

房地产估价报告

估价项目名称：涿州市人民法院委托评估位于双塔办事处文昌祠市直小区15-5-581室的房地产市场价值评估（涿州市）

估价委托人：涿州市人民法院
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：1320040015）
李娜（注册号：1320040003）
于秀玲（注册号：1320030039）

估价报告出具日期：2017年08月10日

估价报告编号：冀哲房估[2017]字第HF17012号

致估价委托人函

涿州市人民法院

承蒙贵方委托，本公司对位于双塔办事处文昌祠市直小区15-5-561室《房屋所有权证》涿房权证双塔字第新028653号所载，建筑面积共计66.00平方米，建筑物共6层，所在层数为6层，混合结构的房地产进行市场价值评估。

价值时点：2017年08月01日

估价目的：为办理案件提供涉案房地产公开市场价值参考依据。

价值类型：此次评估为房地产市场价值。

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15950元/平方米，总价取整为人民币105.27万元，大写：人民币壹佰零伍万贰仟柒佰元整。

特别提示：

本报告交付估价委托人估价报告原件肆份，报告复印件壹份，特此提示。
敬请注意。

特此公告

河北哲人房地产评估行有限责任公司（盖章）

法定代表人

静徐章小

（盖章）

2017年08月10日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
(一) 一般假设	2
(二) 未定事项假设	2
(三) 背离事实假设	2
(四) 不相一致假设	2
(五) 依据不足假设	2
(六) 估价报告使用的限制	2
(七) 需要特殊说明的其它事项	3-4
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	6
(七) 估价原则	6
(八) 估价依据	7
(九) 估价方法	7
(十) 估价结果	8
(十一) 实地查勘期	8
(十二) 估价作业期	8
(十三) 估价报告应用的有效期	8
(十四) 注册房地产估价师	8
四、房地产估价技术报告 (估价机构存档)	
五、附件	9
(一) 河北省涿州市人民法院委托书	
(二) 估价对象区域位置图	
(三) 估价对象相关照片	
(四) 估价对象权属证明复印件	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构资质证书复印件	
(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。

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
李博	1320040003	李博	2017.8.10
徐小静	1320140015	徐小静	2017.8.10
于秀玲	1320030039	于秀玲	2017.8.10

二、估价的假设和限制条件

(一) 一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。假设合法有偿取得土地使用权，并足额支付有关税费。估价对象权属清楚，房地产所有人及土地使用权人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供资料属实。本次估价建筑面积以估价委托人提供的房屋所有权证记载的面积为依据。该面积如有变动其估价结果应进行相应的调整。

3、估价委托人带领估价人员现场查勘的房屋与房屋所有权证登记房屋为同一房屋，具有唯一性。

4、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

5、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地勘察之日的状况一致。以其建筑质量符合原设计要求和质量标准为假设前提。

6、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告有效期内如有较大波动，报告使用者应慎重使用本估价结果。

(二) 未定事项假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，故无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，故背离事实假设。

(四) 不相一致假设

本次评估估价对象的实际用途、登记用途、规划用途均一致。无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

由于当事人不配合，本次评估未能入户。估价对象室内装修按一般装修。

(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、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。

3、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》，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

4、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。

5、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。

6、本估价报告用途为估价委托人办理案件提供涉案房地产公开市场价值参考依据，若用于其他用途，需重新进行评估。

7、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。

8、本估价报告书应用有效期自估价报告出具之日（2017年08月10日）起一年内有效。

9、本估价报告所示估价结果为估价对象2017年08月01日的市场价值，随着时间及市场情况变化，该价格需作相应调整。如果使用本估价结果的时间与估价报告完成日期相差一年或以上，我公司对此结果造成的损失不负任何责任。

（七）需要特殊说明的其它事项

1、估价人员对估价对象进行了现场勘察（现场勘察人员：徐小静、刘威），并对评估对象现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对评估对象的勘察，限于标的物的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对木质工程、其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

2、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。

3、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

4、估价结果在委托方提供资料可靠、情况真实下有效。如因委托方提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。委托方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：涿州市人民法院

住 所：平安北街 124 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

为办理案件提供涉案房地产公开市场价值参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象区位状况

涿州位于冀中平原，与首都北京接壤。总面积 742 平方公里，总人口 58 万人。地处大北京经济圈紧密层，距北京天安门广场仅 55 公里，东距华北重镇天津市 130 公里。区位优势得天独厚。古有“幽燕沃壤”、“督亢膏腴”之称。涿州拥有 2300 年的历史，自秦置涿县始，三国魏时设范阳郡。元为涿州路。明清时期先后隶属北平府、顺天府，民国时称涿县，始隶属于河北省。1986 年撤县建市，被列为河北甲级开放城市、河北省四大旅游区之一。素有“天下第一州”之美誉。

