

房地产估价报告

估价报告编号：廊岳(房)评字[2019]第 A0084 号

估价项目名称：廊坊市安次区德仁永祥苑 5-3-1301 室住宅用途
房地产市场价格评估

估价委托人：廊坊市安次区人民法院

房地产估价机构：廊坊市岳华房地产评估有限公司

注册房地产估价师：

陈亚娟(1320120034) 王冲峰(1320060018)

估价报告出具日期：二〇一九年三月四日

致估价委托人函

廊坊市安次区人民法院：

受贵方委托，我对鲁宁所有，坐落于廊坊市安次区德仁永祥苑5-3-1301室，预售合同编号为GF20120407022，建筑面积为89.28平方米的住宅用途房地产市场价值进行了评估，估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象详表			
房屋所有权人	鲁宁	房屋坐落	廊坊市安次区德仁永祥苑5-3-1301室
建筑结构	钢混	用途	住宅
建成年份	2010	所在层/总层数	13/18
朝向	南北	装饰装修	普通装修

遵循《中华人民共和国城市房地产管理法》、《房地产估价规范》以及有关房地产法律法规和技术标准，在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用比较法进行了分析、测算和判断，确定估价对象于价值时点2019年3月4日的估价结果为（小写）1134392元整（大写壹佰壹拾叁万肆仟叁佰玖拾贰元整），详见下表：（币种：人民币）

	估价结果（人民币）			
	用途	建筑面积（m ² ）	单价（元/m ² ）	总价（元）（取整）
估价对象 市场价值	住宅	89.28	12706	1134392

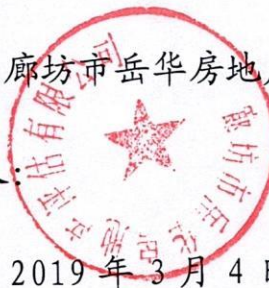
特别提示：

- 1、估价结果不包括估价对象室内家电家具等动产。
- 2、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。本估价报告自报告出具之日起一年内有效。

估价机构：廊坊市岳华房地产评估有限公司

法定代表人：

致函日期：2019年3月4日



目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	5
1、估价委托人.....	5
2、房地产估价机构.....	5
3、估价目的.....	5
4、估价对象.....	5
5、价值时点.....	6
6、价值类型.....	6
7、估价原则.....	7
8、估价依据.....	7
9、估价方法.....	9
10、估价结果.....	9
11、注册房地产估价师.....	10
12、实地查勘期.....	10
13、估价作业期.....	10
四、附件	
(一) 廊坊市安次区人民法院司法评估委托书及附表复印件	
(二) 河北省廊坊市安次区人民法院评估财产案件审批登记表(一)	
(三) 河北省廊坊市安次区人民法院执行裁定书复印件	
(四) 河北省廊坊市安次区人民法院民事调解书复印件	
(五) 评估拍卖申请书	
(六) 相关当事人居民身份证明复印件	
(七) 法院专递邮件详情单	
(八) 《房屋交易信息查询表》复印件	
(九) 估价对象利用现状照片	
(十) 估价机构营业执照、资格证书复印件	
(十一) 注册房地产估价师资格证书复印件	

估 价 师 声 明

根据我们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经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，也与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是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》以及相关房地产估价专项标准进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、本项目负责房地产估价师于2019年3月1日对估价对象进行了实地查勘，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于对其外观和使用状况，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

8、如发现本估价报告或数字因校对或其他类似原因出现差错，属正常差错范围，请及时通知本公司进行更正，注册房地产估价师承诺会在第一时间进行更正并重新出具相关报告。如因明知为失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

9、没有人对本报告提供重要专业帮助。

10、如对本估价报告估价结果有异议，请在提交报告后10日内提出，如不提出视为同意本估价报告结论。

11、报告解释权为廊坊市岳华房地产评估有限公司所有。

参加本次估价的注册房地产估价师签名：

陈亚娟（1320120034）

王冲峰（1320060018）

签字：

陈亚娟

签字：

王冲峰

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、假定任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。在价值时点时，估价对象权属合法、清晰，无争议，并能够正常上市交易。

2、运用比较法估价时，假定在价值时点时的房地产市场状况是公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）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；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

3、估价委托人提供了估价对象的《房屋交易信息表》，我们对提供资料上记载的权属、面积、用途等基本信息进行了审慎检查，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。

