

房地产估价报告

Real Estate Estimate Report

估价项目名称：胡玉磊名下位于东光镇东兴路西侧永辉新天地小区 19 号 312 室及 19 号楼 20 号车库的司法鉴定房地产估价

估价委托人：东光县人民法院

房地产估价机构：石家庄石房房地产评估事务所有限公司

注册房地产估价师：王 娜 1320100024

李 伟 1320090031

估价报告出具日期：2018 年 12 月 14 日

估价报告编号：石房【沧州】估字第 2018J004 号

致估价委托人函

东光县人民法院：

受贵院的委托，我公司对胡玉磊、李树凤名下位于东光镇东兴路西侧永辉新天地小区 19 号 312 室及 19 号楼 20 号车库用途房地产的市场价值进行了评估。估价对象房屋所有权人为胡玉磊，共有人为李树凤，建筑面积为 130.56 平方米。经过实地查勘和市场调查，我公司结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能、用途等因素，依据各项法律、法规文件及技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，选择比较法和收益法分析、测算估价对象以 2018 年 12 月 10 日为价值时点的市场价值。其目的是：为执行申请人郭代锋与被执行人胡玉磊、李树凤民间借贷纠纷一案提供房地产市场价值参考。

注册房地产估价师遵循估价原则，按照估价程序，在本次估价假设和限制条件的前提下，通过对影响房地产价值的因素进行综合分析和科学测算，综合确认估价对象在价值时点的房地产市场价值总价为 102.38 万元，大写人民币：壹佰零贰万叁仟捌佰元整，住宅部分单价为 6616 元/平方米，车库 16 万元/个。详见下表：

估价结果一览表

币种：人民币

房屋所有权人	房屋坐落	所在层/总层数	规划用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
胡玉磊	东光镇东兴路 西侧永辉新天 地小区 19 号 312 室及 19 号 楼 20 号车库	3/6	住宅	130.56	6616	86.38
		1/6	车库	1 (个)	16 (万/个)	16
合计	——	——	——	130.56		102.38

(估价结果单价取整至元、总价取整至百元。)

特别提示：本估价结果仅为申请执行人郭代锋与被执行人胡玉磊、李树凤民间借贷纠纷一案提供房地产市场价值参考，用于其他目的估价报告无效。本报告交付委托人估价报告原件一式五份，报告复印件无效。

特此函告。

石家庄石房房地产评估事务所有限公司

法定代表人：

2018 年 12 月 14 日

目 录

致估价委托人函.....	1
目 录.....	1
一、估价师声明.....	2
二、估价假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	5
(一) 估价委托人.....	5
(二) 房地产估价机构.....	5
(四) 估价对象.....	5
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	7
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	10
五、附 件.....	11

一、估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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，对估价对象、估价委托人及估价利害关系人也没有偏见。

4、注册房地产估价师依照《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、我公司于 2018 年 12 月 10 日派注册房地产估价师王娜对估价对象进行了实地查勘及相关资料的搜集工作。并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。我们已对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了必要的查验。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、注册房地产估价师承诺在按委托人所提供的基础资料条件下，对本报告中选用的估价方法及其应用在其有效期内的合理性负责。

8、当事人收到本报告之日起 5 日内，如对本报告有异议，可书面向法院提出复核申请。

姓 名	注册号	签 名	签名日期
王 娜	1320100024		
李 伟	1320090031		

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，假定估价对象能正常安全使用。

2、本次估价对象的基本产权信息以委托人提供的《房屋所有权证》复印件为依据；估价人员未向登记机关进行查证，假定委托人提供的资料是真实的、准确的、合法的和完整的。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本次估价报告无背离事实事项假设。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价勘察现场时，估价对象产权人未到现场，未能入户勘察，故本次估价室内装修假设为一般装修。

