

房地产估价报告



估价项目：涑源县人民法院委托评估的董大勇所有位于涑源县
浮图峪村 A-2-201 及 A-2-702 的房产市场价值评估（涑源县）
委托方：涑源县人民法院
估价方：河北哲人房地产评估行有限责任公司
估价人员：李娜 1320040003
徐小静 1320140015
于秀玲 1320030039
作业日期：2016年12月21日至2017年02月20日
报告编号：冀哲房估[2017]字第 H17140 号



目 录

- 一、致估价委托人函
- 二、估价师声明
- 三、估价的假设和限制条件
- 四、估价结果报告
 - (一) 委托方
 - (二) 估价方
 - (三) 估价目的
 - (四) 价值时点
 - (五) 价值定义
 - (六) 估价对象
 - (七) 估价依据
 - (八) 估价原则
 - (九) 估价方法
 - (十) 估价结果
 - (十一) 作业日期
 - (十二) 估价报告应用的限制及有效期
 - (十三) 估价人员
- 五、房地产估价技术报告
- 六、附件
 - (一) 估价对象区域位置图
 - (二) 估价对象现状照片
 - (三) 估价对象权属证明材料
 - (四) 估价机构营业执照复印件
 - (五) 《房地产价格评估机构资格证书》复印件
 - (六) 房地产估价师注册证书复印件
 - (七) 河北省涞源县人民法院委托书



一、致估价委托人函

涑源县人民法院：

承蒙贵方委托，我公司根据贵方提出的“为办理案件提供涉案房产公开市场价值参考依据”的估价目的，对董大勇所有位于涑源县浮图峪村 A-2-201，房产证号：涑源房权证涑源县字第 31386 号，建筑面积为 173.03 平方米；位于涑源县浮图峪村 A-2-702，房产证号：涑源房权证涑源县字第 31388 号，建筑面积为 172.66 平方米的房产进行了实地勘察、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，本着独立、客观、公正、合法的原则，在以 2016 年 12 月 21 日为价值时点的市场价值进行了评估。估价人员遵循估价原则，按照估价程序，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房产市场价值为人民币 1047430 元，大写：人民币壹佰零肆万柒仟肆佰叁拾元整（详见下表）。

本报告交付委托方估价报告原件一式肆份，报告复印件无效。

特此函告

房屋所有权证号	房间号	建筑面积 (m ²)	所在楼层	评估单价 (元/平方米)	总价 (元)
涑源房权证涑源县字第 31386 号	A-2-201	173.03	2	3000	519090
涑源房权证涑源县字第 31388 号	A-2-702	172.66	7	3060	528340
小计					1047430

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）



2017 年 02 月 20 日



二、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、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、李娜、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。
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告所依据的有关估价对象面积、权属等资料等均为委托方提供，由委托方对其真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

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	2017.2.20
徐小静	1320140015	徐小静	2017.2.20
于秀玲	1320030039	于秀玲	2017.2.20



三、估价的假设和限制条件

(一) 估价报告结论成立的假设前提:

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。假设估价对象权属清楚, 房地产所有权人拥有合法处分权, 运作处分方式合法。

2、委托方提供资料属实, 本次估价建筑面积以委托方提供的《房屋所有权证》(涞源房权证涞源县字第 31386 号、涞源房权证涞源县字第 31388 号) 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、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。

4、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作为假设前提。

5、本次估价结果以估价对象无任何他项权利限制为假设前提。

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) 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, 委托方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，亦不得以其他方式公开发表。

6、本估价报告用途为委托方办理案件提供涉案房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、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十日内以书面形式向涑源县人民法院提出。

8、本估价报告有效期壹年，自报告提交之日（2017年02月20日）起计算。

9、本估价报告壹式肆份，复印件无效。

（三）需要特殊说明的其它事项

1、A-2-201 估价人员已入户勘察，因当事人不配合，A-2-702 估价人员未能入户勘察，其室内具体装修情况不详。鉴于其至价值时点估价对象被正在使用状态，本次估价室内装修情况以一般装修进行估价。

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、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。

4、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。



四、估价结果报告

(一) 委托方: 涞源县人民法院

(二) 估价方: 河北哲人房地产评估行有限责任公司

法人代表: 于秀玲

住 所: 保定市环城西路 40-1 号 104、105 室

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 3180668

邮政编码: 071051

(三) 估价对象

1、估价对象区位状况

涞源县是隶属河北省保定市的一个县, 位于河北省保定地区西北部, 太行山北端, 取涞水源头之意。全县总面积 2448 平方公里, 辖 17 个乡镇, 285 个行政村, 平均海拔 1000 米左右。东北距北京 160 公里, 东距天津 210 公里, 东南距保定 89 公里。

涞源县域面积 2448 平方公里, 人口 27 万(截止 2006 年), 是革命老区、扶贫开发“三合一”重点县(国家扶贫开发工作重点县、燕山—太行山连片特困地区重点县、河北省环首都扶贫开发示范区重点县)。

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。

估价对象位于涞源县浮图峪村, 西临 108 国道, 交通条件便利, 估价对象附近区域内有怡然生态园、河北省农村信用合作社等。该区域人文社区成熟度一般, 位置一般。

