

目 录

第一部分 致委托人函	1
第二部分 估价师声明	2-3
第三部分 估价的假设和限制条件	4
第四部分 估价结果报告	5-9
一、委托人	5
二、估价机构	5
三、估价对象	5
四、估价目的	6
五、估价时点	6
六、价值定义	6
七、估价原则	6
八、估价依据	7
九、估价方法	8
十、估价结果	8
十一、有关说明	8
十二、估价人员	9
十三、实地查勘日期	9
十四、估价作业日期	9
十五、估价报告使用期限	9

致委托人函

河北省平泉市人民法院：

受贵单位的委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，因申请人王世栋与被申请人张保华民间借贷纠纷一案，需对凌源市天元路天元椿小区 7#-02062 室的房地产价值进行评估，估价时点为 2019 年 8 月 14 日，估价目的为河北省平泉市人民法院案件审理提供公允的价值参考依据。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，确定估价对象在市场上有足够的买方和卖方，并且进入市场无障碍的条件下，于估价时点可能实现的市场总价值为 28.65 万元（大写人民币贰拾捌万陆仟伍佰元整）。

承德乾丰房地产评估有限公司

法定代表人：

2019 年 9 月 24 日

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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、本估价报告中的分析、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。

4、我们对本次估价的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师已于 2019 年 9 月 11 日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录，由于未能打开楼宇门，未进入现场，无法对估价对象的建筑结构、室内状况进行实地查勘。我们的勘察仅限于天元椿小区 7 号楼的外观，对被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告依据委托方提供的相关资料，委托方应对资料的真实性、合法性、完整性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、报告所称市场价值是指估价对象在保持现有用途并持续经营，以及在保持估价时点之状况和外部经济环境的前提下，为本报告书所确定的估价目的而提出的公允估价意见。该估价意见是指假定有充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地平等、充分了解估价对象相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表具体资产在涉及产权变动或资产形态转变时的实际交易价格。

10、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构和估价人员同意，估价报告不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

11、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本

评估机构所有。

12、未来市场变化风险和短期强制处分等因素对价值均产生一定的影响，本报告未考虑此因素，委托人在案件审理时需全面考虑。

13、本次评估未取得房屋所有权证等权属资料，根据委托方提供的房屋不动产登记簿复印件显示信息进行评估。

14、因当事人原因，评估人员未能进入房屋内部进行现场勘查，本次按室内地板磁、墙壁刮膏，有水、电、暖设施进行评估。

15、本次评估房屋价值为房地合一的价值。

参加本次估价的人员：

中国房地产估价师（1320170088）

中国房地产估价师（1320060011）

中国房地产估价师（1320180044）

承德乾丰房地产评估有限公司

2019 年 9 月 24 日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值保持稳定。
- 3、交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 4、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。
- 5、本次评估结果包含了与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、暖等配套设施及装修的价值。

二、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

- 1、本评估结果反映评估对象在本次评估目的下，根据国家、地方现行政策规定，按房地产评估程序和公认的评估方法确定的正常状态下的市场价值。估价师没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。
- 2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

三、本报告使用的限制条件

- 1、本报告仅为本次评估目的提供参考依据，不作它用；
- 2、本报告使用的有效期为一年，即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。
- 3、本报告专为委托人所使用，未经本公司同意，不得向委托人和估价报告审核部门之外的单位和个人提供；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

承德乾丰房地产评估有限公司

2019年9月24日

位于凌源市天元路天元椿小区 7#-02062 室房地产的市场价值 估价结果报告

一、委托人：

河北省平泉市人民法院

二、估价机构：

承德乾丰房地产评估有限公司

法定代表人：李文荣

地址：承德市工商联大厦 15 层

评估资质：贰级 证书编号：冀建房估（承）13 号

有效期限：2018 年 11 月 5 日至 2021 年 11 月 4 日

三、估价对象

1、权益状况

估价对象所有权人为张保华、张洪芳，于 2017 年 5 月 21 日进行不动产登记，不动产单元号为 211382002001GB00078F00190051，房屋规划用途为住宅。

