

# 房地产估价报告

Real Estate Estimate Report

估价项目名称：张召位于灵寿县人民东路北侧的一套住宅用

途房地产及其附属物的司法评估

估价委托人：河北省灵寿县人民法院

房地产估价机构：河北首佳石房房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：吴燕铭 1320150087

贾智慧 1320060032

估价报告出具日期：2020年12月16日

估价报告编号：石房【2020】估字第2020772号

## 致估价委托人函

河北省灵寿县人民法院：

受贵公司的委托，我对张召位于灵寿县人民东路北侧的一套住宅用途房地产及其附属物的市场价值进行了评估。估价对象房屋所有权人为张召，灵房权证灵寿镇字第 130008520 号《房屋所有权证》证载面积为 66 平方米，附属物建筑面积为 60.84 平方米（无证），总建筑面积为 126.84 平方米。经过实地查勘和市场调查，我公司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，遵照各项法律、法规文件及技术标准，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，选择成本法与市场比较法分析、测算估价对象以 2020 年 11 月 26 日为价值时点的市场价值。其目的是：为贵院审理郑振方与张召房屋拆迁安置补偿合同纠纷一案提供房地产市场价值参考。

估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价值的因素进行综合分析和科学测算，综合确认估价对象在价值时点的房地产市场价值总价为 50.25 万元，大写人民币：伍拾万贰仟伍佰元整。详见估价结果一览表。

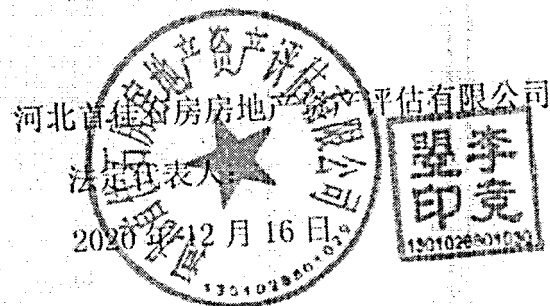
估价结果一览表

名称	房屋所有权人	《房屋所有权证》证号	总层数	用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
住宅	张召	灵房权证灵寿镇字第 130008520 号	1	住宅	66.00	7283	48.07
附属物			1	南屋	37.10	399	1.48
			1	厨房	14.74	373	0.55
			1	棚	9.00	166	0.15
合计					126.84		50.25

（币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。）

特别提示：本估价结果仅为贵院审理郑振方与张召房屋拆迁安置补偿合同纠纷一案提供房地产市场价值参考。使用，用于其他目的估价报告无效。本报告交付委托人估价报告原件一式五份，报告复印件无效。

特此函告。



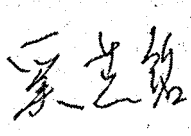
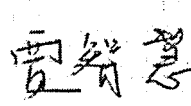
# 目 录

- 一、估价师声明.....1
- 二、估价假设和限制条件.....2
- 三、估价结果报告.....4
  - (一) 估价委托人.....4
  - (二) 房地产估价机构.....4
  - (三) 估价目的.....4
  - (四) 估价对象.....4
  - (五) 价值时点.....5
  - (六) 价值类型.....5
  - (七) 估价原则.....5
  - (八) 估价依据.....6
  - (九) 估价方法.....8
  - (十) 估价结果.....9
  - (十一) 注册房地产估价师.....9
  - (十二) 实地查勘期.....9
  - (十三) 估价作业期.....9
- 四、估价技术报告(估价机构存档).....10
- 五、附 件.....10

## 一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、本估价报告中的分析、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，但受到本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本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、注册房地产估价师依照《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)、《房地产司法评估指导意见》的规定进行估价工作，撰写本估价报告。
- 5、我公司于2020年11月26日派贾智慧、侯晓政对估价对象进行了实地查勘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、注册房地产估价师承诺在按委托人及房屋所有权人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。

