

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：围场满族蒙古族自治县人民法院委估孙晓坡、
马云峰所有的位于围场满族蒙古族自治县围场
镇光明街光明小区4号楼1单元401室（含地
下室）房地产市场价格评估报告

估价委托人：围场满族蒙古族自治县人民法院

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：方 敏（1320170106）

杜莹莹（1320180108）

王忠旺（1320210115）

估价报告出具日期：2021年08月19日

估价报告编号：承永兴房估字[2021]第122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.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
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.....	14
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
附 件.....	15



致估价委托人函

围场满族蒙古族自治县人民法院：

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，估价对象位于围场满族蒙古族自治县围场镇光明街光明小区 4 号楼 1 单元 401 室，房屋权利人为马云峰、孙晓坡，建筑面积 128.5300 m²，规划用途为住宅，房屋结构为混合结构，该楼总共 6 层，所在层数为第 4 层。委估房地产附舍 1 间地下室。

价值时点：2021 年 8 月 17 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 8 月 17 日市场价值。

估价方法：本次估价采用比较法和收益法进行评估。

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 8 月 17 日的评估价值如下:

评估单价: 8058.00 元/m² (含地下室单价)

评估总价: 103.57 万元 (含地下室价值,金额取整至佰)

大 写: 壹佰零叁万伍仟柒佰元整 (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 08 月 19 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
方敏	1320170106
杜莹莹	1320180108
王忠旺	1320210115

参加本次估价的其他专业人员：

承德永兴房地产评估有限公司

2021年08月19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不动产权证复印件，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，估价机构不承担责任。

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不动产权证复印件记载的建筑面积大体相当。按委托人提供的不动产权证复印件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估价范围内为前提。

(二) 特殊类假设

1、 未定事项假设

根据估价委托人提供的资料,均未记载估价对象的容积率,本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

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

无

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 8 月 17 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、 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。

6、 本估价报告书一式六份，委托人五份，本机构存档一份。



估价结果报告

一、估价委托人

委 托 人：围场满族蒙古族自治县人民法院

二、房地产估价机构

名 称：承德永兴房地产评估有限公司

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围场满族蒙古族自治县围场镇光明街光明小区 4 号楼 1 单元 401 室房地产，该地段地势平坦，估价对象附近有饭店、便利店、小型超市、药店等，4 号楼距离围场县第四小学约 460 米，基础设施达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、通水、通下水、通暖、通气及土地平整）。

（二）实物状况

1、 公共部分

此次估价对象为光明街光明小区 4 号楼 1 单元 401 室，4 号楼外墙面滚涂涂料，安装入户楼宇门；该单元住宅楼一层两户，401 室坐落于该单元第 4 层，楼梯间内设两段式步行楼梯，内墙刮膏，铁护栏扶手，花岗岩踏步及休息平台。

2、 户内部分

光明小区 4 号楼 1 单元 401 室，建筑面积 128.5300 平方米，该房产南北

通透，三室两厅一厨一卫户型，两卧室朝南，另一卧室朝北；客厅朝南，凸阳台，餐厅、厨房朝北，厨房、餐厅与客厅之间的安装玻璃隔断。

室内地面铺竹地板（厨房与卫生间铺地板砖），内墙墙漆，石膏板造型吊顶；部分木垭口，厨房及卫生间内墙整体贴砖，厨房安装整体地柜，卫生间内卫浴设施齐全。

3、 附舍地下室 1 间，地下室水泥地面。

4、 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

估价对象已取得相关权属文件，权属清晰，权益状况良好。

此次委估的房地产权证证号：冀（2019）围场不动产权第 0000278 号，权利人：马云峰、孙晓坡，共有情况：共同共有，坐落：围场镇光明街光明小区 4 号楼 1 单元 401 室，不动产单元号：130828 100009 GB00129 F00040007，证载房屋建筑面积 128.5300 m²，其中：专有建筑面积：113.1400 m²，分摊建筑面积：15.3900 m²，权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质：出让/市场化商品房。用途：城镇住宅用地/成套住宅，使用期限：2079 年 04 月 29 日止，宗地面积 12,449.5000 m²，宗地为全体业主共同共有，房屋结构：混合结构，房屋总层数：6 层，所在层数：第 4 层，地下室 1 间。该不动产于 2019 年 5 月 28 日在围场农商行道坝子支行设立抵押权。

