

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：承德市双桥区人民法院委估承德市滦平县北山  
西区（清水湾小区4号楼）四单元104、204、  
304、604、704室房地产市场价格价值评估报告

估价委托人：承德市双桥区人民法院

估价机构：承德永兴房地产评估有限公司

注册房地产估价师：方敏（1320170106）

杜莹莹（1320180108）

估价报告出具日期：2020年9月21日

估价报告编号：承永兴房估字[2020]第307号

# 目 录

目 录.....	1
致委托方函.....	2
估价师声明.....	4
估价的假设和限制条件.....	5
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.....	9
五、估价时点.....	9
六、价值定义.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、估价人员.....	13
十二、估价作业日期.....	14
十三、估价报告有效期.....	14
附 件.....	15



## 致委托方函

承德市双桥区人民法院：

受贵院委托，我公司遵照《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，对位于承德市滦平县北山西区（清水湾小区 4 号楼）四单元 104、204、304、604、704 室房地产的价值进行了评估，为贵院提供价值参考依据。

估价人员对委估的房地产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地产估价报告。

估价对象：依据委托方提供资料：1、104 室混合结构，建筑面积 290.56 平方米，总层数 7 层，所在层数 1 层；2、204 室混合结构，建筑面积 290.56 平方米，总层数 7 层，所在层数 2 层；3、304 室混合结构，建筑面积 290.56 平方米，总层数 7 层，所在层数 3 层；4、604 室混合结构，建筑面积 290.56 平方米，总层数 7 层，所在层数 6 层；5、704 室混合结构，建筑面积 290.56 平方米，总层数 7 层，所在层数 7 层。

104 室和 604 室内防滑地板砖地面，内墙面贴壁纸，造型吊顶天棚面层油漆，各室套装木门，卫生间内墙贴砖，集成吊顶，卫生洁具齐全。其余各室均毛坯房，水电暖设施齐全。

估价目的：为委托方委估涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

价值时点：2020 年 9 月 10 日。

价值类型及定义：

1、价值类型

本次估价结果为公开市场价值。

市场价值定义：估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 2、价值内涵

估价对象在维持现状继续使用、现状成新率及法定用途的前提下，于价值时点 2020 年 9 月 10 日市场价值。

### 估价结果：

估价人员根据《房地产估价规范》及估价目的，遵循公认的评估原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过周密计算，并结合估价经验和对影响房地产价值因素的分析，综合确定估价对象于估价时点 2020 年 9 月 10 日的市场价值为：

序号	幢号	房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(元)
1	清水湾小区 4 号楼	104 室	290.56	6,600.88	1,917,951.69
2	清水湾小区 4 号楼	204 室	290.56	6,061.41	1,761,203.29
3	清水湾小区 4 号楼	304 室	290.56	6,123.26	1,779,174.43
4	清水湾小区 4 号楼	604 室	290.56	6,666.89	1,937,131.56
5	清水湾小区 4 号楼	704 室	290.56	5,941.38	1,726,327.37

评估总价：912.18 万元（取整至百元）

大 写：玖佰壹拾贰万壹仟捌佰元整（人民币）

本报告提供给委托方估价报告原件 4 份，报告复印件无效。

特此告函！

承德永兴房地产评估有限公司

2020 年 9 月 21 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、测算和判断而形成的专业结论,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》(GB/T 50291-2015)进行分析,形成专业意见和结论,撰写本估价报告。
- 5、 我们已对本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。
- 6、 没有外部专家和单位对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、 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。
- 8、 本估价结果是估价对象于价值时点的市场价值,仅供估价委托人参考。

参加本次估价的注册房地产估价师为:

姓名	注册号	签名
方敏	1320170106	
杜莹莹	1320180108	

参加本次估价的其他专业人员:

承德永兴房地产评估有限公司

2020年9月21日

## 估价的假设和限制条件

本估价报告结论是我们经过公正的专业分析、测算和判断形成的结论，但受以下已说明的假设和限制条件的限制。

### 一、估价假设

#### （一）一般性假设

1、 估价委托人提供了估价对象的《房产分户图》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。委托方对其所提供资料的真实性负责，由于委托方提供资料不实造成的失误，受托方不承担责任。

