

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位于承德市双桥区狮子沟普霖小区 3 号楼 2 单元 201 室房屋市场价值评估报告

估价委托人：承德市双桥区人民法院

房地产估价机构：承德永兴房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王忠旺（1320210115）

杜莹莹（1320180108）

估价报告出具日期：2021 年 7 月 21 日

估价报告编号：承永兴房估字[2021]第 104 号

目 录

目 录.....	1
致估价委托人函.....	2
估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	9
五、价值时点.....	9
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师及专业人员.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	14



致估价委托人函

承德市双桥区人民法院:

受贵院委托,我公司注册房地产估价师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。

注册房地产估价师在遵照相关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,对估价对象的市场价值进行了评估,为贵院提供价值参考依据。

估价目的:为委托人委估的承德市郊区农村信用合作联社与寇金元、寇自强借款合同纠纷一案涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

估价对象:依据委托人提供资料载明,估价对象位于承德市双桥区狮子沟普霖小区3号楼2单元201室,建筑面积87.47 m²,房屋用途为住宅用途,房屋结构为混合结构,该楼总层数4层,所在层数第2层。

价值时点:2021年7月20日(以现场查勘之日确定)。

价值类型:市场价值

1、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2021年7月20日市场价值。

估价方法:比较法、收益法

估价结果:

注册房地产估价师根据《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价值时点 2021 年 7 月 20 日的评估价值如下:

评估单价: 9882 元/平方米 (取整至元)

评估总价: 86.44 万元 (取整至百元)

大 写: 捌拾陆万肆仟肆佰元整 (人民币)

特别提示:

本报告估价结果没有考虑将来特殊的处置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值的影响。

特此告函!

承德永兴房地产评估有限公司

2021年7月21日

估价师声明

我们郑重声明:

- 1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的,没有虚假记载、误导性的申述和重大遗漏。
- 2、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与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,也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作,撰写估价报告
- 5、注册房地产估价师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、注册房地产估价师将熟练地运用专业技术,仔细、勤奋地编制估价报告。

参加本次估价的注册房地产估价师为:

姓名	注册号	
王忠旺	1320210115	
杜莹莹	1320180108	

承德永兴房地产评估有限公司

2021年7月21日



估价假设和限制条件

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，但受以下已说明的估价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《房屋所有权证》复印件，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、完整的。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《房屋所有权证》记载建筑面积大体相当。按委托人提供的《房屋所有权证》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

未能入室勘察,按中等装修水平、水电暖齐全状况进行评估。

二、 估价报告使用限制

1、 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、 估价报告估价结果,按照既定目的提供给估价委托人使用,他用无效。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。

3、 报告中估价结果为估价对象在2021年7月20日的市场价值。

4、 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。

5、 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。

6、 未经估价机构及注册房地产估价师书面同意，估价报告不得向委托人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。

7、 本估价报告书一式五份，委托人四份，本机构存档一份。



估价结果报告

一、估价委托人

委 托 人：承德市双桥区人民法院

二、房地产估价机构

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、估价目的

为委托人委估的承德市郊区农村信用合作联社与寇金元、寇自强借款合同纠纷一案涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

四、估价对象

(一) 区位状况

此次估价对象为位于承德市双桥区狮子沟普霖小区3号楼2单元201室，位置状况较好，该地段地势平坦，交通状况一般，估价对象附近有超市、银行等公共设施，基础设施达到“七通”（即通路、通电、通讯、通水、通下水、通暖、通气），估价对象共4层，所在第2层。

(二) 实物状况

委估范围内的房地产为住宅用途，入户门为防盗门，未能入室查验，按水电暖设施齐全状况、中等装修水平评估，外观维护及使用情况良好，工程质量较好，地基有足够承载力，未出现不均匀沉降现象，承重墙外观未见裂

缝。

（三）权益状况

根据委托人提供资料：房屋所有权证号：承房权证双桥私字第7069号，房屋所有权人为寇自强，他项权利已设定抵押；土地使用权证号：承市国用（2004）第23366号，地类（用途）：住宅用地，使用权类型：划拨，使用权面积：25.31平方米。

五、价值时点

2021年7月20日（以现场查勘之日确定）

六、价值类型

市场价值

1、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2021年7月20日市场价值。



七、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，也不因注册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

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

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

价值时点原则要求评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。在评估一宗房地产价格时，必须假定市场情况停止在价值时点上，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

要求评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差

应在合理范围内。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，要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。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。