姓名	注册号	签字	盖章日期
奚燕铭	1320150067		2020年12月16日
贾智慧	1320060032		2020年12月16日

## 二、估价假设和限制条件

### (一) 一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。交易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，不考虑特殊买家的附加出价。
- 3、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。
- 4、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。
- 5、本次估价中估价对象权属、面积、用途等均来源于委托人提供的灵房权证灵寿镇字第130008520号《房屋所有权证》复印件，房屋所有权人应对其提供资料的真实性、准确性、合法性、完整性负责，假定房屋所有权人提供的资料是真实的、准确的、合法的和完整的。

### (二) 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价报告无未定事项假设。

### (三) 背离事实假设

本次估价的估价对象已被查封，据估价目的，本次估价不考虑查封因素的存在对估价结果造成的影响。

### (四) 不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价报告无背离事实假设。

### (五) 依据不足假设

本次估价附属物为一间南屋、一间厨房和一个棚子，面积由我单位现场测量，总建筑面积60.84平方米。

委托人未提供土地方面的权属资料未载明土地利用性质，本次设定土地为城镇住宅用地，经到相关部门调查，权利性质为划拨。

### (六) 估价报告使用限制

- 1、本估价报告按照既定目的提供给委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、本估价报告结论自估价报告出具之日起至2021年12月15日有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、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，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、未经本公司允许，不得向委托人和估价报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供本报告；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。

4、本报告由河北首佳石房房地产资产评估有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件不认可且不承担责任。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

名称：河北省灵寿县人民法院

联系电话：18531159217

#### (二) 房地产估价机构

名称：河北首佳石房房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91130102601215373M

法定代表人（执行事务合伙人）：李竞盟

住所：河北省石家庄市长安区中山东路447号建华城市广场A座1602室

备案等级：一级

证书编号：冀建房估（石）10号

有效期限：截至2021年6月28日

联系人：刘非非

联系电话：0311-89278677

#### (三) 估价目的

为贵院审理郑振方与张召房屋拆迁安置补偿合同纠纷一案提供房地产市场价值参考。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围

本次估价对象范围为张召位于灵寿县人民东路北侧的住宅及其附属物，灵房权证灵寿镇字第130008520号《房屋所有权证》载明面积为66平方米，60.84平方米建筑物无证，总建筑面积126.84平方米。

##### 2、估价对象基本状况：

- ①名称：张召名下住宅及附属物；
- ②坐落：估价对象位于灵寿县人民东路北侧；
- ③规模：总建筑面积为126.84平方米；
- ④用途：住宅、厨房等；
- ⑤权属：房屋所有权人为张召。

##### 3、土地基本状况：

①证号：冀（灵）字第 94499 号；

②宗地面积：198.2 平方米；

③四至：东至王进忠，西至罗祥妮，南至道、北至道；

④土地使用期限：——；

⑤形状：形状规则；

⑥开发程度：宗地红线外“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通暖气、通天然气、通讯），宗地红线内“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通暖气、通讯）及场地平整。

#### 4、建筑物基本状况：

①建成时间：1988 年；

②建筑结构：混合结构；

③设施设备：配备电力、通信、通暖，设施完备度较好；

④装饰装修：北屋外墙真石漆、室内客厅地砖地面，墙面刷白，屋顶刷白，木门，铝合金窗，厨房外墙水泥墙面，水泥地面，墙面贴墙砖，刷白，铝合金门窗。南屋清水外墙面，屋内水泥地面，墙面刷白。

⑤维护状况：维护状况较好。

#### （五）价值时点

根据委托书确定价值时点为实地查勘之日，确定价值时点为 2020 年 11 月 26 日。

#### （六）价值类型

市场价值是房地产在满足下列假设条件下进行交易最可能的价格：

（1）适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

（2）熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。

（3）谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

（4）不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买



方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

(5)公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

### (七) 估价原则

房地产估价必须遵守独立、客观、公正；合法；价值时点；替代；最高最佳利用原则。在此前提下，本次估价我们具体依据如下估价原则：

#### 1. 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利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

#### 2. 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。

#### 3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

#### 4. 替代原则

要求估价结果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在合理范围内的原则。

#### 5. 最高最佳利用原则

要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、经济上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

### (八) 估价依据

#### 1、法律、法规、文件依据：

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

(2) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月28日第十三届全国人民代表大会第十二次会议第三次修正）；