4、注册房地产估价师实地查勘时重点针对估价对象外观和实际使用状况，并对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了充分关注。未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，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，并能保持现状利用为假设前提。

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、以估价对象产权人不存在欠缴房产税、土地使用税等税费为假设前提。

（二）未定事项假设

估价对象《房屋交易信息表》未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供相关建成年份资料，经估价委托人介绍及注册房地产估价师调查，估价对象建筑物建成于2010年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

（三）背离事实假设

不考虑估价对象被查封、原有的担保物权及其他优先受偿权对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

我公司注册房地产估价师于2019年3月1日对估价对象进行实地查勘，根据委托估价人出具的《廊坊市安次区人民法院评估委托书附表》，明确约定评估基准日为出具报告日，本估价报告出具日期为2019年3月4日，故本次估价确定价值时点为2019年3月4日，考虑到实地查勘之日与价值时点时间间隔较短，且期间未发布或发生对估价对象所在地房地产市场影响重大的政策或事件，故本次估价以估价对象房地产状况在价值时点与实地查勘期无差异为假设前提。

（五）依据不足假设

可比实例的规划条件、室内二次装修年份等资料，因调查难度极大，其有关描述根据注册房地产估价师调查的情况及经验判断。

（六）估价报告使用限制

1、此次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。本报告不能挪作他用，否则该估价对象价格应作相应调整，甚至重估。

2、估价报告使用者为估价委托人（廊坊市安次区人民法院）。

3、本次估价结果是指在目前房地产市场状况下、估价对象在现状利用条件下的房地产市场价格价值，包括国有土地使用权价值和与房屋有关的结构、安装、装修工程价值，不包括可移动的家具、电器等物品价值。

4、未经本估价机构书面同意，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。凡因报告使用人不当使用估价报告而引起的后果，估价机构及估价人员不承担相应责任。

5、若改变估价目的、价值时点、估价假设前提及使用条件，估价结果亦会发生变化，需向本估价机构咨询后重新出具报告。由此对估价报告使用人造成的损失，估价机构不承担任何责任。

6、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的房地产价值，估价中未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，估价结果一般也会发生变化。

7、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

8、本估价报告一式**伍**份，估价委托人**肆**份，本机构存档**壹**份。

9、本估价报告自出具之日起一年内有效。但报告出具之日后，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。

10、本估价报告经估价机构盖章并由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。

11、本报告由廊坊市岳华房地产评估有限公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

廊坊市安次区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：廊坊市岳华房地产评估有限公司

资 质：二级

资质证书号：冀建房估（廊）26号

法人代表：陈亚娟

单位地址：廊坊市广阳区康庄道15号（廊坊市丽都鑫潮商贸有限公司内
第三层西侧302室）

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象财产范围

估价对象财产范围包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益。

2、估价对象基本状况

根据估价人员实地勘查及委托方提供的相关资料《房屋交易信息查询表》，房屋所有权人为鲁宁，预售合同编号为GF20120407022，用途为住宅。

估价对象所在位置为廊坊市安次区德仁永祥苑5-3-1301室，房屋所在楼总层数为18层，位于第13层，为钢混结构，竣工于2010年，建筑面积为89.28平方米，用途为住宅。

3、土地基本状况

估价对象土地所有权属于中华人民共和国。根据估价委托人提供的资料，估价对象分摊土地尚未独立分割，未取得独立的《国有土地使用证》，其他资料也无相关记载。

估价对象所在小区四至为：东临荣盛四季花语、南临辛庄道、西临荣盛四季花语 1 期、北临永华道。

根据估价委托人介绍及估价师实地查勘，估价对象所在项目宗地位于平原地区，地势平坦，形状较规则，土地承载力较好。宗地实际开发程度：红线外“七通”（即通路、通电、通水、排水、通讯、供气及供暖）、红线内“七通一平”（即通路、通电、通水、排水、通讯、供气、供暖及场地平整）。

