

房地 产 估 价 报 告

估价项目：涑源县人民法院委托评估的马进福位于
浩华小区的房地产市场价格评估（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09月20日至2016年10月25日

报告编号：冀哲房估[2016]字第H16080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) 涞源县人民法院司法委托书

一、致估价委托人函

涞源县人民法院：

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，对马进福所有，位于浩华小区的房地产，房屋所有权证为涞源房权证涞源县字第 22605 号，涞国用（2007）第 005 号，建筑面积为 912.86 平方米（土地使用权面积 633.30 平方米），建成于 2008 年，钢混结构，商业用途的房地产进行了实地勘察、勘测和有关资料的收集等工作。结合该估价对象的用途、建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素，以及贵方提供的有关资料等，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，本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，在以 2016 年 09 月 20 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，选用合适的估价方法，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为人民币 2844796 元，大写：人民币贰佰捌拾肆万肆仟柒佰玖拾陆元整。

本报告交付委托方估价报告原件肆份，报告复印件无效。

特此函告

估价结果一览表

名称	楼层	建筑面积/土地面积（平方米）	评估价值（元）
房产价值	-1	401	712577
	1	179.1	840516
	2	199.98	504534
	3	132.78	334993
土地价值	—	633.3	452176
合计			2844796

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）

2016 年 10 月 25 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，仅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	2016.10.25
徐小静	1320140015	徐小静	2016.10.25
于秀玲	1320030039	于秀玲	2016.10.25

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。

2、委托方提供资料属实。本次估价建筑物已办理产权登记，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22605号）、《国有土地使用证》（涞国用（2007）第005号）所确认的面积为依据。该面积如有变动其估价结果应进行相应的调整。

3、本次估价涉及的估价对象设有他项权利及抵押权，本估价结果未考虑上述权利限制对估价对象价格的影响，即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。

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为假设前提。

5、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。

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、当事人或者其他利害关系人对本评估报告有异议的，可以在收到本评估报告之日起十日内以书面形式向涞源县人民法院提出。

8、本估价报告有效期壹年，自报告提交之日（2016年10月25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、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。

2、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。

3、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：3180668 2057057

邮政编码：071051

(三) 估价对象

1、估价对象区位状况

涞源县位于太行山、燕山、恒山三山交汇处，是拒马源、涑水源、易水源三源发祥地。东邻涑水、易县，南接唐县、顺平、阜平，西界山西省灵丘县，北与河北蔚县相连，涞源县位于河北省保定地区西北部，太行山北端。地理坐标为东经 $114^{\circ}20' \sim 115^{\circ}05'$ ，北纬 $39^{\circ}01' \sim 39^{\circ}40'$ 。总面积 2448 平方公里。东北距北京 160 公里，东距天津 210 公里，东南距保定 89 公里，山西大同市 256 公里。

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，所处区域的商服繁华度，交通条件，基础设施及公共服务设施水平，区域环境状况等。

估价对象位于浩华小区，东临兴文街，北行可至中心路，交通便利。估价对象附近区域内分布兴文小区、福旺得超市、代秀英诊所、飞狐家属楼等，商业繁华度一般，基础设施及公共服务设施较完备，地理位置较优越。

2、估价对象权益及实体状况

据涞源房权证涞源县字第 22605 号房屋所有权证载，房屋所有权人为马进福，房屋坐落于浩华小区，钢混结构，总层数为-1-3 层，所在层数-1-3 层，建筑面积为 912.86 平方米，设计用途为商业，私有

房产。

据涞国用(2007)第005号土地使用证显示:土地使用者为马进福,坐落涞源县兴文大街1号,土地用途为综合用地,使用权类型为出让,终止日期为2056.12.27,土地使用权面积633.30平方米。估价对象为马进福所属房地产,由委托方现场指认。

至价值时点,估价对象外立面粉刷涂料,室内瓷砖地面,墙壁粉刷涂料,塑钢窗,外设铝合金卷帘门,内部水、电、暖、气设施齐全,维护保养状况较好。

至价值时点估价对象产权登记房屋已设定抵押权。

(四)估价目的:为涞源县人民法院办理案件提供涉案房地产公开市场价值参考依据。

(五)价值时点:根据估价目的及委托方要求确定本次估价的价值时点为2016年09月20日。

(六)价值定义:本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点2016年09月20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)涞源县人民法院司法委托书

2、委托方提供的资料

(1)《房屋所有权证》(涞源房权证涞源县字第22605号)复印件;

(2)《土地使用权证》(涞国用(2007)第005号)复印件;

