

关于承永兴房估字[2019]第 100 号估价报告

更正说明

围场满族蒙古族自治县人民法院：

李秋生失火罪一案涉及的同兴街广原小区住宅楼 3 号楼 1 单元 701 室楼房价值评估, 我公司出具了编号为承永兴房估字[2019]第 100 号估价报告, 评估价值包括 1 间地下室价值, 经查询, 该套房产不含地下室, 现更正错误结果。

本报告中有关内容错误, 具体更正如下:

1、估价报告具体页码第 2 页, 致委托人函评估价值原文:

市场价值:	小写金额 (人民币)	大写金额 (人民币)
701 室总价 (含 1 间地下室价值)	36.10 万元 (取整至百)	叁拾陆万壹仟元整 (取整至百)
701 室单价	6254 元/平方米	每平方米陆仟贰佰伍拾肆元整
更正为		
701 室总价	35.50 万元 (取整至百)	叁拾伍万伍仟元整 (取整至百)
701 室单价	6149 元/平方米	每平方米陆仟壹佰肆拾玖元整

2、估价结果第 10 页评估价值原文:

市场价值:	小写金额 (人民币)	大写金额 (人民币)
701 室总价 (含 1 间地下室价值)	36.10 万元 (取整至百)	叁拾陆万壹仟元整 (取整至百)
701 室单价	6254 元/平方米	每平方米陆仟贰佰伍拾肆元整
更正为		
701 室总价	35.50 万元 (取整至百)	叁拾伍万伍仟元整 (取整至百)
701 室单价	6149 元/平方米	每平方米陆仟壹佰肆拾玖元整

特此更正

承德永兴房地产评估有限公司

2019 年 12 月 24 日

房产鉴定估价报告

估价项目名称：围场满族蒙古族自治县围场镇同兴街广原小区
3号楼1单元701室楼房价值评估

委托人：围场满族蒙古族自治县人民法院

估价方：承德永兴房地产评估有限公司

估价人员：张明伟 方敏

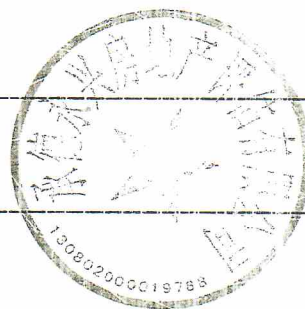
估价作业日期：2019年5月30日至2019年6月2日

估价报告编号：承永兴房估字[2019]第100号



目 录

一、致委托人函	2
二、估价师声明	3
三、估价的假设和限制条件	5
四、房地产估价结果报告	6
五、附件	10



致 委 托 方 函

围场满族蒙古族自治县人民法院：

受贵院委托，承德永兴房地产评估有限公司遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术要求，遵循独立、客观、公正的原则，按照科学、公允的评估方法进行了分析和测算，对位于围场满族蒙古族自治县围场镇同兴街广原小区 3 号楼 1 单元 701 室房产价值进行了评估。

估价人员对委估的房产进行了实地查勘和估价资料的收集，同时进行必要的调研、核对，在此基础上撰写了房产鉴定估价报告。

估价对象位置：	围场镇同兴街广原小区 3 号楼 1 单元 701 室	
房屋所有权登记 发证存根证号：	无	
设计用途：	住宅	
实际用途：	住宅	
建筑面积：	依据上述房屋所有权证确定的建筑面积为 57.73 平方米	
估价目的：	为围场满族蒙古族自治县人民法院委估李秋生失火罪案涉案房产提供价值参考依据而评估房地产市场价值	
估价时点：	2019 年 5 月 30 日	
估价方法：	市场比较法与收益法	
市场价值：	小写金额（人民币）	大写金额（人民币）
701 室总价（含 1 间地下室价值）	36.10 万元（取整至百）	叁拾陆万壹仟元整（取整至百）
701 室单价	6254 元/平方米	每平方米陆仟贰佰伍拾肆元

承德永兴房地产评估有限公司

法定代表人：

2019 年 6 月 2 日

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
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已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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 本报告估价范围内的房产，委托人提供了围场满族蒙古族自治县房屋所有权登记发证存根复印件。
6. 本次估价所依据的资料由委托人提供，委托人对其所提供资料的真实性负责，由于委托人提供资料不实造成的失误，受托人不承担责任。
7. 本次估价是以估价对象的房产分摊的土地使用权在评估范围之内为前提。
8. 估价人员对该房产进行了现场勘察，并对房产现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对评估房产的勘察，限于房产的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对评估房产建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对木质工程，其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。此外评估人员也没有组织对电子空调或其他设备等服务性设施进行测试的责任。
9. 我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，并对估价对象现状与相关权属证明材料上记载的内容逐一进行对照，全面、细致地了解了估价对象。
10. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
11. 报告使用者收到此报告后，如对评估结论有疑义，请在十日内以书面形式提交法院。