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、 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房产分户图》记载建筑面积大体相当，按委托方提供的证明资料载明的建筑面积为计算依据。

4、 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- （1）交易双方自愿地进行交易；
- （2）交易双方处于利己动机进行交易；
- （3）交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- （4）交易双方有较充裕的时间进行交易；

（5）不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

5、 估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权，其分摊的土地使用权在评估范围内为前提。

## （二）特殊类假设

### 1、 未定事项假设

根据委托方提供资料，未能确定估价对象的登记用途和设计用途，本次评估按住宅用途进行评估。

### 2、 背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

### 3、 不相一致假设

无。

### 4、 依据不足假设

无。

## 二、限制条件

1、 本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为壹年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、 估价结果为房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

3、 本估价报告估价结果，按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向我公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

5、 未经估价机构及估价人员书面同意，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。本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。凡因委托人使用本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。

6、 本次估价是以估价对象的房地产分摊的土地使用权在评估范围之内为前提。

7、 报告中估价结果为估价对象在 2020 年 9 月 10 日的市场价值。

8、 本报告估价结果是：根据估价原则确定的房地产在估价时点、规划用途条件下，房屋在现状成新率的房地产正常市场价值，没有考虑将来特殊的抵押方式可能对估价结果的影响，同时报告也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。

9、 本次估价是以估价对象不存在任何法律纠纷，评估对象应保持现状继续使用为估价前提。

10、 估价人员对委托方负有这样的责任：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。

11、 本估价报告书一式五份，委托方四份，本机构存档一份。



# 估价结果报告

## 一、委托方

委 托 方：承德市双桥区人民法院

## 二、估价方

名 称：承德永兴房地产评估有限公司

联 系 人：王忠旺

电 话：（0314）2062510

证 书 号 码：冀建房估（承）22号

## 三、估价对象

### （一）区位状况

此次估价对象为位于滦平县北山西区，位置状况一般，该地段地势平坦，交通一般，估价对象附近有超市、银行等公共设施，基础设施达到“五通一平”（即通路、通电、通水、通下水、通暖、及土地平整）。

### （二）实物状况

委估范围内的房产：1、104室混合结构，建筑面积290.56平方米，总层数7层，所在层数1层；2、204室混合结构，建筑面积290.56平方米，总层数7层，所在层数2层；3、304室混合结构，建筑面积290.56平方米，总层数7层，所在层数3层；4、604室混合结构，建筑面积290.56平方米，总层数7层，所在层数6层；5、704室混合结构，建筑面积290.56平方米，总层数7层，所在层数7层。

104室和604室内防滑地板砖地面，内墙面贴壁纸，造型吊顶天棚面层油漆，各室套装木门，卫生间内墙贴砖，集成吊顶，卫生洁具齐全。其余各室均毛坯房，水电暖设施齐全。

### （三）权益状况

委托方提供了委估房产的房产分户图，未提供权属证明资料，不能确定登记用途和房屋所有权人和土地使用权的权利人。

### 四、估价目的

为委托方委估的李保利与高卫军、翁红梅民间借贷纠纷一案涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

### 五、估价时点

2020年9月10日

### 六、价值定义

本次估价房地产价值为估价对象在估价时点的市场价值。

### 七、估价依据

#### 1、国家法律、法规

《中华人民共和国物权法》

《中华人民共和国城市房地产管理法》

《中华人民共和国土地管理法》

《中华人民共和国资产评估法》

《城市房地产转让管理规定》

《中华人民共和国城乡规划法》

《中华人民共和国拍卖法》

其他法律法规、政策文件等

#### 2、技术性规范

《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）

《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）

《城镇土地估价规程》（国标 GB/T 18508-2014）

### 3、委托方提供的资料

承德市双桥区人民法院（2020）冀 0802 委评（133）号鉴定委托书  
委托人提供的委估房产的其他资料

### 4、估价方搜集的有关资料

现场勘查资料及照片

房地产市场情况调查资料

## 八、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### （一）独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，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或价格的原则。

所谓“独立”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

### （二）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。循序合法原则，第一、要求在估计是必须确定估价对

象具有合法的产权；第二、要求在估价时所涉及的估价对象的用途必须是合法的；第三、要求估价中如果涉及估价对象的交易或处分方式时，该交易或处分必须是合法的。

### （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某一特定时间的客观合理价格或价值。在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在估价时点上，同时委估房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

