

致估价委托人函

承德市双桥区人民法院：

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，该估价对象所有权人为王加德，位于承德市开发区冯营子凤凰御庭 A05#楼 2-1706 室，房屋建筑面积 149.12 m²，用途为住宅，该楼总共 26 层，所在层数为第 17 层。

价值时点：2022 年 07 月 20 日（以现场查勘之日确定）。

价值类型：市场价值

1、价值类型

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 07 月 20 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 07 月 20 日的评估价值如下:

评估单价: 9634.00 元/平方米(取整至元)

评估总价: 143.66 万元(取整至佰元)

大写(人民币): 壹佰肆拾叁万陆仟陆佰元整

特别提示:

- 1、 上述报告摘自承永兴房估字[2022]第 109 号估价报告,应用时应阅读本报告全文。
- 2、 应当按照法律规定和估价报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用估价报告。否则,房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。
- 3、 估价结果仅为人民法院确定房地产市场价值提供参考,不是估价对象处置可实现的成交价格,也不应当被视为对估价对象处置成交价格的保证。
- 4、 在估价报告使用期限或者估价结果有效期内,估价报告或者估价结果未使用之前,如果估价对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的,估价结果应当进行相应调整后才可使用。
- 5、 当事人、利害关系人收到估价报告后五日内可向人民法院提出书面异议。
- 6、 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。

7、 估价后房屋受到意外损害，人为破坏装饰装修的，可能会影响估价对象价值，如影响较大，需要适当调整或重新评估。

8、 拍卖财产上原有的租赁权及其他用益物权，不因拍卖而消失，但该权利继续存在于拍卖财产上，对在先的担保物权或者其他优先受偿权的实现有影响的，委托人应当依法将其除去后进行拍卖。

9、 按揭贷款购房的房屋，拍卖处置时要优先支付尚欠银行的贷款余额。

10、 估价对象交易税费按照法律法规规定，由买卖双方各自负担。

11、 本评估报告只对评估价值发表意见，权属状况以委托人提供资料为准。

特此告函！

承德永兴房地产评估有限公司

2022年07月26日



估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：承德市双桥区人民法院

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

估价对象为位于承德市开发区冯营子凤凰御庭 A05#楼 2-1706 室房地产，位置状况较好，交通较便捷，周边环境较好，估价对象附近公共设施较好，基础设施达到“七通”（即通路、通电、通讯、通水、通下水、通暖、通气），该楼共 26 层，所在第 17 层，聚集度较好。

（二）实物状况

估价对象建筑面积为 149.12 m²，简单装修，水、电、暖设施齐全。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，维护及使用情况良好。

（三）权益状况

此次估价依据委托人提供《房屋分户图》复印件，未发现有其他它项权利。

五、价值时点

2022 年 07 月 20 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 07 月 20 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

《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）

《人民法院委托评估工作规范》

《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》

3、委托人提供的资料

承德市双桥区人民法院（2022）冀 0802 委评 10 号委托书

《房屋分户图》等复印件

委托人提供的其他资料

4、房地产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，且房地产租赁市场比较成熟，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。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，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

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 07 月 20 日的评估价值如下：

评估单价：9634.00 元/平方米（取整至元）

评估总价：143.66 万元（取整至佰元）

大写（人民币）：壹佰肆拾叁万陆仟陆佰元整

十一、注册房地产估价师及专业人员

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 07 月 20 日至 2022 年 07 月 20 日

十三、估价作业期

自 2022 年 07 月 20 日至 2022 年 07 月 26 日



