民间借贷纠纷一案中对涉及的估价对象提供价值鉴定意见。估价人员遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法，通过科学的测算，确定估价对象于价值时点 2019 年 12 月 25 日的评估结果如下：

建筑面积为 145.8 平方米

房地产总价值为 804816 元（含地下室）

人民币大写：捌拾万零肆仟捌佰壹拾陆元整（总价取整至元）

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

特此函告



河北新世纪房地产评估经纪有限公司

法定代表人：

二〇二〇年三月十一日

# 房地产估价结果报告

## 一、委托估价方

委托单位：河北省临漳县人民法院

单位地址：邯郸市临漳县朱雀大道北侧

## 二、房地产估价机构

估价机构：河北新世纪房地产评估经纪有限公司

机构地址：石家庄市槐安西路 88 号卓达中苑商务大厦 D 座 9 层

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（石）17 号

法人代表：李振禄

联系人：马永杰

联系电话：18733533597

邮政编码：050051

## 三、估价目的

本次估价目的是为河北省临漳县人民法院在受理的孙田虎与芦海亮、芦志超民间借贷纠纷一案中对涉及的估价对象提供价值鉴定意见。

## 四、估价对象

### 1、估价对象基本状况：

估价对象位于临漳县金凤名苑 D-1-1501 号。

于价值时点，估价对象外墙涂料。估价对象内部装修为：房间地面地砖、墙面刷白、石膏吊顶，客厅地面地砖、墙顶刷白，厨房及卫生间地砖墙砖、铝扣板吊顶。

该楼院内有多栋高层框架结构楼房。小区东临金凤南大街，西临启夏北大街，南临凤凰城小区，北临建安西路。小区基础设施状况达到“七通”（通路、通上水、通下水、通电、通讯、通暖、通气）。

小区周边有临漳县第五小学、临漳县第三小学、临漳县第一中学、金凤公园、临漳县医院。

### 2、估价对象权益状况：



待估房屋商品房买卖合同编号为 0090868 号，房屋所有权人为芦志超，建筑面积为 145.8 平方米。

### 3、估价对象概况：

表 1-1 房产概况表

商品房买卖合同编号	0090868 号	名称	金凤名苑
建筑结构	框架	建筑面积 (平方米)	145.8
户型	2 室 1 厅 1 厨 1 卫	朝向	南北
用途	住宅	建成年代	2012
耐用年限 (年)	70	已使用年限 (年)	8
层数	15/19	物业维护	一般
房屋坐落	临漳县金凤名苑 D-1-1501 号		
租赁情况	无	钥匙	无
基础设施	水电暖等设施齐全	电梯	两部
装修情况	房间地面地砖、墙面刷白、石膏吊顶，客厅地面地砖、墙顶刷白，厨房及卫生间地砖墙砖、铝扣板吊顶		
周边配套	临漳县第五小学、临漳县第三小学、临漳县第一中学、金凤公园、临漳县医院		
他项权利情况	无		

## 五、价值时点

2019 年 12 月 25 日

## 六、价值类型

本次评估采用的是公开市场价格标准，本报告提供的房地产价格是指估价对象在现状合法利用条件下，于价值时点 2019 年 12 月 25 日，符合估价的假设和限制条件下的房地产公开市场价格。

## 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，结合评估目的对委估房产价格进行评估。具体遵循以下原则：

### 1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求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；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构

和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

## 2、合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

## 3、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

## 4、替代原则

替代原则要求房地产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。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

## 5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

## 6、谨慎原则

指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、法律、法规及技术规范、约束性文件：

- (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)《中华人民共和国物权法》
- (4)《河北省建筑工程技术经济指标》
- (5)《河北省房屋评估计价暂行办法》
- (6)《河北省建筑工程预算定额》
- (7)《河北省建筑工程综合费用定额》
- (8)《全国统一安装工程预算定额河北省单位估价表》
- (9)《河北省安装工程费用定额》
- (10) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》

GB/T50291-2015

(11)《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)

(12)《中华人民共和国最高人民法院司法解释》(法释(2018)15号)

