

房地产估价报告

项目名称：吴瑞丰位于临漳县金凤名苑A栋2单元1503
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：李云龙(注册号：1320190090)

杨 静(注册号：1320190091)

估价报告出具日期：2021年7月15日

估价报告编号：冀新房(2021)(邯估)字第021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

WAVE

11

11

致估价委托人函

河北省临漳县人民法院：

受贵院委托，我对吴瑞丰位于临漳县金凤名苑 A 栋 2 单元 1503 号的房地产市场价格价值进行了评估。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》、《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 2021 年 7 月 13 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 A 栋 2 单元 1503 号，所有权人为吴瑞丰，建筑物用途为住宅，总建筑面积 126.6 平方米，本次估价对象为房地产，估价目的是为贵院受理黄建与吴瑞丰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 2021 年 7 月 13 日的评估结果如下：

总建筑面积为 126.6 平方米

房地产总价值为 744028 元

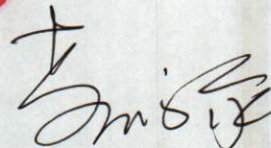
人民币大写：柒拾肆万肆仟零贰拾捌元整（总价取整至元）

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：



二〇二一年七月十五日

估价师声明

我们郑重声明:

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 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利害关系,也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 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 进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。
- 5、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用,不得做其他用途。未经本估价机构书面同意,本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供,也不得以任何形式公开发表。
- 6、我们的估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查,并对勘查的客观性、真实性、公正性承担责任,但估价人员对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量等状况进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 7、本估价报告依据委托方提供的相关资料,委托方对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。因资料失实造成的估价结果有误的,估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 9、参加本次评估的注册房地产估价师签字:

姓名	注册号	签名	签名日期
李云龙	1320190090	李云龙	2021年7月15日
杨静	1320190091	杨静	2021年7月15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受理黄建与吴瑞丰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 A 栋 2 单元 1503 号。于价值时点，估价对象外部装修情况为：外墙涂料。估价对象内部为毛坯。

该楼院内有多栋高层框架结构楼房。小区东临金凤南大街，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、通燃气）。小区周边有临漳县第一中学，临漳县第五小学，金凤公园，天奕商厦等。

2、估价对象权益状况：

待估商品房买卖合同编号为 0012003 号，房屋所有权人为吴瑞丰，建筑面积为 126.6 平方米。在价值时点，估价对象未租赁。

3、估价对象概况：

表 1-1 房产概况表

商品房买卖合同编号	0012003号	房屋所有人	吴瑞丰
建筑结构	框架	建筑面积(平方米)	126.6
用途	住宅	建成年代	2013
耐用年限(年)	60	已使用年限(年)	8
层数	15/20	物业管理	一般
房屋坐落	临漳县金凤名苑A栋2单元1503号		
基础设施	水电暖等设施齐全	电梯	2部
装修情况	毛坯		
周边配套	临漳县第一中学, 临漳县第五小学, 金凤公园, 天奕商厦等		

五、价值时点

2021年7月13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2021年7月13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)《中华人民共和国民法典》；
- (4)《河北省土地管理条例》；

(5) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》;

(6) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013 《房地产估价基本术语标准》;

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	吴瑞丰房产	5877	744028	5877	744028

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
李云龙	1320190090	李云龙	2021年7月15日
杨静	1320190091	杨静	2021年7月15日

十二、实地查勘期

2021年7月13日

十三、估价作业期

2021年7月13日至2021年7月15日

附件

- 附件1 评估委托书复印件
- 附件2 估价对象区域位置示意图
- 附件3 估价对象利用现状照片
- 附件4 估价对象《商品房买卖合同》复印件
- 附件5 现场查勘记录复印件
- 附件6 估价机构营业执照复印件
- 附件7 估价机构备案证书复印件
- 附件8 房地产估价师注册证书复印件

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

(2021)冀0423技鉴144号

河北新世纪房地产评估咨询有限公司

我院受理 董建台与吴新丰民间借贷纠纷 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 临漳县金园名苑A栋2单元1103号房产一套价值 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。

