

房地产估价报告

永盛估字【2020】第 0901-11 号

估价项目名称: 米各新 杨金红所属的坐落于易州镇荆轲山村平安胡同 11 号住宅用房地产市场价值评估项目 (易县)

估价委托人: 易县人民法院

房地产估价机构: 保定市永盛房地产评估有限公司

注册房地产估价师: 张 军 (注册号: 1319960059)

饶文亚 (注册号: 1320180067)

估价报告出具日期: 2020 年 9 月 1 日

致估价委托人函

易县人民法院：

受贵方委托，本公司本着客观、公正、科学、独立的原则对米各新 杨金红坐落于易州镇荆轲山村平安胡同 11 号，建筑面积共计 883.32 平方米（其中证载面积 147.42 平方米，无证房产面积 735.9 平方米）的住宅用房地产进行了价格评估。

估价目的：为估价委托人司法处置估价对象提供价格参考。

价值时点：2020 年 7 月 30 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、成本法。

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，进行了科学、客观、合理的估价，在与本估价报告书假设条件相同的情况下，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验对影响房地产市场价格的因素进行分析，综合确定估价对象在价值时点的估价结果如下（币种：人民币）：请见下表：

估价总价：108.94 万元

总价大写：人民币壹佰零捌万玖仟肆佰元整。

序号	坐落	产权证号	总层数/ 所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	易州镇荆轲山村平安胡同 11 号	易房房权证易城字第 20080231206 号/易国用(2008)第 03-8206 号	1/1	147.42	4854	71.56
2	号	无	3/1-3	735.9	508	37.38
合计				883.32		108.94

特别提示：本次评估估价结果包含土地使用权及围墙等地上附着物，未考虑他项权利对估价对象价值的影响，在此提请报告使用者注意。

保定市永盛房地产评估有限公司

法定代表人：

二零二零年九月一日

目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
估价技术报告	13
(由估价机构存档)	13
附 件	13
一、河北省易县人民法院委托书复印件	14
二、河北省易县人民法院变更评估申请事项通知书复印件	15
三、估价对象位置图	16
四、估价对象照片	17
五、估价对象权属证明文件	18
六、估价机构《营业执照》复印件	22
七、《房地产估价机构资格证》复印件	23
八、房地产估价师注册证书复印件	24

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、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、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告，评估结论不应当作为价格可实现的保证。

5、本估价报告结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

6、本估价报告所依据的有关估价对象资料（河北省易县人民法院委托书、河北省易县人民法院变更评估申请事项通知书、房屋所有权证、国有土地使用证）等均为估价委托人提供，由估价委托人对其真实性、完整性、合法性负责。因资料失实造成的估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师签名（盖章）：

姓名	注册号	签名	签名日期
张 军	1319960059		2020年9月1日
饶文亚	1320180067		2020年9月1日

估价假设和限制条件

一、一般假设：

1、本次估价以估价委托人确定的估价对象、估价范围进行估价，假定估价对象保持现状继续使用。

2、对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定其安全。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，估价对象可在公开市场上自由转让，交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，存在自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价，交易有一段合理洽谈时间，通盘考虑房地产性质和市场情形下进行议价。

4、本次估价结果未考虑市场供应关系、市场结构发生重大变化或实质性变化、国家宏观经济政策发生重大变化以及遇到不可抗力对估价结论的影响，未考虑估价对象可能存在的他项权利对估价结果的影响。

5、本次估价有证房产的权属、面积、用途等，以估价委托人提供的河北省易县人民法院委托书、河北省易县人民法院变更评估申请事项通知书、房屋所有权证、国有土地使用证为依据，估价对象现场状况已有估价委托人及产权人确认，签字。由此产生的权属争议等相关问题，本公司及注册房地产估价师不承担相关责任。

6、根据估价委托人约定价值时点，以实地查勘日 2020 年 7 月 30 日作为价值时点

二、未定事项假设

1、本次评估价值的评估不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。

2、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的检测，本次评估设定无其他基础、结构等方面的重大质量问题，以估价对象的建筑质量达到建筑相关规定的标准要求、可以正常使用为前提。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

本次估价无证房产建筑面积以本公司实地查勘时测量尺寸计，估价对象状况及面积已有估价委托人及当事人确认签字，如对该测算结果有异议，须委托相关测绘单位实测，且以测绘单位的数据为准该结果相应进行调整。由此产生的权属、面积争议等相关问题，本公司及注册房地产估价师不承担相关责任。