12. 本次参加估价的人员:

中国房地产估价师 (1320170134)



中国房地产估价师 (1320170106)



助理人员

副高

承德永兴房地产评估有限公司



估价的假设和限制条件

1. 本次估价是以估价对象应保持现状继续使用为估价前提。
2. 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为估价前提。
3. 本次估价是以估价对象合法取得为假设前提。
4. 报告中估价结果为估价对象在 2019 年 5 月 30 日的市场价格。
5. 本次估价的房产包括分摊的土地使用权价值。
6. 本报告评估结果是：根据估价原则确定的房产价值，未考虑国家宏观经济政策发生变化及遇有自然力和其他不可抗力对房地产状况及价格的影响。
7. 本报告在有效期内为评估目的服务，不得用于其他目的，未经评估机构同意，评估报告书不得向委托人和评估报告审查部门之外的单位和个人提供。
8. 本报告在估价结果为估价对象在估价时点，规划用途条件下，房屋在现状成新率的房地产正常市场价格，未考虑未来房地产市场变化对房地产值实现的影响。
9. 遵循国际评估准则有关内容，估价报告仅按既定目的提供给委托人使用。评估人员对委托人负有这样的责任：作为一名称职的估价人员，他将熟练地运用专业技术，仔细、勤奋地编制估价报告。
10. 本估价报告书一式五份，委托人四份，本机构存档一份。

房地产估价结果报告

一、委托人

委托方：围场满族蒙古族自治县人民法院

二、估价方

承德永兴房地产评估有限公司

法定代表人：范国智

三、估价对象

(一) 权益状况

房屋所有权人：李秋生，共有情况：共同人有，共有人：敖春芳 1 人，产别：私有，设计用途：住宅。

(二) 实物状况

1. 公共部分

此次委估的房产坐落于围场镇同兴街广原小区住宅楼 3 号楼 1 单元，委估房产外墙墙裙贴外墙砖，其余外墙面涂料；该单元住宅楼一层两户，委估房屋坐落于该单元第 7 层，楼房总层数为 7 层，建筑结构为混合结构，步行楼梯间内设两段式步行楼梯，踏步及休息平台铺花岗岩，铁护栏扶手，内墙上部刮膏，下部墙漆。

2. 户内部分

委估房屋为围场镇同兴街广原小区住宅楼 3 号楼 1 单元 701 室房屋，建筑面积 57.73 平方米。一室一厅户型，卧室朝向南，室内地板砖地面，内墙刮膏，普通套装门；厨房、卫生间内墙贴砖，卫生间内普通坐便器、洗手盆等；厨房、另一小卧室及卫生间部分为坡屋面顶，厨房已安装煤气表，未使用。

(三) 区位状况

1. 交通便捷度

道路通达性好，交通便捷程度较高。

2. 自然人文质量

估价对象小区内环境较好，自然人文环境质量较高。

3. 居住社区成熟度

居住小区规模适中、小区入住率较高、居住社区成熟度高。

4. 外部配套设情况

估价对象所在区域基础设施完备，基础设施达七通一平，配套设施较为完善，小区周边有银行、酒店、超市等。

四、估价目的

本次估价是为李秋生失火罪一案涉及的同兴街广原小区住宅楼 3 号楼 1 单元 701 室楼房提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

五、价值时点

2019 年 5 月 30 日。

六、价值定义

本报告所确定的价值标准为估价对象在公开的房地产市场上最可能形成的客观合理价格。

七、估价依据

1. 国家法律法规

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》;

(2) 《中华人民共和国城市规划法》;

2. 住房和城乡建设部、国土资源部等部门规章;

3. 省、市及有关部门颁布的有关房地产价格评估法律、法规及政策性文件;

4. 技术标准

《房地产估价规范》【国标 GB/T50291-2015】;

5. 委托人提供的相关资料

(1) 围场满族蒙古族自治县人民法院委托书;

(2) 委托人提供的委估房产的其他资料;

6. 估价人员掌握的有关资料以及实地查勘所获取的资料。

八、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. 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。

2. 合法原则

房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法抵押、合法交易、合法处分、等为前提进行估价。

3. 价值时点原则

估价时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

4. 替代原则

循序替代原则，要求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

因估价对象所在区域存在较多该类住宅用房成交案例，且与估价对象具有可比性，同时估价对象存在潜在的出租收益，所以本次评估采用市场比较法和收益法作为其估价方法，综合两种方法的评估结果确定其最终价格。

