

房地产估价结果报告

一、委托人

围场满族蒙古族自治县人民法院

二、估价机构

名称：承德乾园房地产评估有限公司

法定代表人：张齐

地址：承德双桥区马市街名城时代广场第 1 幢 13 层 1302 号

资质等级：贰级

三、估价目的

根据围场满族蒙古族自治县人民法院(2022)冀 0828 委评 021 号委托书的要求：为围场满族蒙古族自治县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、区位状况

委估对象位于河北省围场满族蒙古族自治县围场镇金圣元时代广场小区 14 号楼 1 单元 801 室，临近京漠线，交通较便捷，附近有围场卉原中学、休浣假日酒店等，各项基础配套设施比较齐全，基础设施达到“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、供暖）。具体位置见下图：



2、实物状况

估价对象位于河北省围场满族蒙古族自治县围场镇金圣元时代广场小区 14 号楼 1 单元 801 室，钢混结构，估价对象主体 20 层，地上 18 层，地下 2 层，委估房地产位于第 8 层，南北通透，建筑面积为 117.57 平方米，三室两厅一厨双卫，室内地板磁地面，墙面刷墙漆，厨房墙面墙砖，扣板吊顶，卫生间墙面墙砖，扣板吊顶，水电暖齐全。

3、权益状况

根据委托方提供的《商品房买卖合同》，房屋建筑面积为 117.57 平方米，其中套内建筑面积 96.08 平方米，分摊建筑面积 21.49 平方米，用途为住宅。

五、价值时点

2022 年 5 月 26 日，此评估基准日为评估对象实地查勘完成之日。

评估中所采用的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估我们选用的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本评估依据的“市场”系指自愿交易的双方，在本评估机构及本评估人员所了解或者预见的地区，进行交易与委托评估资产相类似资产的交易场所。“市场”范围的取定受本评估机构和本评估人员所收集到的资料的完备性、准确性所限制。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、合法原则：合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

2、最高最佳使用原则：是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

3、价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的价值。在不同的价值时点，同一宗房地产会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点的状况为准。

4、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其他具有相同使用价值、具有替代性的房地产价格所牵制。

八、估价依据

(一)法规依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释。

(二)行为依据

围场满族蒙古族自治县人民法院(2022)冀 0828 委评 021 号委托书。

(三)产权依据

商品房买卖合同。

(四)取价依据及政府有关部门颁发的技术规范文件：

- 1、市场询价；
- 2、其他与评估有关的资料。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对委估房地产进行实地勘查、调查后、根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，单项资产评估可以采用收益法、市场法、成本法三种评估基本方法。

收益法，是指将评估对象预期收益资本化或者折现，确定其价值的评估方法。

市场法，是指将评估对象与可比交易案例进行比较，确定其价值的评估方法。

成本法，是指以评估对象在评估基准日的资产为基础，按重置成本扣除实体性贬值和经济性贬值后确定其价值的评估方法。

经过反复研究，房屋预期收益难以获得，成本法很难体现房屋的市场价值，与估价对象类似房地产交易案例较多，故采用市场法进行评估。

市场法又称市场比较法，是将估价对象与在估价时点近期交易的类似房地产进行比较涉及的这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客

观合理价格或价值的方法。市场法评估的基本公式为：

$$P=p \times S$$

$$p=p' \times A \times B \times C$$

式中:P—委估房地产总评估价格；

p—委估房地产单位面积价格；

S—委估房地产建筑面积；

p'—可比交易实例单位面积价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期调整系数；

C—房地产状况调整系数。

十、估价过程

我公司于 2022 年 5 月 17 日接受委托，并于 2022 年 5 月 26 日进行了现场勘察，同时对委估资产的基本情况进行了调查，根据实际情况制定资产评估方案，进行实质性的资产评估工作。整个评估分四个阶段进行：经过接受委托、评定估算、评估汇总、提交报告等过程，具体如下：

1、接受项目委托阶段，我所评估人员对委估对象的基本情况和本次进行资产评估目的等相关事项进行了解。详细分析了本次资产评估的风险性及可行性后，决定接受委托。我公司资产评估人员在深入了解情况的基础上，确定了评估目的、评估对象及评估范围，根据委托书的委托确定评估基准日。根据资产评估操作规范的要求以及我公司资产评估工作的实际需要，收集资产评估所需的文件资料，确定评估工作重点。根据本次评估的资产范围、委托方对评估时间的要求，相应安排评估人员完成本次评估工作。

2、评定估算阶段

- (1) 根据委估资产的实际状况和特点，制定具体评估方法；
- (2) 开展市场调研、价格咨询工作；
- (3) 在充分了解评估基准日现实价格构成的基础上确定采用市场法评估；
- (4) 计算评估值。

3、评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，在确认评估工作中没有发生重评和漏评情况的基础上涉及的评估结果进行调整、修改和完善。

4、提交报告阶段

根据评估汇总情况，撰写资产评估报告书和评估说明。经项目负责人、部门经理、经理三级复核后，向委托方提交正式估价报告书。

十一、估价结果

本估价机构是根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定估价标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上，采用科学合理的估价方法，经过测算，结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象于价值时点完全权利下评估价值如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价方法
		市场法
评估价值	总价(元)	702,715.89
	单价(元/m ²)	5,977.00

十二、特别事项说明

1、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市场价值，但未考虑以下因素：

- (1) 将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- (2) 未发现的债务和潜在的诉讼；
- (3) 可能存在税务机关要求补税及征收滞纳金的情况；
- (4) 其他或有责任。
- (5) 特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- (6) 国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2、本报告所称“评估价值”是指评估资产在现有用途、状况和外部经济环境不变的前提下，为本报告书所列明的目的而提出的参考价值意见。

3、本次评估是在委托方所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托方负责。本评估机构及房地产估价师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托方提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。