

房产司法鉴定估价报告

估价项目：李彩星位于桥东区新华南路221号6号楼2层2单元202, 1层车库06的房产拍卖价值咨询评估

委托方：河北省邢台市桥东区人民法院

估价方：邢台正通房地产评估有限公司

估价人员：侯振民、崔海林

作业日期：2019年6月19日至2019年6月30日

报告编号：冀邢正通评字[2019]第1099号



目录

目录.....	2
一、致委托方函.....	3
二、注册房地产估价师声明.....	3
三、估价的假设和限制条件.....	5
四、估价结果报告.....	8
(一) 委托方.....	8
(二) 估价方.....	8
(三) 估价对象.....	8
(四) 估价目的.....	15
(五) 价值时点.....	15
(六) 价值定义.....	15
(七) 估价依据.....	15
(八) 估价原则.....	16
(九) 估价方法.....	17
(十) 估价结果.....	18
(十一) 估价人员.....	18
(十二) 估价作业日期.....	19
(十三) 估价报告应用的有效期.....	19
五、估价技术报告(存档).....	20
(一) 个别因素分析.....	20
(二) 区域因素分析.....	20
(三) 市场背景分析.....	20
(四) 最高最佳使用分析.....	20
(五) 估价方法选用.....	20
(六) 估价测算过程.....	20
(七) 估价结果确定.....	31
六、附件.....	32

一、致委托方函

邢台市桥东区人民法院:

受贵院委托,我对李彩星位于桥东区新华南路 221 号 6 号楼 2 层 2 单元 202,1 层车库 06 的住宅、车库用途房产【产权面积(房屋总建筑面积): 157.09 平方米。其中住宅建筑面积: 131.46 平方米,车库建筑面积: 25.63 平方米】【《房屋所有权证》证号: 邢房权证桥东字第 238627 号】在现状利用条件下的市场价格进行了评估,为贵单位进行司法裁决了解估价对象房地产市场强制拍卖价格提供咨询意见。

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价工作程序,运用科学的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过周密准确的测算,并详细考虑了影响房地产价值的各项因素,最终确定估价对象在价值时点二〇一九年六月十九日总价取整为:RMB 121.36 万元,大写人民币为:壹佰贰拾壹万叁仟陆佰元整。

房产总价: 121.36 万元(取整至佰元位)

大写金额: 壹佰贰拾壹万叁仟陆佰元整

房产平均单价(带车库): 7726 元/平方米(取整)

注 1: 房产平均单价(带车库) = 房产总价/房屋总建筑面积。本估价结果考虑了强制拍卖和快速变现处分方式等情况对价格带来的影响。即在确定估价结果时应考虑快速变现、付款方式、交易税费承担、司法强制拍卖对买受人产生的心理影响等因素对估价结果产生的不利影响。根据委托方提供的资料及介绍,至价值时点,估价对象的范围包括委托方提供的《房屋所有权转移登记审批书》记载的范围。如上述情况发生改变,则估价结果需做相应调整。当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的,可以在收到评估报告十日内以书面形式向人民法院提出。

邢台正通房地产评估有限公司

法定代表人:



2019 年 6 月 30 日

二、注册房地产估价师声明

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，与有关当事人也没有个人利害关系。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》及（GB/T50899-2013）《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。
- 5、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。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。
- 7、本次估价委托方提供了《房屋所有权转移登记审批书》，估价报告中所叙述的产权登记情况依据委托方提供的“委托书”和《房屋所有权转移登记审批书》所登记内容为准。
- 8、我们已于2019年6月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。因产权方未予配合，我方未能入户查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 9、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。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

10、估价对象中证载用途为住宅、车库的房产经现场查勘可确定其能作为正常的住宅、车库用途房产使用，故在遵循合法原则的前提下，根据最高最佳使用原则确定在本次鉴定中综合考虑其现状住宅、车库用途和证载用途对价格的影响。