（六）估价报告使用限制条件

1、本估价报告按照既定目的提供给委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。

2、本估价报告结论自估价报告出具之日起至2019年12月24日前有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过报告有效期，估价对象、国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，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、未经本公司允许，不得向委托人和估价报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供本报告；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。

4、本报告由石房房地产评估事务有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件不认可且不承担责任。

6、本次估价测算过程中存在四舍五入情况，由此造成的细微差异不影响估价结果

的准确性。

7、本次受托估价对象中车库没有产权证明，此次针对车库的评估参考市场实际成交价格进行估价。

三、估价结果报告

（一）估价委托人

姓名：东光县人民法院

联系人：牛景泰

联系电话：17733762697 13293449988

（二）房地产估价机构

名称：石家庄石房房地产评估事务所有限公司

统一社会信用代码：91130102601215373M

法定代表人（执行事务合伙人）：冯二喜

住所：石家庄长安区平安北大街 49 号

备案等级：壹级

证书编号：冀建房估（石）10 号

有效期限：截至 2021 年 6 月 28 日

联系人：孙艳艳

联系电话：18931768826

（三）估价目的

本次估价为执行申请人郭代锋与被执行人胡玉磊、李树凤民间借贷纠纷一案提供房地产市场价值参考。

（四）估价对象

1、估价对象区位状况描述：

估价对象位于东光镇东兴路西侧永辉新天地小区 19 号 312 室及 19 号楼 20 号车库，该小区位于东光县南部。东临育才大街，北临南环中路。周边高档项目云集，有富祥大酒店、雅客 e 家、百汇园美食林、君悦火锅城、东光县第一中学、东光实验小学、永辉幼儿园等，东光县妇幼保健院、普济医院、元曲公园环绕。该小区位于龙盛花园北侧，东侧为东兴路，周边有世家官邸、雅馨小区、嘉惠花园、飞龙君苑等众多成熟生活区。社区配套程度高，适宜居住。社区空间、商街、城市空间有机结合。社区内部主要交通流线为二条主干路所形成的景观节点和广场的人行系统。估价对象位于 3 层，南北朝向。

2、估价对象权益状况描述：

至价值时点，根据委托人提供的《房屋所有权证》显示：

- (1) 权利人：胡玉磊，共有人：李树凤；
- (2) 房屋所有权证号：东房权证城字第 2012166-1 号；
- (3) 房屋坐落：东光镇东兴路西侧永辉新天地小区 19 号 312 室及 19 号楼 20 号车库；
- (4) 房屋面积：130.56 平方米；

3、估价对象实物状况描述：

经实地查勘，估价对象位于东光镇东兴路西侧永辉新天地小区 19 号 312 室及 19 号楼 20 号车库。估价对象所在建筑物为混合结构，外墙涂料，南北朝向，三室两厅两卫，所在层 3 层，总层数 6 层。本次现场勘察未能入户，室内装修按一般装修估价。估价对象建筑物内水、电、暖、天然气等设施设备齐全，运行维护状况良好。车库位于 19 号楼 20 号，混合结构，所在层 1 层，总层数 6 层。该小区物业管理状况很好，小区景观、绿化一般。

(五) 价值时点

经与东光县人民法院协商确定实地查勘之日为价值时点，即价值时点为 2018 年 12 月 10 日。

(六) 价值类型

本次评估房地产市场价值。

市场价值是房地产在满足下列假设条件下进行交易最可能的价格：

(1) 适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

(2) 熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。

(3) 谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

(4) 不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

(5) 公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，

没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

（七）估价原则

房地产估价必须遵守独立、客观、公正、合法；价值时点；替代；最高最佳利用原则。在此前提下，本次估价我们具体依据如下估价原则：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

要求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的原则。

5、最高最佳利用原则

要求评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、经济上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

（八）估价依据

1、法律、法规、文件依据：

（1）《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

（2）《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

（3）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2009 年 8 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改部分法律的决定》第二次修正）；

