

冀哲房估[2019]字第 HF19092 号



房地产估价报告

河北哲人房地产评估行有限责任公司

中国 河北

地址：河北省保定市七一中路华侨大厦 8401 室

电话：0312-3321168 2057057

传真：0312-3180668

邮箱：zheren104@126.com



房地产估价报告

估价项目名称：河北省保定市竞秀区人民法院委托评估
位于天香街4号星光佳园3号楼1单元
102室的房地产市场价格价值评估（保定市）

估价委托人：河北省保定市竞秀区人民法院
房地产估价机构：河北哲人房地产评估行有限责任公司
注册房地产估价师：徐小静（注册号：1320140015）
李娜（注册号：1320040003）
刘威（注册号：1320170057）

估价报告出具日期：2019年12月03日

估价报告编号：冀哲房估[2019]字第 HF19092 号

致估价委托人函

河北省保定市竞秀区人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对苏伟所有，位于天香街4号星光佳园3号楼1单元102室的成套住宅进行了房地产市场价格评估。

估价目的：为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价格。

估价对象：房屋为多层无电梯成套住宅，混合结构。估价对象所在建筑物房屋总层数6层，估价对象位于第1层，据估价委托人提供的《不动产权证书》冀（2017）保定市不动产权第0019795号记载，估价对象房屋所有权人为苏伟，建筑面积为102.92平方米。估价对象包含分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务。

价值时点：2019年11月21日

价值类型：房地产市场价格。估价的价值标准为公开市场价值，未考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，采用比较法。

估价结果：本公司根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的原则，对该房地产进行了实地勘察、勘测和有关资料的收集等工作，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及贵方提供的有关资料等，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果：估价对象在价值时点的市场价值单价为10538元/平方米，总价取整为人民币108.46万元，大写：人民币壹佰零捌万肆仟陆佰元整。

特别提示：

1、估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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、现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3、本报告交付估价委托人估价报告原件伍份，报告复印件无效。在此提请报告使用者注意。

特此函告

河北哲人房地产评估行有限责任公司（盖章）

法定代表人：



签名（盖章）

2019年12月03日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2-4
(一) 一般假设	
(二) 未定事项假设	
(三) 背离事实假设	
(四) 不相一致假设	
(五) 依据不足假设	
(六) 估价报告使用的限制	
(七) 需要特殊说明的其它事项	
三、估价结果报告.....	5-8
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 实地查勘期	
(十二) 估价作业期	
(十三) 估价报告应用的有效期	
(十四) 注册房地产估价师	
四、房地产估价技术报告（估价机构存档）	
五、附件.....	9
(一) 河北省保定市竞秀区人民法院司法委托书	
(二) 估价对象权属证明复印件	
(三) 估价对象区域位置图	
(四) 估价对象相关照片	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构备案证书复印件	
(七) 注册房地产估价师资格证书复印件	

一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师徐小静、刘威已于2019年11月21日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，但仅限于外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对评估对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
李娜	1320040003	李娜	2019.12.3
徐小静	1320140015	徐小静	2019.12.3
刘威	1320170057	刘威	2019.12.3



130602057015GB00113F00030001

房产分户图

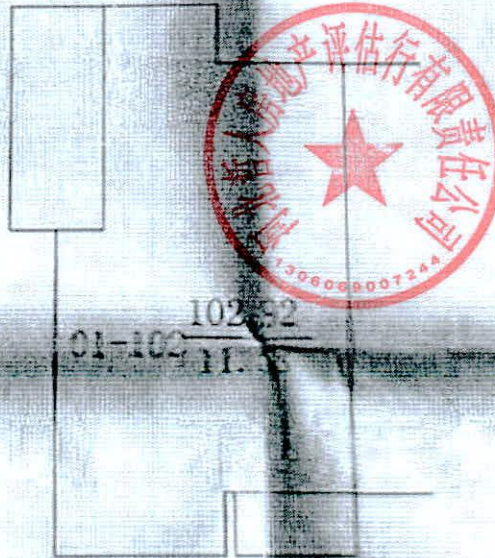
单位: m、m²

26090304001

B1021200590000020100010102

宗地代码	130602057015GB00113	结构	混合	专有建筑面积	91.34
幢号	F0003	总层数	06	分摊建筑面积	11.58
户号	0001	所在层次	1	建筑面积	102.92
坐落	天香街4号星光佳园3号楼1单元102室				