11、本估价结果反映的是估价对象价值时点的价值，随着时间的推移，房地产市场的变化及其它可能影响房地产价格因素的出现，此结果需作相应的调整。

12、本估价机构对其出具的估价报告拥有最终解释权。

13、本报告加盖公章后才可使用。

14、参加本次估价的注册房地产估价师签字：

侯振民，房地产估价师注册号：1320170117，签字：



中华人民共和国河北省房地产估价师协会
注册号：1320170117

崔海林，房地产估价师注册号：1320130081，签字：



中华人民共和国河北省房地产估价师协会
注册号：1320130081

邢台正通房地产评估有限公司

2019年6月30日



三、估价的假设和限制条件

(一)、估价报告结论成立的假设前提:

- 1、在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场;
- 2、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规;
- 3、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响;
- 4、买卖双方都具有完全市场信息,对出售对象具有必要的专业知识;
- 5、不考虑特殊买家的附加出价;
- 6、本次评估是对委估对象能享用公用配套设施为假设前提条件的;
- 7、本估价报告以估价对象于价值时点不存在任何法定他项房地产权利及其它法定优先受偿款为假设前提。

(二)、未经调查确认或无法调查确认的资料数据

- 1、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验,假设其无基础、结构等方面的重大质量问题;
- 2、假设估价对象于价值时点无抵押情况或原有的抵押已注销;经调查该估价对象于价值时点不存在其他抵押情况。

(三)、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考。估价时没有考虑“国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场供求结构转变、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,以及特殊出租方式下的特殊出租价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时,评估结果一般也会发生变化;

- 2、估价结果已考虑未来处置风险;

3、估价结果未考虑“估价对象及其所有者已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当”等对其价值的影响；

4、估价对象《房屋所有权转移登记审批书》等其他与估价相关资料复印件，由委托方对其真实性负责，承担相应的责任。

（四）、本报告使用的限制条件

1、本报告评估目的是为委托方进行司法裁决了解估价对象市场价格提供咨询意见，不作其他评估目的之用。如果评估条件或目的发生变化，该价格需作相应调整；

2、估价结果反映的是估价对象价值时点的价值，随着时间的推移，房地产市场的变化及其它可能影响房地产价格因素的出现，此结果需作相应的调整；

3、本估价结果仅为当事人双方提供市场价格参考。报告的全部或部分内容，未经本公司书面同意，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而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任；

4、在估价对象裁决期间，房地产仍由证载所有权人占有、使用，在使用过程中可能会造成损耗，有可能降低估价对象价值；

5、根据《中华人民共和国房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》和建设部《城市房地产抵押管理办法》等有关法律、规章规定，估价对象一旦发生清偿问题，处分方法应参照上述规定执行，其费用较高，提请本估价报告使用者注意。

四、估价结果报告

(一) 委托方

姓名：河北省邢台市桥东区人民法院

地址：邢台市桥东区卫生街

(二) 估价方

估价机构：邢台正通房地产评估有限公司

机构地址：邢台市桥西区中华大街丰基大厦B座14层

备案等级：贰级

备案证书编号：冀建房估（邢）25号

法人代表人：檀雪玲

联系电话：0319-3226665

邮政编码：054000

(三) 估价对象

1. 估价对象位置及坐落

估价对象为位于桥东区新华南路221号6号楼2层2单元202, 1层车库06的住宅、车库用途房地产，其所在楼宇四至为：东至新华南路、南至街道、西至凤凰小区-西区、北至物资局生活区。

2. 权益状况分析

(1) 房产登记状况

《房屋所有权证》证号	邢房权证桥东字第238627号	房屋所有权人	李彩星	共有情况	——
房屋坐落	桥东区新华南路221号6号楼2层2单元202, 1层车库06		房屋结构	混合	
幢号	6		户号	2-202	
房屋总层数	地上7层		所在层数	地上2层	

建筑面积 (平方米)	产权面积 157.09 平方米。 其中住宅建筑面积 131.46 平方米, 车库建筑面积 25.63 平方米	套数	1
规划用途	住宅、车库	建筑年代(年)	2012 左右

(2) 他项权利状况

根据委托方提供的资料及介绍, 估价对象不存在估价师知悉的租赁、担保等其他他项权利, 亦不存在估价师知悉的其他法定优先受偿款。

(3) 就权益的瑕疵对价格的影响进行分析

至价值时点, 本次估价对象已取得《房屋所有权证》证号: 邢房权证桥东字第238627号, 《土地使用权证》证号: 邢市国用(2005)第-193号, 估价对象房屋分摊其所对应的国有出让土地面积, 本次评估结果房地产价值中包含其分摊国有土地使用权价值, 设定权益上不存在影响其房地产价格的瑕疵。

