

致评估委托人函

承德市双桥区人民法院:

承蒙贵院委托,我对贵院所委托的申请人承德银行股份有限公司大石庙支行与被申请人程艳东合同纠纷一案涉及的位于承德市双桥区和尚坟西街道4#楼8-216室住宅用途房地产(建筑面积:99.95平方米,套内建筑面积:92.19平方米,共有分摊面积:7.76平方米)进行了实地查勘、勘测和有关资料的收集工作并对其房地产价格进行了评估。

评估目的:为承德市双桥区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

评估对象:《承德市双桥区人民法院技术室鉴定委托书》((2022)冀0802委评(执32)号)及《房屋分户图》所载房屋所有权人为程艳东所有的坐落于承德市双桥区石洞子沟和尚坟标牌厂4#楼8-216室、房屋建筑面积为99.95平方米住宅用途房屋所有权及其所占用的分摊土地使用权。

价值时点:2022年9月27日。

注册房地产估价师经过实地查勘与市场调查,遵照国家法律法规、政策及技术标准,遵循估价原则,按照估价程序,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,对评估对象于房地产市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障碍的条件下,选用比较法进行了分析、测算和判断,现将房地产价格评估结果函告如下:

评估对象假定在未设立法定优先受偿权下的市场价格:

评估单价:人民币捌仟零肆拾玖元整

小写:8049.00元/平方米(评估单价取整至元)

评估总价:人民币捌拾万零肆仟伍佰元整

小写:80.45万元(评估总价取整至百元)

特别提示:

1、本评估结果是根据本次评估目的,对评估对象在保持现有使用状态下评估测算出的,仅作为承德市双桥区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不得用于其它目的,否则,我公司和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、本次评估结果为房地产市场价格,包括评估对象房屋结构、安装、装

修工程价值，不包含可移动的设备、家具、电器等价值及评估对象使用时的物业管理费、水电费、取暖费及其他相关费用，且未考虑强制处分、快速变现、处置费用及交易税费等因素的影响。承德市双桥区人民法院在利用本报告结果时，应予充分的考虑及重视。

3、评估对象交易过程中所产生的税费按照法律法规规定，转让人和受让人各自负担交易税费。

4、本次评估为房地产完全市场价格，不考虑抵押权等他项权对房地产价格的影响。

5、本评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

6、本评估报告自出具之日起壹年内有效，即自2022年10月10日至2023年10月9日。本评估报告只能用于与本次评估目的相符的用途，若改变用途，必须重新评估。如超过有效期，委托方应及时聘请房地产估价机构重新评估。

特此函告！

承德中信房地产评估有限公司

法定代表人：郝雪



2022年10月10日

三、评估结果报告

一、评估委托人

名称：承德市双桥区人民法院

地址：承德市双桥区

二、房地产估价机构

估价机构：承德中信房地产评估有限公司

机构地址：承德双桥区车站路（会龙大厦酒店 8988 室）

备案等级：贰级

备案证书编号：冀建房估（承）17 号

法定代表人：祁雪

联系电话：0314-2082518 0314-7066589

邮政编码：067000

三、评估目的

为承德市双桥区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、评估对象

1、评估对象范围

评估对象为程艳东所有的坐落于承德市双桥区石洞子沟和尚坟标牌厂 4# 楼 8-216 室（建筑面积：99.95 平方米，套内建筑面积：92.19 平方米，共有分摊面积：7.76 平方米）住宅用途房屋所有权及其所占用的土地使用权。

2、评估对象区位状况

（1）地理位置

评估对象位于承德市双桥区石洞子沟路北侧和尚坟标牌厂 4# 楼，四邻：东邻和尚坟小区、西邻富华商贸城、南邻石洞子沟路、北邻物资局住宅楼。

（2）交通状况

评估对象区域内有石洞子沟路等混合型主次干道，有 8 路、20 路、25 路公交车通行，通达度高，交通便捷度高。

（3）外部配套设施

评估对象区域内基础设施开发情况为七通（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通燃气）及场地平整。

