

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开发东区 RBD 未来城 A-3-6 地块 12 号楼 2-2503、2603 室、A-3-6 地块 3 号楼 1-401 室、石洞子沟鑫通上城小区 1 号楼 1901 室房产估价报告房地产市场价值评估报告

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：张明伟 (1320170134)

杜莹莹 (1320180108)

估价报告出具日期：2020 年 7 月 15 日

估价报告编号：承永兴房估字 [2020] 第 204 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.....	14
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，对位于开发东区 RBD 未来城 A-3-6 地块 12 号楼 2-2503、2603 室、A-3-6 地块 3 号楼 1-401 室、石洞子沟鑫通上城小区 1 号楼 1901 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未载明房屋所有权人。开发东区 RBD 未来城 A-3-6 地块 12 号楼 2-2503、2603 室建筑面积 355.68 平方米，总层数 28 层，所在层数 25-26 层，钢筋混凝土结构，房屋用途：住宅；开发东区 RBD 未来城 A-3-6 地块 3 号楼 1-401 室建筑面积 140.28 平方米，总层数 29 层，所在层数 4 层，钢筋混凝土结构，房屋用途：住宅；石洞子沟鑫通上城小区 1 号楼 1901 室建筑面积 34 平方米，总层数 22 层，所在层数 19 层，钢筋混凝土结构，房屋用途：住宅。

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 7 月 14 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7月14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7月14日的市场价值为：

序号	幢号	房号	建筑面积(m ²)	评估单价(元/m ²)	评估价值(元)
1	开发东区RBD未来城A-3-6地块12号楼	2-2503、2603	355.68	9330.70	3,132,129.38
2	开发东区RBD未来城A-3-6地块3号楼	1-401	140.28	9,619.28	1,349,392.60
3	石洞子沟鑫通上城小区1号楼	1901	34.00	9871.13	335,618.42

评估总价：481.71万元（取整至百元）

大 写：肆佰捌拾壹万柒仟壹佰元整（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7月15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
张明伟	1320170134	
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7月15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《房屋分户图》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《房屋分户图》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

无。

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值，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 7 月 14 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承德市开发东区未来城和双桥区石洞子沟鑫通上城小区，位置状况较好，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“七通一平”（即通路、通电、通讯、通水、通下水、通暖、通气及土地平整）。

（二）实物状况

委估范围内的开发东区 RBD 未来城 A-3-6 地块 12 号楼 2-2503、2603 室、A-3-6 地块 3 号楼 1-401 室房产 2016 年建成，石洞子沟鑫通上城小区 1 号楼 1901 室房产 2010 年建成。开发东区 RBD 未来城 A-3-6 地块 12 号楼 2-2503、2603 室建筑面积 355.68 平方米，总层数 28 层，所在层数 25-26 层（26 层为顶层），钢筋混凝土结构，房屋用途：住宅；开发东区 RBD 未来城 A-3-6 地块 3 号楼 1-401 室建筑面积 140.28 平方米，总层数 29 层，所在层数 4 层，钢筋混凝土结构，房屋用途：住宅；石洞子沟鑫通上城小区 1 号楼 1901 室建筑面积 34 平方米，总层数 22 层，所在层数 19 层，钢筋混凝土结构，房屋用途：

住宅。

石洞子沟鑫通上城小区1号楼1901室一室一厅一卫户型，室内复合木地板装修，内墙面贴壁布，卫生间内墙面贴砖，集成吊顶，厨房内墙面墙漆，集成吊顶，整体橱柜，水电暖设施齐全。

开发东区RBD未来城A-3-6地块12号楼2-2503、2603室、A-3-6地块3号楼1-401室均未能入室勘察，经向物业公司了解，均为毛坯房，水电暖设施齐全，开发东区RBD未来城A-3-6地块12号楼2-2503、2603室有单独入户防盗门。

(三) 权益状况

委托方未提供估价对象的不动产登记证相关权属文件，提供的资料未载明房屋所有权人。

四、估价目的

为委托方委估的杨春印、杨雨铮、王海东非法采矿、敲诈勒索、寻衅滋事罪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7月14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（109）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、要求在估计时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同时，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格提供参考依据，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 7 月 14 日的评估价值如下：

