

房地产估价报告

估价项目名称：涑源县人民法院委托评估位于涑源县联合关新村小区 8 号楼 1 单元 401 室（东内环政法委住宅楼）的房地产市场价格价值评估（涑源县）

估价委托人：涑源县人民法院
房地产估价机构：河北哲人房地产评估行有限公司
注册房地产估价师：徐小静（注册号：1320140015）
李娜（注册号：1320040003）
刘威（注册号：1320170057）

估价报告出具日期：2018 年 06 月 20 日

估价报告编号：冀哲房估[2018]字第 HF18049 号

致估价委托人函

涑源县人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对位于涑源县联合关新村小区 8 号楼 1 单元 401 室（东内环政法委住宅楼），估价委托人提供的《涑源县城镇房屋权属登记审批书》（权证号：23497）所载，建筑面积为 139.85 平方米，建筑物共 6 层，所在层数为 4 层，混合结构的房地产进行市场价值评估。

价值时点：2018 年 06 月 06 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单价为 6029 元/平方米，总价取整为人民币 84.32 万元，大写：人民币捌拾肆万叁仟贰佰元整。

特别提示：

本报告交付估价委托人估价报告原件伍份，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：

静徐章小

2018 年 06 月 20 日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2-4
(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.....	2-3
(七) 需要特殊说明的其它事项.....	3-4
三、估价结果报告.....	5-8
(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.....	5-6
(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) 涞源县人民法院委托书	
(二) 估价对象权属证明复印件	
(三) 估价对象区域位置图	
(四) 估价对象相关照片	
(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
李娜	1320040003	李娜	2018.6.20
徐小静	1320140015	徐小静	2018.6.20
刘威	1320170057	刘威	2018.6.20

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。估价对象权属清楚，房地产所有人拥有合法处分权，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《涞源县城镇房屋权属登记审批书》（权证号：23497）登记的面积为依据。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《涞源县城镇房屋权属登记审批书》（权证号：23497）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、设计用途均一致，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》,《估价结果报告》提供给估价委托人,《估价技术报告》由估价机构存档。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06月20日)起一年内有效。

9、本估价报告所示估价结果为估价对象2018年06月06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。

10、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涞源县人民法院提出。

(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,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、估价结果在委托人提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托人提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。委托人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：涞源县人民法院

(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

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。京原铁路和 108、112、207 国道等交通干线贯穿涞源县全境。

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。

估价对象所在小区南临联大步行街，西临广平大街，区域内路网密度适中，路况较好，交通便利。附近区域内有新东方家园小区、阳光家园、金税花园、恒泰小区、涞源中医院、涞源县医院、新华书店、信誉商厦、联源超市、假日酒店、中国邮政储蓄银行、中国银行、联合关中心小学等，商服繁华度较高，公共服务设施及基础设施完备，地理位置较优越。

2、估价对象权益状况

依据委托人提供的《涞源县城镇房屋权属登记审批书》（权证号：23497），本次评估估价对象为张翠连所属房地产，估价对象坐落于涞源县联合关新村小区 8 号楼 1 单元 401 室（东内环政法委住宅楼）；

建筑面积 139.85 平方米；设计用途为住宅。

3、估价对象实体状况

本次评估估价对象为张翠连所属房地产，坐落于涞源县联合关新村小区 8 号楼 1 单元 401 室（东内环政法委住宅楼）；建筑面积 139.85 平方，三室两厅两卫；其所在建筑物共 6 层，混合结构，建成于 2007 年，估价对象位于建筑物内第 4 层，设计用途为住宅，实际用途为住宅。

估价对象入户设防盗门，室内客厅及餐厅磁砖地面，卧室铺设木地板；内墙罩白；厨卫磁砖地面，内墙贴墙砖，集成吊顶。木包门、窗口，塑钢外窗。至价值时点，估价对象内部水、电、暖、气设施齐全，维护保养状况良好。

（五）价值时点：本次估价的价值时点为 2018 年 06 月 06 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 2018 年 06 月 06 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

(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) 房产分户图、涞源县城镇房屋权属登记审批书等复印件；
- (2) 委托人提供的其他资料。
- (3) 河北省涞源县人民法院司法鉴定委托书