### （四）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。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提。

### （五）最高最佳使用原则

遵循最高最佳利用原则，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。估价对象的最高最佳利用状况，应包括最佳的用途、规模和档次，并按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选和判断确定。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出下列判断和选择：

（1）认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价；

（2）认为装修改造但不转换用途再予以使用最为有利时，应以装修改造但不转换用途再予以使用为前提估价；

（3）认为转换用途再予以使用最为有利时，应以转换用途后再予以使用为前提估价；

（4）认为拆除现有建筑物再予以利用最为有利时，应以拆除建筑物后再予以利用为前提估价

（5）其他情况，应采用上述前提的组合或其他特殊利用前提进行估价。

## 九、估价方法

按照《房地产估价规范》，估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场比较法为主要的估价方法。收益性房地产的估价，应选用收益法作为其中的一种估价方法。

具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，应选用假设开发法作为其中的一种估价方法。

在无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法作为主要的估价方法。

本报告估价目的是为确定房地产市场价值提供参考依据，考虑估价对象的用途，根据估价目的及估价对象的实际状况，鉴于估价对象所在地区房地产存在足够的市场交易案例，且房地产租赁市场较成熟，宜采用市场比较法与收益法进行评估。估价人员对两种测算方法的结果综合分析后，确定估价对象的评估价值。

市场比较法：将估价对象与在估价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：预测估价对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据《房地产估价规范》及估价目的，遵循公认的评估原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有的资料的基础上，经过周密计算，并结合估价经验和对影响房地产价值因素的分析，综合确定估价对象于估价时点2020年9月10日的评估价值如下：

序号	幢号	房号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	评估价值(元)
1	清水湾小区4号楼	104室	290.56	6,600.88	1,917,951.69
2	清水湾小区4号楼	204室	290.56	6,061.41	1,761,203.29
3	清水湾小区4号楼	304室	290.56	6,123.26	1,779,174.43
4	清水湾小区4号楼	604室	290.56	6,666.89	1,937,131.56
5	清水湾小区4号楼	704室	290.56	5,941.38	1,726,327.37

评估总价：912.18万元（取整至百元）

大 写：玖佰壹拾贰万壹仟捌佰元整（人民币）

## 十一、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	
方敏	1320170106	
杜莹莹	1320180108	

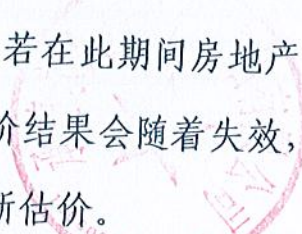
参加本次估价的其他专业人员：

## 十二、估价作业日期

自 2020 年 9 月 10 日至 2020 年 9 月 20 日

## 十三、估价报告有效期

本房地产估价报告在市场无较大波动情况下的有效期为一年，即自 2020 年 9 月 21 日至 2021 年 9 月 20 日止。若在此期间房地产市场发生较大波动或者国家相关政策发生相关变化，本估价结果会随着失效，需要重新评估；若超过此期限该价值应做相应调整或重新估价。



## 附 件

- 1、承德市双桥区人民法院委托书复印件
- 2、房产分户图复印件
- 3、房产位置图
- 4、房产内外部照片
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构资格证复印件
- 7、房地产估价师资格证书复印件





承德市双桥区人民法院技术室

鉴定委托书

(2020)冀0802委评(133)号

承德永兴房地产评估有限公司:

我院受理申请人李保利与被申请人高卫军、翁红梅民间借贷纠纷一案,需要进行评估,根据《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》、《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条,《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》,请委派有专业知识的人,对被执行人高卫军名下的位于承德市滦平县北山西区(清水湾小区4号楼)四单元104(合同备案号0006738)、204(合同备案号0006739)、304(合同备案号0006740)、604(合同备案号0006733)、704(合同备案号0006734)室房屋目前市场价格进行评估。请鉴定人做出书面鉴定结论和签名盖章,并加盖您单位公章,证明评估人身份。附评估材料清单。