序号	幢号	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估价值 (元)
1	开发东区 RBD 未来城 A-3-6 地块 12 号楼	2-2503、 2603	355.68	9330.70	3,132,129.38
2	开发东区 RBD 未来城 A-3-6 地块 3 号楼	1-401	140.28	9,619.28	1,349,392.60

3	石洞子沟鑫通上城 小区1号楼	1901	34.00	9871.13	335,618.42
---	-------------------	------	-------	---------	------------

评估总价: 481.71 万元 (取整至百元)

大 写: 肆佰捌拾壹万柒仟壹佰元整 (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	
张明伟	1320170134	 张明伟 1320170134 承德永兴房地产 评估有限公司 签名
杜莹莹	1320180108	 杜莹莹 1320180108 承德永兴房地产 评估有限公司

参加本次估价的其他专业人员:



十二、估价作业日期

自 2020 年 7 月 14 日至 2020 年 7 月 15 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 7 月 15 日至 2021 年 7 月 14 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、委估房屋照片
- 3、房屋分户图和不动产登记证复印件
- 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



承德市双桥区人民法院技术室

鉴定委托书

(2020)冀0802委评(109)号

承德永兴房地产评估有限公司:

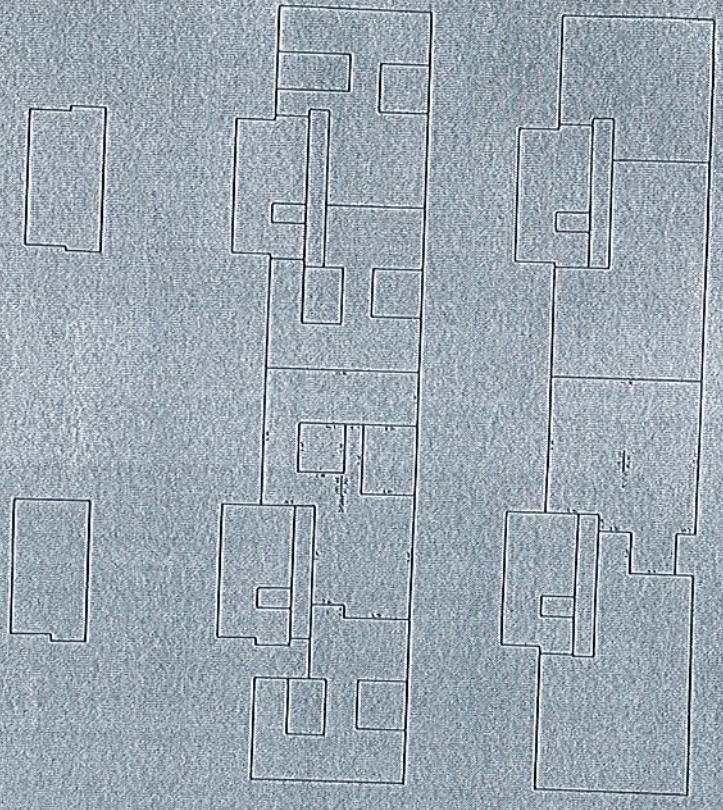
我院受理被告人杨春印、杨雨铮、王海东、非法采矿、敲诈勒索、寻衅滋事罪一案,需要进行房产评估,根据《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》、《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条,《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》,请委派有专业知识的人,对开发区东区RBD未来城A-3-6地块12号楼2-2503、2603室房屋A-3-6地块3号楼1-401室、石洞子沟鑫通上城小区1号楼1901室房屋的价值进行评估。请鉴定人做出书面鉴定结论和签名盖章,并加盖您单位公章,证明评估人身份。附评估材料清单。



房屋分户图

0110920012 0012 5/11

房产坐落	开发区东区RBD未来城A-3-6地块12#楼				
幢号	12	层数	28	建成年份	2016
户号	2-2503	所在层次	25-26	建筑结构	钢筋混凝土
产权人				房屋用途	住宅
				套内面积 (m ²)	262.41
				分摊面积 (m ²)	92.27
				建筑面积 (m ²)	355.68



