

房地产估价报告

估价报告编号：冀华诺房（估）字第 2020-203 号

估价项目名称：魏莹位于黄骅市 205 国道西侧名人花园 12-4-201 的
房地产价值评估

估价委托人：沧州市运河区人民法院

房地产估价机构：河北华诺房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王志鹏（注册号：1320170065）

唐有龙（注册号：1320100045）

估价报告出具日期：2020 年 9 月 11 日

致估价委托人函

沧州市运河区人民法院：

受贵院的委托，我公司对魏莹位于黄骅市 205 国道西侧名人花园 12-4-201，建筑面积为 130.17 平方米的住宅房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为沧州市运河区人民法院受理的河北银行股份有限公司沧州宏宇城支行与魏莹合同纠纷一案涉及的魏莹位于黄骅市 205 国道西侧名人花园 12-4-201 的房地产提供价格参考依据而评估其市场价值。

价值时点：2020 年 9 月 2 日

价值类型：本次评估采用公开市场价值。

估价方法：比较法和收益法。

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对本估价对象在价值时点市场价值进行了估算，估价结果如下：

住宅面积：130.17 平方米

评估单价：8700 元/平方米

评估总价：113.25 万元

大写金额：人民币壹佰壹拾叁万贰仟伍佰元整。

特别提示：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。

河北华诺房地产评估有限公司

法定代表人：

2020 年 9 月 11 日

目 录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业日期.....	12
估价技术报告.....	13
附 件.....	13

估价师声明

我们郑重声明：

1、 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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、 注册房地产估价师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、 注册房地产估价师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》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重要的专业帮助。

6、 注册房地产估价师王志鹏、唐有龙于 2020 年 9 月 2 日进行了实地查勘。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签字
王志鹏	1320170065	
唐有龙	1320100045	

估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

（1）委托方提供给我单位的估价资料真实、合法、完整。

（2）房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素未提供相应专业机构的鉴定、检测证明，本次评估假定估价对象是安全的。

（3）估价对象产权清晰，手续齐全，估价对象可持续使用，可在公开市场上自由转让。

（4）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保持稳定。

（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）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。

（7）估价对象的建筑面积及权属来源于委托方提供的部分房屋所有权证复印件（黄骅市房权证黄骅市字第 128019 号），委托方对其真实性负责。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

（8）依据估价目的，评估中考虑了房屋装饰装修、设备等对房屋价值的影响，其价值包含在房价中。

2、未定事项假设

无。

3、不相一致假设

无。

4、背离事实假设

无。

5、依据不足假设

无。

6、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

（1）估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考。估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化。

（2）估价结果未考虑未来可能发生的处置风险。但在本估价报告中已对有关问题进行了一定的分析和提示。

（3）估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、新的债务，以及运营决策失误或市场运作失当等因素，对其价值的影响。

7、本估价报告使用的限制条件

（1）本估价报告按估价目的提供给委托方使用，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价公司咨询后做必要修正，甚至重新估价。

（2）本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。本估价报告仅供委托方使用，未经本公司同意不得向委托方和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

（3）当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可在评估报告提交之日起 5 个工作日内以书面形式向沧州市运河区人民法院提出。

（4）本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起一年。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：沧州市运河区人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：河北华诺房地产评估有限公司

法人代表人：唐有龙

住所：石家庄桥西区槐安东路 90 号国富华庭 6 号楼 701

资质等级：壹级

资质证书编号：冀建房估（石）42 号

资质证书有效期：截止 2022 年 7 月 3 日

统一社会信用代码：91130104661098738F

联系电话：0311-66176489

三、估价目的

为沧州市运河区人民法院受理的河北银行股份有限公司沧州宏宇城支行与魏莹合同纠纷一案涉及的魏莹位于黄骅市 205 国道西侧名人花园 12-4-201 的房地产提供价格参考依据而评估其市场价值。

四、估价对象

估价对象范围：坐落于黄骅市 205 国道西侧名人花园 12-4-201，建筑面积为 130.17 平方米的房地产（房屋所有权及分摊的土地使用权）。

估价对象基本状况：根据委托方提供的房屋所有权证部分复印件（黄骅市房

权证黄骅市字第 128019 号），房屋所有权人为魏莹，估价对象坐落于黄骅市 205 国道西侧名人花园 12-4-201，登记时间为 2013 年 01 月 10 日，规划用途为住宅，总层数为 05，建筑面积为 130.17 平方米。

估价对象实物状况：估价对象外立面贴外墙砖，单元对讲系统，入户防盗门，室内地砖地面，部分卧室内墙面贴壁纸，厨房及卫生间内墙贴砖至顶、PVC 吊顶，塑钢窗。估价对象外立面观察整体维护程度较高，成新度较高，现状为完好房，水、电、暖、气等设施齐全。