五、价值时点

2021 年 8 月 17 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 8 月 17 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、要求在估价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，并应按法律上允许、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

《中华人民共和国民法典》

《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

围场满族蒙古族自治县人民法院（2021）冀-0828 执 2059 号委托书

委托人提供的委估房地产的其他资料

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值提供参考依据，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 8 月 17 日的评估价值如下：

评估单价：8058.00 元/m² (含地下室单价)

评估总价：103.57 万元 (含地下室价值，金额取整至佰)

大 写：壹佰零叁万伍仟柒佰元整（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	签名
方 敏	1320170106	
杜莹莹	1320180108	
王忠旺	1320210115	

参加本次评估的其他专业人员：

十二、实地查勘期

自 2021 年 8 月 17 日至 2021 年 8 月 17 日

十三、估价作业期

自 2021 年 8 月 17 日至 2021 年 08 月 19 日

承德永兴房地产评估有限公司

2021年08月19日

附 件

- 1、 估价委托书复印件
- 2、 估价对象实地查勘情况和相关照片
- 3、 房地产估价机构营业执照复印件
- 4、 房地产估价机构估价资格证复印件
- 5、 注册房地产估价师估价资格证书复印件



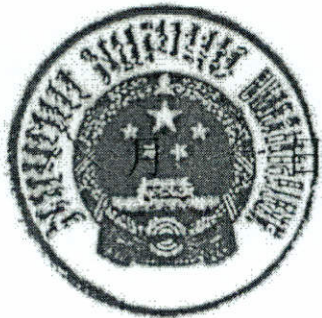
围场满族蒙古族自治县人民法院

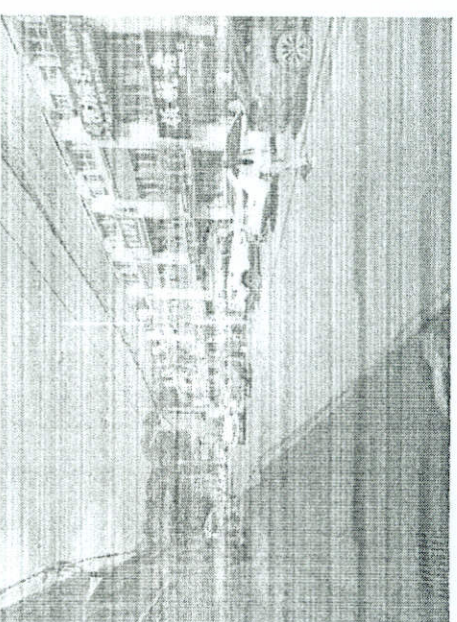
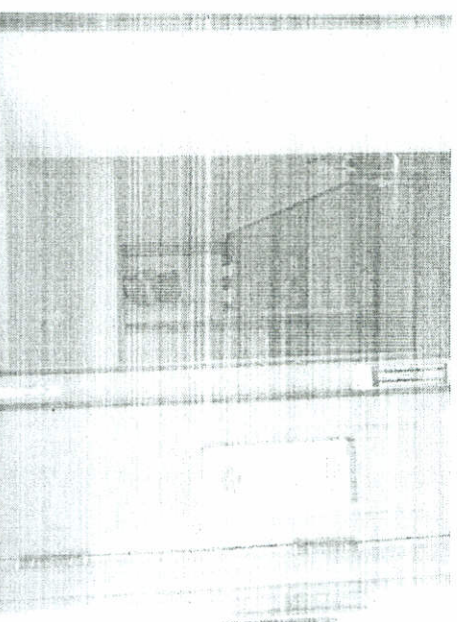
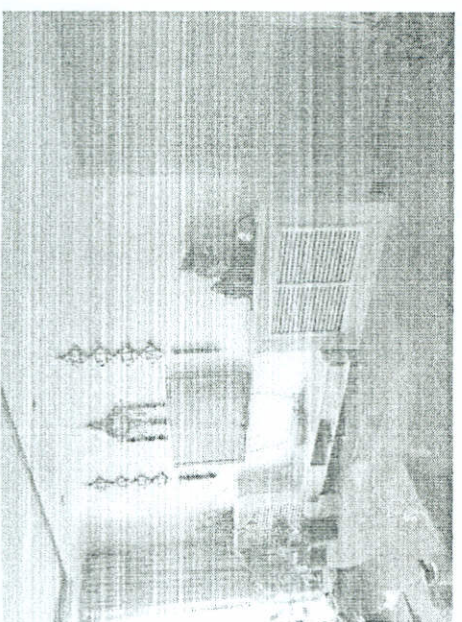
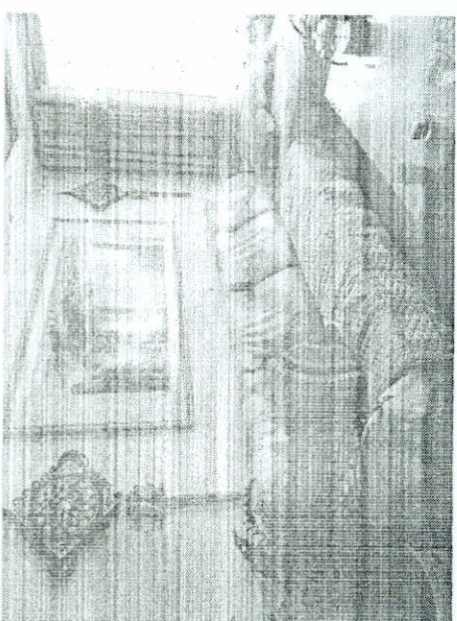
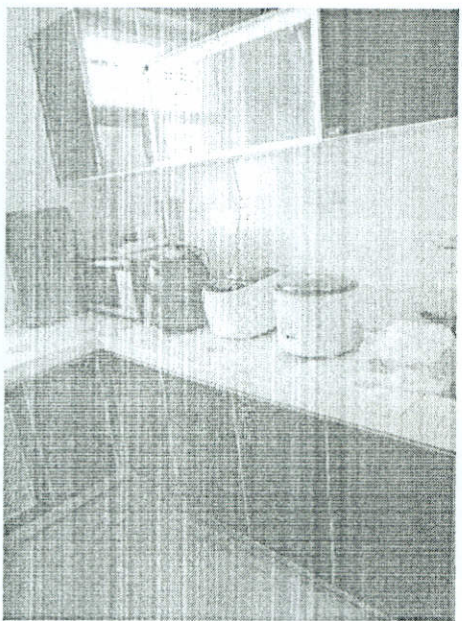
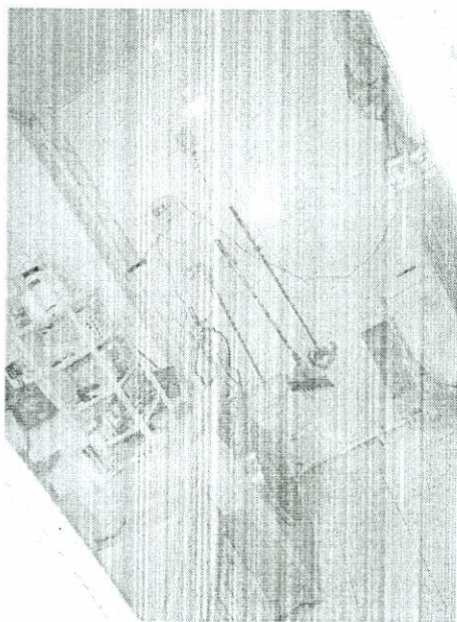
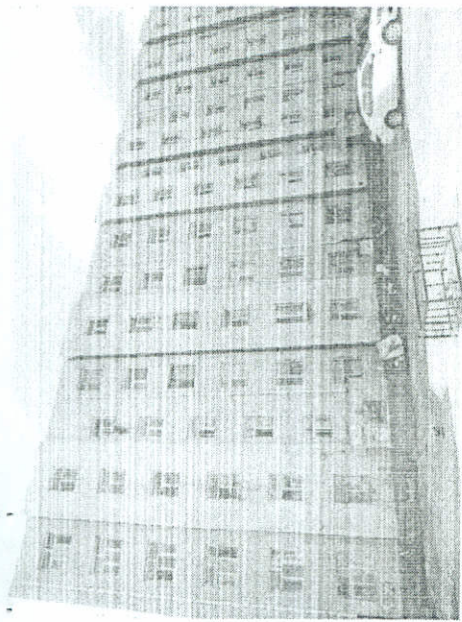
委 托 书