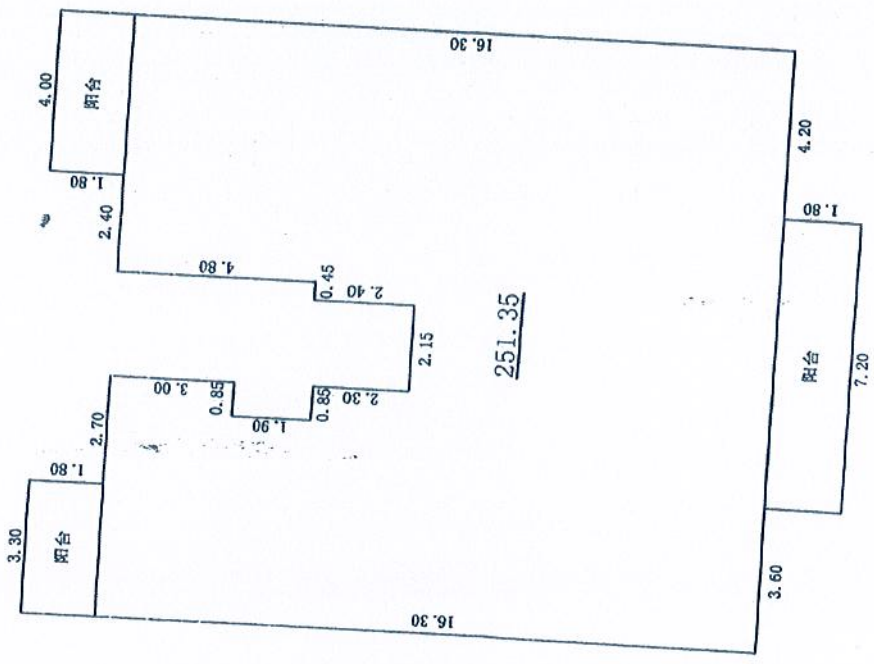
承德市双桥区人民法院

二〇二〇年八月十八日



# 房产分户图

丘(地)号	0	结构	混合	套内面积, m <sup>2</sup>	251.35
幢号	1	层数	07	分摊面积, m <sup>2</sup>	39.21
户号	101	层次	01	建筑面积, m <sup>2</sup>	290.56
座落	深平县北山西区(清水湾小区4号楼)四单元			建成年份	2009



深平县鑫祥测绘有限责任公司

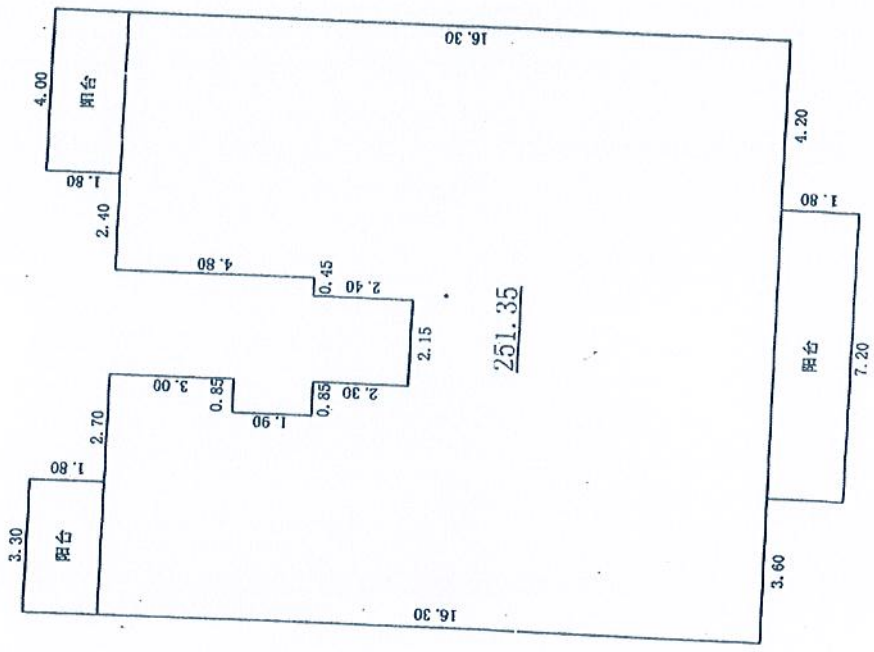
制图: 周维维  
审核: 测绘:

