

致估价委托人函

双桥区人民法院:

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: 为双桥区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象: 依据委托人提供资料载明,估价对象位于承德市双桥区石洞子沟富华二期 0+#2-504 室,2007 年建成,住宅用途,钢混结构,总层数 16 层,所在层数 5 层,建筑面积 127.55 平方米。

价值时点: 2022 年 4 月 14 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 2022 年 4 月 14 日市场价值。

估价方法: 比较法、收益法。

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 2022 年 4 月 14 日的评估价值如下：

评估单价：10295 元/平方米

评估总价：131.31 万元（取整至百元）

大 写：壹佰叁拾壹万叁仟壹佰元整（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

2022 年 4 月 29 日

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：双桥区人民法院

二、房地产估价机构

名称：承德永兴房地产评估有限公司

联系人：王忠旺

电话：(0314) 2062510

证书号码：冀建房估(承)22号

三、估价目的

为双桥区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

(一) 区位状况

此次估价对象为位于承德市双桥区石洞子沟富华二期0+#2-504室，位置状况较好，该地段地势平坦，交通较好，估价对象附近超市、银行等公共设施较完善，基础设施达到“七通”（即通路、通电、通讯、通水、通下水、供暖、通气），总层数16层，所在第5层。

(二) 实物状况

房屋建筑面积127.55平方米，2007年建成，钢混结构，住宅用途，三室二厅一厨一卫户型，南北通透，室内客厅地板砖地面、内墙面及天棚面层刮膏，卧室木地板、内墙面及天棚面层刮膏，厨房地板砖地面、内墙面贴砖、橱柜、吊柜、烟具齐全，卫生间地板砖、内墙面贴砖、吊顶、卫生洁具齐全、

安有燃气热水器，水电暖设施齐全，维护及使用情况一般，工程质量较好，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

未取得估价对象相关权属文件，未发现有其他他项权利。

五、价值时点

2022 年 4 月 14 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 2022 年 4 月 14 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、要求在估计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）

3、委托人提供的资料

双桥区人民法院（2022）冀 0802 委评（执1）号委托书

委托人提供的委估房产的其他资料

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双桥区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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 2022 年 4 月 14 日的评估价值如下：

评估单价：10295 元/平方米

评估总价：131.31 万元（取整至百元）

大 写：壹佰叁拾壹万叁仟壹佰元整（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：

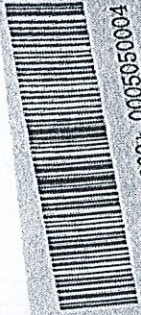
姓名	注册号	签名
张明伟	1320170134	
杜莹莹	1320180108	
王忠旺	1320210115	

十二、实地查勘期

自 2022 年 4 月 14 日至 2022 年 4 月 14 日

十三、估价作业期

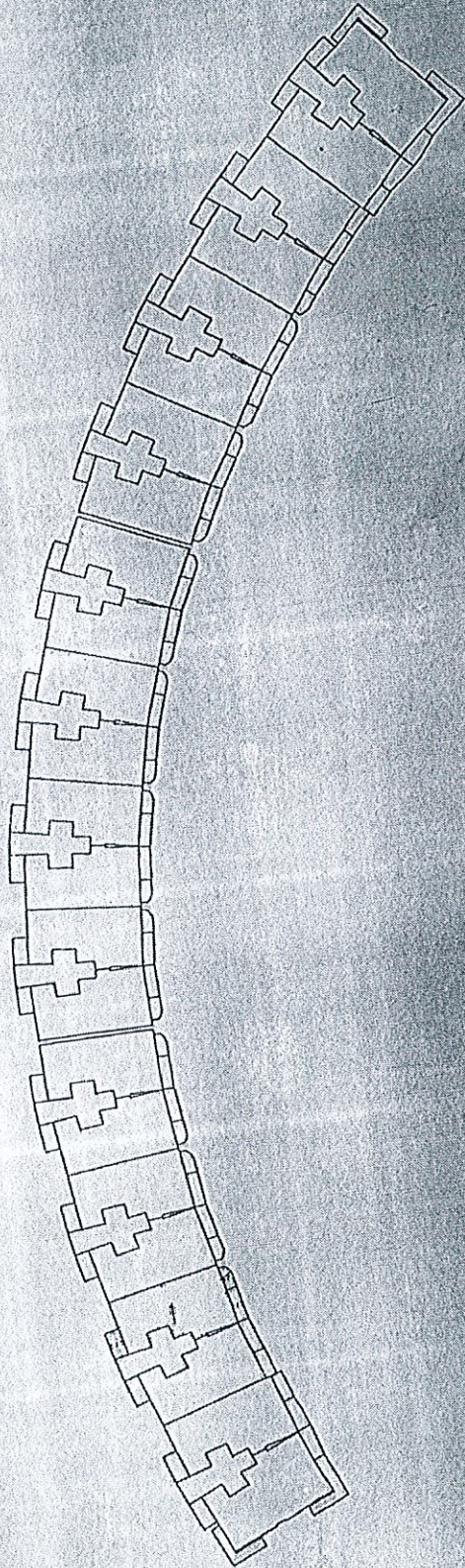
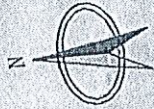
自 2022 年 4 月 14 日至 2022 年 4 月 29 日



0105140003 000+ 0005050004

房屋分户图

房产坐落	双桥区石洞子沟富华二期0+#楼		建成年份	2007	房屋用途	住宅
幢号	0+#楼	层数	16	建筑结构	钢筋混凝土	
户号	2-504	所在层次	5			
产权人						
	套内面积(m ²)					92.91
	分摊面积(m ²)					19.19
	建筑面积(m ²)					127.55



双桥区石洞子沟富华二期0+#楼