市场比较法是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做出适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现至估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

经过详细计算，确定估价对象于估价时点 2019 年 5 月 30 日的评估价值

如下:

市场价值:	小写金额(人民币)	大写金额(人民币)
701室总价(含1 间地下室价值)	36.10万元(取整至百)	叁拾陆万壹仟元整(取整至百)
701室单价	6254元/平方米	每平方米陆仟贰佰伍拾肆元整

十一、估价人员

中国房地产估价师(1320170134)



中国房地产估价师(1320170106)



十二、估价作业日期

自2019年5月30日至2019年6月2日

十三、估价报告有效期

本房产估价报告应用有效期一年内有效。

承德永兴房地产评估有限公司

2019年6月2日



附 件

- 1、 围场满族蒙古族自治县人民法院委托书复印件
- 2、 委估房屋照片
- 3、 房地产估价机构营业执照复印件
- 4、 房地产估价机构资格证复印件
- 5、 房地产估价师资格证书复印件



围场满族蒙古族自治县人民法院

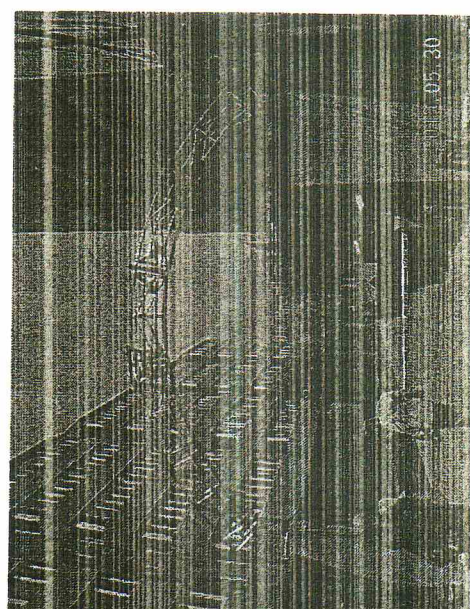
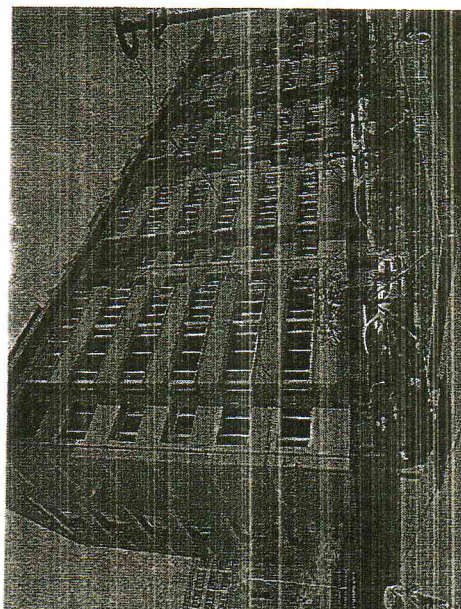
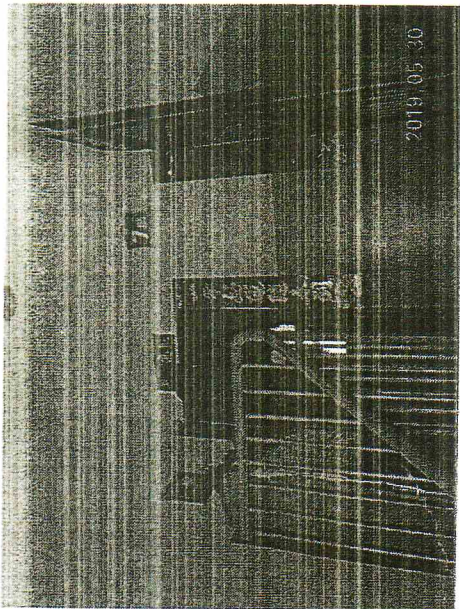
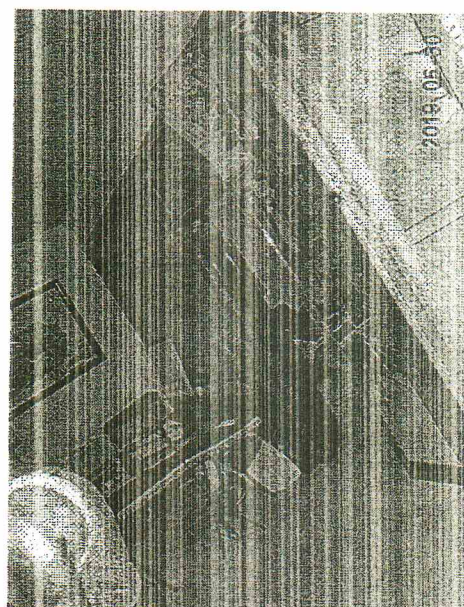
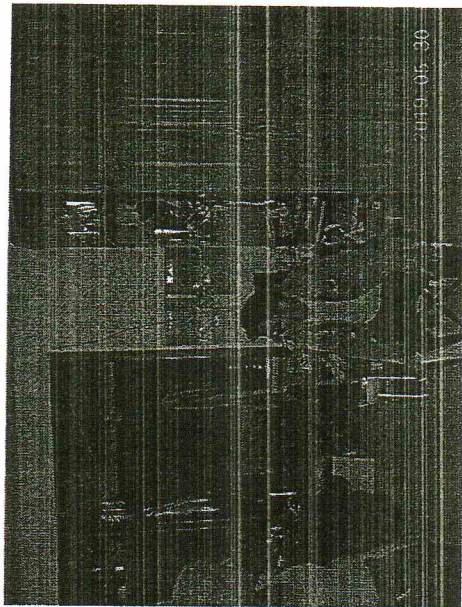
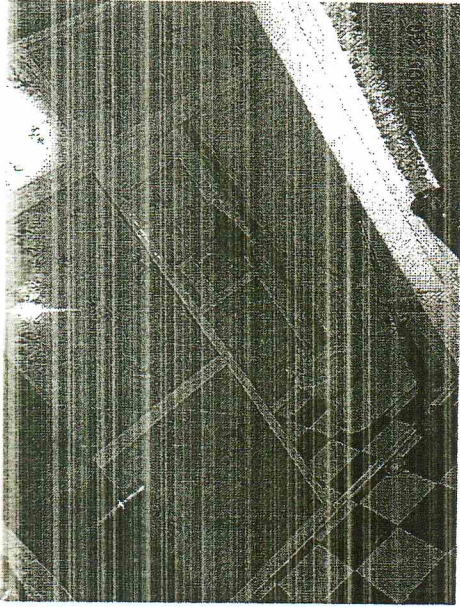
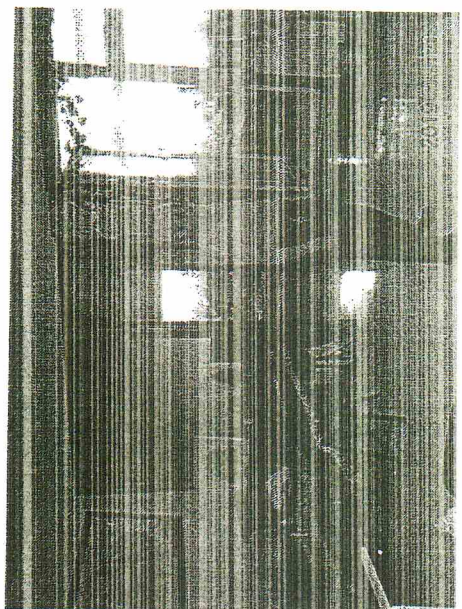
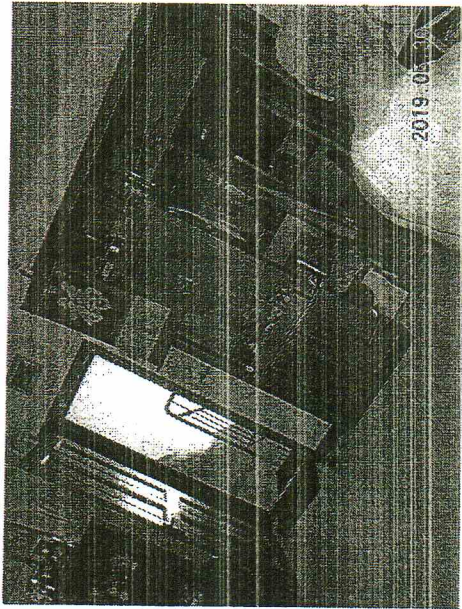
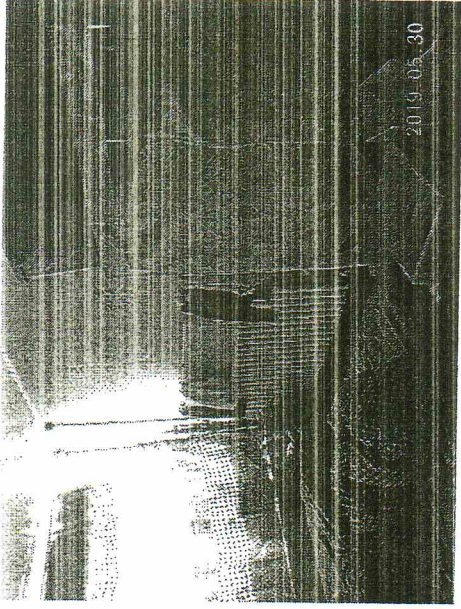
委 托 书