比例尺: 1:200

图幅编号: 2015060900010

# 房产分户图

丘(地)号	0	结构	混合	套内面积, m <sup>2</sup>	251.35
幢号	1	层数	07	分摊面积, m <sup>2</sup>	39.21
户号	201	层次	02	建筑面积, m <sup>2</sup>	290.56
座落	滦平县北山西区(清水湾小区4号楼)四单元			建成年份	2009



滦平县鑫祥测绘有限责任公司

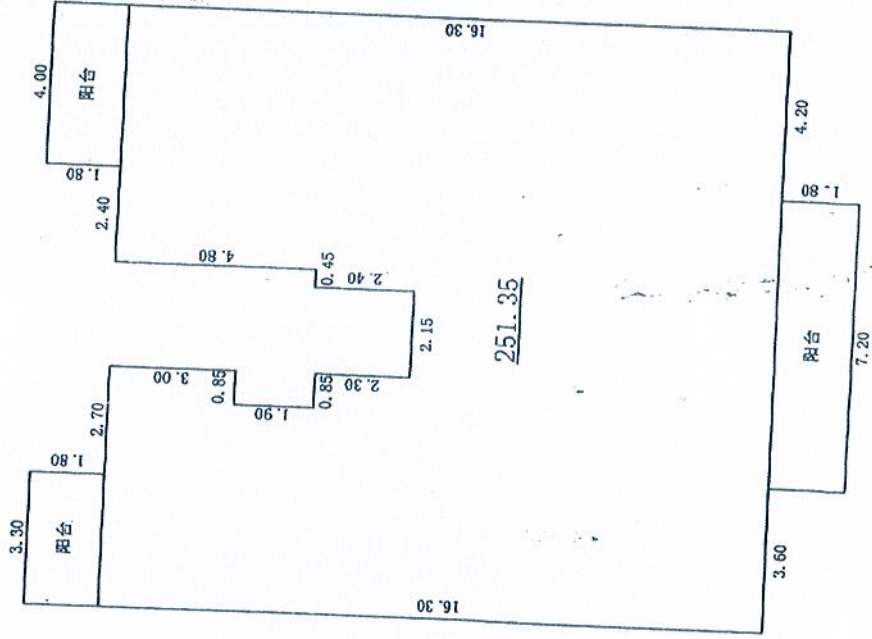
制图: 周维维  
审核: 测绘:

比例尺: 1:200

图幅编号: 2015060900010

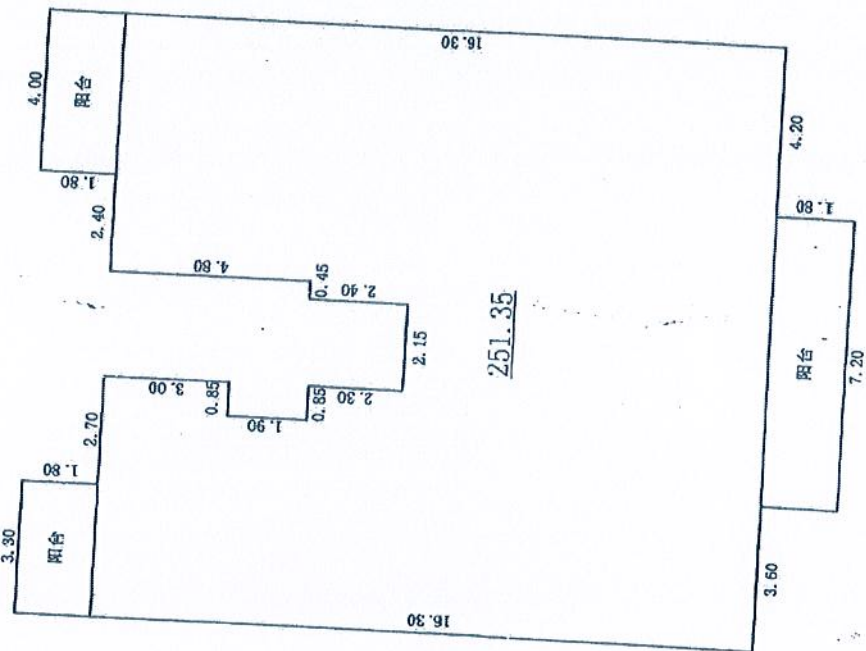
# 房产分户图

丘(地)号	0	结构	混合	套内面积, m <sup>2</sup>	251.35
幢号	1	层数	07	分摊面积, m <sup>2</sup>	39.21
户号	301	层次	03	建筑面积, m <sup>2</sup>	290.56
座落	滦平县北山西区(清水湾小区4号楼)四单元			建成年份	2009



