房地产估价结果报告

一、委托方：井陉县人民法院

二、估价方

房地产估价机构：河北博华房地产评估有限公司

法定代表人：张维生

资格等级：贰级

资质证书号：冀建房估(石)50号

联系地址：河北省石家庄市长安区和平东路260-1号福源大厦西座04层B

三、估价对象

估价对象位于井陉县城河西街煤炭局宿舍新-2-201室，房屋所有权人:王军花，产别：私有房产，建成年代：2003年，房屋建筑面积：94.26平方米，地下室面积：17.15平方米，总层数：8层，所在楼层：2层，房屋结构：混合结构，房屋所有权证号：井陉县房权证微水镇字第0130006296号。

室内装修状况：外墙为水刷石墙面，大门为复合防盗门，室内地砖地面，塑钢窗，石膏角线，木包门窗套；厨卫地砖、墙砖、吊顶。水电暖设施齐全，维修保养状况较好。

四、估价目的：为司法鉴定涉及的房地产提供市场价值参考。

五、估价时点：2018年8月24日

六、价值定义：

本次估价采用公开市场价值标准。

市场价值，是指交易双方交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性的条件下最可能形成的价格。

七、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

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》及其实施条例;

3、《中华人民共和国物权法》;

4、《中华人民共和国担保法》;

5、河北省及石家庄市建设、土地、房产管理部门制定的有关规定、文件等;

(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、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013,2013年6月26日发布,自2014年2月1日起实施)

(三)委托方提供的有关资料。

井陉县人民法院司法鉴定委托书

《房屋所有权证》

(四)其他依据:

1、估价方现场勘查资料;

2、委托人提供的相关资料;

八、估价原则

本估价报告在遵循公正、客观、科学的基本原则前提下,具体依据如下原则。

1.独立、客观、公正原则:房地产估价师站在中立的立场上,评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干预,完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价;房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏

见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2.合法原则：房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值，不仅要依据宪法和相关法律、行政法规、估价对象所在地的地方性法规、缔结或者参加的相关国际条约，还要依据国务院及其各部门颁发的相关决定、命令、部门规章和政策及技术规范，最高人民法院和最高人民检察院颁布的相关司法解释，估价对象所在地的国家机关颁发的相关地方政策规章和政策等。

3.最高最佳使用原则：要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

4.估价时点原则：要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币的购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。估价时点除了说明评估价值对应的时间，还是评估估价对象价值的时间界限。

5.替代原则：房地产估价时要考虑同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，对估价对象的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。

九、估价方法

估价对象为房地产的市场价值，估价人员深入细致地分析了评估项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的资料，在实地勘查和市场调查的基础上，本次评估采用市场比较法和收益法进行评估。

估价人员认真分析所掌握的资料，并进行了实地查勘和调查，估

价对象所在区域内类似房地产交易案例较多，故适宜采用市场比较法；估价对象属于收益性房地产，故适宜采用收益法进行测算。

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，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响估价对象价值因素的综合分析，确认估价对象在估价时点2018年8月24日的市场价值为:

地上单价: 4073 元/平方米

地下单价: 1500 元/平方米

评估总价值: 40.96 万元 （大写肆拾万玖仟陆佰元整）

货币种类: 人民币

十一、估价人员

姓 名	注册号	签名	签名日期
杨明伟	1320150054	杨明伟	2018 年 12 月 3 日
庞如超	1320150053	庞如超	2018 年 12 月 3 日

十二、实地查勘期: 2018 年 8 月 24 日

十三、估价作业期

2018 年 8 月 24 日至 2018 年 12 月 3 日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告书有效期为壹年（自 2018 年 12 月 3 日始至 2019 年 12 月 2 日止）。

河北博华房地产评估有限公司

2018 年 12 月 3 日