八、估价依据

1、国家法律、法规和政策

《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、委托人提供的资料

承德市双桥区人民法院（2021）冀 0802 委评（16）号鉴定委托书

委托人提供的委估房产的其他资料



4、估价机构搜集的有关资料

现场勘查资料及照片

房地产市场情况调查资料等

九、估价方法

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

有条件选用比较法进行估价的，应以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，宜采用比较法与收益法进行评估。注册房地产估价师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。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

注册房地产估价师根据《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价值时点2021年7月20日的评估价值如下:

评估单价:9882元/平方米(取整至元)

评估总价:86.44万元(取整至百元)

大写:捌拾陆万肆仟肆佰元整(人民币)

十一、注册房地产估价师及专业人员

参加本次估价的注册房地产估价师为:

姓名	注册号	
王忠旺	1320210115	
杜莹莹	1320180108	

十二、实地查勘期

自2021年7月20日至2021年7月20日

十三、估价作业期

自2021年7月20日至2021年7月21日

附 件

- 1、 估价委托书复印件
- 2、 房屋所有权证及土地使用权证复印件
- 3、 估价对象位置图
- 4、 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 5、 房地产估价机构营业执照复印件
- 6、 房地产估价机构估价资格证复印件
- 7、 注册房地产估价师估价资格证书复印件



承德市双桥区人民法院技术室

鉴定委托书

(2021)冀0802委评(16)号

承德永兴房地产评估有限公司:

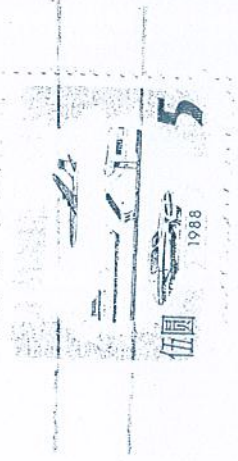
我院受理申请人承德市郊区农村信用合作联社与被申请人寇金元、寇自强借款合同纠纷一案,需要进行评估,根据《关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》、《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条,《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》,请委派有专业知识的人,对被执行人寇自强名下位于承德市双桥区狮子沟普霖小区3号楼2单元201室房屋的价值进行评估。请鉴定人做出书面鉴定结论和签名盖章,并加盖您单位公章,证明评估人身份。附评估材料清单。

承德市双桥区人民法院

二〇二一年四月二十五日



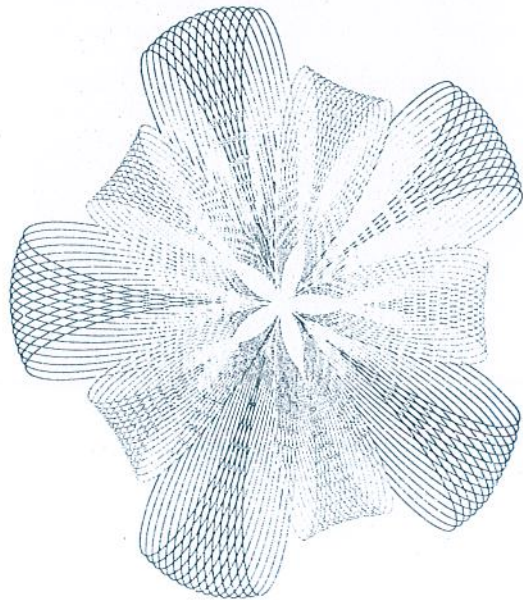
承房权证 双桥 私字第 7069 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关(盖章)



狮子湾镇普蒙小区子楼

房屋所有权人	房屋坐落					丘(地)号	产别	房产
房屋坐落	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途	
	2单元	301	混合	4	2	87.47	住宅	
房屋状况								
共有	人	等	人	共有权证号白	至			

附

记

分摊共有面积 6.33平方米

土地使用情况摘要

土地证号	使用面积(平方米)		年	月	日至	年	月	口
权属性质	使用年限	使用面积	年	月	日至	年	月	口
设定他项权利摘要								
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期		
狮子湾镇普蒙小区子楼 20080807	抵押	87.47	50000.00	2008.2.12	2009.2.11	2012.4.27		
狮子湾镇普蒙小区子楼 20080807	抵押	87.47	130000.00	2008.5.5	2008.11.5	2012.4.27		
狮子湾镇普蒙小区子楼 20080807	抵押	87.47	38000.00	2013.06.27	12.5	2014.10.17		

填发单位(盖章):