(2021)冀0828执2059号

我院执行局执行的：关于申请执行人河北围场农村商业银行股份有限公司与被执行人孙晓坡、马云峰金融借款合同纠纷一案，对被执行人孙晓坡、马云峰共有的位于河北省围场满族蒙古族自治县围场镇光明街光明小区4号楼1单元401室楼房(不动产权证书号：冀(2019)围场不动产证明第0000752号)予以评估。

二〇二一年







营业执照

统一社会信用代码
91130802550421299H

(副本) 副本编号: 1-1



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 承德永兴房地产评估有限公司

注册资本 壹佰零伍万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2010年01月27日

法定代表人 范国程

营业期限 2010年01月27日至 2040年01月26日

经营范围 凭取得的资质等级许可证按其核定范围和有效期限内从事房地
产评估、土地评估。(经向行政主管部门备案后从事土地评估业
务)、资产评估、土地整理。(依法须经批准的项目,经相关
部门批准后方可开展经营活动)

住所 承德双桥区天成永兴大厦702商业

登记机关

2020年5月26日

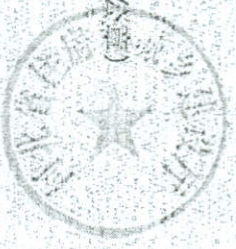
根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

2019年5月21日

机构名称	承德永兴房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	范国智
住所	承德双桥区天成永兴大厦702商业
邮政编码	067000
联系电话	0314-2062510
统一社会信用代码	91130802550421299H
组织形式	有限责任公司
成立日期	2010.01.27
注册资本 (出资额)	壹佰零伍万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(承)22号
有效期限	截至2022年5月20日

发证机关(公章)



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00198380

姓名 / Full name

杜莹莹

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130822198405051023

注册号 / Registration No.

1320180108

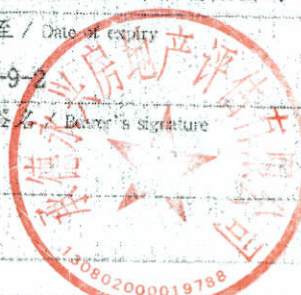
执业机构 / Employer

承德永兴房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-2

持证人签名 / Bearer's signature

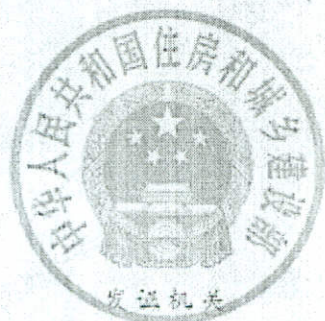


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称，执行房地产估价业务，有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00293341

姓名 / Full name

性别 / Sex

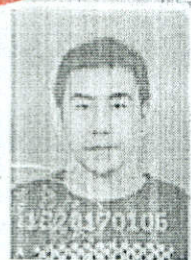
身份证件号码 / ID No.

注册号 / Registration No.

执业机构 / Employer

有效期至 / Date of expiry

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00244401

姓名 / Full name

王忠珏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

182628197106202900

注册号 / Registration No.

1820210413

执业机构 / Employer

衡水兴地地产评估有限公司

有效期限 / Validity of expiry

2024-8-28

持证人 / Holder's signature