（4）生活配套及环境状况

评估对象区域附近有石洞子沟小学、富华幼儿园、艺鑫阳幼儿园，就学方便，附近有承德医学院附属医院，就医方便。

评估对象区域内有富华商贸城、永辉超市、多处中小型餐饮商超等商业服务设施，有中国银行、中国工商银行、邮政储蓄银行，生活便捷度高。

综上所述，评估对象区位状况良好。

2、评估对象权益状况

（1）不动产权

依据委托方提供的《承德市双桥区人民法院技术室鉴定委托书》（（2022）冀0802委评（执32）号）和《房屋分户图》所载，产权人为程艳东；房屋坐落于承德市双桥区石洞子沟和尚坟标牌厂4#楼8-216室；房屋总层数：7层，房屋所在层：2层；房屋用途：住宅；建筑结构：混合；建成年份：1996年；建筑面积：99.95平方米，套内建筑面积：92.19平方米，共有分摊面积：7.76平方米。

（2）他项权利状况

依据本次评估目的，本次评估不考虑他项权利状况对评估结果的影响，假设评估对象产权清晰无纠纷，没有设定抵押、租赁、担保、查封等他项权利，评估结果不受他项权利状况的影响。

4、评估对象实物状况

根据现场查勘及委托方提供的资料，评估对象位于承德市双桥区石洞子沟和尚坟标牌厂4#楼8-216室，总层数7层，评估对象所在层为7层主楼北侧3层辅楼的第2层，房屋建筑面积99.95平方米（套内建筑面积：92.19平方米，共有分摊面积：7.76平方米），评估对象建成于1996年，混合结构，朝向北，户型为三室两厅一厨一卫，一梯两户。

评估对象所在楼外立面喷灰色防水涂料，楼道地面水泥地面，墙面白色涂料。

评估对象室内地面铺设800*800地板瓷，墙面贴壁纸，木板吊顶，断桥铝窗、烤漆木门、防盗门。

评估对象所在宗地地势平坦，土地开发程度为七通（通上水、通下水、通电、通讯、通路、通暖、通燃气）及场地平整，土地实物状况满足评估对象使用需求。

评估对象规划用途为住宅，根据估价人员现场查勘情况，评估对象现作为住宅用房，房屋工程质量合格，完损程度判定为完好房。

五、价值时点

我公司受评估方委托后于 2022 年 9 月 27 日委派估价人员对评估对象进行了实地查勘，涉执房地产处置司法评估的价值时点应当为人民法院拟定或者预定拍卖（或者变卖）之日。拟定或者预定的财产拍卖（或者变卖）之日不确定的，可以将评估对象实地查勘完成之日作为价值时点。

价值时点确定为：2022 年 9 月 27 日（现场查勘日期）。

六、价值类型

本次评估的价值类型为评估对象在价值时点的市场价格。

七、估价原则

依据《房地产估价规范》，房地产市场价格评估应遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则

评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、合法原则

评估价值应为在依法判定的评估对象状况下的价值或价格；

3、价值时点原则

评估价值应为在根据评估目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、替代原则

评估价值与评估对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内；

5、最高最佳利用原则

评估价值应为在评估对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定，包括最佳的用途、规模、档次等最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

1、国家有关法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 28 号）；

- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第九十二号）；
- (3) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；
- (4) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；
- (5) 《中华人民共和国拍卖法》（中华人民共和国主席令第二十三号）；
- (6) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第七十四号）；
- (7) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第七四十三号）；
- (8) 《房屋登记办法》（中华人民共和国建设部令第一百六十八号）；
- (9) 《商品房屋租赁管理办法》（中华人民共和国住房和城乡建设部令第六号）；
- (10) 《城市房地产转让管理规定》（中华人民共和国建设部令第九十六号）；
- (11) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；

2、技术标准、规程、规范

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (3) 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

3、行为依据

- (1) 承德市双桥区人民法院技术室鉴定委托书（2022）冀 0802 委评（执 32）号；

4、评估委托人提供的关于评估对象的相关资料

- (1) 房屋分户图；

5、注册房地产估价师收集和调查的资料

- (1) 评估对象所在区域交通状况、配套设施等调查资料；
- (2) 评估对象所在区域房地产市场状况调查资料；
- (3) 评估对象现状及周边环境照片；
- (4) 房地产估价机构及注册房地产估价师掌握的其他相关信息资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）及《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），房地产估价的基本方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法。

（一）估价方法的选用

1. 各种估价方法的适用性

（1）评估对象或其同类房地产交易市场较成熟，类似房地产交易案例较多，适宜采用比较法进行估价。

（2）评估对象或其同类房地产租赁市场较成熟，周边类似出租案例较多且有合理租金等经济收入的，适宜采用收益法进行估价。

（3）评估对象可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，适宜采用成本法进行估价。

（4）评估对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价格可采用除成本法以外的方法预测或测算的，适宜采用假设开发法进行估价。