（4）《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

（5）《河北省土地管理条例》（2014 年 9 月 26 日河北省第十二届人民代表大会常务委员会第十次会议第六次修正）；

(6) 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告2016年第16号）；

(7) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19号）；

(8) 《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发[2010]35号）；

(9) 《河北省人民政府关于修改〈河北省地方教育附加征收使用管理规定〉的决定》（河北省人民政府令〔2012〕第13号）；

(10) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986年9月15日国务院发布）；

(11) 《司法鉴定程序通则》；

(12)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕）；

(13) 《中华人民共和国最高人民法院司法解释》法释[2018]15号。

2、技术规范依据：

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

(2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

3、估价委托人提供的资料：

(1) 东光县人民法院司法评估委托书（2018）东法委评字第 46 号；

(2) 《房屋所有权证》复印件；

(3) 沧州信诺物业服务有限公司证明；

4、其他依据：

(1) 注册房地产估价师实地查勘资料；

(2) 注册房地产估价师进行市场调查所搜集掌握的有关资料。

（九）估价方法

1、估价方法的选用：

根据《房地产估价规范》，根据已明确的估价目的及估价对象，可采用比较法、收益法、成本法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。

根据委托人提供的资料及评估人员查看、调查收集的有关资料，经综合分析比较，此次评估采用了比较法、收益法确定该房地产的市场价值，主要出于以下考虑：一是估价对象周边的同类型房地产交易实例较多，通过采用比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，能够客观地反映估价对象公开市场价格水平，适宜采用比较法进行评估；二是估价对象可对外出租产生收益，

且估价对象所在区域的类似房地产出租成交较活跃，具备采用收益法进行评估的条件，适宜采用收益法进行评估。

未选用方法的理由：

成本法：估价对象为住宅用途房地产，现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值。且估价对象的同类房地产交易较多，租赁市场活跃，不符合成本法的适用条件，故不适宜采用成本法作为评估方法。

假设开发法：估价对象属于建成并已投入使用的房地产，维护使用状况良好，无再开发潜力，故不适宜采用假设开发法作为评估方法。

出于以上考虑，本次估价宜采用比较法、收益法进行测算。最后，将上述两种方法的计算结果进行综合分析，确定估价对象的房地产单价和总价。

2、估价方法定义：

（1）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。

（2）收益法

预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值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，采用适宜、合理的估价方法，通过实地查勘和调研，进行数据分析、测算，结合估价人员估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，综合评定在假设限制条件及市场条件下，综合确认估价对象在价值时点的房地产市场价值总价为 102.38 万元，大写人民币：壹佰零贰万叁仟捌佰元整，住宅部分单价为 6616 元/平方米，车库 16 万元/个。详见下表：

估价结果一览表

币种：人民币

房屋所有权人	房屋坐落	所在层/总层数	规划用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (万元)
胡玉磊	东光镇东兴路 西侧永辉新天 地小区 19 号 312 室及 19 号 楼 20 号车库	3/6	住宅	130.56	6616	86.38
		1/6	车库	1 (个)	16 (万/个)	16
合计	——	——	——	130.56		102.38

(估价结果单价取整至元、总价取整至百元。)

(十一) 注册房地产估价师

姓 名 注册号 签 名 签名日期

王 娜 1320100024

李 伟 1320090031

(十二) 实地查勘期

实地查勘估价对象日期为 2018 年 12 月 10 日。

(十三) 估价作业期

2018 年 12 月 10 日至 2018 年 12 月 25 日。

五、附 件

- (一) 估价对象现场勘查照片；
- (二) 估价对象所处位置示意图；
- (三) 东光县人民法院司法评估委托书复印件；
- (四) 《房屋所有权证》复印件；
- (五) 估价机构营业执照复印件；
- (六) 估价机构资质证书复印件；
- (七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

