

# 房产估价报告

估价项目名称: 旌阳镇西门中路 58 号 6-101 房产及附属建筑物  
价值估价报告

委托人: 平泉市人民法院

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 8 月 14 日至 2019 年 11 月 19 日

估价报告编号: 承永兴房估字[2019]第 265 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	9

## 致 委 托 方 函

平泉市人民法院：

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，对彭勃位于旌阳镇西门中路 58 号 6-101 房产及附属建筑物价值进行了评估。

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

房屋所有权证：	其他资料	不动产登记信息查询结果、委托方案情况说明	
估价对象位置：	旌阳镇西门中路 58 号 6-101 房产及附属建筑物		
房屋所有权人	彭勃		
规划用途：	住宅	实际用途：	住宅
建筑面积：	依据上述资料确定，旌阳镇西门中路 58 号 6-101 房产建筑面积 79.75 平方米，附属建筑物（自建厨房）建筑面积为 22.91 平方米。		
估价目的：	为平泉市人民法院受理的徐晓清与彭勃买卖合同纠纷一案涉案房产及附属建筑物价值提供参考而评估市场价值。		
估价时点：	2019 年 8 月 14 日		
估价方法：	对房产采用市场比较法，对附属建筑物采用成本法		
总价(人民币)	总价 40.42 万元（其中房产：36.39 万元，附属建筑物 4.03 万元）	肆拾万零肆仟贰佰元（取整至百元）	
房产单价(人民币)	4563 元/平方米	肆仟伍佰陆拾叁元（取整至元）	
附属建筑物单价(人民币)	1760 元/平方米	壹仟柒佰陆拾元（取整至元）	

承德永兴房地产评估有限公司

2019 年 11 月 19 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，委托人提供了不动产登记信息查询结果复印件，本次估价房屋按委托人提供的不动产登记信息查询结果复印件确定的面积为计算依据。
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. 此次评估的房产委估人未提供房屋坐落的土地使用证，房地具有不可分割性，本估价结果包含相应土地使用权的价值，提请相关当事方特别关注。
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）

承德永兴房地产评估有限公司

2019 年 11 月 19 日

## 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 8 月 14 日的市场价格。
5. 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。
6. 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。
7. 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价值实现的影响。
8. 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。
9. 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：平泉市人民法院

### 二、估价方

承德永兴房地产评估有限公司

### 三、估价对象

#### (一) 权益状况

依据委托方提供的《不动产登记信息查询结果》，不动产证号：旌阳字第 001148 号（未提供该不动产证）；权利人：彭勃；建筑面积 79.75 平方米；房屋附属建筑物--自建厨房，没有房产证，面积 22.91 m<sup>2</sup>。

#### (二) 实物状况

此次委估的房产及附属建筑物坐落于旌阳镇西门中路 58 号 6-101 号，（房产登记机构登记地址为西门路 70 号），房屋为砖混结构 5 层楼，委估房产位于第一层，南北通透，普通住宅装修水平，房产维护及使用情况良好。

房屋附属建筑物为自建的砖混平房，含门洞房，共 22.91 平方米，地板瓷地面，内墙面瓷砖，橱柜等厨房设施齐全。

#### (三) 区位状况

##### 1. 交通便捷度

位于西门路，区域内有公交车经过，道路通达性较好，交通较便捷。

##### 2. 区域配套设施

估价对象所在区域已达到“七通一平”（即通路、通电、供水、排水、通讯、供暖、供气及土地平整）的开发水平；银行、超市等环境较好，附近基础设施完善，公用设施齐全。

### 四、估价目的

为平泉市人民法院受理的徐晓清与彭勃合同纠纷一案涉及的，旌阳镇西门中路 58 号 6-101 房产及附属建筑物价值提供参考而评估房产市场价值。

## 五、价值时点

2019 年 8 月 14 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)、河北省平泉市人民法院委托书：(2019)平法外委立字第 67 号。

(2)、不动产登记信息查询结果复印件。

(3)、平泉市人民法院案件情况说明：(2017)冀 0823 执 1570 号。

### 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. 合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法抵押、合法处置等为前提进行估价。

2. 最高最佳使用原则：应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

3. 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。

4. 时点原则：要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或

价值。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通常的估价方法有市场比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法等，有条件选用市场比较法进行估价的，应选用市场比较法为主要方法，存在收益或有潜在收益能力的房地产应采用收益法作为其中的一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。

因估价对象所在区域存在足够的住宅用房成交案例，且与估价对象具有可比性，所以本次对房产的评估采用市场比较法作为其估价方法，以市场法的评估结果确定其最终价格；对自建房屋附属物采用成本法评估。

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。

## 十、估价结果

经过详细计算，确定估价对象于估价时点 2019 年 8 月 14 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）
总价（人民币）	40.42 万元	肆拾万零肆仟贰佰元（取整至百元）

详见下表：

序号	资产名称	结构	面积	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)	备注
1	住宅房	砖混	79.75	4563.00	36.39	市场法
2	自建厨房	混合	22.91	1760.00	4.03	成本法
合 计			102.66		40.42	

中国房地产估价师（1320170134）：

中国房地产估价师（1320170106）：

**助理人员：**

**十二、估价作业日期**

自 2019 年 8 月 14 日至 2019 年 11 月 19 日。

**十三、估价报告有效期**

本房产估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。自 2019 年 11 月 19 日至 2020 年 11 月 18 日止。

承德永兴房地产评估有限公司

2019 年 11 月 19 日

## 附 件

- 1、平泉市人民法院委托书、案件说明复印件
- 2、委估房屋部分照片
- 3、不动产登记信息查询结果
- 4、房地产估价机构营业执照复印件
- 5、房地产估价机构资格证复印件
- 6、房地产估价师资格证书复印件