### 2、委托方提供的资料

- (1)估价对象《商品房买卖合同》复印件
- (2)河北省临漳县人民法院评估委托书

### 3、估价方收集的有关资料

- (1)现场勘查资料
- (2)房地产市场状况

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》房地产公开市场估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等。估价人员在实地勘察的基础上,对委托方提供的各种资料进行了认真分析,根据估价期日估价对象的用途、估价目的、资料状况和当地房地产市场的实际情况,决定采用市场比较法来测算估价对象的价格。

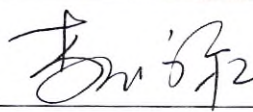
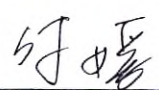
## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，通过实地勘察和调研，进行数据分析、测算及综合评定，确定采用市场比较法计算结果为估价结果：

表 1-2 估价结果汇总表

序号	房地产名称	市场比较法测算结果		估价结果	
		单价(元/平方米)	总价(元)	单价(元/平方米)	总价(元)
1	金凤名苑及 9号地下室	-	804816	-	804816

## 十一、参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李振禄	1320020034		2020年3月11日
付媛	1320100039		2020年3月11日

## 十二、实地查勘期

2019年12月25日

## 十三、估价作业期

2019年12月25日至2020年3月11日



附件1 评估委托书复印件

河北省临漳县人民法院  
鉴定评估委托书

(2017)冀0423技鉴33号

山西新地资产评估有限公司

我院受理 王田原与曹浩芬、曹超民间借贷纠纷 一案，  
需要进行鉴定/评估，依据《全国人民代表大会常务委员会  
关于司法鉴定管理问题的决定》，请委派有专业知识的人，  
对 被告人曹浩芬位于临漳县城在凤名苑D-1-1101号房产 进行  
鉴定/评估。请鉴定人提出书面鉴定结论和签字盖章，并加  
盖单位公章证明鉴定人身份，寄送我院相应的案件承办人。



案件承办人：杜江

联系电话：13700300611

此联交鉴定机构



附件 2 估价对象区域位置示意图



# 冀新房（2020）（邯估）字第 002 号房地产估价报告

## 评估结果的说明

河北省临漳县人民法院：

我公司受贵院委托（（2019）冀 0423 技鉴 330 号）于 2019 年 12 月 25 日对位于临漳县金凤名苑 D-1-1501 号房地产进行了实地查勘并出具了房地产评估报告。该房地产评估总价值为 804816 元（含一间地下室）。原报告中未单独标注该地下室的评估价值，本次应贵方要求，对评估结果作出如下说明：价值时点为 2019 年 12 月 25 日，该地下室评估价值为 32076 元，人民币大写叁万贰仟零柒拾陆元整。