北



保定市不动产登记中心

绘制日期: 2017年08月31日

保定房屋测绘队 绘制

1:200



石记餐厅

9号楼

农垦总公司西场

410号楼

神农茶社

永前烟酒

东廉良小区

欣园社区

王家厨房私家菜

15号楼

1号楼

星光佳园北院

保定地毯总公司

416号楼

保定工行宿舍

星光佳园
1
估价对象

九阳专卖店

国家电网

华侨大厦

长城公寓

1号楼

365+云盟

七一中路

超前网城

七一中路五四三
印刷厂宿舍-8号楼

九州商务中心

13号楼

药房

钻石小区

省水工一处宿舍

七一中路五四三
印刷厂宿舍-2号楼

都市华庭

2号楼

1号楼

2号楼

脸庞咖啡

爱民小学

蓝天社区居委会

号楼

4号楼

三利毛线



统一社会信用代码

911306026012257666

营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 河北哲人房地产评估行有限责任公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年11月07日

法定代表人 徐小静

营业期限

经营范围 房地产评估服务, 土地评估服务, 新建房屋买卖代理服务, 新建房屋租赁代理服务, 二手房买卖经纪服务, 二手房租赁经纪服务、房地产咨询服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路307号华侨大厦8401室商用



登记机关



2019年 11月 18日

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法定代表人：徐小静
(执行事务合伙人)

住所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路307号华侨大厦8401室

统一社会信用代码：^{商用}911306026012257666

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估哲保11号

有效期限：截至2019年12月15日



发证机关(公章)

2017年7月20日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00115895

姓名 / Full name

徐小静

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130638198403073544

注册号 / Registration No.

1320140015

执业机构 / Employer

河北哲人房地产评估行有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-29

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00413217

姓名 / Full name

李娜

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130603197405060961

注册号 / Registration No.

1320040003

执业机构 / Employer

河北哲人房地产评估行有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00136542

姓名 / Full name

刘威

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130622198606237819

注册号 / Registration No.

1320170057

执业机构 / Employer

河北哲人房地产评估行有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

持证人签名 / Bearer's signature



冀 (2017) 保定市 不动产权第 0019795 号

权利人	苏伟
共有情况	单独所有
坐落	天香街4号星光佳园3号楼1单元102室
不动产单元号	130602 057015 GB00113 F00030001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	城镇住宅用地/住宅
面积	共用宗地面积6669.20m ² /房屋建筑面积102.92m ²
使用期限	国有建设用地使用权 2001年06月29日起 2071年06月29日止
权利其他状况	分摊土地使用权面积：15.96m ² 房屋结构：混合结构 专有建筑面积：91.34m ² ，分摊建筑面积：11.58m ² 房屋总层数：6层，所在层数：第1层



书》复印件，本次估价假定《不动产权证书》复印件与原件相符，真实、合法、有效。

2、本次估价现场勘查时，由于当事人不配合，估价人员未能进入房屋内部，经与委托人沟通，本次估价，以估价对象具备正常使用功能，内部简单装修为依据，并设定上述估价对象房屋内部状况与估价对象实际状况一致，若估价对象房屋内部实际状况与设定情况不一致，造成估价结果失真，受托方不承担责任。

（六）估价报告使用的限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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。

3、估价结果含分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

4、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后进行修正甚至重新估价。

5、本估价报告使用期限为一年，自出具报告之日（2019年12月03日）算起。假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

6、本估价报告之结果为评估范围内房地产的市场价格，应整体使用。本估价结果报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》由估价机构存档。估价报告书附件为报告的有机组成部分。

7、本次估价未考虑政治、军事突变、国家宏观经济、政策发生重大调整以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

8、本评估报告的报告解释权为本评估机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

9、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错

时，请通知本公司进行更正。

10、当事人或者其他利害关系人对本评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向河北省保定市竞秀区人民法院提出。

（七）需要特殊说明的其它事项

1、现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

2、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

3、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

4、处置小区成套住宅时，应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。

5、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、估价结果在委托人提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托人提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。委托人对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：河北省保定市竞秀区人民法院
住 所：保定市竞秀区五四西路 368 号

(二) 房地产估价机构

估 价 方：河北哲人房地产评估行有限责任公司
法人代表：徐小静
住 所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路 307 号
 华侨大厦 8401 室商用
资格等级：贰级
证书编号：冀建房估（保）11 号
联 系 人：徐小静
联系电话：2057057 3321168
邮政编码：071051

