

房地产估价报告

估价项目：位于承德市开发区阳光四季城 A-4 地块 3#楼
1-2403 室房地产估价

委托方：承德市双桥区人民法院

估价方：承德恒扬房地产评估有限公司

估价人员：荣誉 陈秋

作业日期：2021 年 5 月 18 日-2021 年 5 月 20 日

报告编号：冀恒房估[2021]承字 A087 号

目 录

一、致委托方函.....	1
二、估价师声明.....	2
三、估价的假设和限制条件.....	3
四、估价结果报告.....	5
(一) 委托方.....	5
(二) 估价方.....	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) 估价依据.....	6
(八) 估价原则.....	6
(九) 估价方法选用及定义.....	7
(十) 估价结果.....	7
(十一) 估价人员.....	7
(十二) 估价作业日期.....	8
(十三) 估价报告应用的限制及有效期.....	8
五、附 件.....	9

一、致委托方函

承德市双桥区人民法院：

受贵单位的委托，我对位于承德市开发区阳光四季城 A-4 地块 3#楼 1-2403 室房地产进行了实地查看和有关资料的收集工作。结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能、用途等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及提供的有关资料等，遵循公开、公平、公正的原则，以 2021 年 5 月 18 日为估价时点的市场价值进行了整体评估，为委托方确定房地产市场价值提供参考依据。

估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价对象房地产市场价值单价为 8891 元/平方米，总价为 89.73 万元，大写人民币捌拾玖万柒仟叁佰元整。

本报告交付委托方估价报告原件一式五份，报告复印件无效。

特此

函告



承德恒扬房地产评估有限公司

法定代表人：



2021 年 5 月 20 日

二、估价师声明

我们郑重声明：

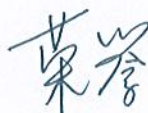
- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我公司于 2021 年 5 月 18 日派员对估价对象进行了实地查看及相关资料的搜集工作。估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、我们承诺在按公司所提供的基础资料条件下，对本报告中选用的估价方法及其应用在其有效期内的合理性负责。

注册估价师

证 号

签字或盖章

中国房地产估价师（1320050041）



中国房地产估价师（1320150049）



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、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，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题，可在剩余经济耐用年限内持续使用。

2、本次估价房产面积以委托方提供的房屋产权登记信息及房屋分户图为依据。估价人员未向登记备案机关进行查证，估价时假定委托方提供的资料真实有效，且不存在产权纠纷，无司法机关禁止转让、抵押的情形。

3、本报告估价结果是估价对象在2021年5月18日的公开市场价值基础上形成的，所谓公开市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格，这些假设条件主要有：

①估价对象产权明晰、可在公开市场上自由转让。

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。

③交易双方无任何利害关系，其交易行为是理性的，同时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。

④洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

⑤不考虑特殊买家的附加出价。

4、根据当时房地产交易环节一般规定及惯例，房地产过户环节应缴纳的增值税、所得税、契税、房产过户手续费等费用，本次未考虑该费用对房产市场价值的影响。

5、本次估价目的为委托方确定房地产市场价值提供参考，根据相关法律及规范，以估价现状为最高最佳使用，未考虑估价对象改造或改变使用用途为产权人带来的额外收益。

6、本次估价结果是在假设委估房地产未存在抵押情形前提下的价格，未考虑其对房地产价值的影响。

7、由于当事人原因，未能进入室内勘查，评估时假设为室内简单装修，即室内成品门，地板瓷地面，墙面及顶刮膏。

(二) 估价报告使用的限制：

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的房产价值。

2、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

3、本估价报告包含《估价结果报告》和《估价技术报告》，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

4、本估价报告结论自估价报告完成之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承

担责任。估价时点之后、有效期之内或超过报告有效期，估价对象、国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，报告使用人应慎重使用本估价结果。

5、本报告中的估价结果均盖有“承德恒扬房地产评估有限公司”印章，所有印签、印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，以确认报告书的真实性。

6、未经我公司同意并签章，本报告书的复印件一律无效；未经估价机构书面同意，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。