# 房产分户图

丘(地)号	0	结构	混合	套内面积, m <sup>2</sup>	251.35	
幢号	1	层数	07	分摊面积, m <sup>2</sup>	39.21	
户号	601	层次	06	建筑面积, m <sup>2</sup>	290.56	
座落	深平县北山西区(清水湾小区4号楼)四单元				建成年份	2009



深平县鑫祥测绘有限责任公司

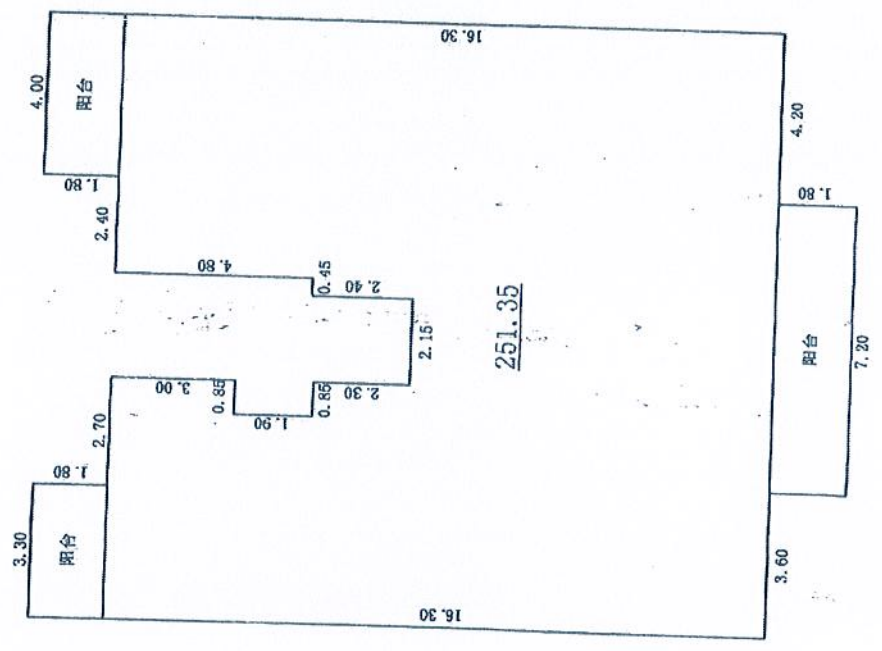
制图: 周维维 测绘:  
审核:

比例尺: 1:200

图幅编号: 2015060900010

# 房产分户图

丘(地)号	0	结构	混合	套内面积, m <sup>2</sup>	251.35
幢号	1	层数	07	分摊面积, m <sup>2</sup>	39.21
户号	701	层次	07	建筑面积, m <sup>2</sup>	290.56
座落	深平县北山西区(清水湾小区4号楼)四单元			建成年份	2009



深平县鑫祥测绘有限责任公司

制图: 周维维  
审核: 测绘:

比例尺: 1:200

图幅编号: 2015060900010

基本信息 | 房产明细 | 交易证件 | 分户图 | 历史情况 | 所有权附记

所有权人: 马洁 证件号码: 130824199505080021  
共有性质: 持有份额: 产别: 私有 原权利人: 邢福银 王丽华  
户籍地址: 河北省承德市滦平县滦平镇东街村中兴永路北侧19号楼3单元321室

档案号: 201506170033 产权证号: 136031 建筑区划: 分户图号:  
区: 01004 登记种类: 转移登记 房屋性质: 商品房 存放位置:  
坐落: 滦平城关桥东社区清水湾小区4号楼3单元401室 取得方式: 买卖 邮编:

土地权属: 国有 土地用途: 取得方式: 土地号: 01  
土地证号: 2006-0300 使用年限: 至: 备案编号:

收件号: 201809210042 经办人: 李海龙 业主人: 李海龙 登记日期: 20180921  
证书编号:

查询 退出

滦平县清水湾小区位置图