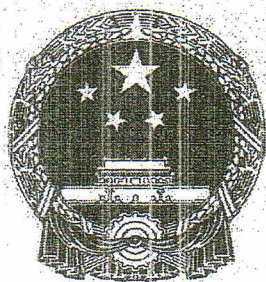
承德永兴房地产评估有限公司：

我院执行局执行的：李秋生失火罪一案，需对广原小区 3 号楼 1 单元 701 室楼房一处的价格进行鉴定，请接受委托。

2019年5月30日





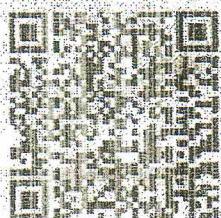


营业执照

副本编号: 1-1

(副 本) 社会信用代码 91130802550421299H

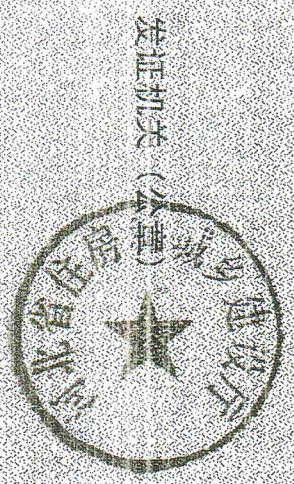
名 称 承德永兴房地产评估有限公司
类 型 有限责任公司
住 所 承德双桥区天成永兴大厦702商业
法定代表人 范国智
注 册 资 本 壹佰零伍万元整
成 立 日 期 2010年01月27日
营 业 期 限 2010年01月27日 至 2040年01月26日
经 营 范 围 凭资质证从事房地产评估。



登记机关



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关 (公章)
2019年5月21日

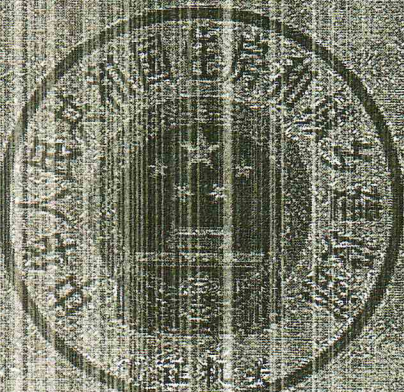
机 构 名 称	承德永兴房地产评估有限公司
法 定 代 表 人 (执行事务合伙人)	范国智
住 所	承德双桥区天成永兴大厦702商业
邮 政 编 码	067000
联 系 电 话	0314-2062510
统一社会信用代码	91130802550421299H
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	2010.01.27
注 册 资 本 (出资额)	壹佰零伍万圆整
备 案 等 级	贰级
证 书 编 号	冀建房估(承)22号
有 效 期 限	截至2022年5月20日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准

本证书合法持有者有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，并在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The holder of this certificate is entitled to use the designated registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00198560

姓名 / Full name

方敏

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

110828198512275300

注册号 / Registration No.

1120170106

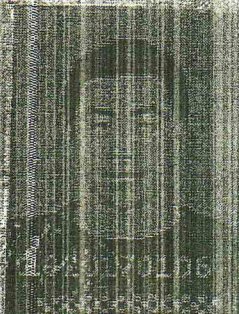
执业机构 / Employer

承德永兴房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-27

持证人签名 / Holder's signature

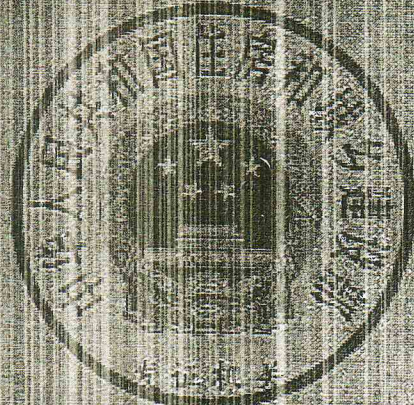


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准

本证书合法持有者有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，并在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The holder of this certificate is entitled to use the designated registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00158902

姓名 / Full name

张明伟

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

190802198301111830

注册号 / Registration No.

1120170134

执业机构 / Employer

承德永兴房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-10-15

持证人签名 / Holder's signature