2、估价对象权益状况

估价对象房屋设计用途为住宅, 至价值时点, 估价对象目前处于正常使用状态。

房屋所有权证号	房间号	建筑面积 (m ²)	所在楼层	结构	总层数
涞源房权证涞源县字第 31386 号	A-2-201	173.03	2	混合	11



涑源房权证涑源县字第 31388号	A-2-702	172.66	7	混合	11
----------------------	---------	--------	---	----	----

3、估价对象实体状况

房地产价格水平的个别因素主要包括：建筑物的新旧程度、装修、设施设备、平面布置、工程质量、建筑结构、楼层、朝向、维护、保养、使用情况等。

估价对象房屋座落于涑源县浮图峪村，建成于2010年，水、电、暖设施齐全，维护保养状况良好，估价对象所在楼设电梯一部。

房屋所有权证号	房间号	建筑面积 (m ²)	所在楼层	结构	总层数	备注
涑源房权证涑源县 字第 31386 号	A-2-201	173.03	2	混合	11	瓷砖地面，墙壁分刷涂料， 塑钢窗，厨卫瓷砖到顶，PVC 吊顶，中央空调
涑源房权证涑源县 字第 31388 号	A-2-702	172.66	7	混合	11	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

(四) 估价目的：为涑源县人民法院办理案提供涉案房产公开市场价值参考依据。

(五) 价值时点：根据估价目的确定本次估价的价值时点为2016年12月21日，现场勘查之日。

(六) 价值定义：本次估价的房产价格为估价对象在价值时点2016年12月21日的公开市场价值。

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) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》；

(3) 《河北省建筑工程技术经济指标》；

(4) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；

(5) 《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）



- (6) 《河北省司法鉴定管理条例》；
- (7) 河北省涞源县人民法院委托书。

2、委托方提供的资料

- (1) 《房屋所有权证》复印件；
- (2) 委托方提供的其他资料。

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。

(八) 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、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。

2、最高最佳使用原则

房地产估价应当以估价对象的最有效使用为前提进行估价。最有效使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。本估价对象地理位置较为优越，交通条件便利。根据本案具体情况，且经过估价人员综合分析，本次估价以估价对象保持现状用途继续使用为前提进行估价。

3、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。

4、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。

(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。

估价对象为住宅用途。估价人员在实地调查踏勘的基础上，对委托方提供的各种资料进行了认真分析，在同一供求圈内类似房产成交实例较多，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，估价对象为住宅，可见租金收益，适宜采用收益法估价，但鉴于当前涞源县房屋租售比失调，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市场比较法进行评估。

市场比较法，是根据类似房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。估价人员通过实地勘查和调研，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产市场价值为人民币 1047430 元，大写：人民币壹佰零肆万柒仟肆佰叁拾元整。

(十一) 估价作业日期

2016 年 12 月 21 日至 2017 年 02 月 20 日

(十二) 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 02 月 20 日至 2018 年 02 月 19 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。

