

①、委托方提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》记载：

房屋所有权人：蒋海超；

房地坐落：任县昌平路东方书香园 36 号楼 2 单元 501；

房屋共有情况：单独所有；

规划用途：住宅；

房屋性质：市场化商品房；

房屋结构：混合结构；

所在层数/总层数：6/6；

建筑面积：137.19 m²。

②、委托方提供的《房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）》记载：

房屋所有权人：蒋海超；

房地坐落：任县昌平路东方书香园 36 号楼 5 储；

房屋共有情况：单独所有；

规划用途：住宅；

房屋性质：市场化商品房；

房屋结构：混合结构；

所在层数/总层数：1/6；

建筑面积：13.33 m²。

3、估价对象实体状况：

估价对象楼房为混合结构，总层数为地上 6 层，1 层设计为车库、储藏间，2-6 层设计为住宅，建成于 2012 年，直观评定九成新。楼房外墙面刷涂料，楼宇对讲门。

估价对象住宅处于住宅层第5层，自然层第6层，一梯两户（东户），入户防盗门，户型为三室两厅两卫一厨，室内地面铺瓷砖，瓷踢脚线，客厅、餐厅二阶石膏造型顶，卧室顶角线，机制木门，厨房、卫生间地面防滑地砖，内墙面贴面砖，PVC吊顶，塑钢外窗封阳台。屋顶有部分漏雨。

水、电、暖、天然气齐全。

储藏间：位于1层，铁门，水泥地面。

（五）、价值时点：2022年9月7日。

（六）、价值类型：市场价值。

（七）、估价原则

1、独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

所谓“独立”就是要求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。

2、合法原则：

合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

本条所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关

地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证实、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3、最高最佳使用原则：

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。

最高最佳利用原则必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用原则时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求。但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

4、价值时点原则：

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

5、替代原则：

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”然后购买其中最大（或质量、性能最好）而价格最低，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上卖者、买者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

（八）、估价依据：

1、法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；

（4）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年11月29日修订）；

(5)《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过);

(6)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订);

(7)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》;

(8)关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知。

2、技术标准、规程、规范

(1)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(GB/T18508-2014)《城镇土地估价规程》;

(2)中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013);

(3)中华人民共和国国家标准(GB/T18508-2014)《城镇土地估价规程》。

3、委托人提供的资料

(1)《河北省邢台市襄都区人民法院委托书》;

(2)估价对象《不动产权利及其他事项登记信息》复印件;

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

(1)估价对象现场查勘记录和照片;

(2)本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

(九)、估价方法

估价对象用途为住宅,具有客观收益,宜采用收益法进行评估;同时该区域内有类似房地产成交实例,可采用比较法评估,因此我们采用收益法和比较法进行评估。

(十)、估价结果

估价对象房屋建筑面积为 150.52 平方米(其中住宅建筑面积 137.19 平方米，储藏间建筑面积 13.33 平方米)，总评估价值为 62.85 万元（大写：人民币陆拾贰万捌仟伍佰元整）。



(十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
杨保兴	1320030066		2022 年 9 月 26 日
李云峰	1320190003		2022 年 9 月 26 日

(十二)、实地查勘期：2022 年 9 月 7 日

(十三)、估价作业期：2022 年 9 月 7 日-26 日

四、附 件

- 1、估价对象照片；
- 2、估价对象区域位置图；
- 3、《河北省邢台市襄都区人民法院委托书》复印件；
- 4、估价对象《不动产权利及其他事项登记信息》复印件；
- 5、房地产估价机构营业执照复印件；
- 6、房地产估价机构备案证书复印件；
- 7、房地产估价机构估价师注册证书复印件。