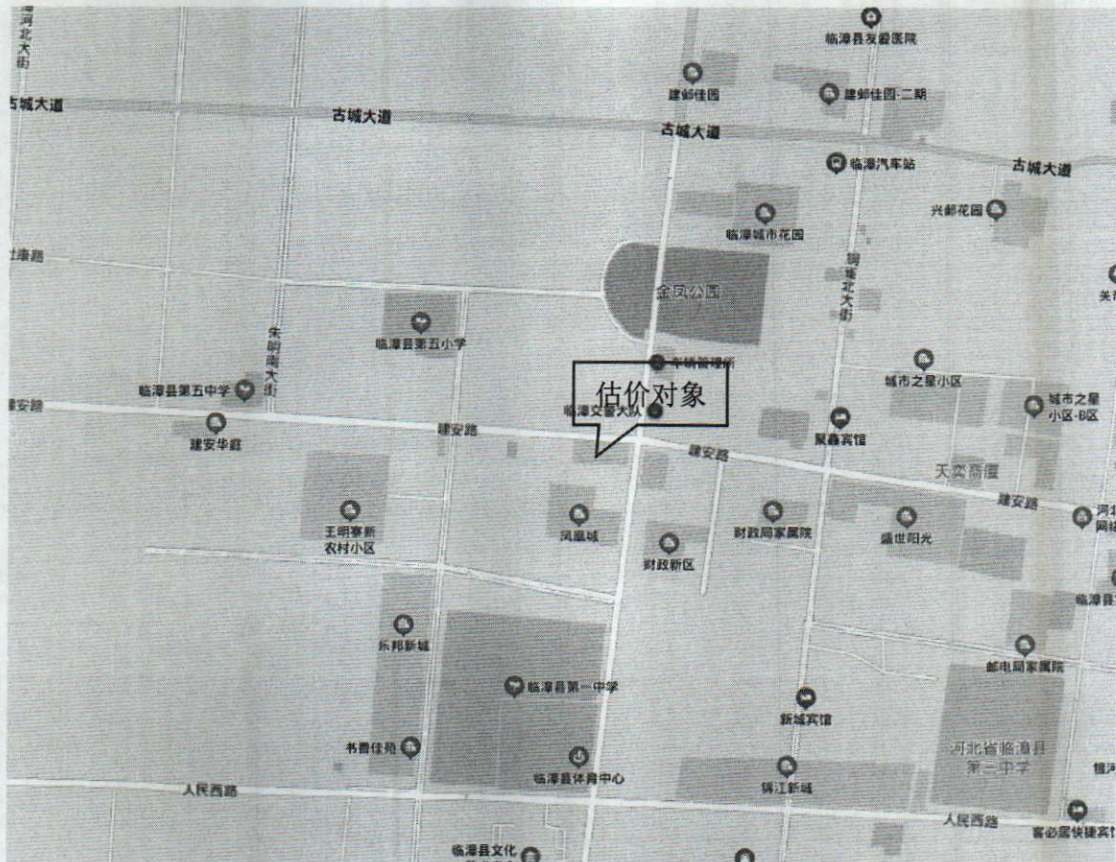


案件承办人: 张琪

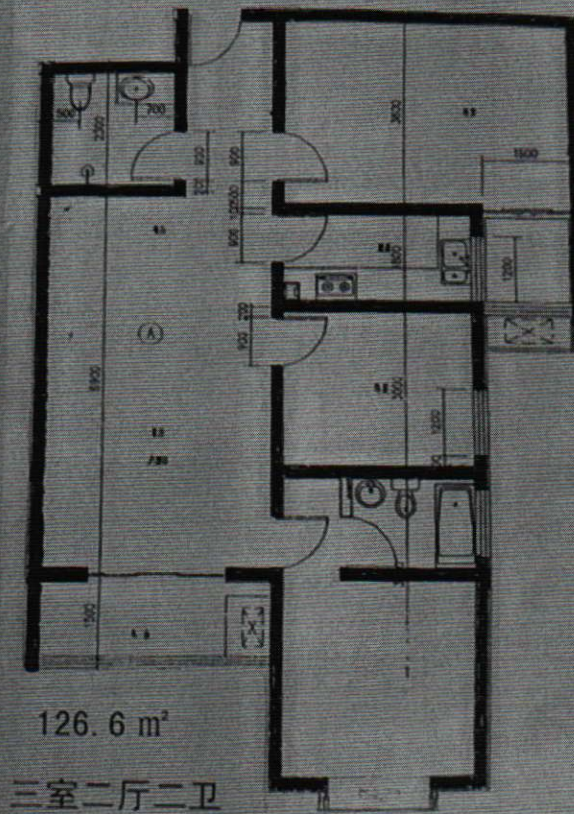
联系电话: 18833015118

此联交鉴定机构

附件 2 估价对象区域位置示意图



附件一：房屋平面图



附件 5 估价对象现场查勘记录复印件

住宅房地产实地查看记录表

标的坐落	河北省邢台市临城县金凤名苑A栋2单元1503号			楼盘名称	金凤名苑
房产证号	标的物所在楼层/总楼层: 15/20层			层高(米)	2.7
土地证号	使用权类型	土地面积	㎡	土地使用年限	201.12
土地用途	房屋用途	建筑面积	266	建筑结构	框架
使用状况	闲置/自用	户型结构	3室2厅2卫	建成年代	2013年
通风采光	良好	物业维护	一般	物业管理	小区内/大院/单体楼
四至: 东: 金凤南大街	西:	南: 凤凰城	北:	建设路	
公交及地铁线路:					
电梯	<input checked="" type="checkbox"/> 2部客梯 <input type="checkbox"/> 货梯每层4户 <input type="checkbox"/> 无			通讯	<input type="checkbox"/> 电话 <input type="checkbox"/> 有线电视 <input type="checkbox"/> 网络
电梯完好	<input 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 地暖
水电	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损			物业管理	<input checked="" type="checkbox"/> 防盜 <input type="checkbox"/> 对讲 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统 <input type="checkbox"/> 可视对讲系统
消防	<input type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 无 <input type="checkbox"/> 完好 <input type="checkbox"/> 轻度破损 <input type="checkbox"/> 一般破损				<input checked="" 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				
物业外牆	涂料		装修档次		
楼梯间	地面: 水泥	墙面: 刷白	天花: 刷白	其他:	
公共通道	地面:	墙面:	天花:	其他:	
内部装修	基本状况			使用状况	
客厅	地面				
	墙面				
	天花				
卧室	地面				
	墙面				
	天花				
卫生间	地面				
	墙面				
	天花				
厨房	地面				
	墙面				
	天花				
卫生间	地面				
	墙面				
	天花				
阳台					
备注:	毛坯装修				
到场人(签字):	黄建		联系方式:		
到场人(签字):	通知未到场		联系方式:		
法院(签字):	于子星		查勘日期: 2021.7.13		