7、委托方及当事人双方对本报告如有异议，在本报告提交10日内以书面形式向本评估公司提出书面材料。

8、本报告的解释权属于承德恒扬房地产评估有限公司。

四、估价结果报告

(一) 委托方

名称：承德市双桥区人民法院

(二) 估价方

名称：承德恒扬房地产评估有限公司

法定代表人：荣誉

地址：承德市开发区东区博冠实业有限公司院内

资质等级：贰级

房地产价格评估机构资质证书号：冀建房估（承）20 号

联系人：吕艳荣

联系电话：18031418108

(三) 估价对象

1、估价对象区位状况描述

位置状况：位于滦阳路东侧，冠峰路北侧，空气好，人勤物丰，水美。

交通状况：区域内有生活型主干道路、交通型主干道路，道路通达度较好。

环境状况：估价对象所在的承德市双桥区，人居环境注重人性化标准，营造亲山，亲水，亲绿的和谐，自然氛围。

外部配套设施状况：附近有银行、学校、饭店、商店、卫生所等，基础设施完善，公用服务设施齐全。

2、估价对象权益状况描述

据委托方提供的房屋产权登记信息及房屋分户图载明，权利人为林瑞军、赵小娟，房产坐落在承德市开发区阳光四季城A-4地块3#楼1-2403室，估价对象房产为钢混结构，总层数为24层，本次估价位于该房产的第24层，设计用途为住宅，建成年代为2012年，建筑面积合计100.92平方米。

3、房产状况描述

据现场查看，估价对象房地产房屋产权登记信息及房屋分户图载明位置与实际位置一致，估价对象位于承德市开发区阳光四季城 A-4 地块 3#楼 1-2403 室，建筑面积 100.92 平方米，总层数为 24 层，本次估价位于该房产的第 24 层，设计用途为住宅，楼体外粉刷涂料，房产保养好，地基有足够承载力，未出现不均匀沉降现象，承重墙与非承重墙无裂缝。室内简单装修，即室内成品门，地板瓷地面，墙面乳胶漆，塑钢窗及顶刷白。

附属及配套设施：水、电、暖等齐全；上述附属设施运行状况正常，维护状况良好。

4、估价范围

委托本次估价范围为房屋产权登记信息及房屋分户图中载明房产，面积合计 100.92 平方米。

（四）估价目的

为委托方确定房产市场价值提供参考依据。

（五）估价时点

2021 年 5 月 18 日。

（六）价值定义

根据《房地产估价规范》，本次评估采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上可能形成或成立的价格。估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于估价时点 2021 年 5 月 18 日的房产市场价值。

（七）估价依据

1、法律、法规、文件依据：

- （1）《中华人民共和国物权法》；
- （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》及其实施条例；

2、技术规范依据：

- （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/T18508-2014《城镇土地估价规程》；

3、委托方提供的资料：

- （1）房屋产权登记信息及房屋分户图；
- （2）承德市双桥区人民法院（2020）冀 0802 委评 183 号委托书；

4、其他依据：

- （1）估价方现场勘察资料；
- （2）委托方提供的相关资料。

（八）估价原则

在遵循公正、公平、公开、客观、科学的工作原则的前提下，我们具体依据如下估价技术原则：

- 1、合法原则，以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提进行估价。
- 2、最高最佳使用原则，以估价对象的最高最佳使用原则，认为保持现状继续使用

为前提的估价，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行的合理论。

3、替代原则，房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等市场条件下的正常价格；

4、估价时点原则，估价结果是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。

(九) 估价方法选用及定义

1、估价方法的选用：

根据《房地产估价规范》，根据已明确的估价目的及估价对象，可采用市场法、收益法、成本法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。

估价对象作为住宅用途房地产，在同一供求圈内，类似房地产有大量交易，代表性较强，综合估价对象房产类型、估价目的以及可获取资料情况，选用市场比较法为评估方法。

市场法

(1) 市场法基本原理：

市场法即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。

(2) 市场法基本公式如下：

估价对象比准价格 $V=A \times j \times t \times q \times g$

式中：V—评估价格； A—可比价格； j—交易情况修正系数；

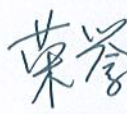
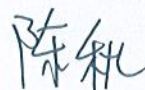
t—期日修正系数； q—区域修正系数； g—个别修正系数；

