

175

## 估价结果报告

一、委托方：承德县人民法院。

二、估价方：

名称：承德永兴房地产评估有限公司。

法定代表人：范国智。

资质等级：贰级。

证书号码：冀建房估（承）22号。

三、估价对象

（一）区位状况

估价对象坐落于承德县下板城镇帝贤家园小区 15 栋 2 单元 211 室，交通良好，距离承德县高速出口较近，该地段地势平坦，基础设施达到“六通一平”（即通路、通电、通讯、通水、通下水、通暖及土地平整）；为较大生活聚集小区，小区内各种便民超市、幼儿园等。

（二）实物状况

委估房地产为砖混结构，设计用途：住宅，地上共 7 层，委估房位于 2 层，有附属地下室，非电梯房，小区内有多栋住宅楼房，部分楼下有底商，无物业管理；南北通透户型，小区内取暖享受优惠；装修程度：本次评估未能入室，视为住宅普通装修程度。

（三）权益状况

依据委托方提供的《承德县私产房屋所有权登记申请表》复印件，所有权人：张俊来，共有权人：池云静。

四、估价目的

为委托方委估的涉案房地产确定市场价值提供参考依据。

## 五、价值时点

2021 年 3 月 15 日。

## 六、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。

## 七、估价依据

### （一）、国家法律、法规

- 1、《中华人民共和国物权法》。
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》。
- 3、《中华人民共和国土地管理法》。
- 4、《中华人民共和国资产评估法》。
- 5、《城市房地产转让管理规定》。
- 6、《中华人民共和国城乡规划法》。
- 7、《中华人民共和国拍卖法》。
- 8、其他法律法规、政策文件等。

### （二）、技术性规范

- 1、《房地产估价规范》（国标 GB/T 50291-2015）。
- 2、《房地产估价基本术语标准》（国标 GB/T 50899-2013）。
- 3、《城镇土地估价规程》（国标 GB/T 18508-2014）。

### （三）、委托方提供的资料

- 1、承德县人民法院委托书：（2021）冀 0821 委评字第 z19 号。
- 2、《承德县私产房屋所有权登记申请表》复印件。

#### (四)、估价方搜集的有关资料

- 1、现场勘查资料及照片。
- 2、房地产市场价值情况调查资料等。

#### 八、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

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，该交易或处分方式必须是合法的。

### (三) 价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在某一特定时间的客观合理价格或价值。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

循序替代原则，要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。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，估价结果应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值。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。

估价对象最高最佳利用状况的确定，应了解、分析估价对象的权利人或意向取得者对估价对象依法享有的开发利用权利。当两者的开发利用权利不相同时，应根据估价目的判定从权利人角度或意向取得者角度进行估价，并相应确定估价对象的最高最佳利用状况。当估价对象已做了某种利用时，应根据最高最佳利用原则，对估价前提做出判断和选择：认为保持现状继续使用最为有利时，应以保持现状继续使用为前提估价。

## 九、估价方法

按照《房地产估价规范》，估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。有条件选用市场比较法进行估价的，应以市场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。

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，宜采用市场比较法与收益法进行评估。估价人员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。

市场比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：预测估价对象的未来收益，然后将其转化为价值来求取估价对象价值的方法。

## 十、估价结果

估价人员根据《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的因素分析，综合确定估价对象（房屋建筑面积 128.18 m<sup>2</sup>、地下室 9.63 m<sup>2</sup>）于价值时点 2021 年 3 月 15 日的市场价值为：

评估单价 5,403.00 元/m<sup>2</sup>（取整至元）。

评估总价：69.26 万元（取整至佰）（含附属地下室价值）。

大写：陆拾玖万贰仟陆佰元整。

### 十一、估价人员

参加本次估价的注册房地产估价师为：

姓名	注册号	
杜莹莹	1320180108	
方敏	1320170106	

参加本次评估的其他专业人员：



### 十二、估价作业日期

自2021年3月15日至2021年4月9日。

### 十三、估价报告有效期

本房地产估价报告在市场无较大波动情况下的有效期为一年，即自2021年4月9日至2022年4月8日止。若在此期间房地产市场发生较大波动或者国家相关政策发生相关变化，本估价结果会随着失效，需要重新评估；若超过此期限该价值应做相应调整或重新估价。

承德永兴房地产评估有限公司

2021年4月9日