特此说明

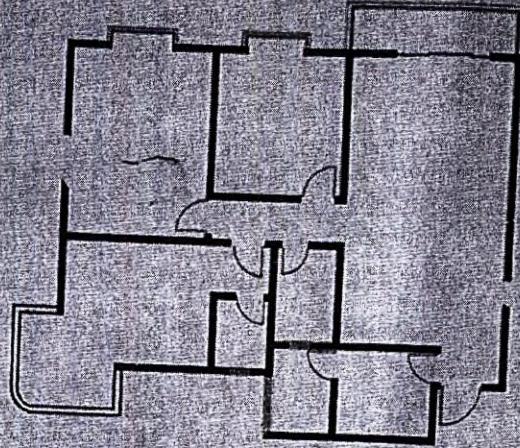
河北新世纪房地产评估经纪有限公司

二〇二〇年七月二十日





附件一：房屋平面图





附件二：公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明



附件三：装饰、设备标准

1、外墙：

2、内墙：

外墙：外墙涂料

3、顶棚：

内墙：混合砂浆抹面

4、地面：

内墙：毛地面

内墙：毛面，洁具等不安装

5、门窗：

内墙：毛面，洁具等不安装

6、厨房：

内墙：进户门为防盗门，其它门均不安装，窗为塑

内墙：为塑钢窗封闭

7、卫生间：

电梯：品牌电梯，承重 800k

8、阳台：

9、电梯：

10、其他：



#### 附件四：合同补充协议

##### 四、合同补充协议

双方同意出卖人以下列方式之一通知买受人：

1. 出卖人在本合同第二页填写的联系电话；

2. 未能通知，可在媒体上公告通知。

买受人上述电话应准确无误，如有变动应在一周内及时通知出卖人，否则造成通知不到的全部责

任由买受人承担。  
该房屋移交后，买受人承诺遵守国家有关城市住宅小区物业管理办法的有关规定，在该小区业

主委员会未产生之前，由出卖人指定物业管理公司负责物业管理，买受人在接房时与该物业公司

签订物业管理协议，按时交纳相关费用。

下列情况不予退房：

1. 经出卖人许可，擅自更改房屋主体布局的；

2. 因装修等原因导致配套设施受到严重损坏的；

3. 装修拆除没有按质量恢复的。

按照国家有关规定购房者应按房价的2%向房管部门交纳维修基金，售房单位代收代缴。

因买受人自行退房的，买受人自愿承担已付房款10%的违约金，出卖人同意退房的按此执行。

买受人采用按揭方式付款的，如买受人不能在约定的时间提供符合按揭银行要求条件的证明材

料，造成不能办理按揭手续或办理完按揭审批手续后，买受人在接到通知后不签订借款合同或由

买受人原因出卖人无法通知或通知不到的，超过10天，买受人应向出卖人支付贷款总额2%的

违约金。由于买受人原因不能办理按揭贷款的，买受人应在3日内支付所欠余款，逾期未付，买

受人执行合同第七条的违约责任。

本房价不含燃气初装费，燃气初装费由买受人另行支付，出卖人代收代缴。

双方已认真阅读并理解本合同附件的全部内容，承诺认可。



附件5 估价对象现场查勘记录复印件

房地产实地查勘记录表

标的物坐落	全川名居12年5期150/号			楼盘名称	全川名居
房产证号	标的物所在楼层/总楼层: 15/19层			净高(米)	2.27
土地证号	使用权类型	地面积	使用性质/年限		
土地用途	房屋用途	建筑面积	建筑结构		
使用状况	房屋/在租	户型结构	建成年代	朝向/南北	
通风采光	良好/充足	物业管理	物业管理	小区/大院/单位	
西至: 东:	南:	北:			
交通状况:	<input type="checkbox"/> 良好 <input type="checkbox"/> 一般 <input type="checkbox"/> 较差 公交线路: 地铁:				
物业设施及管理	电梯	<input checked="" type="checkbox"/> 全部电梯 每层6户 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损		燃气	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 抽气 <input type="checkbox"/> 无
	水电	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损		管道煤气	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无
	消防	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input checked="" type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损		物业管理	<input type="checkbox"/> 防盗门 <input type="checkbox"/> 自动报警系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input checked="" type="checkbox"/> 小区监控系统 <input type="checkbox"/> 24小时保安 <input type="checkbox"/> 无
周边配套	<input type="checkbox"/> 商场 <input type="checkbox"/> 幼儿园 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 医院 <input type="checkbox"/> 邮局 <input type="checkbox"/> 银行 <input type="checkbox"/> 菜市场 <input type="checkbox"/> 超市 <input type="checkbox"/> 公园 <input type="checkbox"/> 体育设施等				
物业外饰	楼群: 地面: 花岗岩/大理石 墙面: 涂料 顶棚: 乳胶漆 其他:				
大厅	地面: 大理石 墙面: 涂料 顶棚: 石膏板 其他:				
内部装修	基本状况 使用现状				
客厅	地面	大理石	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 损坏		
	墙面	乳胶漆/大理石	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 损坏		
	顶棚	石膏板	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 损坏		
	门	防盗门	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 损坏		
卧室	地面	大理石	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 损坏		
	墙面	乳胶漆/大理石	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 损坏		
	顶棚	石膏板	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 损坏		
	门	防盗门	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 损坏		
厨房	地面	大理石	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 损坏		
	墙面	乳胶漆	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 损坏		
	顶棚	石膏板	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 损坏		
	门	防盗门	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 损坏		
卫生间	地面	大理石	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 损坏		
	墙面	乳胶漆	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 损坏		
	顶棚	石膏板	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 损坏		
	门	防盗门	<input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 损坏		
阳台	2个阳台 大理石/地砖 栏杆				
注: 地质是 9# 21# 4# 无电进					
院(签字)	张子星			查勘日期	2019.12.25
估人(签字)	孙和			联系方式	18131079666
估人(签字)	廖其, 李列			联系方式	