六、估价报告使用限制

1、本次估价目的是为估价委托人司法处置估价对象提供价格参考，不作其他估价目的之用。

2、房地产估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果提交有关部门确认或备案时的附件。

3、本次报告的估价结果不考虑司法处置费用、后续交易税费以及不可预见的其他费用。

4、当事人或其他估价利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过易县人民法院向我公司书面提出复核评估，若对复核结果仍有异议，应当自收到复核结果之日起五日内向房地产评估专家委员会申请鉴定。

5、估价报告使用期限自估价报告出具之日 2020 年 9 月 1 日一年内

有效，如使用本报告估价结果的时间与报告的估价日期相差 12 个月或以上，我对应用此结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。

6、本报告由我公司负责解释。

（此页以下无正文）

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：易县人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构：保定市永盛房地产评估有限公司

住 所：保定市竞秀区东风路街道办事处朝阳南大街 1 号
茂业中心 1210 室商用

法 人 代 表：张军

资 格 等 级：贰级

证 书 编 号：冀建房估（保）12 号

统一社会信用代码：911306066012496024

三、估价目的

为估价委托人司法处置估价对象提供价格参考。

四、估价对象

1、区位状况

影响房地产价格水平的区位状况包括：估价对象在城市中的位置，所处区域的商业繁华程度，交通条件，公共基础设施的完备程度，区域环境状况，所处楼幢、楼层和朝向等。

该估价对象位于易州镇荆轲山村平安胡同 11 号。估价对象东为迎宾大道，南为易兴西路，所在区域附近有易县人民法院、御景·蓝湾、紫竹苑、易水公园、易县易州镇荆轲山小学等，基础设施一般，公共配套较齐全，交通条件一般。

2、实物状况

影响房地产价格水平的实物状况主要包括：建筑物的建筑功能、外观、新旧程度、建筑规模、装饰装修、设施设备、空间布局、工程质量、建筑结构、维护、保养、使用情况及土地宗地状况等。

估价对象所在宗地地势平坦，所在区域基础设施完备，土壤地基状况良好。

有证房产总层数为一层，混合结构，建成于 1987 年，外墙面部分贴砖，部分为红砖，室内地面铺水磨石，墙面及顶棚均罩白，木门窗。

无证房产总层数为三层，混合结构，外墙面为水泥抹面，地面铺地板砖，墙面为混合砂浆抹面，预制板顶，现浇混凝土楼梯，铝合金窗，水、电、暖等安装工程尚未进行。

3、权益状况

估价对象房屋所有权证号：易房房权证易城字第 20080231206 号，房屋所有权人：米各新，共有人杨金红，房屋坐落：易州镇荆轲山村平安胡同 11 号，幢号：1，建筑面积：147.42 平方米，设计用途：住宅。

土地使用权证号：易国用（2008）第 03-8206 号，土地使用权人：米各新，座落：易州镇荆轲山村，地类（用途）：住宅，使用权类型：划拨，终止日期：长期，使用权面积：510.5 m²，土地四至：北为康纪有，南为刘亚飞，西为空地，东为走道，（本次估价有证房产的权属、面积、用途等，以估价委托人提供的河北省易县人民法院委托书、河北省易县人民法院变更评估申请事项通知书、房屋所有权证、国有土地使用证为依据；无房产证建筑面积以本公司实地查勘时测量尺寸计，如对该测算结果有异议，须委托相关测绘单位实测，且以测绘单位的数据为准该结果相应进行调整，估价对象现场状况已有估价委托人及产权人确认，签字。由此产生的权属、面积争议等相关问题，本公司及注册房地产估价师不承担相关责任）。

4、市场背景

近几年，我国政府通过宏观调控，扩大内需及各种积极和财经政策等措施，在世界经济逐渐减缓的情况下，我国国民经济发展速度仍保持了较快的增长，物价稳定，人民生活安居乐业。

易县古称易州，因易水而得名。总面积 2534 平方公里，总人口 57

万，是河北省旅游资源大县、全省 19 个特色休闲县市之一。易县县委、县政府立足资源优势，紧紧围绕“千年古县、绿色易州、中等城市”发展定位，着力突出旅游整合、工业聚集、城建造区、农业增效四大工作重点，强力推进京南生态旅游文化名城建设步伐。