估价对象权益状况：根据委托方提供的资料，至估价时点，估价对象不存在抵押权、租赁权、担保权等他项权利。

估价对象区位状况：估价对象位于黄骅市，周边有农业农村局小区、浩骅景园、沧盐小区、滨海锦城等多个生活区，居住氛围良好；附近有红太阳超市（建设大街店）、华鑫超市（建设大街店）、海银超市（建设大街店）、华贸商业广场、琨洋购物广场、耀华商厦、黄骅信誉楼商厦、中国建设银行（建设大街分理处）、中国农业银行（黄骅建设大街支行）等多家生活配套商服网点，生活便捷度较高；区域内有艾贝尼幼儿园、明珠幼儿园、黄骅市职教中心幼儿园、浩骅双语幼儿园、黄骅市实验小学、渤海路小学、泽辉（初中部）、黄骅市第二中学、河北省示范性初中等教育机构，人文环境较好；临近黄骅起生医院、黄骅同仁医院等医疗卫生机构，生活配套服务设施完善。区域大气轻度污染、无明显水污染，卫生条件较好，适宜居住。

五、价值时点

依据《房地产估价规范》，本次价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即 2020 年 9 月 2 日。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》，本次评估采用公开市场价值标准。估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点 2020 年 9 月 2 日的市场价值。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

价值内涵：包括土地使用权价值及房产所有权价值。其中土地使用权价值受使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房产价值包含装饰装修以及水、电、暖、燃气等共有公用设备实施的价值。

七、估价原则

本次评估所依据估价原则如下：

①独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。所谓“独立”，就是要求估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求估价机构和估价师在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

②合法原则：合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发

的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

③最高最佳使用原则：最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用在状态，本次评估根据城市规划及估价对象的现实区位条件，我们认为维持现状、继续利用最为有利，并以此为前提估价。

④替代原则：根据经济学原理，在同一个市场中，效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用比较法进行价格测算时，通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的价格作为客观价格，并进行相应的修正，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

⑤价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

八、估价依据

1、基本依据

(1) 《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，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民

代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》通过并公布，2020 年 1 月 1 日实施）；

（4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年第三次修正）（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》通过并公布，2020 年 1 月 1 日实施）；

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

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

2、依据（全国性）

（1）《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》；

（2）《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；

（3）《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；

（4）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

（5）《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价格若干问题的规定》；

3、依据（地方性）

（1）《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》；

（2）《河北省高级人民法院 技术咨询、技术审核工作实施细则》；

4、委托方提供的相关资料

（1）《沧州市运河区人民法院司法鉴定委托书》（（2020）冀 0903 委评 44 号）；

（2）房屋所有权证部分复印件（黄骅市房权证黄骅市字第 128019 号）。

5、其它依据：

（1）估价人员实地查勘资料；

(2) 估价人员进行市场调查所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

1、估价方法的选用

依据《房地产估价规范》，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法，估价方法的选择应按照房地产评估技术规范，根据当地的市场发育情况并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(1) 估价对象所在区域同用途房地产市场发展势头良好，同一类型物业近期成交较多，故适宜采用比较法进行估价。

(2) 估价对象可出租获得收益且估价对象所在区域出租成交活跃，可以获取市场出租案例，具备采用收益法进行评估的条件，故此适宜采用收益法。

(3) 估价对象已建成投入使用，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行估价。

(4) 当地房地产市场发展迅速，从成本角度较难反映估价对象客观的市场价值，因此不选用成本法进行估价。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料，进行实地查看，结合估价对象实际情况，并对邻近地段和区域类似性质房地产市场情况进行了调查之后，决定选取比较法和收益法作为估价方法。

2、估价方法定义

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。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在本报告中假设与限制条件下，价值时点为 2020 年 9 月 2 日的市场价值进行了测算，估价结果如下：

住宅面积：130.17 平方米

评估单价：8700 元/平方米

评估总价：113.25 万元

大写金额：人民币壹佰壹拾叁万贰仟伍佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字
王志鹏	1320170065	
唐有龙	1320100045	

十二、实地查勘期

2020 年 9 月 2 日

十三、估价作业日期

2020 年 8 月 28 日至 2020 年 9 月 11 日

估价技术报告

（估价机构存档）

附 件

1. 《沧州市运河区人民法院司法鉴定委托书》（（2020）冀 0903 委评 44 号）
复印件；
2. 估价对象位置示意图 ；
3. 估价对象部分照片；
4. 房屋所有权证部分复印件（黄骅市房权证黄骅市字第 128019 号）；
6. 估价机构营业执照复印件；
7. 估价机构资质证书复印件；
8. 注册房地产估价师资格证书复印件；