

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：易县人民法院委托评估位于 112 国道北侧
德源小区 14 号的房地产市场价格价值评估（易县）

估价委托人：易县人民法院

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）

刘 威（注册号：1320170057）

李 娜（注册号：1320040003）

估价报告出具日期：2018 年 05 月 30 日

估价报告编号：冀哲房估[2018]字第 HF18046 号

致估价委托人函

易县人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对位于 112 国道北侧德源小区 14 号，《房屋分户平面图》所载，建筑面积共计 56.19 平方米，建筑物共 1 层，所在层数为 1 层，混合结构的房地产进行市场价值评估。

价值时点：2018 年 05 月 23 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总价取整为人民币 38.77 万元，大写：人民币叁拾捌万柒仟柒佰元整。

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）

2018 年 05 月 30 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) 河北省易县人民法院委托书	
(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）和《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）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
刘 威	1320170057	刘威	2018.5.30
徐小静	1320140015	徐小静	2018.5.30
李 娜	1320040003	李娜	2018.5.30

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分户平面图记载的面积为依据。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分户平面图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作为假设前提。

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，故无背离事实假设。

(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

本次估价依据充分，故无依据不足假设。

(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(2018年05月30日)起一年内有效。

9、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易县人民法院提出。

(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：易县人民法院

住 所：河北省保定市易县荆轲大道

(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

易县隶属河北省保定市，位于河北省中部。下辖 9 个镇、17 个乡、1 个民族乡。地理坐标东经 114°51'—115°37'，北纬 39°02'—39°35'。易县总面积为 2534 平方公里。[1] 2013 年，易县总人口为人口 55.74 万人，其中有汉、满、回、蒙等 22 个民族。

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 112 国道北侧德源小区 14 号，南临同兴西路，交通便利。估价对象附近区域内有仁合家园小区、中国联通、卓澳·天玺城等。该区域人文社区成熟度较高，位置较为优越。

2、估价对象权益状况及实体状况

本次评估估价对象坐落于 112 国道北侧德源小区 14 号，建筑面积 56.19 平方米，详见下表。

幢号	产权人	总层数	建筑面积 (m ²)	建成年代	实际用途	装修情况
1	许贵	1	43.44	1988	住宅	水磨石地面, 墙壁粉刷涂料, 塑钢窗
2		1	12.75	1988		水泥地面
合计			56.19			

(五) 价值时点: 本次估价的价值时点为 2018 年 05 月 23 日。

(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 2018 年 05 月 23 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) （房屋分户平面图）等复印件；
- (2) 委托方提供的其他资料；
- (3) 河北省易县人民法院委托书。

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，但鉴于当前易县房屋租售比失调，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 **38.77** 万元，大写：人民币叁拾捌万柒仟柒佰元整。

(十一) 实地查勘期

2018 年 05 月 23 日

(十二) 估价作业日期

2018 年 05 月 23 日至 2018 年 05 月 30 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 2018 年 05 月 30 日至 2019 年 05 月 29 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
刘 威	1320170057	刘威	2018.5.30
徐小静	1320140015	徐小静	2018.5.30
李 娜	1320040003	李娜	2018.5.30

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2018 年 05 月 30 日

五、估价技术报告

(由估价机构存档)

六、附 件

- 1、河北省易县人民法院委托书
- 2、估价对象区域位置图
- 3、估价对象现状照片
- 4、估价对象房屋分户平面图等复印件
- 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

河北省易县人民法院 委 托 书

(2018)冀 0633 委评 39 号

河北哲人房地产评估有限公司：

我院执行的申请执行人易县华宇大地水泥制造有限公司与被执行人许贵借款合同纠纷一案，本庭授委托对查封的被告许贵所有的位于 112 国道北侧德源小区 14 号房地产进行评估。现委托贵公司进行评估。

易县人民法院对外委托办公室

二零一八年五月十三日

张保军校胎园艺

长丰工业园

东兴副食百货
综合商店

店北村

傅里普熟食

后邵村委会

我的标记

仁合家园小区

棉厂家属楼

河北普农村
信用社

易县肝病医院

北城小区

易县第三小学

保定博雅旅馆

曹房村

华平园

舞尚舞苑

卓润/天玺城

山厂路

保定易县广果
快捷宾馆

中国邮政

华平时代新区

易县交通运输局
易县汽车站

华平泰兴园

易县第二小学

易县金台
苑住宅小区

百益城宾馆

东煜凯丽宾馆

东关村

河北普农村
实验初级中学

永士人国际
中学分店

平安家园

建安小区

惠友超市

易县政府

红梅信譽楼

长安路

燕都名苑

河北省易县
国投局

农鑫大厦

燕都信用社
家属楼西楼

易州印象 东关新村





房屋分户平面图



房屋坐落	112国道北洪南苑小区14号
所有权单位(人)	许贵



注：无图纸专用章，图纸无效。

比例：1:200

测绘：七绝村 村委委 赵伟能 复核：黄立礼

2003 年 12 月 30 日



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码 911306026012257666

名称 河北哲人房地产评估行有限责任公司
类型 有限责任公司
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
法定代表人 徐小静
注册资本 壹佰万元整
成立日期 2000年11月07日
营业期限
经营范围 房地产评估服务, 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)



登记机关

2017 年 月 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：911306026012257666

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(保)111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.



发证机关

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.

130503197405060961

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