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜、合理的估价方法，通过实地勘察和调研，进行数据分析、测算，结合估价人员估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，综合确认估价对象房地产市场价格价值单价为 8891 元/平方米，总价为 89.73 万元，大写人民币捌拾玖万柒仟叁佰元整。

(币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。)

(十一) 估价人员

姓名	签名或盖章	资格证号	估价资格
荣誉		1320050041	注册房地产估价师
陈秋		1320150049	注册房地产估价师

(十二) 估价作业日期

2021年5月18日-2021年5月20日

(十三) 估价报告应用的限制及有效期

本估价报告有如下使用限制：

1、本估价报告只能用于本估价报告载明的估价目的和用途。估价报告使用者应按有关法律、法规要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担责任。

2、未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本估价报告使用有效期：

本估价报告自出具之日起壹年内有效。估价报告有效期内房地产状况、房地产市场状况发生重大变化，委托方及报告使用人应慎重使用本报告及数字结果。

五、附件

- (一) 房屋产权登记信息及房屋分户图；
- (二) 承德市双桥区人民法院（2020）冀 0802 委评 183 号委托书
- (三) 估价对象照片复印件；
- (四) 估价机构营业执照复印件；
- (五) 估价机构资质证书复印件；
- (六) 估价人员资格证书复印件。

房地产权登记信息 (独幢、层、套、间房屋)

业务号		KFQ_201808210125	KFQ_201906050050	KFQ_201906100018
不动产单元号:	130802108207GB00034F00030093		房地坐落: 开发区阳光四季城A-4地块3#楼1-2403	
内容				
房屋所有权人	隆基泰和实业有限公司	刘广生, 张俊红	林瑞军, 赵小娟	
证件种类	营业执照	身份证, 身份证	身份证, 身份证	
证件号	91130684740172343M	130804196403081016, 130804196705191026	130821196509151672, 13082119641010166	
房屋共有情况	单独所有			
权利人类型	企业	个人, 个人	个人, 个人	
登记类型	首次登记	转移登记	转移登记	
登记原因	初始登记-商品房	转移登记-无抵押商品房	转移登记-存量房	
土地使用权人				
独用土地面积 (m ²)				
分摊土地面积 (m ²)	8.13	8.13	8.13	
土地使用期限	2009年10月28日 2079年10月28日	起 止	2009年10月28日 2079年10月28日	
房地产交易价格 (万元)				
规划用途	住宅	住宅	住宅	
房屋性质	市场化商品房	市场化商品房	市场化商品房	
房屋结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	
所在层/总层数	24/24	24/24	24/24	
建筑面积 (m ²)	100.92	100.92	100.92	
专有建筑面积 (m ²)	78.03	78.03	78.03	
分摊建筑面积 (m ²)	22.89	22.89	22.89	
竣工时间	2012年08月15日	2012年08月15日	2012年08月15日	
不动产权证书号	冀2018高新区1805418	冀2019高新区1903535	冀2019高新区1903589	
登记时间	2018年08月23日	2019年06月05日	2019年06月10日	
登簿人	张延超	杨立生	杨立生	
权利是否注销	该权利已注销	该权利已注销		
附记				

房屋分户图



0110030107 0005 0105Z4003

套内面积(m ²)	78.03
分摊面积(m ²)	22.89
建筑面积(m ²)	100.92
房屋用途	住宅

开发区域阳谷四季城A-2地块9#楼

层数

所在层数

24

24

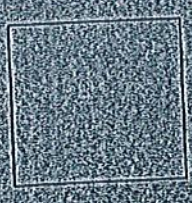
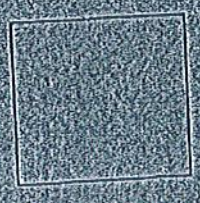
建成年代

2012

建筑结构

钢筋混凝土

共前室/后室



1:300

阳谷县不动产登记中心

阳谷县不动产登记中心

承德市双桥区人民法院技术室

鉴定委托书

(2020)冀0802委评(183)号

承德恒扬房地产评估有限公司:

我院受理申请人毛秋实与被申请人林瑞军、赵小娟民间借贷纠纷一案,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,对被执行人林瑞军、赵小娟名下位于承德市高新区阳光四季城 A-4 地块 3#楼 1-2403 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。

承德市双桥区人民法院

二〇二〇年十一月九日