2020年7月8日 出图

测绘人: 孙静月 复核人: 白海波

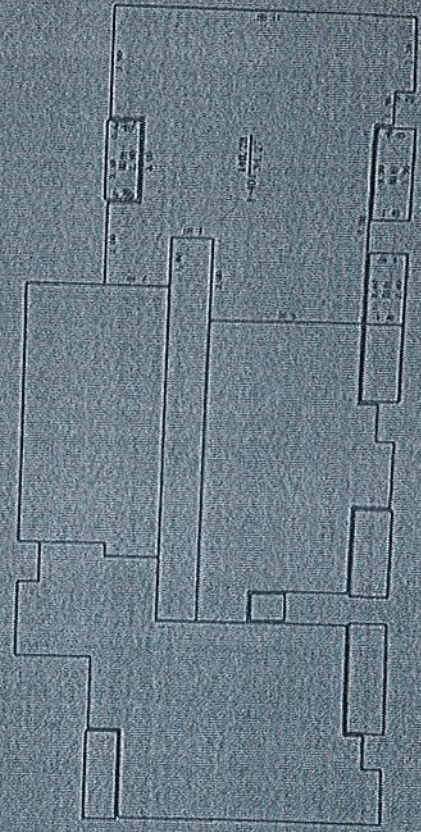
1:500

0110920012 0012 5/11

评估人员:

房屋分户图

房产坐落	开发区东区RBD未来城1-3-6地块四楼				套内面积(㎡)	106.01	
幢号	3	层数	29	建成年份	2016	分摊面积(㎡)	34.27
户号	1-01	所在层数	4	建筑结构	钢筋混凝土	建筑总面积(㎡)	140.28
产权人						房屋用途	住宅



2020年7月8日 出图

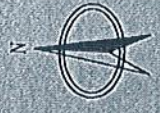
1:200

01100220013.dwg

房屋分户图

0105130020 0001 0005190001

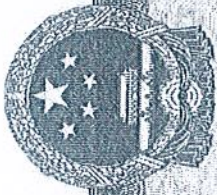
房产坐落	双桥区石洞子沟鑫通上城小区1#楼					
幢号	1#楼	层数	22	建成年份	2010	
户号	1901	所在层次	19	建筑结构	钢筋混凝土	
产权人					房屋用途	住宅
				套内面积(m ²)	25.97	
				分摊面积(m ²)	8.03	
				建筑面积(m ²)	34.00	



2020年7月8日 出图

测绘人: 赵静 校核人: 白海波

1:200



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码
91130802550421299H

扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记
备案、处罚、监
管信息。



名称 承德永兴房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 范国智

注册资本 壹佰零伍万元整

成立日期 2010年01月27日

营业期限 2010年01月27日至 2040年01月26日

经营范围 凭取得的资质等级证书按其核定范围和有效期内从事房地
产评估、土地评估、资产评估、土地整理。(依法须经批准的
项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 承德双桥区天成永兴大厦702商业

登记机关

2019年9月28日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关(公章)

2019年5月21日

机构名称	承德永兴房地产评估有限公司	
法定代表人 (执行事务合伙人)	范国智	
住所	承德双桥区天成永兴大厦702商业	
邮政编码	067000	
联系电话	0314-2062510	
统一社会信用代码	91130802550421299H	
组织形式	有限责任公司	
成立日期	2010.01.27	
注册资本 (出资额)	壹佰零伍万圆整	
备案等级	贰级	
证书编号	冀建房估(承)22号	
有效期限	截至2022年5月20日	

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00198380

姓名 / Full name

杜莹莹

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130822198405051023

注册号 / Registration No.

1320180108

执业机构 / Employer

承德永兴房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-2

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关
No. 00156902

姓名 / Full name

张明伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130802198301011830

注册号 / Registration No.

1320170134

执业机构 / Employer

承德永兴房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-10-15

持证人签名 / Bearer's signature

