

房地产估价报告

估价项目名称：孙树林位于大阁镇双新南房屋的市场价值评估

估价委托人：河北省承德市丰宁满族自治县人民法院

房地产估价机构：北京建亚恒泰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：陈飞（注册号：1120180026）

陈敬（注册号：1120080020）

估价报告编号：建亚(冀·承德)评字 2019-003 号

估价报告出具日期：2019 年 9 月 12 日



致估价委托人函

河北省承德市丰宁满族自治县人民法院：

受贵院的委托，我公司对孙树林位于大阁镇双新南房屋的（以下简称“估价对象”）正常市场价值进行了评估。估价目的是为估价委托人办理（2019）冀 0826 丰委评字 83 号案件提供参考依据。

经过客观、公正的估价，确定上述估价对象在价值时点二〇一九年八月九日的房地产正常市场价值为：

房地产正常市场价值总额：**41.08** 万元

大写金额：人民币肆拾壹万零捌佰元整

单位价格：**3591** 元/平方米

详细的估价结果及有关说明见后附的《估价结果报告》。

此致

敬礼！

北京建亚恒泰房地产评估有限公司
法定代表人：
二〇一九年九月十二日



目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	3
一、估价委托人	3
二、房地产估价机构	3
三、估价目的	3
四、估价对象	3
五、价值时点	6
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师	10
十二、实地查勘期	10
十三、估价作业期	10
附件	11
1. 《河北省承德市丰宁满族自治县人民法院委托书》复印件	
2. 《房屋所有权证》复印件	
3. 估价对象位置图	
4. 估价对象照片	
5. 估价机构营业执照复印件	
6. 估价机构备案证书复印件	
7. 估价人员资格证书复印件	



估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 我们与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. 我公司估价人员于2019年8月9日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、非暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

5. 我们是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291—2015】、《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013】的规定进行估价工作，撰写估价报告。

6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

7. 本次评估未对评估标的院内附属建筑进行评估。

8. 本估价报告由北京建亚恒泰房地产评估有限公司负责解释。



估价假设和限制条件

一、估价假设

1. 本估价报告的结论是依据估价委托人及当事人提供的《河北省承德市丰宁满族自治县人民法院委托书》复印件、《房屋所有权证》复印件等有关资料进行测算求取的，我们对该资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未向政府有关部门进行核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

3. 本次估价结果是以国家宏观经济政策没有发生重大变化、市场基本稳定以及排除不可抗力影响为前提的。

4. 本次评估估价对象地址按照估价委托人提供的《房屋所有权证》【复印件】进行描述。

二、估价报告使用限制

（一）估价报告的用途

为估价委托人办理（2019）冀 0826 丰委评字 83 号案件提供参考依据；

（二）估价报告使用者

河北省承德市丰宁满族自治县人民法院。

（三）估价报告使用期限

自 2019 年 9 月 12 日起至 2020 年 9 月 11 日止。

（四）在使用估价报告时需要注意的其他事项

1. 本报告未经估价机构书面同意，不得向估价委托人、估价报告审查部门及与本次估价目的有关的机构之外的任何单位或个人提供，报告的全部或部分内容未经我公司书面许可不得发表于任何公开媒体上。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：河北省承德市丰宁满族自治县人民法院

二、房地产估价机构

名称：北京建亚恒泰房地产评估有限公司

住所：北京市丰台区南三环西路 88 号 1022 室

法定代表人：杨军

备案等级：一级

备案证书编号：建房估备字[2015]027 号

三、估价目的

为估价委托人办理（2019）冀 0826 丰委评字 83 号案件提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象的区位状况

1. 位置

（1）坐落：丰宁满族自治县大阁镇；

（2）四至：估价对象所在位置东至丰宁满族自治县人民法院、西至宁丰路、北至丰新胡同，南至永安东街；

（3）方位：标的位于丰宁满族自治县人民法院西侧，宁丰路东侧、丰新胡同南侧、永安东街北侧；

2. 交通

（1）道路状况：东临滨河路、西临宁丰路、南至永安东街；

（2）出入可利用交通工具：估价对象周围有 102 路公交车；

（3）交通管制状况：无交通管制；

（4）停车方便程度：周边没有停车位。

3. 外部配套设施

（1）基础设施：宗地基础设施条件较优，宗地红线外达到“五通”（即通路、



通电、通讯、通上水、通下水、)；

(2) 公共服务设施：估价对象周边分布有永安综合超市、多多超市、战友超市，丰宁满族自治县第三小学、朝阳小学、丰宁一小学前部，丰宁县中医院，中国工商银行、农业银行、丰宁农商银行等，生活配套设施一般。