估价对象现场勘查照片



估价对象所处位置示意图



河北省东光县人民法院 鉴定委托书

(2018)东法委评字第 46 号

石家庄石房房地产评估事务所有限公司：

我院受理原告郭代锋诉胡玉磊、李树凤民间借贷纠纷一案，本案已进入执行程序，申请人郭代锋提出房产评估，本院技术室已受理，现就对法院查封的胡玉磊、李树凤名下位于东光县东光镇东兴路西侧永辉新天地小区 19 号楼 312 室及 19 号楼 20 号车库的价值等专门问题需委托相关单位予以评估。根据河北省高级人民法院关于修改《对外委托工作实施细则(试行)的通知精神》，受委托方一般应在收到委托后 30 个工作日完成工作，重大疑难、复杂的案件在 60 个工作日完成。有中止情形的不计算在内。

受委托方在规定时间内不能完成工作，经二次延长时间仍不能完成的，应中止委托，收回委托材料及全部委托费用。现将有关材料送去，请贵单位指派具有相应资质的人员依法进行鉴定。

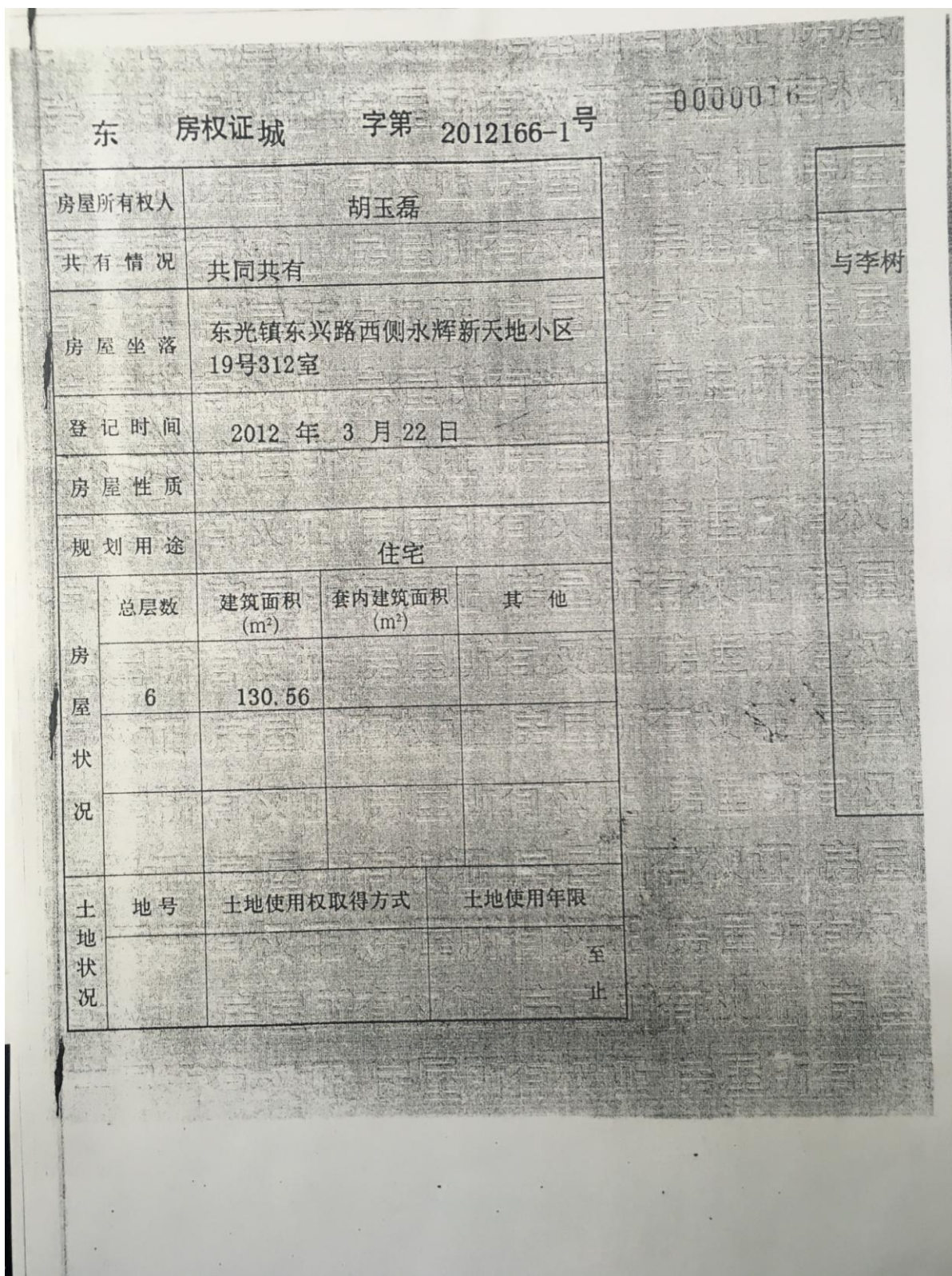
附送检材料：房屋买卖合同、车库查封手续

联系方式：17733762697 13293449988

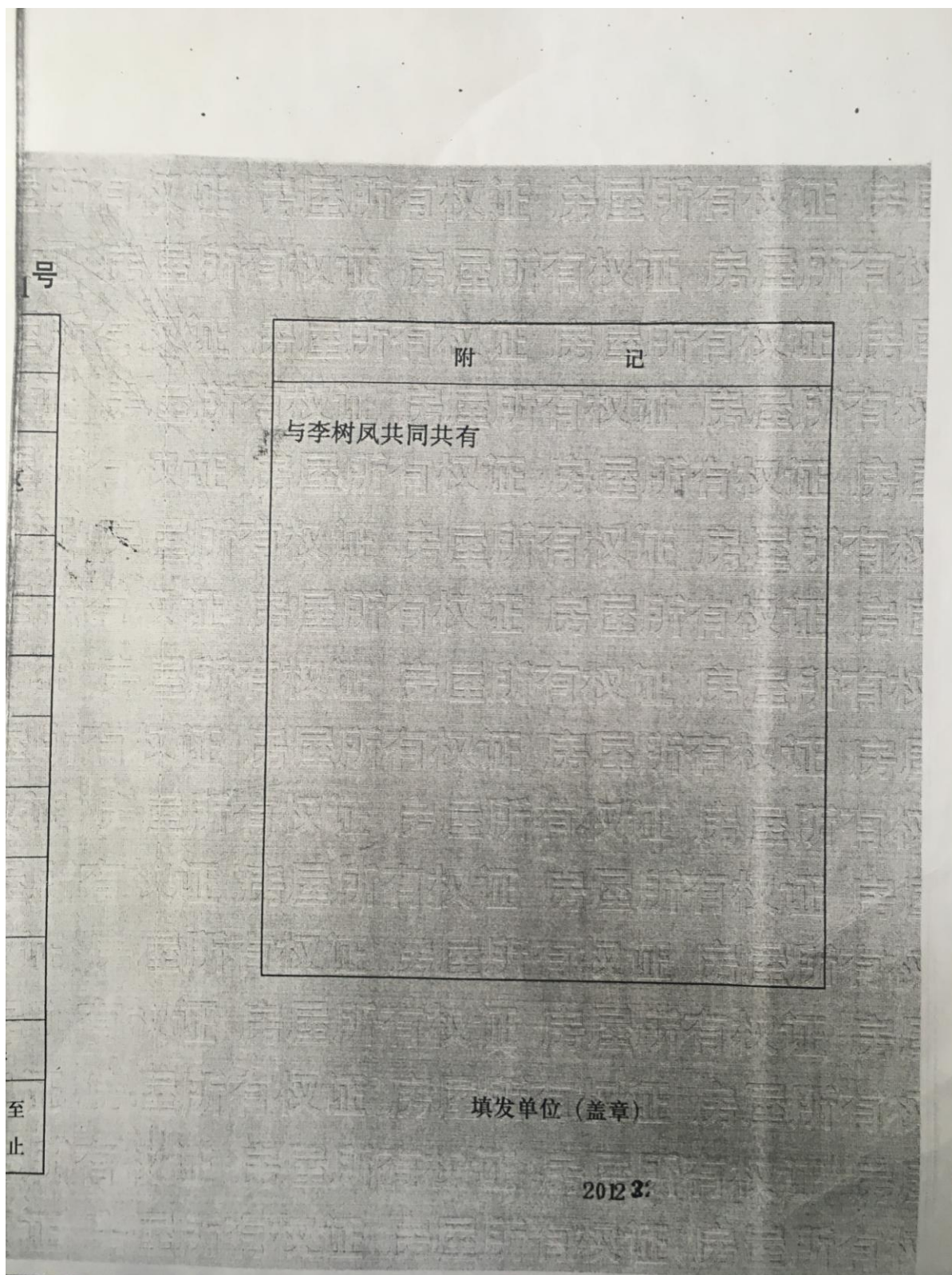
东光县人民法院技术室 牛景泰

