

司法询价报告书

鲁产权询〔2019〕401号

- 一、委托方：冠县人民法院
 - 二、受托方：山东产权交易中心
 - 三、询价标的物：邯郸市邯山区滏东南大街193号明珠花园B区
20-3-16住宅房地产（房产证号：0101222277）
 - 四、法院委托编号：（2019）鲁1502执询价001号
 - 五、委托目的：为网络司法拍卖提供价值参考依据
 - 六、询价执行单位：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司
 - 七、询价执行单位产生方式：本着出具询价报告快速、有效、低费用的原则，在山东省高级人民法院中介机构名册及司法辅助机构合作的机构名单中公开选取。
 - 八、询价结果：1693700元。
 - 九、评估报告有效期：评估有效期为12个月，自2019年1月24日起至2020年1月23日止。
- 本询价结果为拍卖参考价，不具有法律强制性，也不作为成交的直接依据，成交与否由双方协商确定。
- 附件：评估公司询价报告及资质材料。



房 地 产 估 价 报 告



估 价 项 目：邯郸市邯山区滏东南大街 193 号明珠花园 B
区 20-3-16 住宅房地产价值评估

估价委托人：山东产权交易中心有限公司

估 价 机 构：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

注册房地产估价师：陈安花（注册号：3720170073）

刘海军（注册号：3720090036）

估价报告出具日期：2019 年 1 月 24 日

估价报告编号：（山东）鸿润（2019）估字 J055 号

致 估 价 委 托 人 函

山东产权交易中心有限公司：

受贵公司委托，我评估公司本着独立、客观、公正的原则，对委托评估的邯郸市邯山区滏东南大街 193 号明珠花园 B 区 20-3-16 房地产于 2019 年 1 月 15 日进行了现场查勘并进行了评估测算。评估工作现已完成，现将估价报告主要内容说明如下：

估价对象：根据估价委托人提供的房产抵押信息查询情况说明及现场勘查确定：

不动产权证号	权利人	户室号	坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途/实际用途	建筑结构	所在层数/总层数
0101222277	贺振雪	20-3-16	邯山区滏东南大街 193 号明珠花园 B 区 20-3-16	166.39	住宅/住宅	钢筋混凝土	8 层/9 层

估价目的：为确定房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：2019 年 1 月 15 日（现场查勘日期）。

价值类型：根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，本次采用比较法和收益法进行评估。

估价结果：房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

不动产权证号	权利人	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
0101222277	贺振雪	邯山区滏东南大街 193 号明珠花园 B 区 20-3-16	166.39	10179	169.37

人民币大写：壹佰陆拾玖万叁仟柒佰元整。

注:

1、本估价报告应用有效期为一年,即自 2019 年 1 月 24 日至 2020 年 1 月 23 日。

2、封面二维码为本报告必备部分,报告内容应与二维码内容一致。

3、以上内容摘自评估报告,详细内容见《房地产估价结果报告》。如对报告有异议,请在收到报告之日起十日内通过山东产权交易中心有限公司向我公司书面提出。

山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

法定代表人: 许永昕

2019 年一月二十四日

房 地 产 估 价 结 果 报 告

一、估价委托人：山东产权交易中心有限公司

二、房地产估价机构：

单位名称：山东鸿润土地房地产资产评估测绘有限公司

住 所：山东省淄博市张店区共青团西路蓝钻国际 121 甲 1 号 8 号楼

营业执照注册号：9137030375829206X4

资质证书编号：鲁评 031018

资质等级：壹级

法人代表：许永昕

联 系 人：赵伟伟

电 话：15054111187

三、估价目的：为确定房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象：

（一）权益状况分析：

根据估价委托人提供的房产抵押信息查询情况说明及现场勘查确定：

不动产权证号	权利人	户室号	坐落	建筑面积 (m ²)	规划用途/实际用途	建筑结构	所在层数/总层数
0101222 277	贺振雪	20-3-1 6	邯山区滏东南大街 193 号明珠花园 B 区 20-3-16	166.39	住宅/ 住宅	钢筋混凝土	8 层/9 层