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，据此我们确定将比较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比较法进行评估。

比较法是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。

(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 84.32 万元，大写：人民币捌拾肆万叁仟贰佰元整。

(十一) 实地查勘期

2018 年 06 月 06 日

(十二) 估价作业日期

2018 年 06 月 06 日至 2018 年 06 月 20 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 06 月 20 日至 2019 年 06 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	2018.6.20
徐小静	1320140015	徐小静	2018.6.20
刘威	1320170057	刘威	2018.6.20

河北哲人房地产评估行有限责任公司



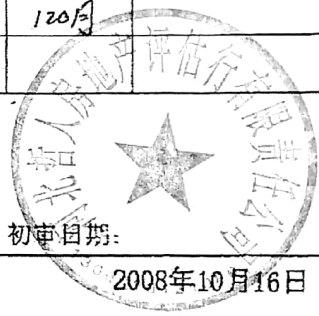
涑源县城镇房屋权属登记审批书

9

收件号码 NO 200810160025

权证号 23497

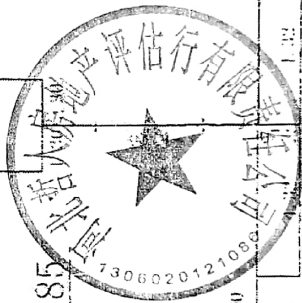
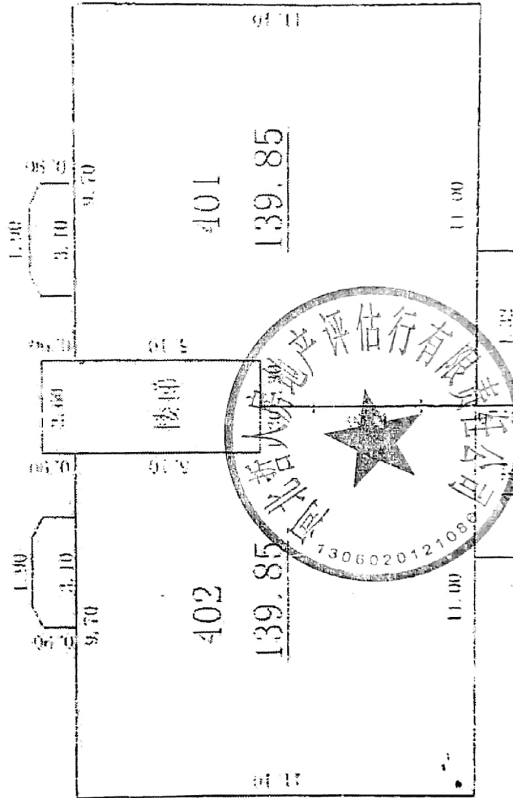
房屋所有人		张翠连						
房屋座落		东内环 政法委住宅楼						
档案号		0002						
房屋状况								
幢号	房号	结构	层数	层次	建成年份	设计用途	建筑面积 (m ²)	
8	1-401	混合	06	01	2007	住宅	139.85	
设定他项权利摘要								
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期		
张翠连	抵押		16万元	2008年11月30日 2008年11月30日	120月			
初审意见	产权来源清楚, 提交证件有效, 同意登记。 初审人: 王彦明						初审日期: 2008年10月16日	
审核意见	权属清楚, 证件有效, 可以确权。 审核人: 王彦明						审核日期: 2008年10月16日	
审批意见	同意发证。 审批人: [印章]						审批日期: 2008年10月16日	
发证归档	缮证人	王文燕	缮证日期	20081016		核费标准	登记费	
	核费人		核费日期				工本费	
	领证人	张翠连	领证日期	2008.10.16				
	归档人		归档日期				合计	元



房产分户图

产别	房屋性质	房屋用途	建筑面积	分摊面积	共有面积
房号	8	住宅	001		
层号	101	层数	01		
栋号	涿源县东内环路路东				

单位



涿州大地房地产评估有限公司
 2007年12月

注：1. 本图仅供参考，不作为法律依据。
 2. 本图仅供参考，不作为法律依据。
 3. 本图仅供参考，不作为法律依据。