4、建筑物基本状况：

1) 建筑结构：钢混结构

2) 装饰装修：估计对象室内普通装修。地面为瓷砖，墙面刷涂料，白顶。厨房及卫生间均为瓷砖地面、墙面、PVC 板吊顶。

3) 设施设备：水、电、暖、天然气、通讯等齐全

4) 建成年份：2010 年

5) 维护保养和使用情况：使用正常，维护状况较好

5、估价范围

本次评估价格为估价对象的房地产价格，不包括室内家具、家电等其他资产的价格。

五、价值时点

2019 年 3 月 4 日，根据《廊坊市安次区人民法院评估委托书附表》，明确约定评估基准日为出具报告日，本估价报告出具日期为 2019 年 3 月 4 日，因此价值时点为 2019 年 3 月 4 日。

六、价值类型

（一）价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

（二）价值定义

市场价值为估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

（三）价值内涵

价值内涵是估价对象在价值时点，满足估价假设和限制条件下包括建筑

物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

七、估价原则

根据本次估价目的和估价对象的具体情况，估价师进行估价时遵循的估价原则如下：

1、独立、客观、公正原则。要求房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则。房地产估价应以房地产的合法权益为前提，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则。要求估价结果是在依据估价目的的确定的某个特定时间的价值或价格的原则。本次评估以估价师实地查勘为价值时点。

4、替代原则。要求估价结果与对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则。最高最佳利用，是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。要求估价结果在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

1、有关政策法规和文件依据：

- (1) 《中华人民共和国物权法》（2007年）
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年修订）
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（2004年修订）
- (5) 《城市房地产转让管理规定》（2001年修订）
- (6) 《商品房屋租赁管理办法》（2010年）
- (7) 《房屋登记办法》（2008年建设部令第168号）

- (8) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年)
- (9) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(2018年)
- (10) 《人民法院委托评估工作规范》(2018年)
- (11) 《中华人民共和国房产税暂行条例》(1986年)
- (12) 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税〔2016〕36号
- (13) 《河北省房屋出租业房产税征收管理办法》(2001年)
- (14) 《建设工程工程量清单计价规范》(GB50500-2013)
- (15) 《房屋建筑与装饰工程工程量计算规范》(GB50854-2013)
- (16) 《廊坊市经济统计年鉴》

2、估价标准依据

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

(2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)

3、估价委托人提供的资料:

- (1) 廊坊市安次区人民法院司法评估委托书及附表复印件
- (2) 河北省廊坊市安次区人民法院评估财产案件审批登记表(一)
- (3) 河北省廊坊市安次区人民法院执行裁定书复印件
- (4) 河北省廊坊市安次区人民法院民事调解书复印件
- (5) 评估拍卖申请书
- (6) 相关当事人居民身份证明复印件
- (7) 法院专递邮件详情单
- (8) 《房屋交易信息查询表》复印件
- (9) 其他相关资料

4、受托估价方掌握的有关资料以及估价人员实地勘查所获取的资料:

- (1) 估价对象照片;
- (2) 实地查勘记录;
- (3) 可比实例的相关资料;

(4) 廊坊市近年来有关的房地产市场信息

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的实际状况,宜采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》,估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。比较法适用的条件是在同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产;收益法适用的条件是估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产;成本法适用于很少发生交易而限制了比较法运用,又没有经济收入或没有潜在经济收入而限制了收益法运用的房地产;假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。

估价人员根据评估对象的特点和估价目的以及估价人员对临近地区市场状况的调查和对评估对象的实地勘察,并遵循房地产市场价格评估的原则,估价对象周边区域类似房地产交易市场较成熟,易获取交易案例,适于采用比较法。

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。

基本计算公式为:

比较单价=可比实例建立比较基准后的单价×交易情况修正系数×市场状况修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数



十、估价结果

我们实施了评估所必须的各项程序,按照国家关于房地产评估的有关规定,评估得到估价对象于价值时点,在价值定义和估价假设限制条件下的评估结果为(小写)1134392元整,大写(壹佰壹拾叁万肆仟叁佰玖拾贰元整),详细见下表:(币种:人民币)

	估价结果(人民币)			
	用途	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	总价(元)
估价对象 市场价值	住宅	89.28	12706	1134392

估价结果内涵为，满足估价假设和限制条件下包括建筑物、分摊的土地使用权（含土地出让金）及公共配套设施；不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或权益；房屋面积内涵是建筑面积；开发程度为现房，具备“七通”。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈亚娟	1320120034		2019.3.4
王冲峰	1320060018		2019.3.4

十二、实地查勘期

二〇一九年三月一日

十三、估价作业期

二〇一九年三月一日至二〇一九年三月四日