3. 建筑物状况分析

(1) 建筑物状况

①公共部分:

结构形式	平层	建筑类型	多层楼房
外立面装饰	外墙面涂料		
楼道装修	瓷砖地面, 墙面, 顶棚白色涂料		
层户数数量	—	供暖	—
门禁系统	有	供气	—
安全及消防监控	—	热水	—
其它			

②户内部分:

所在楼层	2层/1层	使用状况	正常
现状用途	住宅、车库	景观	—
户型	—		
采光、通风情况	—		
主卧朝向	—	维护保养及成新	正常
各个房间装修情况的描述	因产权方未予配合, 未能入户查勘。		

(2) 小区状况:

居住小区楼宇构成	多层	容积率	---
交通组织方式	人车不分流	景观及绿化	部分绿化
小区封闭性		半封闭管理	
物业公司有无	---	物业费标准	---
车位状况	部分地上停车位	其它	---

(3) 对价格影响的分析

估价对象作为单套住宅使用，通用性较好，且户型面积适中，其外观设计、小区环境等均能较好地满足其现状用途需求，估价对象建筑物状况对价格无明显影响。

4. 区位状况分析

交通便捷度	小区临新华南路，距邢台市火车站约3公里，周边有19路、10路、15路等多条公交线路经过，公共交通条件较好。估价对象周边有部分公共停车场地，车流量相对较大，小区内部有部分空地可作为地上停车位，停车便捷度较好。
自然人文环境质量	小区周围绿地面积适宜，内部无绿化景观，自然环境一般；区域内有机电公司家属院、塔林南区、静致苑等住宅小区，住宅聚集度较高，人文环境较好。
居住社区成熟度	小区入住率较高，规模适宜，配套设施较齐全，社区成熟度较高。
基础设施配套情况	基础设施配套完善。
公共配套情况	小区周边有塔林幼儿园、邢台三中（南校区）、邢台市第二十二中学等教育机构，有冀南装饰城、振德大酒店、沿新华南路两侧商业门市等商业配套，有邢台市第七医院等医疗机构，有中国工商银行、中国农业银行、中国建设银行等金融机构，公共配套设施完善。
未来发展潜力	估价对象所在区域交通方便，周边配套完善，区域内住宅具有一定的保值增值潜力。

5. 市场背景分析

(1) 城市区位及自然条件

邢台市是河北省直辖市，地处河北省南部，太行山脉南段东麓，华北平原的西部边缘。位于北纬 $36^{\circ}50'$ ~ $37^{\circ}47'$ ，东经 $113^{\circ}52'$ ~ $115^{\circ}49'$ ，东以卫运河为界与山东省相望，西依太行山和山西省毗邻，南与邯郸市相连，北及东北分别与石家庄市、衡水市接壤。

邢台市区位于邢台市中南部，是全市的政治、经济文化中心，东、北、西三面被邢台县环抱，南与沙河市接壤，南距邯郸 55 公里，沿京广铁路两侧分布，北距省会石家庄 110 公里。市区以铁路为界分桥东、桥西两区，另外高新技术开发区和豫让新区位于桥东区的东部和北部。

京广铁路，107 国道贯穿市区南北，京深高速公路从东郊南北穿过，五条省级公路把山西、河北、山东三省连在一起，市区内形成了以京广铁路和中兴大街为主轴线，“四横六纵”及两个环路为主干道的道路交通网，交通便利。市区公交有多条线路，基本覆盖整个市区。

（2）城市经济发展状况

2016 年，是“十三五”的开局之年，面对错综复杂的外部经济环境和艰巨繁重的改革发展任务，市委、市政府深入贯彻落实十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持稳中求进的总基调，坚持新发展理念，以推进供给侧结构性改革为主线，着力稳增长、调结构、促改革、治污染、防风险、惠民生，有效化解经济增长下行压力，全市经济运行呈现“稳中有升、稳中向好、稳中提质”的态势，实现了“十三五”良好开局。

