

房地产估价报告

估价项目：河北省邯郸市武安市雅园·国际花都 12 号楼 1 单元 21 层 2102 房的房地产市场价格

估价委托人：海南省第一中级人民法院

房地产估价机构：海南明正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：何 超（注册号 4620180009）

李影文（注册号 4607380004）

估价日期：2019 年 8 月 27 日- 2019 年 9 月 16 日

报告编号：明正评字[2019]0908 号

致估价委托人函

海南省第一中级人民法院：

受贵院委托，本公司对位于河北省邯郸市武安市雅园·国际花都12号楼1单元21层2102房在价值时点2019年8月27日的房地产公开市场价值进行了估价，为贵院办理案件提供估价对象市场价值参考。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经实地勘察及市场调查，并进行认真的分析，采用比较法和收益法测算，确定估价对象房地产在价值时点的公开市场价值总额为113.10万元，大写人民币壹佰壹拾叁万壹仟元整；市值单价为6073元/m²，大写人民币每平方米陆仟零柒拾叁元整。

估价的测算过程及有关说明，请见《估价结果报告》和《估价技术报告》。

此致

海南明正房地产评估有限公司

二〇一九年九月十六日

目 录

估价师声明	1
估价的假设和限制条件	2
估价结果报告	3-6
估价技术报告	7-16
附 件	16
司法鉴定委托书	
《商品房买卖合同（预售）》节选	
现场勘察拍摄的照片	
可比实例位置图和外观照片	
估价机构、估价人员资格证复印件	

一、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、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015 进行估价工作，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供过重要专业帮助。

注册房地产估价师签名：

二、估价的假设和限制条件

1、本报告估价对象权属、面积、用途依据法院提供的《商品房买卖合同（预售）》及《司法鉴定委托书》确认，假设其合法、真实、准确。

2、估价人员现场勘察仅限于建筑物外观的查勘，假设建筑物质量不存在安全隐患，在耐用年限内可持续使用。

3、本次估价鉴定采用公开市场价值标准，估价鉴定价值为客观公开市场交易价格，不包含由于产权确认、变更所发生的交易费用。

4、本次估价仅为估价对象不动产的价值，室内动产不列入评估范围内。

5、本报告估价结果未考虑估价对象房屋是否拖欠物业管理费的因素。

6、本报告使用期限为一年（即从 2019 年 9 月 16 日至 2020 年 9 月 15 日止）。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人：海南省第一中级人民法院

(二) 房地产估价机构：海南明正房地产评估有限公司

住所：海口市龙昆北路 15 号中航大厦 A 座 7 层 702 室

资格等级：贰级

资质证书编号：[2016]琼建审房估证字第 2020 号

法定代表人：宾燕芳

电话号码：66513836

(三) 估价对象

估价项目：河北省邯郸市武安市雅园·国际花都 12 号楼 1 单元 21 层 2102 房的房地产市场价格

1、区域概况

雅园·国际花都位于河北省邯郸市武安市向阳路 169 号，对外交通较便利。区域内有武安市第三中学、武安市第五中学、武安华夏医院、武安东方医院、雅园幼儿园、北京大风车双语幼儿园、童心双语幼儿园、中国农业银行武安建材市场分理处、武安馨雅宾馆、向华小区、农机家属院住宅小区等，区域内居住人口较密集，周边生活服务配套设施齐全。

2、估价对象概况

雅园·国际花都项目占地面积 84666.15 平方米，以小高层及高层住宅楼为主，总住户数 1304 户。小区环境景观一般，小区内配套有幼儿园、健身广场、地下车库等，管理及停车配套设施较完善。

估价对象为雅园·国际花都12号楼1单元21层2102房，建筑面积为186.23 m²，朝南；该楼为钢混结构21层住宅楼，外墙面贴条砖为主，于2006年建成使用；住宅楼单元内配有2部日立牌电梯。估价对象入户门为成套防盗门，户型为3房2厅2卫1储物间1衣帽间2阳台，室内通风采光条件较好，平面布置合理。估价对象客厅地面铺设地砖，内墙面贴墙纸为主，电视背景墙造型装饰，天面吊顶石膏线条装饰；餐厅地面贴地砖，墙面贴砖及装饰背景墙至顶，天面吊顶石膏线条装饰；卧室地面贴砖，墙面贴墙纸及背景墙至顶，天面吊顶石膏线条装饰，门为成套木门；厨房地面贴砖，墙面贴砖至顶，天面铝扣板吊顶，门为夹板门，配制整体橱柜；卫生间地面铺设地砖，内墙贴瓷砖至顶，天面铝扣板吊顶，配置洗面盆、便器，淋浴间玻璃隔断分干湿区；储物间地面贴砖，墙面及天面刷涂料，配木制隔板壁柜；衣帽间铝玻推拉门，地面贴砖，墙面贴墙纸，天面涂料刷白；阳台门为铝玻推拉门，地面铺设地砖，墙面贴砖至顶，天面铝扣板吊顶；估价对象房屋目前正常使用中，房屋维护状况良好。

3、估价对象权利状况

依据委托方提供的《商品房买卖合同（预售）》，估价对象买受人为郭成军，房屋用途为成套住宅。

（四）估价目的：为法院办理案件提供估价对象市场价值参考。

（五）价值时点：2019年8月27日。

（六）价值定义：本次估价采用的公开市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价值。

(七) 估价依据:

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国土地管理法》
- 2、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
- 3、国家和地方的法律、法规和有关政策文件
- 4、司法鉴定委托书
- 5、《商品房买卖合同(预售)》
- 6、估价人员进行市场调查和实地勘察所获取的有关资料

(八) 估价原则:

- 1、独立、客观、公正原则: 遵循独立、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: 遵循合法原则, 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: 遵循价值时点原则, 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: 遵循替代原则, 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、最高最佳使用原则: 遵循最高最佳利用原则, 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。

(九) 估价方法:

本次估价对象为住宅物业, 结合物业用途及区域内类似物业房地产交易市场状况, 本次采用比较法和收益法进行估价。

比较法的定义：将估价对象与在价值时点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。

收益法的定义：运用某种适当的还原利率，将预期的估价对象房地产未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，求其之和，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：

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序和技术标准，经过认真的分析和测算，确定估价对象房地产在价值时点的公开市场价值总额为 113.10 万元，大写人民币壹佰壹拾叁万壹仟元整；市值单价为 6073 元/m²，大写人民币每平方米陆仟零柒拾叁元整。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
何 超	4620180009		
李影文	4607380004		

(十二) 实地查勘日期：2019 年 8 月 27 日

(十三) 估价作业日期：2019 年 8 月 27 日至 2019 年 9 月 16 日

海南明正房地产评估有限公司

二〇一九年九月十六日