2. 理论上不使用的估价方法及理由

由于评估对象不具有投资开发或再开发潜力，故不选用假设开发法。

3. 理论上适用未选用的估价方法及理由

（1）不选用成本法的理由：由于成本法是注重均衡原理，现时住宅房地产价格主要受供求状况影响，与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映其实际的市场价格，故不选用成本法。

（2）不选用收益法的理由：评估对象周边区域内类似住宅房地产除自用外的投资购买者一般注重的是房地产保值增值的特性，预期收益更多源于对未来的涨价预期，其房地产的市场租金水平普遍较低，租售比甚至低于现行银行存款利率，由于未来增值预期不易于量化，而仅以租金作为收益采用收益法测算的结果将远低于实际市场成交价格，故不选用收益法。

4. 评估对象所选用的估价方法及理由

评估对象的实际及评估设定用途均为住宅用房，鉴于评估对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似物业市场买卖交易案例较多，故选用比较法进行评估。

（二）估价技术路线

采用比较法测算评估对象的市场价格

（1）选取可比实例：搜集与评估对象同一供求范围内，在用途、规模、结构、档次、权利性质等方面相同或相似的房地产交易实例，从搜集的交集实例中选取三个与价值时点相近且成交价格为正常市场价格的交易实例。

（2）建立比较基础：对所选交易实例根据评估对象的要求进行财产范围等比较基础的统一，对其成交单价进行统一比较基础的标准化处理。

（3）求取比较单价：分别对每个可比实例的交易情况、市场状况、区位状况、实物状况、权益状况与评估对象进行比较修正或调整求取比准单价，计算公式为：

可比实例的比准单价=可比实例的成交单价×交易情况修正系数×市场状况调整系数×区位状况调整系数×实物状况调整系数×权益状况调整系数

（4）确定评估对象的比较价格：采用三个比准单价的简单算术平均法作为评估对象的比较单价，再乘以评估对象建筑面积确定其总价。

十、评估结果

注册房地产估价师经过实地查勘与市场调查，遵照国家法律法规、政策及技术标准，遵循估价原则，按照估价程序，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对评估对象于公开市场上有足够的买方和卖方、并且进入市场无障碍的条件下，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定评估对象于价值时点 2022 年 9 月 27 日的房地产市场价格，现将评估结果函告如下：

评估对象假定在未设立法定优先受偿权下的市场价格：

评估单价：人民币捌仟零肆拾玖元整

小写：8049.00 元/平方米（评估单价取整至元）

评估总价：人民币捌拾万零肆仟伍佰元整

小写：80.45 万元（评估总价取整至佰元）

十一、房地产评估报告使用提示

1、评估对象可能因区域规划、功能定位、市政建设、交通条件、生态环境、使用状况等因素变化导致价格减损。

2、评估对象可能因房地产市场变化、国家宏观政策和经济形势变化等因素导致评估对象的价格减损。

3、评估报告者应合理使用评估价格，本次评估结果反映了公开市场环境

能全部实现。

4、评估报告使用者应关注处置房地产时快速变现及费用对评估价格的影响。

十二、实地查勘期

2022 年 9 月 27 日

十三、估价作业期

2022 年 9 月 21 日至 2022 年 10 月 10 日

十四、注册房地产估价师

姓名	注册号（章）	签名	签名日期
刘志萍	 中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：刘志萍 注册号：1320140003		2022年10月10日
夏秋实	 中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：夏秋实 注册号：1320210102		2022年10月10日

承德中信房地产评估有限公司

2022年10月10日



承德市双桥区人民法院技术室

鉴定委托书

2022冀0802委评(执32)号

承德中信房地产评估有限公司:

我院受理申请人承德银行股份有限公司大石庙支行与被申请人程艳东合同纠纷一案,需要评估,根据有关规定,请委派有专业知识的人,对被申请人名下所有的河北省承德市双桥区和尚坟西街道4#楼8-216室进行评估。请评估人出具书面评估结论,并加盖您的公章,证明评估人身份。附评估材料。

承德市双桥区人民法院

二〇二二年九月二十一日

张总

房屋分户图



0105140011 0004 0805020001

房产坐落	双桥区石洞子沟和尚坟标牌厂4#楼				套内面积(m ²)	92.19
幢号	4	层数	7	建成年份	分摊面积(m ²)	7.76
户号	8-216	所在层次	2	建筑结构	建筑面积(m ²)	99.95
产权人					房屋用途	住宅