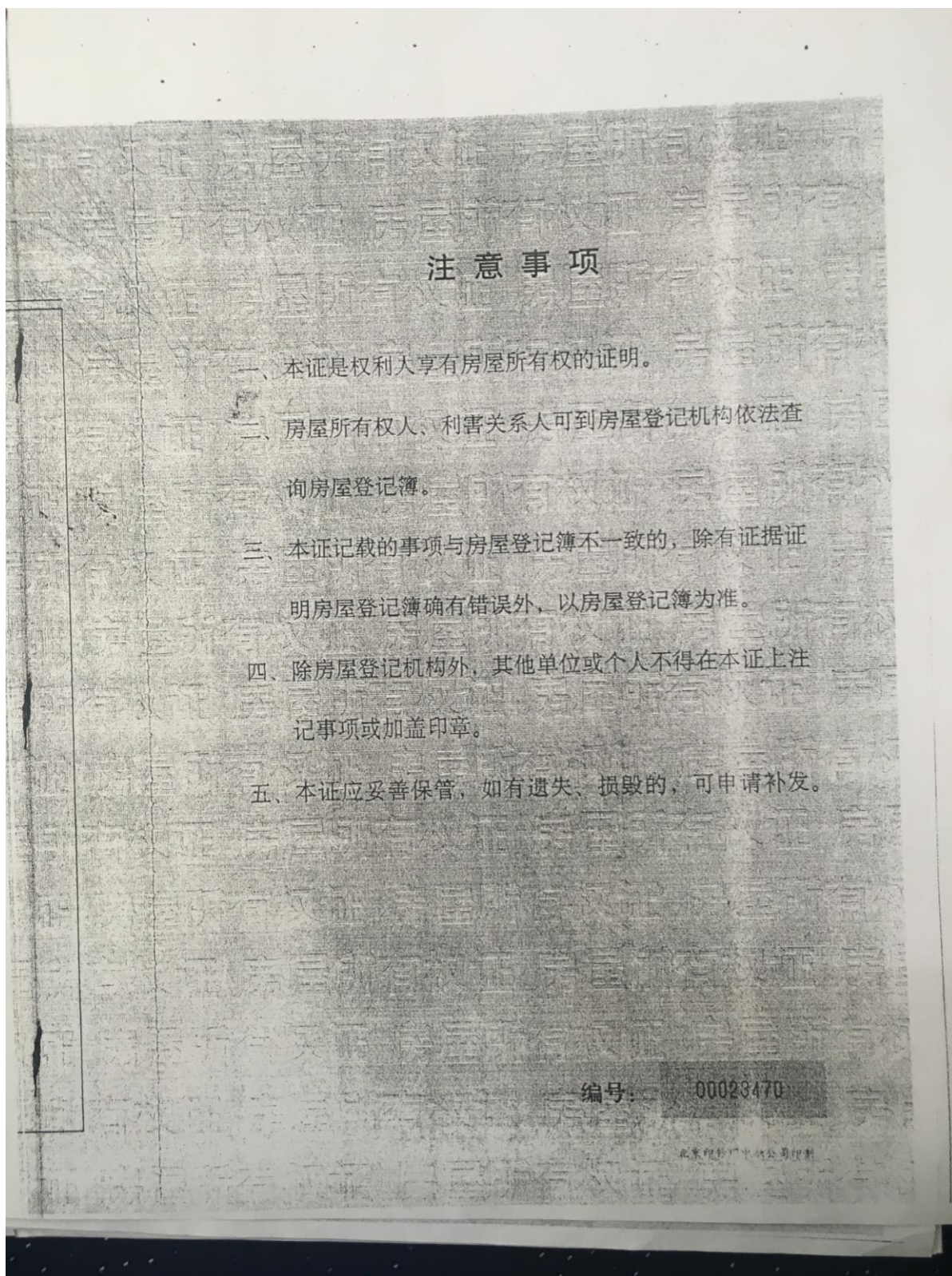
二〇一八年十二月六日





房屋所有权人		胡玉磊		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		东光镇东兴路西侧永辉新天地小区 19号312室		
登记时间		2012年3月22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)	其他
	6	130.56		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	





石家庄石房房地产评估事务所有限公司

现场勘查记录表

- (一) 项目名称: 郭代锋诉胡玉磊、李树凤民间借贷纠纷一案
- (二) 勘查地点: 东光县东光镇东兴路西侧永辉新天地小区 19 号楼 312 室及 19 号楼 20 号车库
- (三) 勘查日期: 2018.12.10
- (四) 基本情况: 该处房产产权证号: 东房权
证城字第 2012166-1 号, 建筑面积 130.56 m², 总层数 6 层,
所在层 3 层, 产权人胡玉磊, 共有人李树凤,
未到室内勘验,
另有车库 19 号楼 20 号, 无证.

