估价结果报告

河北永信瑞安房地产评估有限公司接受委托，根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学的估价方法，对位于衡水市枣强县帝景城小区14幢3单元301号房地产价值进行了评估。本公司估价人员按照必要的估价程序对估价对象进行了实地查勘、市场调查与询证，对估价对象在价值时点2018年12月12日的房地产价值做出了公允估价，现将估价情况及估价结果报告如下：

一、估价委托人

单位名称：石家庄市桥西区人民法院

二、房地产估价机构

机构名称：河北永信瑞安房地产评估有限公司

公司类型：有限责任公司

机构地址：石家庄市桥西区自强路35号庄家金融大厦10层

法定代表人姓名：侯文涛

注册资本：叁佰万元整

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（石）45号

三、估价目的

为委托人确定估价对象房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象

本报告估价对象为石家庄市桥西区人民法院委托评估的顾维力位于衡水市枣强县帝景城小区14幢3单元301号房地产。

（一）估价对象区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、商业繁华度、配套设施等。

（1）坐落：估价对象位于衡水市枣强县帝景城小区14幢3单元301号。

（2）交通：估价对象位于枣强县，所在区域内有建设北路、平原东街、胜利北路等城市交通主干道和花园路等城市交通次干道，区域内有多路公交线路通行，对外交通便捷。

（3）商业繁华度：估价对象位于衡水市枣强县帝景城小区 14 幢 3 单元 301 号，周边有超市、银行营业部、餐饮等商业集聚，商业繁华度一般。

（4）配套设施：估价对象周边有多个住宅小区，有中小学、幼儿园、医院、邮局、银行、商场、超市、餐饮、娱乐、宾馆等配套设施齐全。

估价对象周边基础设施达到“七通”（即通市政路、通市政电、通讯、通市政供水、通市政排水、通集中供暖、通天然气），基础配套设施齐全。

估价对象区位状况较优。

（二）估价对象权益及实物状况

根据估价委托人提供的《司法鉴定委托书》及其他资料，估价对象产权人为顾维力，坐落为衡水市枣强县帝景城小区 14 幢 3 单元 301 号，建筑结构为混合，总层数为 6 层，所在层为 3，房屋建筑面积 116.6 平方米，设计用途为住宅。

估价对象室内为地砖地面，塑封阳台，内墙涂料粉刷，厨房及卫生间瓷砖地面，墙面砖到顶，PVC 吊顶，安装电子对讲门及入户防盗门，有水、电、暖、天然气等配套设施。经现场查勘，估价对象整体维护状况良好。

五、价值时点

根据（2018）冀 0104 委评 198 号《司法鉴定委托书》，本报告价值时点（基准日）为 2018 年 12 月 12 日。

六、价值类型

根据房地产估价规范和项目具体要求，本次评估采用公开市场价值标准。房地产估价结果为估价对象在保持房地产现状及利用条件下，于价值时点的房地产评估价值。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则前提下，具体依据如下原则。

1、合法原则

即房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或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。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权，二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的，三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易和处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

2、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一宗房地产往往具有不同的价格水平。本报告对估价对象房地产的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

3、替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此房地产估价中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需圈内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，综合确定其客观经营收入和成本费用支出，进而客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

4、最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是以该房地产的效用作最有效发挥为前提的。

八、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、《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行)

2、《中华人民共和国土地管理法》(1986 年 6 月 25 日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过)

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998 年 12 月 27 日中华

人民共和国国务院令第256号发布）

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过）

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）

6、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）

8、《中华人民共和国民事诉讼法》

9、《最高人民法院办公厅关于印发<技术咨询、技术审核工作管理规定>和<对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定>的通知》

10、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

11、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》

12、《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》

(二)本次估价采用的技术标准

1、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

2、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

(三)估价委托人提供的有关资料

1、《司法鉴定委托书》

2、估价委托人提供的《评估、拍卖申请书》

3、估价委托人提供的其他有关资料

(四)房地产估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等。

九、估价方法

采用比较法对估价对象房地产市场价值进行评估。

十、估价结果

我公司在现场勘查的基础上，依据国家及地方的有关法律、法规、政策文件、估价委托人提供的有关资料及我公司所掌握的房地产市场的有关

资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料，结合长期积累的估价经验和本次评估的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照严谨的估价程序，选取适宜的估价方法，综合分析影响估价对象房地产价值的各项因素，经过认真的分析计算，最终确定估价对象在价值时点2018年12月12日及满足各项假设前提和限制条件下的估价结果为58.13万元，人民币大写：伍拾捌万壹仟叁佰元整，单价：4985元/平方米。

十一、房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
侯文涛	1320140063	侯文涛	2018年12月25日
张胜海	1320020004	张胜海	2018年12月25日

十二、实地查勘期

2018年12月12日

十三、估价作业期

2018年12月12日至2018年12月25日

十四、估价报告应用的限制及有效期

本估价报告有如下使用限制：

1、本估价报告只能用于本估价报告载明的估价目的和用途。估价报告使用者应按有关法律、法规要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2、未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本估价报告使用有效期：

本估价报告自出具之日起壹年内有效。估价报告有效期间房地产状况、房地产市场状况发生重大变化，委托方及报告使用人应慎重使用本报告及数字结果。

河北永信瑞安房地产评估有限公司

2018年12月25日