（二）实物状况分析：

估价对象位于邯山区滏东南大街 193 号明珠花园 B 区 20-3-16，目前实际用途为住宅，位于 8 层，钢筋混凝土结构。

估价对象外墙涂料，塑钢窗，单元对讲防盗门，入户高档防盗门，墙面乳胶漆，客厅、卧室、阳台地面为木地板，成套木门，吊顶，厕所、厨房地面、墙面均为瓷砖。

估价对象内部水、电、天然气、地暖、有线电视、宽带等配套齐全。

（三）区位状况分析：

估价对象位于邯郸市邯山区滏东南大街 193 号明珠花园 B 区，位于邯山区滏东大街与滏漳路交叉口，附近有 67 路、204 内环路、40 路、55 路等多路公交车通过，交通方便，道路通达性好；附近有阳光超市（三龙店）、联华超市（南环路）、芝麻开花社服超市、解放军二八五医院、邯郸华仁中医院、河北银行（滏漳路）、中国银行（滏阳支行）等，生活配套设施较好；估价对象附近有邯郸市第二十三中学（南校区）、邯郸职业技术学院、滏阳实验小学、明珠实验小学等，教育配套设施较好。

五、价值时点：2019 年 1 月 15 日（现场查勘日期）。

六、价值类型：

根据估价目的，本报告所采用的价值标准为公开市场价值标准，所谓公开市场价值是指在公开市场上最有可能形成或成立的价格。公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，他们都掌握了市场信息，有比较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识。此外，市场交易条件公开并不具有排他性，即所有市场主体都可以平等自由地参与交易。本次评估价值为房地合一价值。

七、估价原则：

本次估价遵守独立、客观、公正、合法的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

（一）独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公

平合理地进行估价。

（二）合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

（三）价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

（四）替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

（五）最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的利用方式。

八、估价依据：

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- 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》。

（二）本次估价采用的技术规程

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；
- 2、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》。

（三）估价委托人及当事人提供的有关资料

- 1、司法询价委托函复印件；
- 2、房产抵押信息查询情况说明复印件；

（四）估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- 1、估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施；
- 2、估价对象同一供求圈内的实际成交案例区位、权属、实物状况及成交价格。

九、估价方法：

根据《房地产估价规范》房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

比较法是根据与估价对象相似的房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法。具体地说，比较法是选取一定数量发生过交易且符合一定条件的与估价对象相似的房地产，然后将它们与估价对象进行比较、对它们的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。比较法适用于数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，例如住宅、写字楼、商铺等。估价对象用途为住宅，在估价对象坐落于同一供求范围内，有与其相似的房地产交易实例，且可比性较好，根据替代原则适于使用比较法进行评估。

收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值的方法。具体地说，收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用合适的报酬率或资本化率、收益乘数，将未来收益转换为价值来求取估价对象价值的方法。收益法适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入、有收益性的房地产，包括住宅、写字楼、标准厂房仓库（用于出租的）等。估价对象用途为住宅，收益较好确定，故适于使用收益法进行评估。

成本法是根据估价对象的重置成本或重建成本来求取估价对象价值的方法。具体地说，成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。估价对象用途为住宅，其价值已并非各项要素资产的简单估价加总，不宜采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。具体地说，假设开发法是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发的必要支出及应得利润，然后将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润来求取估价对象价值的方法。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市场法、收益法等方法求取的房地产，包括可供开发的土地、在建工程、可重新改造或改变用途的旧房。估价对象不具备开发或再开发潜力，根据预期原理不适于使用假设开发法进行评估。

综上所述，本次选用比较法和收益法进行评估。

十、估价结果：

房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经测算，并结合估价经验与对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价对象于价值时点的评估结果为：（币种：人民币）

不动产权证号	权利人	坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
0101222277	贺振雪	邯山区滏东南大街193号明珠花园B区20-3-16	166.39	10179	169.37

人民币大写：壹佰陆拾玖万叁仟柒佰元整。

十一、注册房地产估价师：

姓名	注册号	盖章签名	签名日期
陈安花	3720170073	 姓名: 陈安花 注册号: 3720170073 有效期至: 2020.6.29	2019年1月29日
刘海军	3720090036	 姓名: 刘海军 注册号: 3720090036 有效期至: 2021.12.5	2019年1月24日

十二、实地查勘期: 2019年1月15日至2019年1月15日。

十三、估价作业期: 2019年1月15日至2019年1月24日。

二〇一九年一月二十四日

估价对象照片