法院参加人员签字: 牛子泰

评估参加人员签字: 王娜 杨同

当事人签字: 郭代锋

2018 年 12 月 11 日

执行评估申请书

申请人：郭代锋，男，1970年4月17日出生，汉族，农民，住河北省东光县龙王李乡塘坊村，身份证号 132927197004172611。

被申请人：胡玉磊，男，1973年11月20日出生，汉族，农民，住河北省东光县龙王李乡小龙王村，身份证号：132927197311202614。

被申请人：李树凤，女，1972年11月20日出生，汉族，农民，住河北省东光县龙王李乡小龙王村，身份证号 132927197211202625。

请求事项：请求法院对被申请人胡玉磊、李树凤名下的不动产证号为东城 2018061-2号坐落于东兴路西侧永辉新天地小区 312 的房产进行评估。

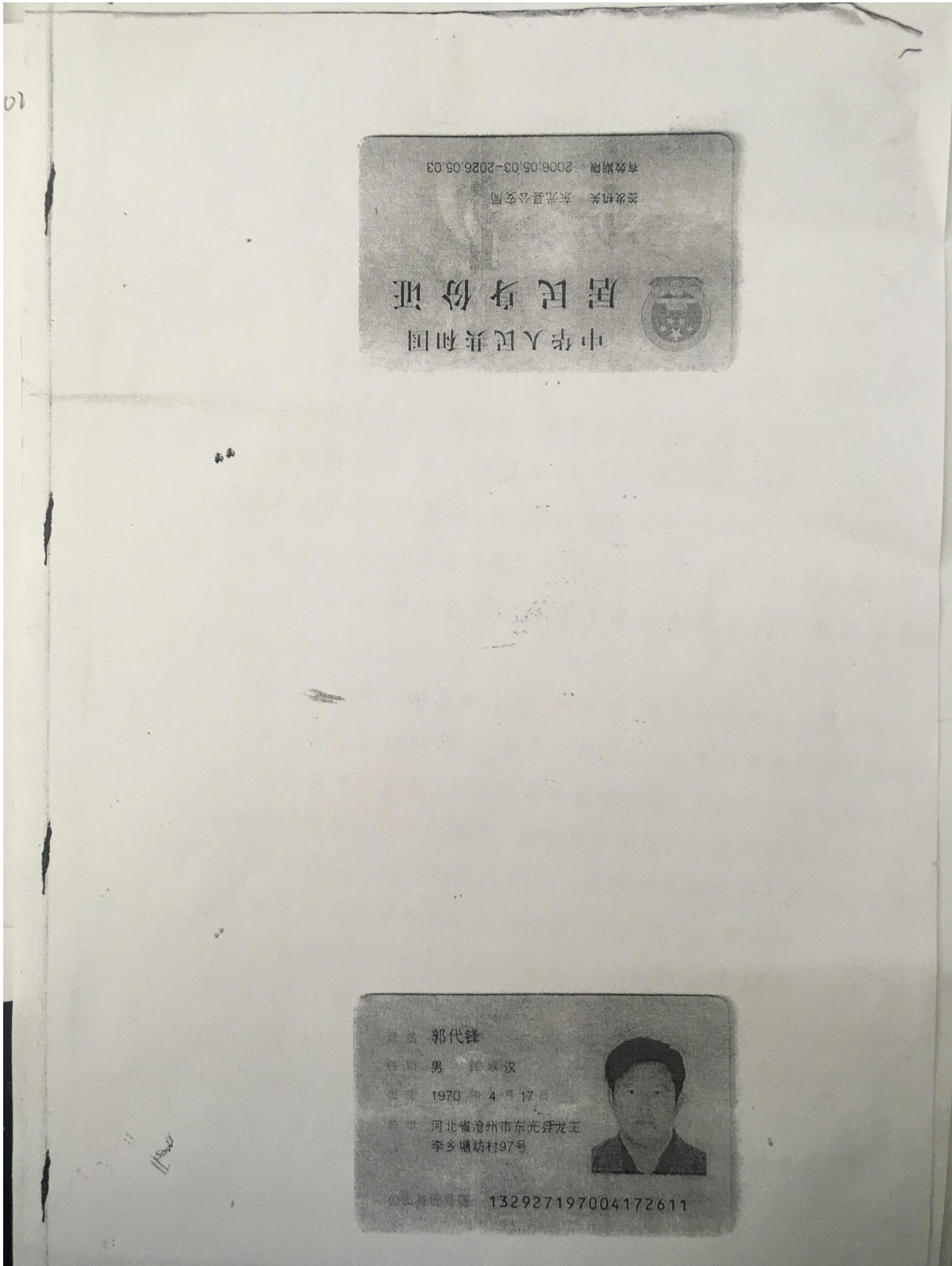
事实和理由：申请人郭代锋和胡玉磊、李树凤在民间借贷纠纷一案中，东光县人民法院在审理和执行中查封了被执行人的楼房，因为被执行人至今未履行债务，为此申请法院对法院依法查封的胡玉磊、李树凤名下的楼房进行评估，以维护我的合法权益。

此致

东光县人民法院

申请人：郭代锋

2018. 7. 30



证明

永辉小区 19 号楼 20 号车库

系业主胡玉磊所有。

特此证明

沧州信诺物业服务服务有限公司



2018.11.14



营业执照

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130102601215373M

名称 石家庄石房房地产评估事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 石家庄长安区平安北大街 4 9 号

法定代表人 冯二喜

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2001年01月11日

营业期限 2001年01月11日 至 2025年01月10日

经营范围 房地产评估; 土地评估; 房地产信息咨询; 房产经纪服务。
(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  行政审批专用章

2018 年 11 月 9 日

www.hebscrjyxx.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