易县规划建设了占地 1.9 万亩的易水工业园区，在吸纳聚集原有企业、促进企业改造升级的基础上，大力实施园区招商，努力打造企业投资兴业的热土。为加强园区管理，该县成立了一名县级领导任主任的园区管理办公室，对入住园区的项目审批、工商注册、税务登记等实行一条龙服务。为破解投融资难问题，该县注册组建了京南易水工业园区开发有限公司，搭建了园区投融资平台，为工业园区多元化发展提供了保障。随着易水工业园区功能的不断完善，园区吸引投资、集聚项目的效应日益显现。。

5、最高最佳利用原则

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。经过注册房地产估价师综合分析，该估价对象保持现状用途继续使用符合最高最佳利用原则。

五、价值时点

2020 年 7 月 30 日以实地查勘期作为价值时点。

六、价值类型

根据本次估价的估价目的，采用市场价值，是指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。

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

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师应站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出一个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

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准，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。

4、替代原则

房地产价格遵循替代规律，具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。替代原则要求房地产估价结果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在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的利用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。经过注册房地产估价师综合分析并进行实地查勘后，认为该估价对象保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国资产评估法》
- 4、《城市房地产转让管理规定》
- 5、《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》
- 6、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》
- 7、《房地产估价规范》
- 8、估价委托人提供的有关资料
- 9、实地查勘、市场调查搜集到的资料

九、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。

本次房地产价值评估采用比较法、成本法。

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。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧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估价目的、估价原则、估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，选择科学的估价方法，并结合注册房地产估价师经验，评估确定估价对象在价值时点 2020 年 7 月 30 日的公开市场价值评估结果如下（币种：人民币），详见下表：

估价总价：108.94 万元

总价大写：人民币壹佰零捌万玖仟肆佰元整。

序号	坐落	产权证号	总层数/ 所在层数	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
1	易州镇荆轲山村平安胡同 11 号	易房房权证易城字第 20080231206 号/易国用(2018)第 03-8206 号	1/1	147.42	4854	71.56
2	号	无	3/1-3	735.9	508	37.38
合计				883.32		108.94

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 军	1319960059		2020年9月1日
饶文亚	1320180067		2020年9月1日

十二、实地查勘期

2020年7月30日。

十三、估价作业期

2020年7月30日至2020年9月1日。

保定市永盛房地产评估有限公司

二零二零年九月一日



估价技术报告

(由估价机构存档)

附 件

- 一、 河北省易县人民法院委托书复印件
- 二、 河北省易县人民法院变更评估申请事项通知书
复印件
- 三、 估价对象位置图
- 四、 估价对象照片
- 五、 估价对象权属证明文件
- 六、 估价机构《营业执照》复印件
- 七、《房地产估价机构资格证》复印件
- 八、 房地产估价师注册证书复印件

河北省易县人民法院 委 托 书

(2020)冀0633委评47号

保定市永盛房地产评估有限公司：

我院执行的申请执行人张银平与被执行人米各新、杨金红民间借贷纠纷一案，委托对被执行人米各新、杨金红共有的坐落于易县易州镇荆轲山村平安胡同11号房产一处（房屋所有权证号：易县房权证易城字第20080231206号）；被执行人米各新所有的坐落于易县易州镇荆轲山村平安胡同11号住宅的土地使用权（国有土地使用权证号：易国用（2008）第03-8206号）的价值进行评估，评估基准日依据现场勘验当日为准。