一、综合

初步核算，全市生产总值实现 1954.8 亿元，按可比价格计算，比上年增长 7.1%。其中，第一产业增加值 269.7 亿元，增长 3.4%；第二产业增加值 904.9 亿元，增长 5.7%；第三产业增加值 780.2 亿元，增长 10.2%。全市人均生产总值 26752 元，比上年增长 6.6%。三次产业结构比重由上年的 15.6:45.0:39.4 调整为 13.8:46.3:39.9。三次产业对经济增长的贡献率依次为 7.4%、35.9%和 56.7%，分别拉动经济增长 0.5、2.6 和 4.0 个百分点。

全市居民消费价格总指数（CPI）比上年上涨 1.4%。八大类商品及服务价格呈现“七涨一降”，其他用品和服务类、医疗保健类、衣着类上涨较多，同比分别上涨 8.2%、3.2%和 3.1%，交通和通信类价格下降 2.6%。工业生产

者出厂价格指数同比上涨 1.6%。其中，轻工业价格下降 4.7%，重工业价格上升 4.1%。生产资料价格上升 2.7%，生活资料价格下降 3.3%。

年末城镇登记失业率为 3.55%，比上年末上升 0.04 个百分点。

民营经济全年完成增加值 1300.3 亿元，比上年增长 7.5%，总量占全市生产总值的比重为 66.5%；实缴税金 128.4 亿元，比上年增长 7.8%，占全部财政收入比重为 61.4%，比上年下降 6.1 个百分点。

二、农业

农林牧渔业总产值 477.7 亿元，比上年增长 1.0%。其中，农业产值 293.4 亿元，增长 0.5%；林业产值 7.9 亿元，增长 11.2%；牧业产值 147.6 亿元，增长 0.9%；渔业产值 0.9 亿元，下降 6.6%；农林牧渔服务业产值 27.9 亿元，增长 6.3%。畜牧、蔬菜、果品三大支柱产业产值占农林牧渔业总产值的比重达 56.9%，比上年下降 0.1 个百分点。农业产业化步伐加快。农业产业化经营率达到 69.1%，比上年提高 1.9 个百分点。

粮食播种面积 1111.5 万亩，比上年增长 1.5%；亩产 411.6 公斤，下降 0.1%；总产量 457.5 万吨，增长 1.4%。其中，夏粮产量 224.8 万吨，增长 0.5%；秋粮产量 232.7 万吨，增长 2.3%。

棉花播种面积 198.1 万亩，比上年下降 9.9%；棉花产量 15.9 万吨，下降 11.2%；亩产 80.1 公斤，下降 1.5%。油料播种面积 81.1 万亩，增长 0.7%；油料产量 18.3 万吨，增长 1.9%；亩产 225.5 公斤，增长 1.2%。

蔬菜播种面积 107.7 万亩，与上年持平；总产量 399.2 万吨，增长 0.8%。其中，设施蔬菜播种面积 22.0 万亩，增长 10.1%；产量 95.0 万吨，增长 14.6%。

肉类总产量 34.2 万吨，比上年增长 1.8%。其中，猪肉产量 19.2 万吨，下降 3.4%；牛肉产量 3.3 万吨，增长 1.0%；羊肉产量 1.7 万吨，下降 2.6%；禽肉产量 10.0 万吨，增长 21.1%。生猪年末存栏 174.4 万头，下降 2.7%，出栏 258.8 万头，下降 2.3%。牛奶产量 29.9 万吨，增长 3.9%。禽蛋总产量 54.4 万吨，下降 0.1%。

三、工业和建筑业

全部工业增加值完成 818.3 亿元，比上年增长 5.5%。其中，规模以上工业增加值完成 622.4 亿元，增长 5.7%。在规模以上工业中，分经济类型看，国有及国有控股企业增长 3.3%；集体企业增长 9.7%；股份制企业增长 5.5%；外商及港澳台商投资企业增长 4.2%。分轻重工业看，轻工业增长 6.5%，重工业增长 5.2%。钢铁深加工、煤化工、装备制造、食品医药、纺织服装、新型建材和新能源七大优势产业合计完成增加值 442.7 亿元，比上年增长 4.5%；占全市规模以上工业增加值的比重为 70.0%，比上年提高 0.9 个百分点。工业产品销售率为 97.9%。出口交货值为 107.4 亿元，比上年增长 0.5%。