(三) 估价目的

为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为多层不带电梯成套住宅，含分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务。

2、估价对象区位状况

估价对象位于天香街 4 号星光佳园 3 号楼 1 单元 102 室，其所在小区西临天香街，南行可达七一中路，交通较便利。估价对象附近区域内有保定工行宿舍，市物价局宿舍，欣园社区，长城公寓，华侨大厦，中国工商银行，中国建设银行，中国银行，保定银行等，基础设施为“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），公共服务设施较完善。

3、估价对象权益状况

依据委托人提供的《不动产权证书》及其他相关资料，本次评估估价对象为苏伟所属房地产，估价对象坐落于天香街 4 号星光佳园 3 号楼 1 单元 102 室，房屋建筑面积 102.92 平方米，混合结构，住宅用途。

4、估价对象实体状况

本次评估估价对象为成套住宅，房地产权利人为苏伟，坐落于天香街4号星光佳园3号楼1单元102室，建筑面积102.92平方米，房产证号为冀(2017)保定市不动产权第0019795号；房屋总层数6层，估价对象位于建筑物内第1层，混合结构。

由于当事人不配合，估价人员未能进入房屋内部，估价对象室内状况不详。本次估价设定估价对象具备正常使用功能，室内简单装修。

(五) 价值时点：本次估价的价值时点为2019年11月21日（现场勘查日期）。

(六) 价值类型：本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点2019年11月21日的市场价值。

房地产市场价值为房地产在公开市场上最可能形成的价格。所谓公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

(七) 估价原则

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

2、合法原则

以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提进行估价。

3、最高最佳使用原则

以估价对象的最高最佳使用原则，认为保持现状继续使用为前提的估价，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行的合理理论；根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳使用。

4、替代原则

房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下正常价格。

5、价值时点原则

估价结果是求取估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

(八) 估价依据

1、法律、法规及技术性规范、约束性文件：

(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) 《河北省建筑工程技术经济指标》；
- (6) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）；
- (7) 《河北省司法鉴定管理条例》；
- (8) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- (9) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。

2、估价委托人提供的资料

- (1) 《不动产权证书》复印件；
- (2) 委托人提供的其他资料。
- (3) 河北省保定市竞秀区人民法院司法委托书

3、估价方搜集的有关资料

- (1) 现场勘察资料及照片；
- (2) 房地产市场情况。

(九) 估价方法

根据估价目的及估价对象的实际情况，宜采取不同的估价方法。按照《房地产估价规范》的要求，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

估价人员在实地调查踏勘的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析，在同一供求圈内类似房地产成交实例较多，且交易实例可参照性较强，据此我们确定将比较法作为本次估价的一种方法，估价对象用途为住宅，有潜在租金收益，适宜采用收益法估价，但鉴于当前保定市房屋租售比失调，收益法测算的估价结果不能客观反应当前住宅用途房地产市场价值，故本次估价放弃使用收益法，据此确定本次只采用比较法进行评估。

比较法是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。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，

在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，进行数据分析、测算及综合评定确定：

估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 108.46 万元，大写：人民币壹佰零捌万肆仟陆佰元整。

(十一) 实地查勘期

2019 年 11 月 21 日

(十二) 估价作业日期

2019 年 11 月 21 日至 2019 年 12 月 03 日

(十三) 估价报告应用的限制及有效期

1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自 2019 年 12 月 03 日至 2020 年 12 月 02 日。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

(十四) 注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
李娜	1320040003	李娜	2019.12.3
徐小静	1320140015	徐小静	2019.12.3
刘威	1320170057	刘威	2019.12.3

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2019 年 12 月 03 日



四、估价技术报告

(由估价机构存档)

五、附件

- 1、河北省保定市竞秀区人民法院司法委托书复印件
- 2、估价对象《不动产权证书》复印件
- 3、估价对象区域位置图
- 4、估价对象现状照片
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证复印件

河北省保定市竞秀区人民法院 司法委托书

(2019)冀0602委评67号

河北哲人房地产评估行有限责任公司：

我院执行的申请执行人李景辉与被执行人苏伟民间借贷纠纷一案，申请执行人申请对被执行人苏伟名下坐落于保定市天香街4号星光佳园3号楼1单元102号房产价格进行评估，根据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的有关规定，确定贵公司为本案的评估部门，请贵公司在规定的30日内作出评估报告，并将评估结果邮回我技术室。



二〇一九年十一月十八日