4. 周围环境

自然和人文环境状况：区域自然环境状况及人文环境状况较好。

5. 所处位置

估价对象所处位置：大阁镇双新南。

6. 楼层

估价对象所处楼幢总楼层为 1 层，估价对象所在楼层为 1 层。

7. 朝向

估价对象朝向为南北。

(二) 估价对象的实物状况

1. 估价对象的具体情况

估价对象位于丰宁满族自治县大阁镇双新南，距离滨河路约 100 米。

估价对象所处丰宁满族自治县大阁镇双新南一套民房，为砖木结构，共 1 层，估价对象所处为 1 层；建筑面积为 114.4 平方米。



估价对象有关详细说明见下表：

建筑物状况		
房屋规划用途	房屋总层数	估价对象所在楼层
住宅	1	1
结构	建筑面积（平方米）	套内建筑面积（平方米）
砖木	114.4	/
建成年代	户型	朝向
约 1995 年	/	南北
配套及设备状况		
市政设施情况	电力、通讯等，基础配套设施状况较齐全	
其他设备	无	
居住区情况		
估价对象为丰宁满族自治县大阁镇双新南民房一套，环境较好，无物业管理，配套设施一般。		

（三）估价对象的权益状况

1. 房屋登记状况

根据估价委托人所提供的《房屋所有权证》复印件及其他相关资料，估价对象登记状况为：

权利人：段志芳

权利性质：私产

房屋坐落：丰宁满族自治县大阁镇双新南

用途：住宅

房屋结构：砖木

建筑面积（平方米）：114.4

总层数：1

所在层：1

2. 估价对象权属描述

估价对象权利人为段志芳，由于本次估价仅为估价委托人审理（2019）冀



0826 丰委评字 83 号案件提供价值参考依据，故未对估价对象权属状况作进一步核实。

3. 他项权利状况

根据估价委托人提供的相关资料，估价对象未抵押，由于本次估价仅为估价委托人审理（2019）冀 0826 丰委评字 83 号案件提供价值参考依据，故未对估价对象抵押等他项权利状况进一步核实。

（四）市场背景描述与分析

1. 估价对象所在地区的经济社会发展状况

丰宁满族自治县，河北省承德市辖县，1987 年建立。位于河北省北部、承德市西部，南邻北京市怀柔区，北靠内蒙古自治区正蓝旗、多伦县，东接承德市围场满族蒙古族自治县、隆化县、滦平县，西面与张家口市赤城县、沽源县接壤。丰宁县名来源于乾隆皇帝御赐，取字“丰阜康宁”。丰宁满族自治县与首都北京接壤，既是河北省环京津县之一，又是联系北京与内蒙古的重要通道，自古以来是满族、蒙古族等民族聚居的地区。2013 年，丰宁满族自治县总面积为 8765 平方公里，辖 9 个镇、16 乡、1 个民族乡，总人口 35.70 万人，有满族、蒙古族、回族、汉族等 13 个民族，少数民族人口占总数的 77.2%，满族人口占 68.5%。

丰宁满族自治县是河北省 6 个坝上县之一、32 个环京津县之一，22 个扩权县之一，13 个环首都经济圈县之一。2013 年地区生产总值为 87.1 亿元。

2. 房地产市场运行情况

随着承德将打造国际旅游城市，外地投资者的增加，但中短期内还是以本地居民为主，高端产品的购买者主要是企业老板、企业白领等，中低端房地产市场则以刚性需求为主，承德未来几年房地产产品的存量会有所上升，如果进一步考虑承德人口的老齡化趋势、个人恐慌性的抛售手中在量房、土地财政对房价合理回调的阻滞从而导致的刚需减少，房地产需求可能会持续减弱，但是考虑承德市的可利用土地有限，人口众多等因素，综合来看，短期内承德市房地产市场保持基本平稳，波动不大。

五、价值时点

2019 年 8 月 9 日（现场查勘日）



六、价值类型

本次估价是采用市场价值标准。市场价值标准是指所评估出的客观合理价格或价值是在公开市场上于价值时点最可能成立或形成的价格。

本次估价的“房地产市场价值”是指在正常市场情况下，于价值时点 2019 年 8 月 9 日的估价对象房地产正常市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

(一) 独立、客观、公正原则：即站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值。

(二) 合法原则：即估价对象在本次估价时具有合法的产权、用途、交易及处分方式。

(三) 价值时点原则：价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

(四) 替代原则：即以同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理为理论依据进行评估。通过对房地产条件的比较，得出估价对象在公开市场上最可能形成或成立的价格来，从而保证估价的客观合理性。