2012.11.01

证件。房屋

遵守国家有

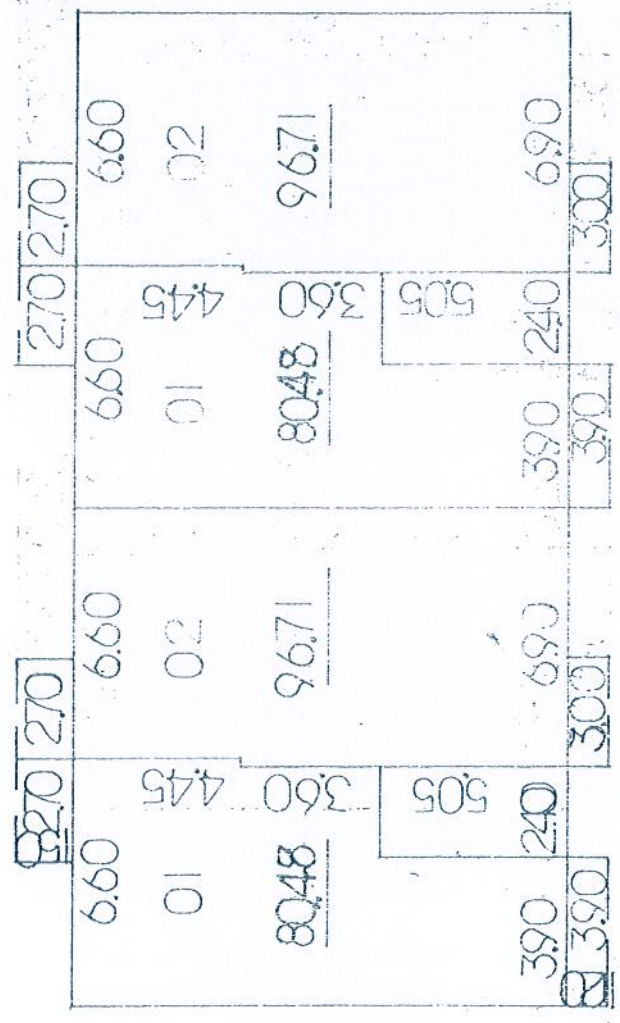
交换、赠与
)、变更(房
落的街道、
卡、倒塌、焚
(房地产抵押
息或者土地习
止等,权利
房屋所在地
记。
外,其它单
盖印章。
需要核查产木
。失、损毁的

房屋分层分户平面图

座落:双桥区狮子沟普霖小区3#楼

147
740297
87.47

7单元201号



分摊共用面积 6.99 平方米 K=0.08688473

2.00

号: 000209

承德市国用(2004)第 23366 号

土地使用权人	寇自强		
座落	双桥区狮子沟普霖小区3号楼2单元201室		
地号	13/10/57-3	图号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	划拨	终止日期	
使用权面积	25.31 M ²	其中	0.00 M ²
			25.31 M ²

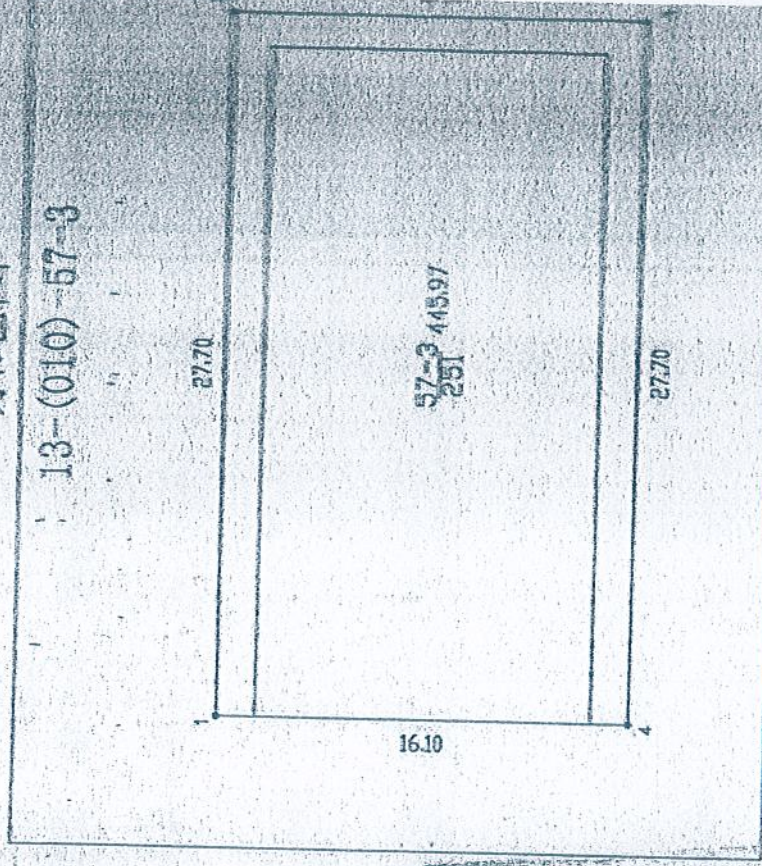
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用者申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



