

估价结果意见书

一. 估价委托人

名称：万全区人民法院

住所：张家口市万全区新华东街5号

二. 估价机构

名称：张家口垣鹿房地产估价有限责任公司

法定代表人：武继东

住所：涿鹿县轩辕路24号

估价资质等级：二级

行政许可决定号：HEBJST许可[2014]第957号

证书编号：冀建房估（张）14号

三. 估价目的

为法院案件审理提供价格参考

四. 估价对象

1. 估价对象范围

本次估价范围为张家口市桥西区平门大街24号沁馨苑小区第19栋三单元住宅用房。

2. 估价对象基本状况

本次估价对象张家口市桥西区平门大街24号沁馨苑小区第19栋三单元402房，坐落于平门大街北侧。所处建筑物为一幢总层数6层砖混结构的住宅楼，设计用途为住宅，建筑面积81.51m²。估价对象四临位置为：东临张家口学院，西临永泰小区，南临平门大街，北临永怡锦苑小区。所处区域城市，房屋规划用途为住宅。



(1) 生活便利程度：其周围有永泰小区、生鲜超市、副食品超市等，周边商业、餐饮比较聚集，生活便利度较好。

(2) 交通状况：估价对象毗邻平门大街等城市主干道，周边路网发达，通达性及可及性好，无交通管制，对内对外交通便捷。

(3) 公共交通：该地段公共交通便利度较高。

(4) 基础设施完善度：所处区域已达七通（即通路、通上下水、通电、通暖、通讯、通气），基础设施完善。

(5) 公共设施完备度：估价对象周边有超市、学校等公共配套设施，完备度好。

(6) 环境状况：估价对象所处区域环境较整洁，无空气、水污染，环境状况较好。

3. 土地状况

经估价人员调查了解，估价对象宗地地势平坦，整块地形较规则，宗地内绿化程度较好，基础设施配套齐全。宗地开发程度为红线外“七通”（即通路、通上下水、通电、通暖、通天然气、通讯），宗地红线内“七通一平”（通路、通上下水、通电、通暖、通讯、通天然气及场地平整）的用地条件。

4. 建筑物状况

估价对象所处建筑物为一幢砖混结构总层数6层的住宅楼。建筑物外墙刷外墙涂料，安装塑钢窗，安装单元防盗门。楼梯间水泥踏步，铁质扶手，入户防盗门。（由于被告当事人未能到场，不能进入估价对象室内，经协商，按普通装修进行估价）

房屋室内通上、下水、电、暖、讯等，设施齐全，目前维护保养状况良好。

五. 价值时点

2022年8月3日（估价人员现场查看之日）。

六. 价值类型

本次估价采用公开市场价值标准，市场价值是指一项财产在进行了适当的营销后，由懂行、审慎且无被迫的自愿的买方和自愿的卖方，以公平交易方式在价值时点进行交易的估价金额。

七. 估价依据

1. 《中华人民共和国物权法》[2007]62号；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》[2004]28号；

3. 《中华人民共和国土地管理法》[1995]29号；
4. 《中华人民共和国城乡规划法》[2007]74号；
5. 《中华人民共和国担保法》；
6. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
7. 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；
8. 《房地产抵押估价指导意见》（建住房〔2006〕8号）；
9. 估价委托人提供的《商品房买卖合同》，2019年第00163号；
10. 估价方所掌握的有关资料及估价人员实地勘察所获得的资料。

八. 估价原则

本次估价遵守独立、客观、公正、合法、谨慎的原则及最高最佳使用原则、价值时点原则、替代原则等技术性原则。

1. 独立、客观、公正原则：要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理的进行估价。

2. 合法原则：房地产价格是房地产权益的价格，国家和地方现行有关房地产政策、法律、规定、城市规划为影响房地产使用状况的前提条件，当房地产合法使用时。其权益才受法律保障。本次估价以该房地产的合法使用为前提。

3. 谨慎原则：在面临不确定因素的情况下做出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计估价房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生

的风险和损失，不高估价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

4. 最高最佳使用原则：估价价格是在合法使用方式下，法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，能给估价对象带来最大收益的使用方式下的估价结果。

5. 替代原则：在同一市场中具有相近效用的房地产，其价格应当相近，如若附近地区或相似区域内有若干效用相近的房地产价格存在，经修正后可作为估价对象的价格使用。

6. 价值时点原则：房地产市场是一个动态市场，房地产价格反映的是某一时点的价格时，时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性，假定房地产市场情况停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状态也是以在该时点时的状态为准。

九. 估价方法

按照中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》的规定，对于同一估价对象宜选用两种以上的估价方法进行估价；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。具有投资开发潜力的房地产估价，应选用假设开发法做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。

■ 估价对象处于同一供求范围内的类似房地产交易实例较多，较易找到有效的可比实例，故可采用比较法进行估价；

■与估价对象处于同一供求范围内的类似房地产出租实例较多，客观租金较易取得，故可采用收益法进行估价；

■估价对象规划用途为住宅，现状用途为住宅，估价人员通过现场查看和对周边的房地产进行调查分析，估价对象已为最高最佳使用，故不宜采用假设开发法进行估价；

■成本法以成本累加为途径，未充分考虑供求关系等市场因素对房地产价值的影响，采用成本法测算得出的估价结果大大低于其正常市场价值，故本次估价也不宜采用成本法。

综上所述，本次估价采用比较法和收益法进行估价。

1、 比较法

定义：是将估价对象与在价值时点的近期发生过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的处理来求取估价对象价值的方法。