易县人民法院对外委托办公室



二〇二〇年十一月二十八日

河北省易县人民法院 变更评估申请事项通知书

(2020)冀0633委评47号

保定市永盛房地产评估有限公司：

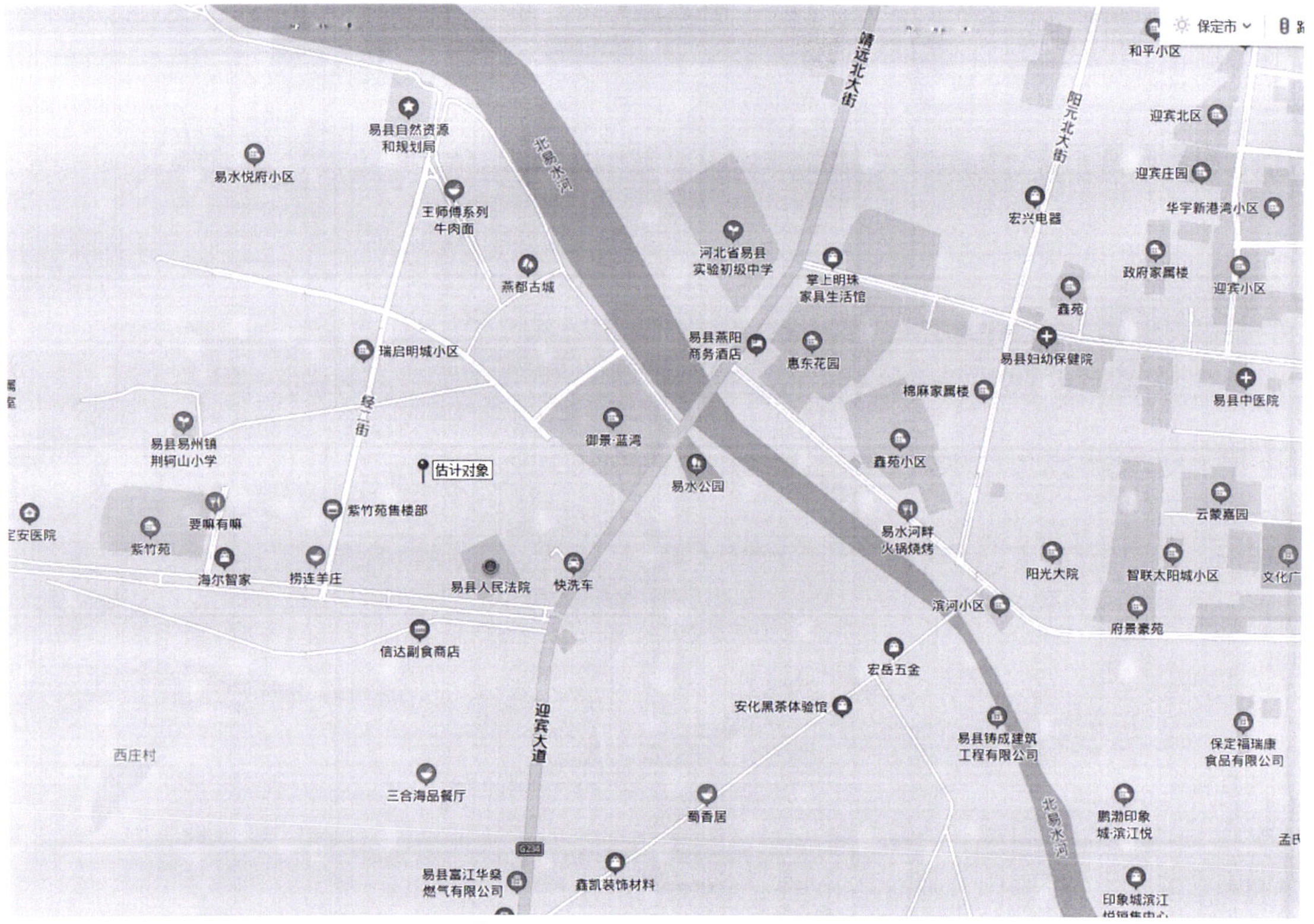
我院执行的申请执行人张银平与被执行人米各新、杨金红民间借贷纠纷一案，我院作出的(2020)冀0633委评47号委托书，委托你公司对被执行人米各新、杨金红共有的坐落于易县易州镇荆轲山村平安胡同11号房产一处(房屋所有权证号：易县房权证易城字第20080231206号)；被执行人米各新所有的坐落于易县易州镇荆轲山村平安胡同11号住宅的土地使用权(国有土地使用权证号：易国用(2008)第03-8206号)的价值进行评估。现因执行一庭变更委托对“该查封房产、国有土地及地上房产(无房产证自建三层楼)的价值进行评估”，故本案原委托评估事项变更为对“被执行人米各新、杨金红共有的坐落于易县易州镇荆轲山村平安胡同11号房产一处(房屋所有权证号：易县房权证易城字第20080231206号)；被执行人米各新所有的坐落于易县易州镇荆轲山村平安胡同11号住宅的土地使用权(国有土地使用权证号：易国用(2008)第03-8206号)及地上房产(无房产证自建三层楼)的价值进行评估，评估基准日依据现场勘验当日为准。”。