交通便利、城市基础设施日臻完善。京广铁路、京深高速、京深高速公路纵贯全境，北京 917 路公交车、北京旅游专线往来涿州，“五纵十横”的城市路网十分便捷。通讯事业程控电话装机超过 10 万门。移动电话用户达到 31 万部，引进北京 010 电话。并与全国联网，形成空中、地面、国内、国际、传真、网络一体化。全天候、多功能现代化通讯系统。

影响房地产价格水平的区域因素包括：委估对象在城市中的位置。

所处区域的商业服务繁华程度，交通条件，公共基础设施水平，区域环境状况等。

估价对象位于双塔办事处文昌祠市直小区 15-5-561 室，南临文昌祠路，西行可至东大街，东行可至甲秀路，交通条件便利。区域内有涿州市医院、香港豪庭、怡安小区、联合小区五号院、桃园酒家、重庆小面、涿州市老年大学等。该区域人文社区成熟度较高，商业繁华度较高，位置较为优越。

2、估价对象权益状况及实体状况

本次评估估价对象为张金海所属房地产。估价对象坐落于双塔办事处文昌祠市直小区 15-5-561 室，建筑面积 66.00 平方米，建筑物共 6 层，所在层数为 6 层，混合结构，设计用途为住宅。

由于当事人不配合，本次评估未能入户。估价对象室内装修按一般装修。

(五) 价值时点：本次估价的价值时点为 2017 年 08 月 01 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 2017 年 08 月 01 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) 房屋所有权证等复印件。
- (2) 委托房提供的其他资料。
- (3) 河北省涿州市人民法院委托书

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，估价方法通常有市场比较法、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，据此我们确定将市场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

于当前涿州市房屋租售比失调，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格。故本次估价放弃使用收益法，据此确定本次只采用市场比较法进行评估。

市场比较法，是根据类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法，是选取一定数量的可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

（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 105.27 万元。大写：人民币壹佰零伍万贰仟柒佰元整。

（十一）实地查勘期

2017 年 08 月 01 日

（十二）估价作业日期

2017 年 08 月 01 日至 2017 年 08 月 10 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 2017 年 08 月 10 日至 2018 年 08 月 09 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	2017.8.10
徐小静	1320140015	徐小静	2017.8.10
于秀玲	1320030039	于秀玲	2017.8.10

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2017 年 08 月 10 日

五、估价技术报告

(由估价机构存档)

六、附件

- 1、河北省涿州市人民法院委托书
- 2、估价对象区域位置图
- 3、估价对象现状照片
- 4、估价对象房屋所有权证复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构资质证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证复印件

涿州市人民法院

司法鉴定委托书

案号：(2016)冀0681执高字第609号

河北德地祥房产开发有限公司

根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国行政诉讼法》和最高人民法院《人民法院司法鉴定工作暂行规定》之规定，关于被鉴定人俞桐军因

民间借贷纠纷一案，根据案情特委托贵处行对案涉房产不在行抵押及塔文界词鉴定。

市直小房总房院15号博5单元561室

(该房权证：双塔总第新028653号)房产号：5776

二〇一七年七月廿一日

附：

杨大夫中医诊所

家缘快捷宾馆

宏声乐器

市直住宅小区12栋

中国建设银行

中国农业银行

中国建设银行

涿州市第一幼儿园

长春堂药店

市直住宅小区10栋

市直住宅小区9栋

酒器口腔

苹果专卖

康源理疗

永安小区-142号

爱尚园艺

联合小区五号院

市直住宅小区7栋

永安-南区

永安小区140号楼

甲秀路

市直住宅小区5栋

永安小区-139号

明慧街

张记西肉

市直住宅小区4栋

东门

楠楠牙科

荆克

多村大碗菜

永安小区-13号

怡安小区二期

布制品

文昌祠路

起名苑

我的标记

住宅小区2栋

甲秀路

涿州师范学院

老百姓药店

文昌祠路

北门

桃园酒家

东方地球物理公司-外宾宾馆

永安小区-11号

怡安小区

涿州市政协

永安小区-10号

涿州医院

新华街

香港豪庭-A座

永安小区3号楼

慕尔康

香港豪庭

美特斯邦威

界丹

香港豪庭

美特斯邦威

涿州鹏源御苑
住宅小区2号楼

涿州市医院

香港豪庭-C座

涿州市医院

城百华寿司

香港豪庭D座

鹏渤·范阳1号

3号楼

涿州鹏源御苑
住宅小区

涿州市人民政府

家乐福

麦当劳

中影泉美

豪庭时代广场

范阳西路

范阳西路

范阳西路

甲秀路



添 房权证 双塔 字第 号

房屋所有权人		张景涛		
共有情况				
房屋坐落		双塔办事处文昌村市直小区 15-5-561室		
登记时间		2010年11月01日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	6	66.00		
土地 状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

号

附 记	

填发单位 (盖章)