规模以上工业企业实现利润总额 144.3 亿元，增长 32.2%。全部规模以上工业企业（1292 家）中有 121 家企业亏损，比上年减少 33 家；亏损面为 9.4%，比上年缩小 3.4 个百分点；亏损企业亏损额 10.8 亿元，减少 36.8%。

全社会建筑业总产值完成 154.6 亿元，比上年增长 5.0%，完成增加值 86.6 亿元，比上年增长 5.6%。资质等级以上建筑业企业房屋建筑面积 1464.1 万平方米，比上年增长 28.0%；房屋竣工面积 504.2 万平方米，比上年增长 27.9%。

四、固定资产投资

全社会固定资产投资完成 2068.5 亿元，比上年增长 9.6%。其中，固定资产投资（不含农户）完成 2025.9 亿元，增长 11.0%。

在固定资产投资中，第一产业完成投资 95.8 亿元，增长 9.1%；第二产业完成投资 1293.1 亿元，增长 8.6%；第三产业完成投资 627.0 亿元，增长 16.3%。全市亿元以上施工项目 584 个，比上年增加 54 个，完成投资 1111.1 亿元，增长 13.1%。工业技术改造项目 1117 个，比上年增加 181 个，占工业施工项目（1678 个）的 66.6%，完成投资 768.8 亿元，增长 5.3%。城市基础设施投资 309.8 亿元，增长 54.2%。

全市高新技术产业完成投资 342.0 亿元，比上年增长 16.0%。其中，新能源投资完成 88.4 亿元，同比增长 66.2%；高端技术装备制造投资完成 89.8 亿元，同比增长 35.4%；生物技术投资完成 42.6 亿元，同比增长 30.9%。

全市房地产开发投资 191.5 亿元，比上年增长 5.3%。商品房销售面积 353.8 万平方米，增长 36.6%；其中，住宅销售面积 334.5 万平方米，增长 38.2%。商品房销售额 139.8 亿元，增长 35.0%；其中，住宅销售额 131.2 亿元，增长 35.5%。

邢台市一城五星（城市圈）是以市辖区及周边为一个中心（桥东区、桥西区、邢台经济开发区），将皇寺镇、内丘县、任县、南和县、沙河市五个城镇建成卫星城。包括邢台县全境，以及隆尧县双碑乡、东良乡、北楼乡、魏庄镇、莲子镇、巨鹿县西郭城镇，规划面积 5026 平方公里，现状人口 281 万。

规划期限为 2013-2030 年。其中近期 2014-2020 年；远期 2021-2030 年；远景展望至 1457 年。

“一城五星”总体功能定位为：京津冀南部重要的中心城市，国家重要的制造业基地与产业创新转型示范区，生态旅游城市与历史文化名城。到 2030 年，“一城五星”将建成区域中心、创新基地、山水绿城、文化名都。

（3）城市房地产业发展状况

邢台市是一个经济飞速发展，人口剧增，城市不断的向外扩张的发展中的城市。居民对住宅地产、商业地产及各种娱乐设施的需求增加迅速。随着国民经济逐年稳步发展，国民购买力日益增长，城市房地产需求的增加，进而导致各种用途房地产价格的上涨，从而刺激了整个房地产业的高速发展。

6. 最高最佳使用分析

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可行、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳使用方式，以取得最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳使用原则。

估价对象位于桥东区新华南路221号6号楼2层2单元202,1层车库06，根据《房屋所有权证》【证号：邢房权证桥东字第238627号】，估价对象设计房屋用途为住宅、车库，且规划条件符合区域规划及市场需求，其建筑结构及布局在技术上能满足住宅、车库用途要求，其所在区域交通较便捷，住宅聚集度较高，其住宅、车库用途在经济上可行，且能够使估价对象的价值达到最大化，故我们分析认为，估价对象证载房屋用途为住宅符合最高最佳使用原则。