特此通知。

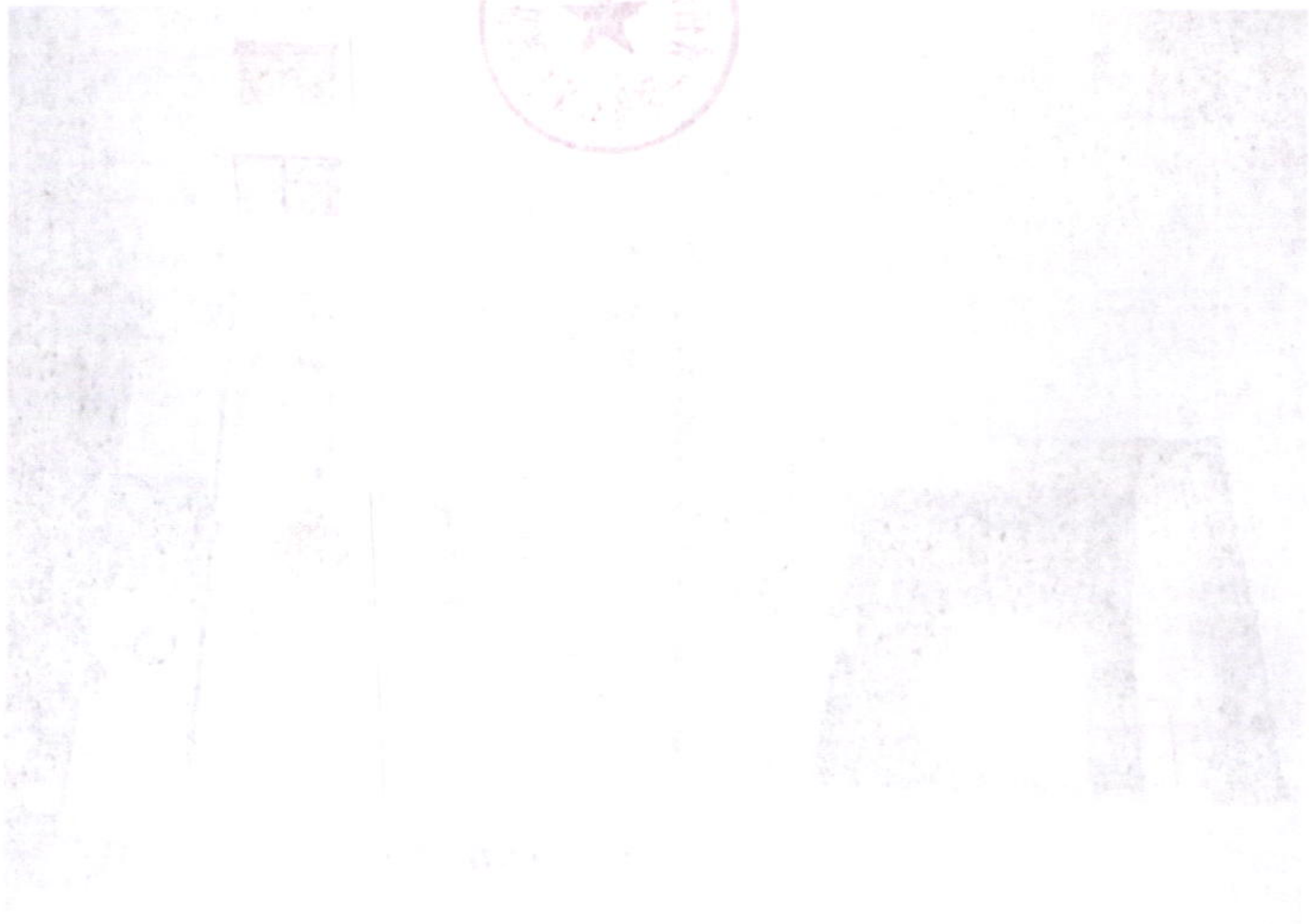
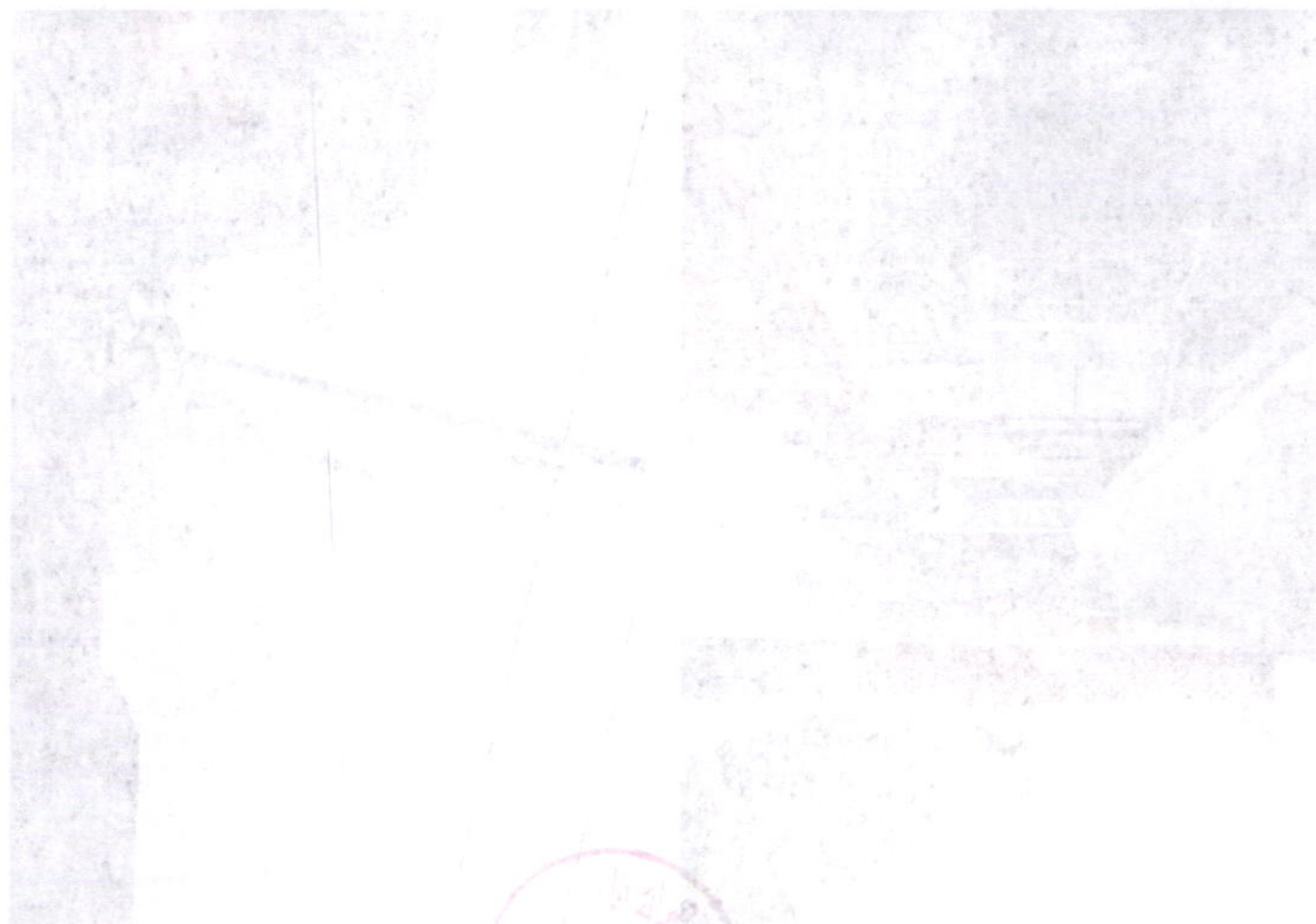
易县人民法院对外委托办公室