(五) 最高最佳利用原则：即在合法原则的前提下和工程技术水平允许的条件下，按估价对象最高最佳使用状态进行评估。

八、估价依据

(一) 有关法律、法规和政策

1. 《中华人民共和国物权法》【中华人民共和国主席令第六十二号 自 2007 年 10 月 1 日起施行】

2. 《中华人民共和国土地管理法》【根据 2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正 1999 年 1 月 1 日起施行】

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》【根据 2007 年 8 月 30 日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议《关于修改〈中华人民共和国城市



《房地产管理法》的决定》修正 中华人民共和国主席令第 72 号 1995 年 1 月 1 日起施行】

4. 《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】

5. 国务院、建设部、承德市人民政府及其有关部门颁布的有关政策、法规文件

(二) 有关估价标准

1. 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》【GB/T 18508—2014】

2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》【GB/T 50291—2015 2015 年 4 月 8 日发布 2015 年 12 月 1 日起实施】

3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》【GB/T 50899-2013 2013 年 6 月 26 日发布 2014 年 2 月 1 日起实施】

(三) 估价委托书、估价委托人提供的估价所需资料

1. 《河北省承德市丰宁满族自治县人民法院委托书》复印件

2. 《房屋所有权证》复印件

3. 有关估价的其他资料

4. 注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

九、估价方法

(一) 估价方法适用性分析

根据《房地产估价规范》，目前常用的四种估价方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法。注册房地产估价师根据估价对象的特点、实际情况及估价目的，对上述估价方法分析如下：

1. 比较法

比较法主要用于房地产市场发达，有充足的具有替代性的房地产交易/挂牌案例的地区。估价对象位于丰宁满族自治县大阁镇双新南，用途为住宅，近期没有同类或类似房地产交易/挂牌案例，没有条件选用比较法进行估价。因此本次估价不宜采用比较法进行评估。



2. 收益法

收益法适用于有现实收益或潜在收益的土地或房地产估价。估价对象用途为住宅，可以出租作为收益性物业。但当前住宅市场租金收益与房地产价格比例偏离合理水平，难以准确求取房地产价值，故本次估价不宜采用收益法。

3. 成本法

成本法是房地产估价的基本方法之一，其本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求得房地产的价值或价格。成本法测算的估价对象积算价格能够反映房地产的价格构成，并且估价人员掌握了同类型房地产的各项造价资料，能够较为客观的估算出估价对象的成本价值，故本次估价可采用成本法进行估价。

4. 假设开发法

假设开发法是评估房地产开发用地、在建工程等待开发房地产价值或价格的常用方法。估价对象为已建成物业，且处于正常使用状态，不符合假设开发法应用条件及适用范围。

（二）选用的估价方法及选用的理由

1. 成本法

成本法是房地产估价的基本方法之一，其本质是以房地产的重新开发建设成本为导向求得房地产的价值或价格。成本法测算的估价对象积算价格能够反映房地产的价格构成，并且估价人员掌握了同类型房地产的各项造价资料，能够较为客观的估算出估价对象的成本价值，因此本次估价可采用成本法进行评估。

（三）估价技术路线

1. 采用成本法测算估价对象价值

依据成本法，测算在价值时点下重新建造或重新购置同样的房地产所需花费的费用，扣除折旧因素后所得出的结果即估价对象的积算价格，包括土地取得费、建筑物建造费、利息、利润、相关税费。其中，土地取得费采用基准地价系数修正法进行测算。

2. 估价人员根据估价经验，结合估价目的，综合成本法的估价结果，确定估价对象在价值时点的市场价值。



十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，采用科学估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，并结合估价经验，综合考虑影响房地产价格的各项因素，确定估价对象于价值时点 2019 年 8 月 9 日的房地产正常市场价值为：

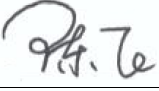
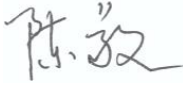
房地产正常市场价值总额：**41.08**万元

大写金额：人民币**肆拾壹万零捌佰**元整

单位价格：3591元/平方米

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
陈飞	1120180026		2019 年 9 月 12 日
陈敬	1120080020		2019 年 9 月 12 日

十二、实地查勘期

2019 年 8 月 9 日。

十三、估价作业期

自 2019 年 8 月 9 日至 2019 年 9 月 12 日。

北京建亚恒泰房地产评估有限公司

二〇一九年九月十二日





附件

1. 《河北省承德市丰宁满族自治县人民法院委托书》复印件
2. 《房屋所有权证》复印件
3. 估价对象位置图
4. 估价对象照片
5. 估价机构营业执照复印件
6. 估价机构备案证书复印件
7. 估价人员资格证书复印件