因未取得房屋权属证明资料，本次根据委托方提供的房屋不动产登记簿复印件显示信息进行评估。

2、实物状况

估价对象，建筑面积 74.04 平方米，混合结构，外墙面粉料，塑钢窗。

因当事人原因，评估人员未能进入房屋内部进行现场勘查，本次按室内地板磁、墙壁刮膏，有水、电、暖设施进行评估。

3、区位状况

区域特征：凌源市城北街南段路西側，朝向为南北，估价对象主体为 6 层，估价对象位于第 6 层。

交通条件：位于凌源市城北街南段路西側，小区内有地上公用停车带。

环境因素：小区周边多为居民楼。委估对象位于小区内部，小区内物业管理较为全面。

公共配套服务设施：1000 米范围内有大润发超市、星火超市、思源超市等商业机构。有中国邮政储蓄银行，辽宁省农村信用社，中国工商银行等金融机构。医疗设施附近有凌源同济医院、友谊医院等。教育机构有凌源市第二中学等，步行均可在 10 分钟

内抵达。餐饮主要有盛方源饭店、添圆饭店等。

基础设施状况：项目所在地供水、供热、供电、排污、有线电视、通讯等市政管齐全，运行良好。

四、估价目的

为河北省平泉市人民法院案件审理提供公允的价值参考依据。

五、估价时点

2019年8月14日，为委托书签发日期。

六、价值定义

本次评估价值类型为公开市场价值。

公开市场价值为在下列交易条件下最可能实现的价值。①交易双方是自愿地进行交易的；②交易双方进行交易的目的是追求各自利益的最大化；③交易双方具有必要的专业知识并了解交易对象；④交易双方掌握必要的市场信息；⑤交易双方有较充裕的时间进行交易；⑥不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、合法原则：合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

2、最高最佳使用原则：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，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

3、估价时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在估价时点的价值。在不同的估价时点，同一宗房地产会有不同的价格。估价时点原则是指求取某一时点上的价格，必须假定市场停止在估价时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

4、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，估价出对各方当事人来说均是公开合理的价格。

5、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在

时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- 5、《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》；
- 6、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释；
- 7、《工程勘察设计收费管理规定》国家计委建设部计价格(2002)10号；
- 8、国家发展改革委、建设部关于《建设工程监理与相关服务收费管理规定》的通知（发改价格[2007]670号）；
- 9、国家计委关于印发《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知（计价格[2002]1980号）；
- 10、国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》的通知(计价格[1999]1283号)；
- 11、国家计委、国家环境保护总局《关于规范环境影响咨询收费有关问题》的通知(计价格[2002]125号)；

（二）技术标准、规程、规范

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》；
- 2、中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》；

（三）委托人提供的相关资料

委托人提供的不动产登记簿复印件；

（四）估价人员调查收集的相关资料

- 1、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：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到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，委估房地产用途为住宅，由于存在较高的市场泡沫，收益现值与市价相差太多，不宜选用收益法；房地产所在区域，建安成本资料可能获得，房地产社会平均的开发利润资料无法获得，故不宜选用成本法；委估房屋在区域房地产市场交易案例较多，综合以上分析为使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告选用比较法进行评估。

十、估价结果

本估价机构是根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定估价标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上，采用科学合理的估价方法，结合估价经验与对影响房地产市场价格因素的分析，经过测算，确定估价对象价值时点可能实现的市场总价值为人民币 28.65 万元（大写人民币贰拾捌万陆仟伍佰元整），每平方米房屋单价为 3870 元（大写人民币叁仟捌佰柒拾元整）。

十一、有关事项说明

1、委托方及当事人双方对本报告如有疑义，请本报告提交之日起十个工作日内，以书面形式向本估价机构提出申请。

2、本评估报告中一般未考虑评估增减值所引起的税负问题，报告使用者在使用本报告时，应当仔细考虑税负问题并按照国家有关规定处理。

3、本次评估范围所涉及的资产除本次案件外不存在经济纠纷和法律诉讼事项。

4、本次评估范围所涉及的资产除本案外不存在抵押、质押、担保、租赁和或有负债等事项。

5、本次评估没有考虑流动性对评估对象价值的影响。

6、本次评估没有考虑通货膨胀因素对评估对象价值的影响。

十二、估价人员

中国房地产估价师（1320170088）

中国房地产估价师（1320060011）

中国房地产估价师（1320180044）

十三、实地查勘日期

2019 年 9 月 11 日

十四、估价作业日期

2019 年 9 月 11 日-2019 年 9 月 24 日

十五、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自 2019 年 9 月 24 日起为一年，若在此期间市场发生较大变化或不可抗力的影响，该价格需作相应调整。

承德乾丰房地产评估有限公司

2019 年 9 月 24 日