承德市人民政府 (章)

宗地图

13-(010)-57-3



1:300

2004年

登记机关

证书监制机关



承德市国土资源局 (章)
2004年12月



承德市国土资源局 (章)
土地证书监制机关



长源街

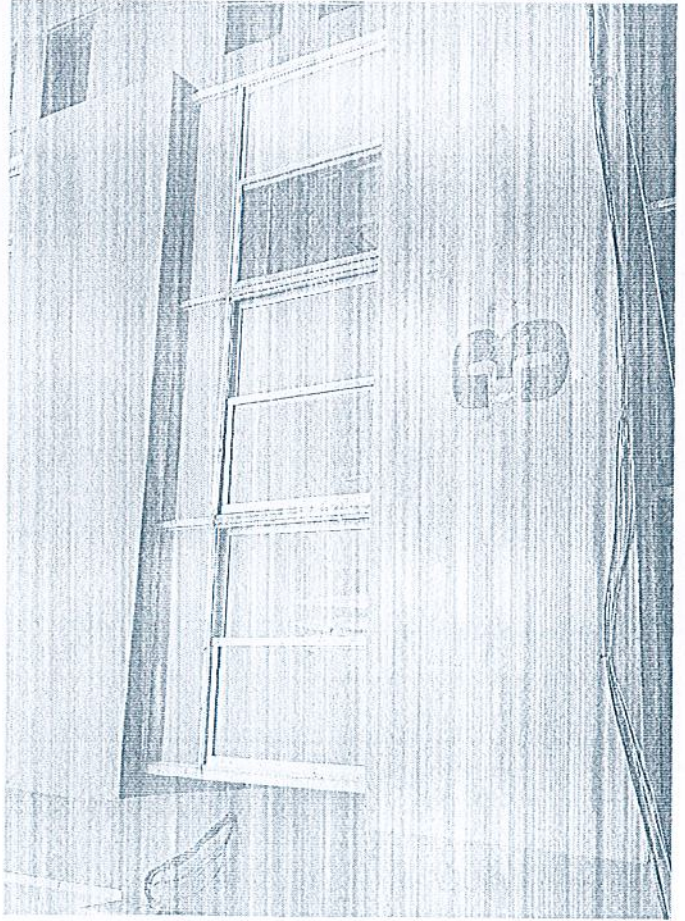