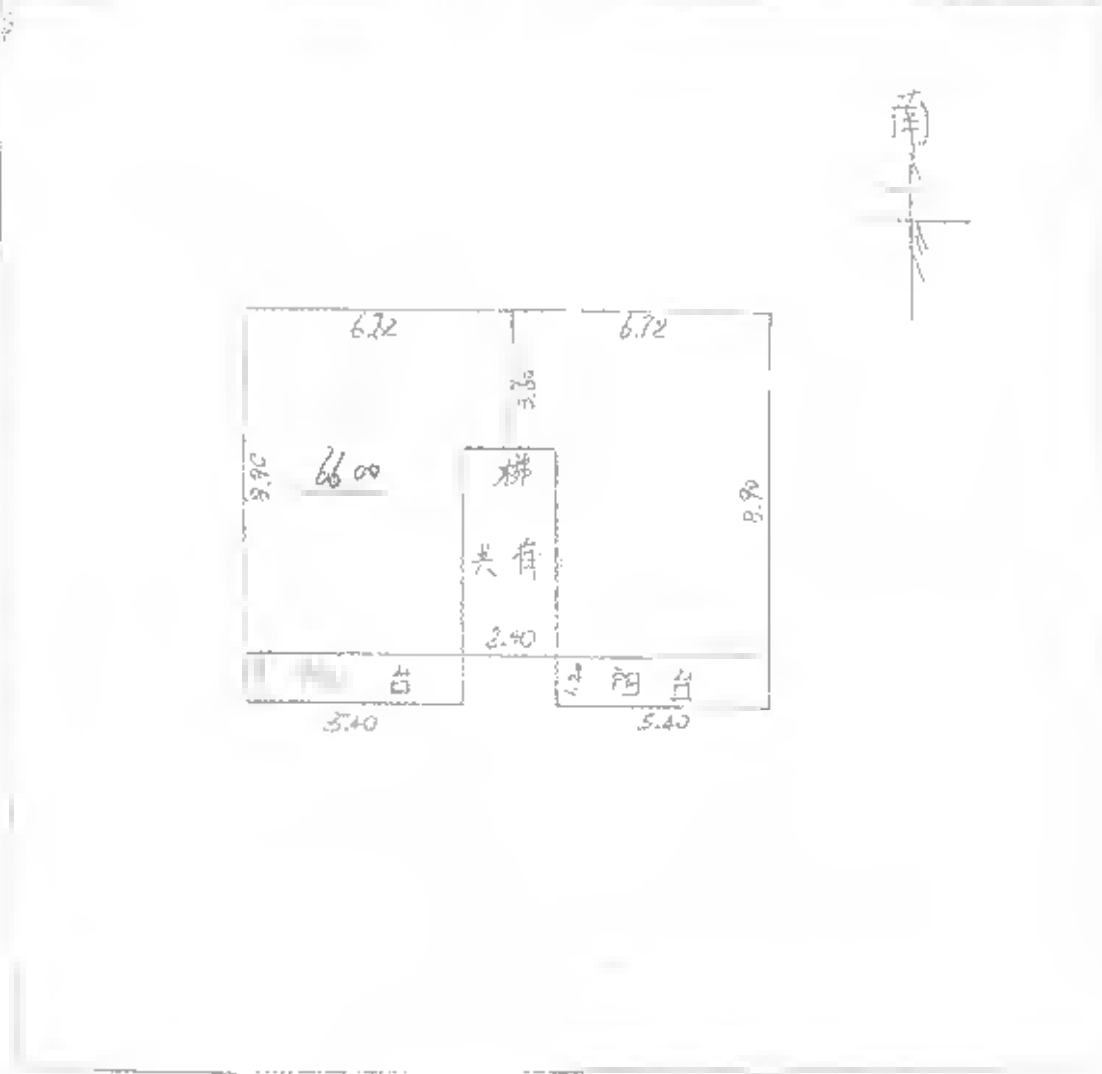


限
年
月

分户平面图

五 生 苑

房屋座落		五生苑五期首层					
幢号	房号	使用性质	层数	所在层数	建筑面积	建成年份	房屋造价
	1-561	混合	下	下	66.00		



注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋所有权的证明。
- 二、房屋买卖、抵押、赠与、继承、房屋登记机构依法登记。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除法律规定的机构外，其他单位或个人不得在本证上记载事项或加盖印章。
- 五、本证发生损毁、丢失、有遗失、损毁的，可申请补发。

编号： 006264

涿州市

2010 更 8 号 宅 第

06-0037-510

号

土地使用权单位名称	文昌祠家属院		
土地使用权人	张金海		
土地座落	双塔办事处文昌祠市直小区		
国有土地使用证号	与正字 一	房产证号	新双新 028633号
地类(用途)	住宅	总户数	100
使用权类型	出让	终止日期	2057年12月
土地使用总面积	35564.22 M ²	独用建筑面积	56.00 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护土地使用权人合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

涿州市人民政府 (章)

2010年11月23日

注册

2010年11月25日发证。

刘庄乡

登记机关



2010年11月25日

涿州市国土资源局