（四）估价目的

为委托方进行司法裁决了解估价对象房地产拍卖价格提供咨询意见。

（五）价值时点

2019年6月19日，为实地勘查之日。

（六）价值定义

1、本次估价采用的公开市场价值标准为估价对象房地产于价值时点在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

估价结果为估价对象于价值时点在现状条件下的市场拍卖价值

2、用途：住宅、车库。

3、本次评估价值包含估价对象建筑物分摊的部分土地使用权价值。

4、币种为人民币。

（七）估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》

- 2、《中华人民共和国物权法》
- 3、《中华人民共和国担保法》
- 4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）
- 6、《河北省建筑工程技术经济指标》
- 7、邢价经费函字（2009）11号文件
- 8、《中华人民共和国资产评估法》
- 9、国家、地方相关行政主管部门颁布的法律、法规等政策文件
- 10、房地产评估委托书
- 11、委托方提供的有关资料（《房屋所有权转移登记审批书》等其它相关资料）
- 12、估价对象的实地查看记录
- 13、估价方掌握的有关资料

（八）估价原则

本次房地产估价遵循下列估价原则：

1、合法原则。房地产价格是房地产权益的价格，国家和地方现行有关房地产政策、法律、规定、城市规划为影响房地产使用状况的前提条件，当房地产合法使用时，其权益才受法律保障。因此估价中以估价对象的合法使用为前提。

2、最高最佳使用原则。要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可行、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳使用方式，以取得最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争

与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳使用原则。

3、价值时点原则。房地产市场是一个动态市场，房地产价格反映的是某一时点的价格。时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性，故本次估价遵循价值时点原则。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其它时点的价值。

4、替代原则。在同一市场中具有相近效用的房地产，其价格应当相近。即在估价一宗房地产价格时，如若附近地区或相似区域内有若干效用相近的房地产价格存在，则可以依据“替代原则”推断出估价对象的价格。故本次估价遵循此项原则。

5、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，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

（九）估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象的特点和实际状况，采用市场比较法和收益还原法作为本次估价的基本方法，这是出于以下考虑：一是由于邢台市目前类似房地产交易情况较为活跃，估价人员掌握有充足的交易案例，符合市场比较法的应用条件及适用范围；二是估价对象为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，符合收益还原法的应用条件及适用范围。

1、估价方法介绍

1. 市场比较法

根据替代原则，将估价房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

2. 收益还原法

依据委托方提供的相关数据，结合估价对象在不同时期的收益水平，确定估价对象的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益，然后运用适当的资本化率，将估价对象未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，进而求取估价对象房地产价值。

2、估价步骤

1. 运用市场比较法求取估价对象房地产价值。
2. 运用收益还原法求取估价对象房地产价值。
3. 通过对上述两种方法求出的结果进行技术处理，最终确定估价对象房地产价值。

（十）估价结果

估价人员遵循独立、客观、公正的估价原则，针对邢台市及估价对象所在区域的房地产市场现状，在对估价对象进行详细勘察、并认真分析现有资料的基础上，采用市场比较法和收益还原法对委估的估价对象房屋所有权价格进行了评估。经分析和测算，结合估价师的经验，在满足本报告估价假设和限制条件下的市场价值是 121.36 万元人民币，因此估价对象市场价值为：

房产平均单价（带车库）：7726 元/平方米（取整）

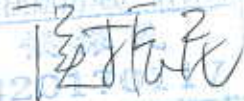
房产总价：121.36 万元（取整至百元位）

大写金额：壹佰贰拾壹万叁仟陆佰元整

(十一) 估价人员

侯振民，房地产估价师注册号：1320170117，

签字：



崔海林，房地产估价师注册号：1320130081，

签字：



(十二) 估价作业日期

2019年6月19日—2019年6月30日

(十三) 估价报告应用的有效期

自2019年6月30日至2020年06月29日。有效期为壹年，过期需另行评估或作部分调整，但市场状况变化较大时估价报告的有效期不超过半年。

六、附件

- 1、《房屋所有权转移登记审批书》等复印件
- 2、房地产评估委托书复印件
- 3、估价对象区域位置示意图
- 4、估价机构营业执照复印件
- 5、估价机构备案证书复印件
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件
- 7、估价对象照片