二〇二〇年七月三十日









11

11

易方

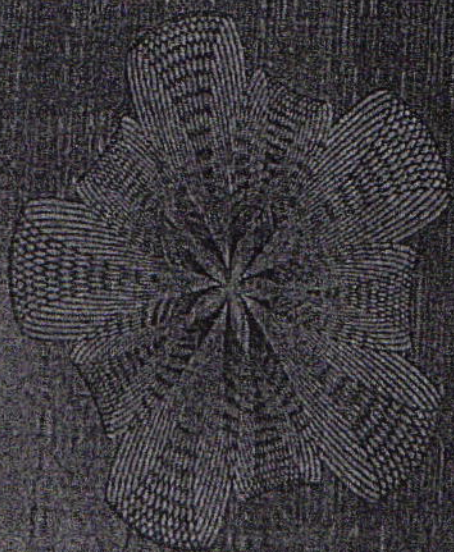
房权证 易城

字第 20080231206

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国物权法》、《不动产登记暂行条例》及《不动产登记暂行条例实施细则》等法律法规，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人甲请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



中华人民共和国住房和城乡建设部

建房注册号: 40050

房屋所有人 朱高翔

房屋坐落 温州瓯江世纪山村平安胡同口号

丘(地)号 YZH 02

产别 私有房产

房屋状况

房屋座落 房屋所在层数 层数

用途

1-1

住宅

1-1

住宅

1-1

住宅

共有权人 姓名 身份证号 共有比例

朱高翔 350321197002010011 100%

土地证号

使用权面积(平方米)