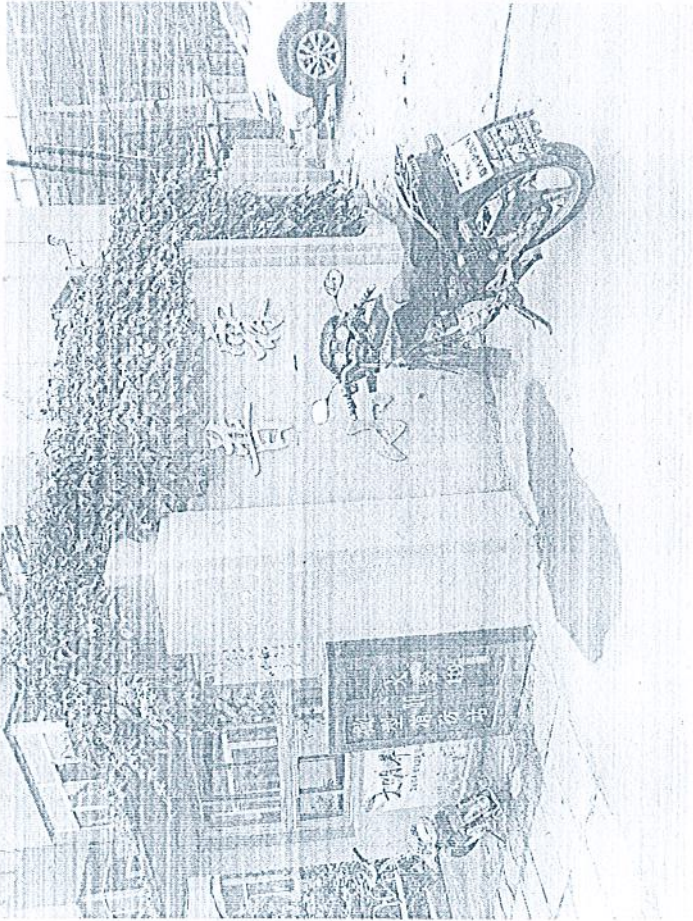
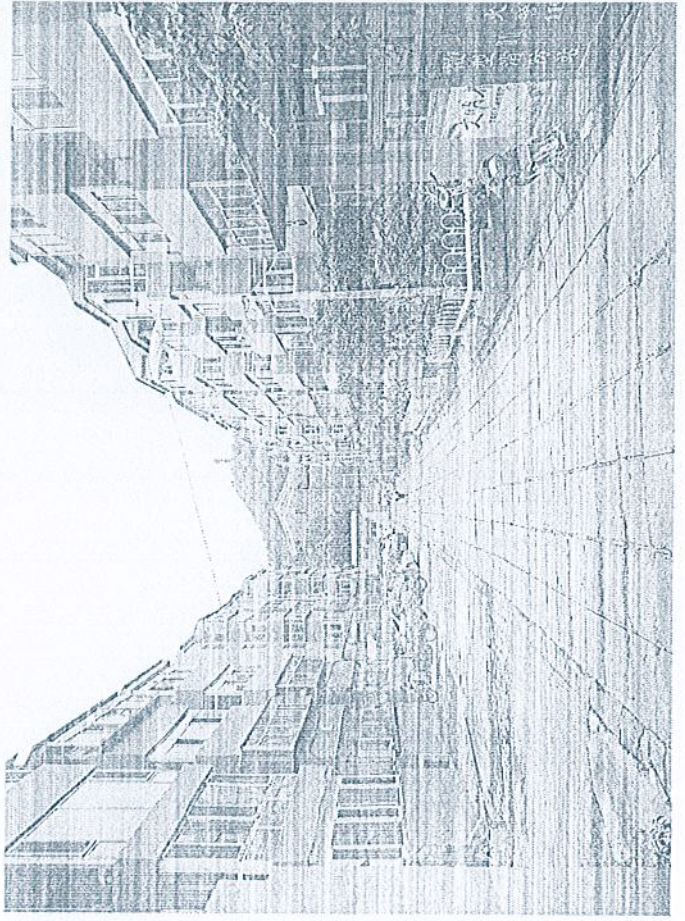
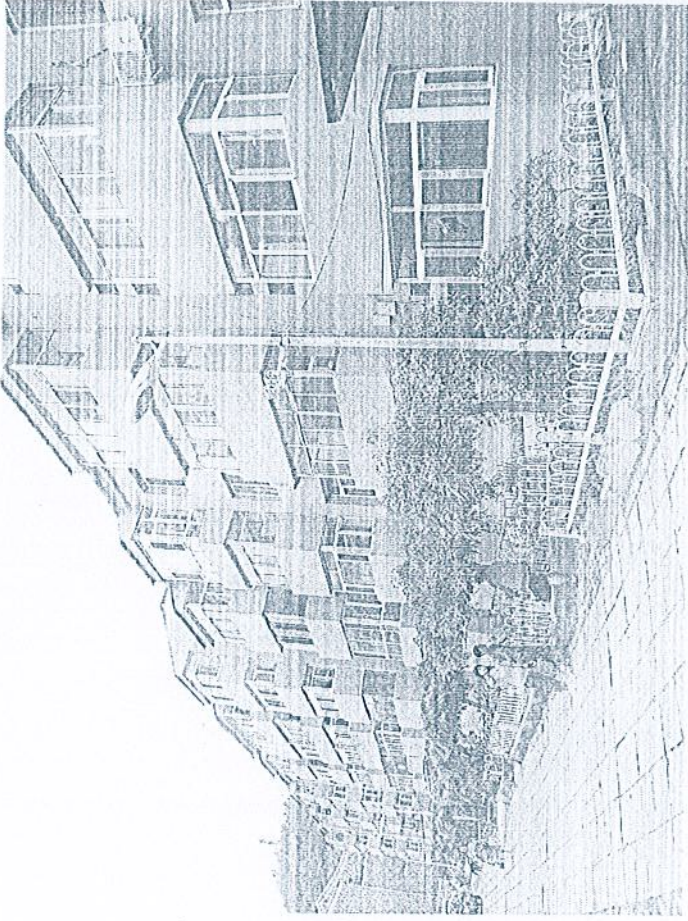
君子路上
盛大酒店