公式：估价对象房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

2、 收益法

定义：直接资本化法是预测估价对象未来第一年的收益，将其除以资本化率或乘以收益乘数得到估价对象价值或价格的方法。收益乘数有潜在毛收入乘数、有效毛收入乘数、净收益乘数。本次估价采用有效毛收入乘数法进行测算。

公式： $V=EGI \times EGIM$

式中 V —房地产价值； EGI —有效毛收入； $EGIM$ —有效毛收乘数

十. 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，结合估价经验，选用适宜的估价方法，在综合分析现有资料和影响房地产价值因素的基础上，得出估价对象房地产在价值时点的市场价值RMB442973元（取整），大写为人民币肆拾肆万贰仟玖佰柒拾叁元整。

十一. 估价人员签章

姓名	注册号	签名	签名日期
武继东	1320060047		2022年8月22日
赵江萍	1320100004		2022年8月22日

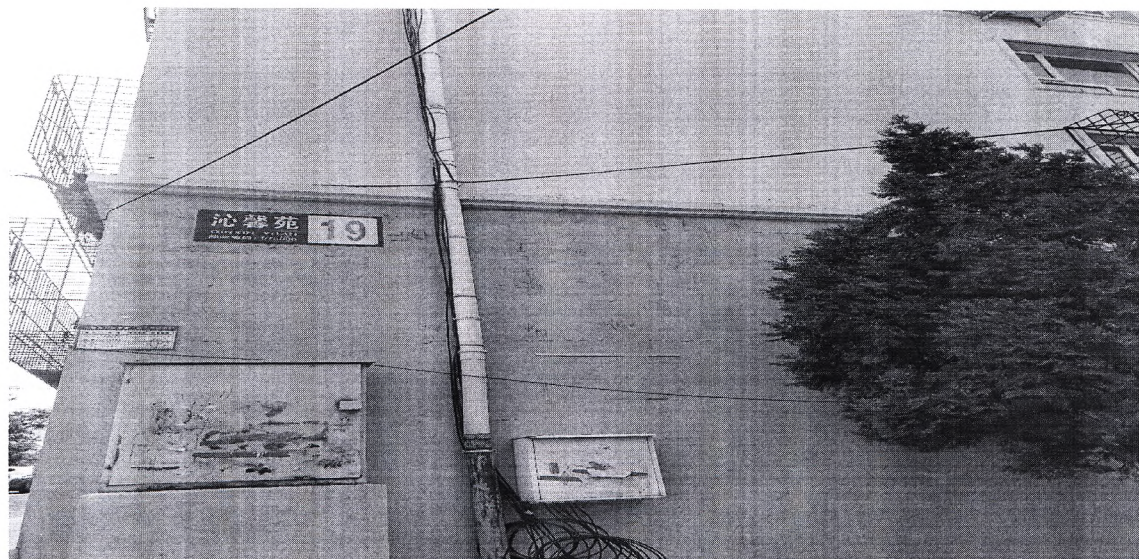
十二. 实地查勘日期

2022年8月3日

十三. 估价作业日期

2022年8月3日至2022年8月22日

估价对象的影像照片



商品房买卖合同

2009. 年第

商品房买卖合同

(示范文本)

张家口市住房保障和房产管理局

张家口市人民政府法制办公室

监制

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上，就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以 划拨 方式取得位于 张家口市桥西区平门路，张家口市西国用(2009)第025号 地块的土地使用权。【土地使用权出让合同土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为 _____。

该地块土地面积为 25551.6，规划用途为 住宅 地使用年限自 2009 年 6 月 25 日至 2059 年 6 月 25 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】张家口市桥西区平门大街24号沁馨苑小区。建设工程规划许可证号为 建字第1307002009A00 许可证号为 130701S09072。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 张家口市住房保障和房产管理局，商品房预售许可证号为 (2009张)房预售 _____。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：第 19 【幢】【座】 三单元 【单元】【层】 402 号。该商品房的用途为 住宅 属 砖混 结构。

层高为 2.80 ,建筑层数地上 6 层,地下 1 层

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 81.510 平方

其中,套内建筑面积 70.956 平方米,公共部位与公用房屋公摊建筑

10.554 平方米(有关公共部位与公用房屋公摊建筑面积构

明见附件二)。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 3 种方式计算该商品房价款:

1、按建筑面积计算,该商品房单价为(币)每平方米 元,总金额(币) 千 百 拾 元整。

2、按套内建筑面积计算,该商品房单价为(币)每平方米 元,总金额(币) 千 百 拾 元整。

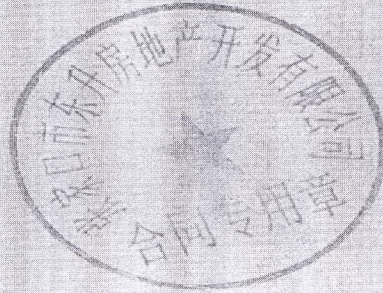
3、按套(单元)计算,该商品房总价款为(人民币) 零 百 贰 拾 肆 万 贰 千 零 百 叁 元整。

4、第四条第3款商品房总价款以建筑面积为计价单位,其中地格为2969元/平方米。

出卖人(签章):

买受人(签章):

李廷岳



【法定代表人】
【委托代理人】
(签章)

【法定代表人】
【委托代理人】
【 】
(签章)



2009年9月24日

签于 东升房产