(3) 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。

估价对象设计用途为商业，该类房地产在当地交易量较小，且交易实例可参照性较差，故不宜采用市场法进行评估。估价对象为收益型房地产，有经营收益，适宜采用收益法，据此我们确定将收益法作为本次估价的第一种方法；除收益法外，成本途径也具有评估合理性的一面，能够保守地测算估价对象的现有价值，因此我们采用成本法作为本次估价的第二种方法。

成本法是先分别求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

所谓收益法，是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(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市场价值为人民币 **2844796** 元，大写：人民币贰佰捌拾肆万肆仟柒佰玖拾陆元整。

(十一) 估价作业日期

2016年09月20日至2016年10月25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壹年内有效，即自2016年10月25日至2017年10月24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。

3、当事人或者其他利害关系人对本评估报告有异议的，可以在收到本评估报告之日起十日内以书面形式向涞源县人民法院提出。

(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	2016.10.25
徐小静	1320140015	徐小静	2016.10.25
于秀玲	1320030039	于秀玲	2016.10.25

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2016年10月25日

办★
园

涑源县城
区国土所★

福利隆旅馆

富康小区

阳光小区

涑源县

城建小区

政府住宅小

华城小区

涑源县地税
局稽查局★

中心路

中心路康园小区

山水名都小区



吉华小区

兴文小区

涑源县医
院-急诊+

东方家园

轩易超市

河北涑源
第一中学

云

拒马源头

100米

涑源汽车站

关帝庙

宏达旅馆

G108

溧源房权证 溧源县 字第 22605 号

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》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

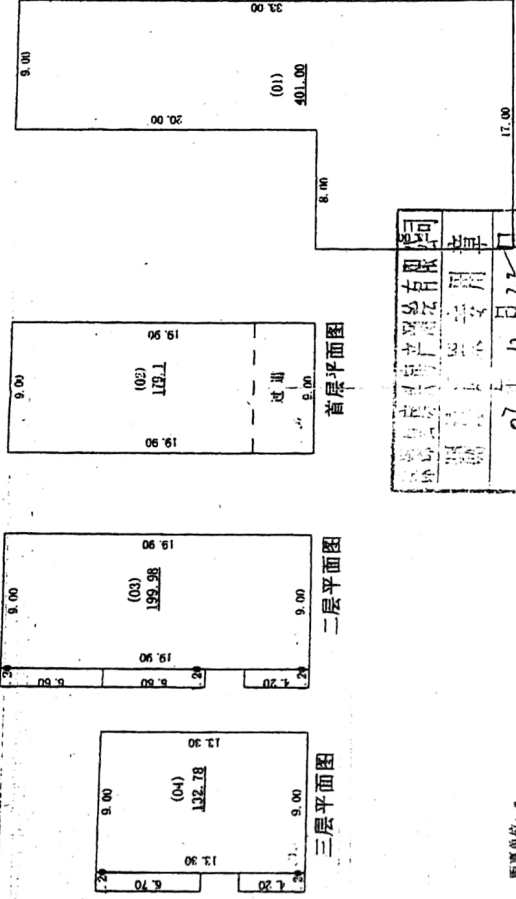


发证

房屋所有权人		马进福					
房屋坐落		浩华小区					
丘(地)号					产别	私有	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1		钢混	-1-3	-1-3	912.86	商业
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人		权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
联社营业部		抵押		50万元	2008.8.27 2011.4.25	3年	
联社营业部		抵押		50万元	2008.8.27 2011.4.25	3年	

产权人：马进福
座落：涿源县兴文街西侧

浩华小区1#综合楼
总建筑面积：912.86 m²



涿州浩华房地产开发有限公司
2007年12月22日

距离单位：米
盖章有效 复印件无效

地下室平面图

首层平面图

二层平面图

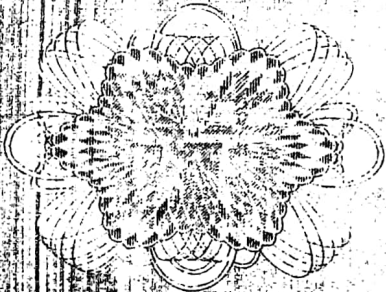
三层平面图

1:500

涿 国用(2007)第005号

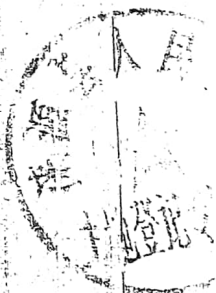
土地使用权人	马进福		
座落	涿源县头文大街1号		
地号	—	图号	—
地类(用途)	综合用地	取得价格	—
使用权类型	出让	终止日期	2056年12月27日
使用权面积	633.30 M ²	其中	独用面积
		分摊面积	— M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》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。