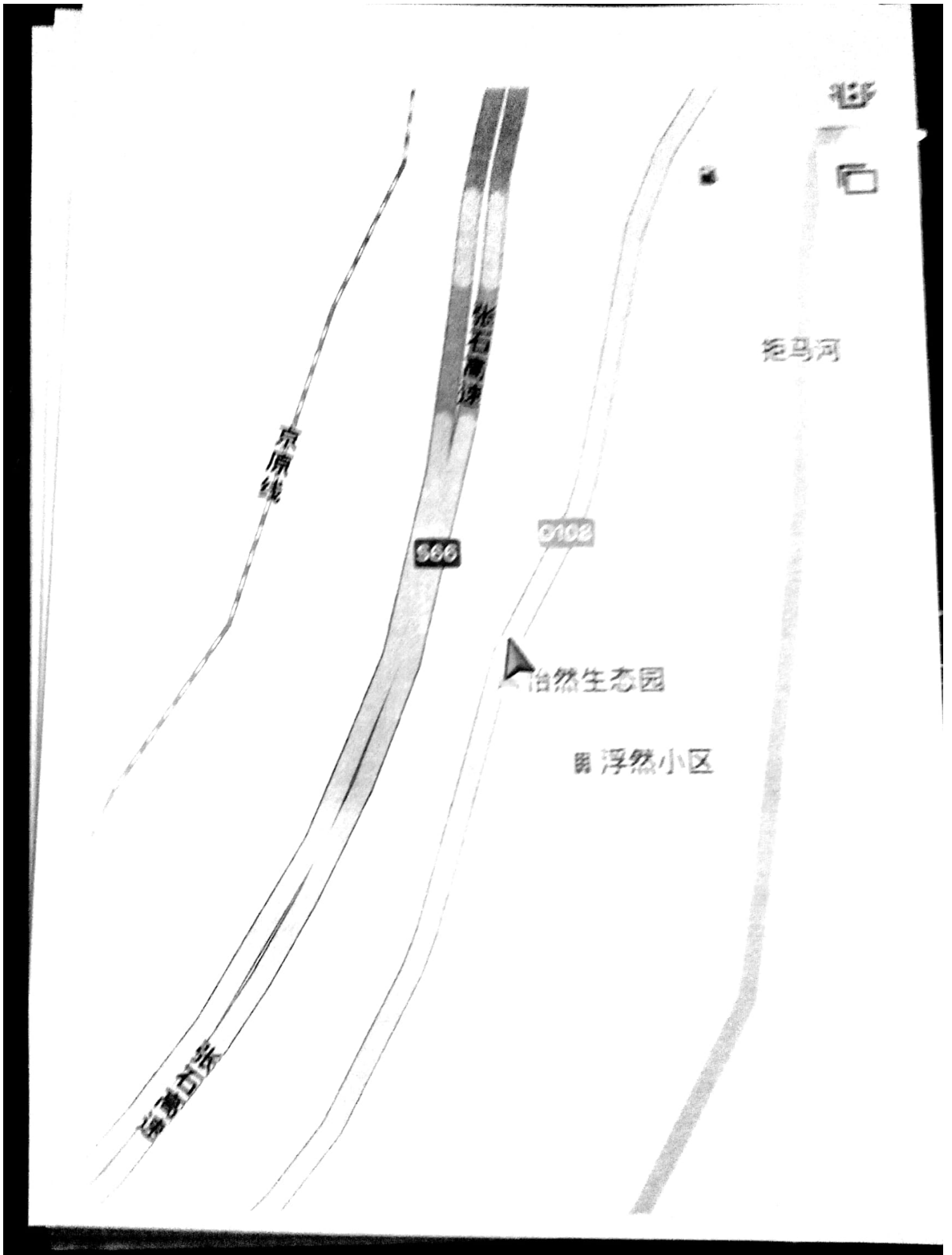
(十三) 估价人员

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	2017.2.20
徐小静	1320140015	徐小静	2017.2.20
于秀玲	1320030039	于秀玲	2017.2.20

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2017 年 02 月 20 日





房权证

字第

号

房屋所有权人	王大勇		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	溧源县浮图峪村A-2-201		
登记时间	2012年11月06日		
房屋性质	住宅		
规划用途	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	11	173.03	152.38
房屋状况			
土地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	

附记	他项权利人 金海伟 抵押金额 25万元 抵押期限 2012年11月06日至 2014年11月06日 抵押人 王大勇 抵押权人 金海伟 抵押期限 2012年11月06日至2014年11月06日
----	---



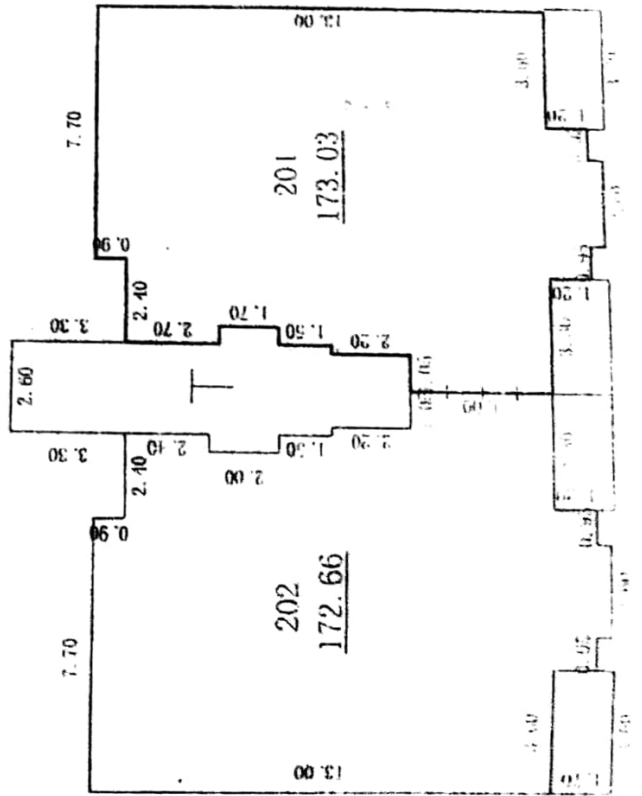
注意

房产分户图

单元号	结构	组合结构	套内面积, m ²	152.38
A	层数	11	分摊面积, m ²	20.65
201	层次	02	建筑面积, m ²	173.03
沐源县浮图峪村			建成年份	2010

二单元

北



2012 10 31

沐源县浮图峪村



房权证 深源县 字第 07330 号

房屋所有人 李大有			
共有情况 单独所有			
房屋坐落 深源县浮图峪村A-2-702			
登记时间 2012年11月06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)
	11	172.66	152.06
土地用途 土地使用权取得方式 土地使用年限			

附 记
他项权利人 金玲佩
抵押金额 25万元
抵押期限 2012年11月13日-2
抵押登记抵押



房产分户图

单元	单元号	结构	混合结构	套内面积	182.06
层	A	层数	11	分摊面积	20.95
号	702	层次	07	建筑面积	172.66
栋	谈家浜四街坊			建成年份	2045

二单元