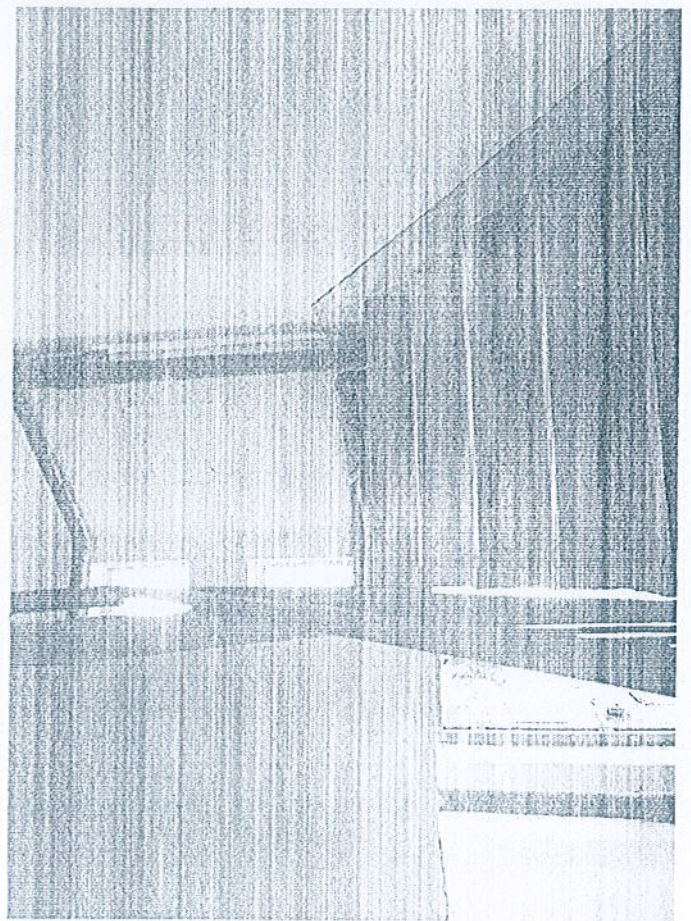
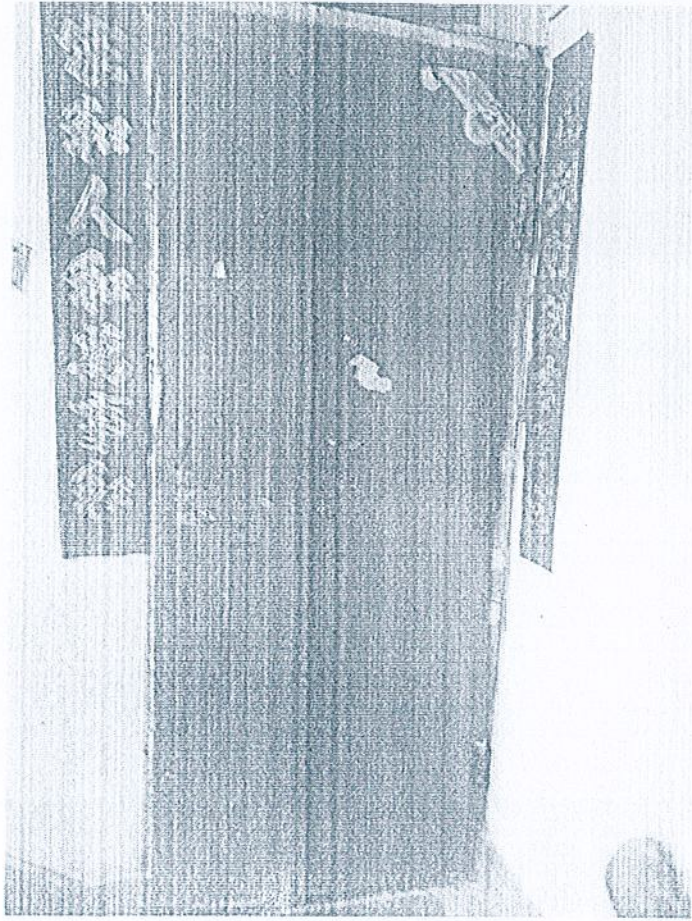
君子路上

大佛寺
古迹

承德市平语台
康安编辑部

君子路





1991.11.12