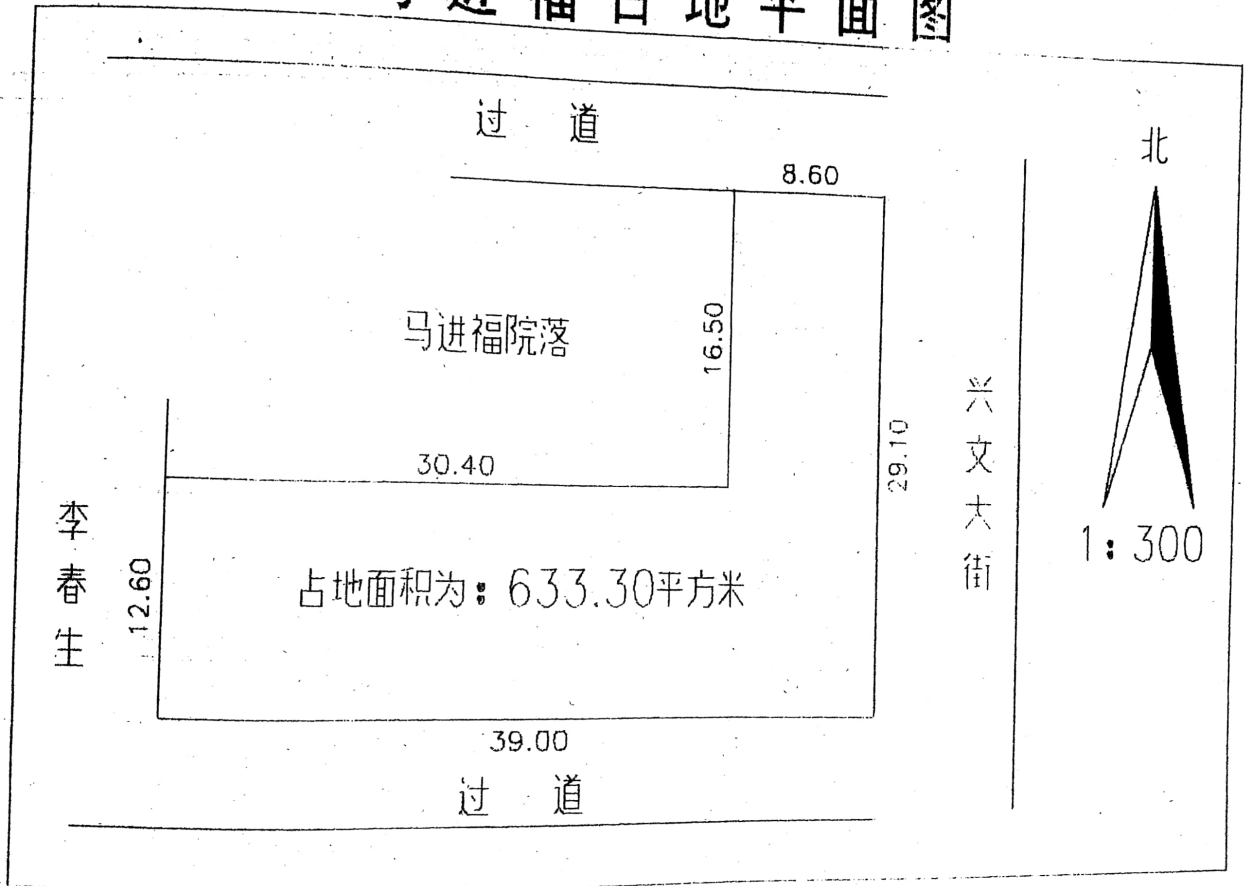


涿源县人民政府(章)

2007年11月27日



马进福占地平面图



关于对“冀哲房估[2016]字第 H16080 号及冀哲房估[2016]
字第 H16191 号《房地产估价报告》”

的延期说明

涞源县人民法院：

我公司于 2017 年 12 月 6 日接到贵院通知，关于我公司出具的冀哲房估[2016]字第 H16080 号及冀哲房估[2016]字第 H16191 号房地产评估报告使用期限已经到期，估价人员通过对涞源县类似用途房地产市场进行市场调查分析，房地产市场变化不大，价格波动不明显，评估报告有效期可以顺延，则冀哲房估[2016]字第 H16080 号及冀哲房估[2016]字第 H16191 号估价报告有效期相应顺延至 2018 年 09 月 24 日。

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2018 年 01 月 22 日