权证性质

用途

设定其他权利情况

权利种类

权利价值

设定日期

注销日期

附

土地部颁发合法使用手续文件
本套房产在温州市国土资源局备案且有多重买卖合同无效



温州市国土资源局
2002 06 02

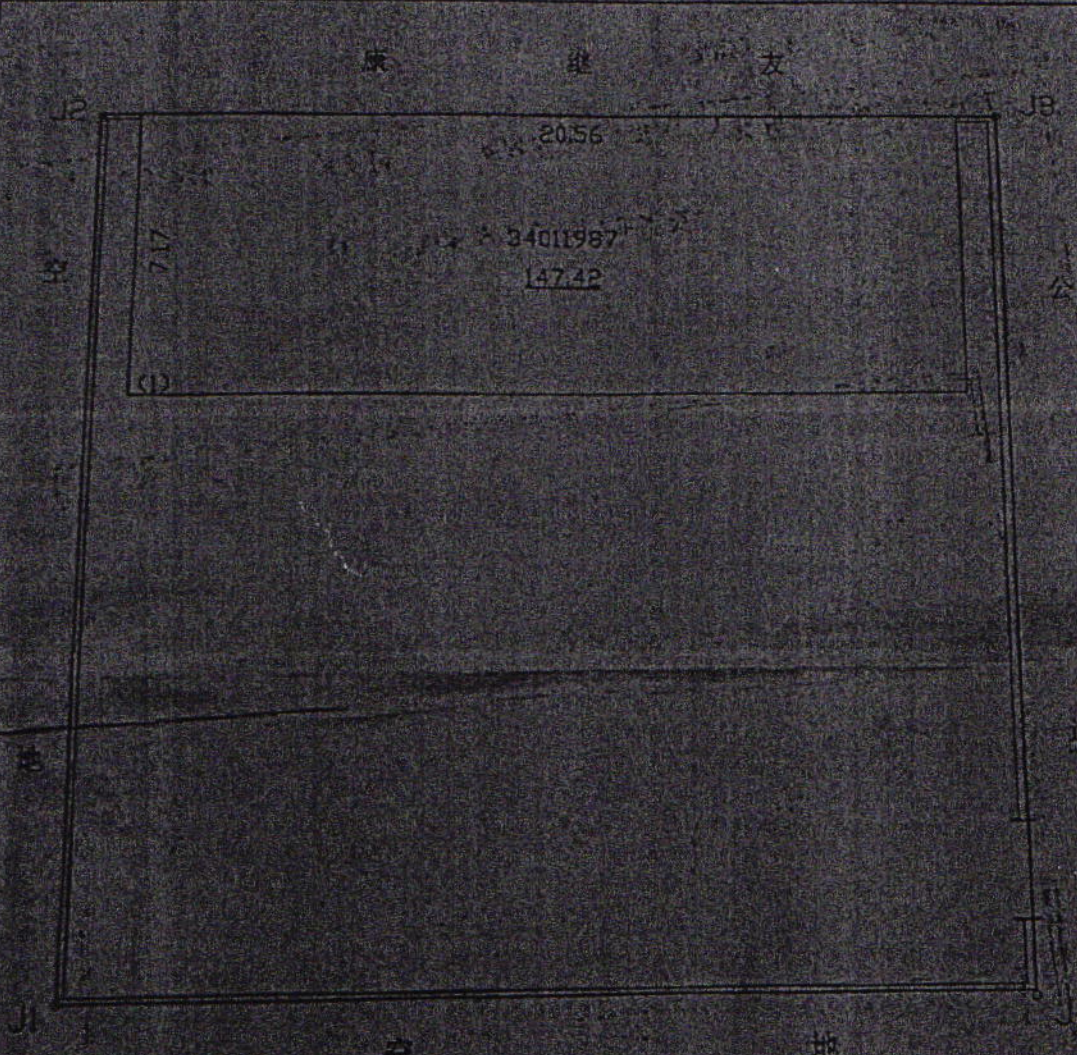


房屋分户平面图



地号: 02

房屋坐落	息州镇州柯山村平安胡同11号
所有权单位(人)	米各新



注: 无图纸专用章, 图纸无效。

比例: 1: 200 测量

李长利

陈海云

制图

李长利



2007

年

08

月

08

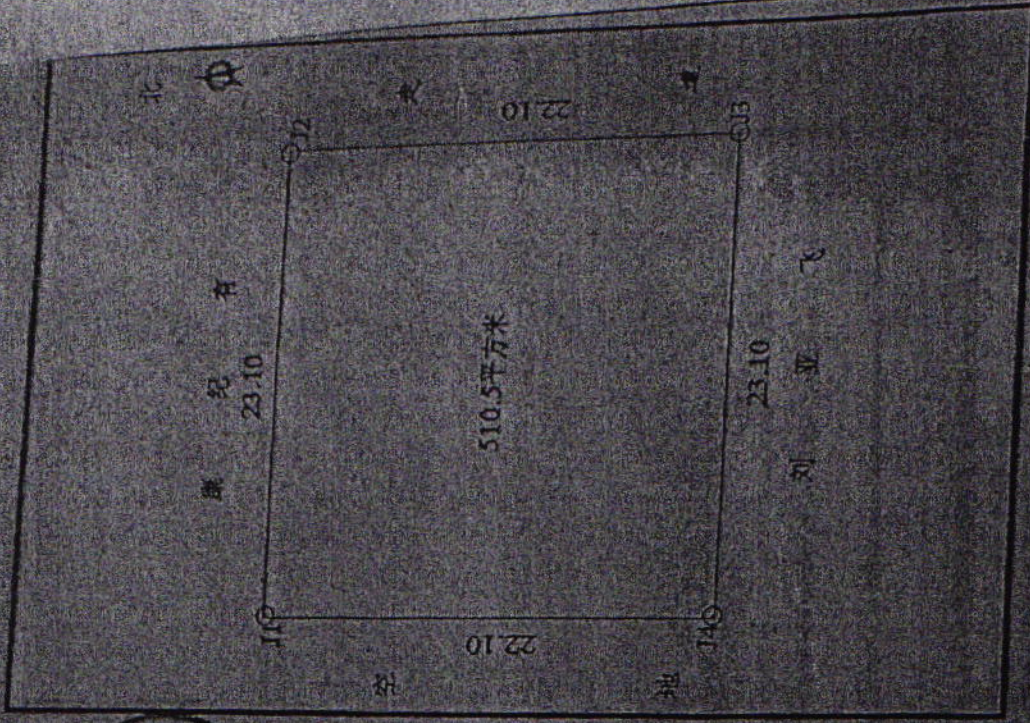
日

房屋分户平面图

王长利



宗地图



易 国用 (2008) 第 03-8206 号

土地权利人	梁各新	
座落	易州镇刘封山村	
地号	图号	
地类(用途)	住宅	取得价格
使用权类型	划拨	终止日期
使用权面积	510.5	长期
	其中	
	出让面积	M
	分摊面积	MF

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，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。



易县

2008年07月24日





营业执照

副本编号: 1-1

(副本)

统一社会信用代码 911306066012496024

名称 保定市永盛房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

住所 保定市竞秀区东风路街道办事处朝阳南大街1号茂业中心1210室商用

法定代表人 张军

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2001年03月05日

营业期限

经营范围 资产评估。(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)



自6月30日,通过企业信用
报送上一年度年度报告,并向
登记机关自形成之日起20个工作日内
通过河北省市场主体信用信息公示系统向社会公示

登记机关

2018



www.hebssczyxx.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

1950
1951
1952
1953
1954
1955
1956
1957
1958
1959
1960
1961
1962
1963
1964
1965
1966
1967
1968
1969
1970
1971
1972
1973
1974
1975
1976
1977
1978
1979
1980
1981
1982
1983
1984
1985
1986
1987
1988
1989
1990
1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025



• • •

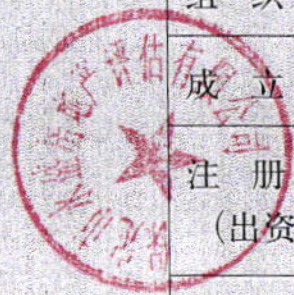
• • •

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



2018年10月23日

机构名称	保定市永盛房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	张军
住所	保定市竞秀区东风路街道办事处朝阳南大街1号茂业中心1210室商用
邮政编码	071000
联系电话	0312-3161598
统一社会信用代码	911306066012496024
组织形式	有限责任公司
成立日期	2001.03.05
注册资本 (出资数额)	叁佰万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(保)12号
有效期限	截至2021年7月19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. 00157902

姓名 / Full name

饶文业

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130984198601200625

注册号 / Registration No.

1320180067

执业机构 / Employer

保定市永盛房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-4

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. 00125421

姓名 / Full name

张军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130603196404100955

注册号 / Registration No.

1319960059

执业机构 / Employer

保定市永盛房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-15

持证人签名 / Bearer's signature



