

河北省唐县人民法院 执行裁定书

(2018)冀 0627 执 367 号

申请执行人：赵惠敏，男，1962年1月14日生，汉族，住唐县南店头乡礼泉村735号。

被执行人：娄磊，男，1981年4月16日生，汉族，住唐县南店头乡娄高和村。

被执行人：杨贞林，男，1963年12月19日生，汉族，住唐县园子村7排16号。

本院依据已经发生法律效力的唐县人民法院于2017年9月12日作出的(2017)冀0627民初1378号民事判决书，于2018年7月12日以(2018)冀0627执367号民事裁定书查封了被执行人娄磊名下位于唐县唐尧路北医药公司综合楼4单元201室房屋(房屋所有权证号为：006427)，并责令被执行人娄磊、杨贞林于2018年4月28日前履行生效法律文书确定的义务，但被执行人娄磊、杨贞林至今未履行生效法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条和《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第一条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人娄磊名下位于唐县唐尧路北医药公司综合楼4单元201室房屋(房屋所有权证号为：006427)。

本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原本无异

审判员 王 璐

二〇一八年十一月十二日

书记员 苑少宁

房地产司法鉴定估价报告

估价报告编号：冀嘉泽[2018]房估字第 12504 号

估价项目名称：娄磊所有的位于唐县唐尧路北医药公司综合楼 1 幢 4 单元 201 室的房地产市场价值评估

估价委托人：河北省唐县人民

房地产估价机构：河北嘉泽房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘彦红 注册号：120060039

张国荣 注册号：1320120029

估价报告出具日期：2018 年 12 月 27 日

致估价委托人函

河北省唐县人民法院：

受贵院委托，我对贵院受理的申请执行人赵惠敏与被执行人娄磊、杨贞林民间借贷纠纷一案中涉及的娄磊位于唐县唐尧路北医药公司综合楼1幢4单元201室的房地产市场价格进行了评估。

估价目的：为法院确定拍卖保留价提供参考依据而评估房地产市场价格。

估价对象：房屋为多层无电梯成套住宅，砖混结构，第二层（共五层），证载建筑面积125.5平方米，房屋布局为三室两厅一卫。其它状况详见估价结果报告。

房屋所有权人为娄磊，《保定市房屋所有权转移登记申请审批书》编号为唐（个）006427号，设计用途为住宅。

估价对象含室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务。

价值时点：2018年11月1日。

价值类型：房地产市场价格。估价的價值标准为公开市场价值，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

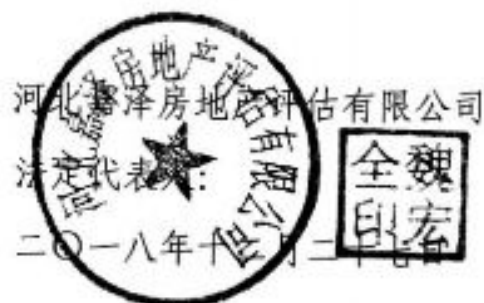
经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，选用比较法进行了重新测算和判断，最终确定估价对象在价值时点2018年11月1日的房地产价值为人民币73.15万元，人民币大写：柒拾叁万壹仟伍佰元整。

单价：5829元/平方米



特别提示:

1. 估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。
 2. 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。
 3. 成交价格受处置方式、宣传推广度和买受人对估价对象的了解及对房地产的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。
 4. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。
 5. 估价结果含分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。
 6. 处置小区成套住宅时，应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。
 7. 本报告仅供委托估价人确定拍卖保留价时使用。
 8. 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2018 年 12 月 27 日起至 2019 年 12 月 26 日止。
 9. 本估价报告交付估价委托人原件肆份，报告复印件无效。
- 特此函告。



目录

| | |
|----------------------|----|
| 估价师声明..... | 1 |
| 估价假设和限制条件..... | 2 |
| 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..... | 7 |
| 六、价值类型..... | 7 |
| 七、估价原则..... | 7 |
| 八、估价依据..... | 9 |
| 九、估价方法..... | 10 |
| 十、估价结果..... | 10 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 10 |
| 十二、实地查勘期..... | 11 |
| 十三、估价作业期..... | 11 |
| 十四、估价报告使用期限及限制..... | 11 |
| 估价技术报告..... | 12 |
| 一、估价对象区位状况描述与分析..... | 12 |
| 二、估价对象实物状况描述与分析..... | 12 |
| 三、估价对象权益状况描述与分析..... | 13 |
| 四、市场背景描述与分析..... | 14 |
| 五、估价对象最高最佳使用分析..... | 15 |
| 六、估价方法适用性分析..... | 16 |
| 七、估价测算过程..... | 16 |
| 八、估价结果确定..... | 26 |
| 附件..... | 27 |

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，也与估价利害关系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）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们于 2018 年 12 月 24 日在估价委托人的领勘下对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《保定市房屋所有权转移登记申请审批书》复印件，我们对其进行了审慎检查，但未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、正确、完整。

(2) 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。估价人员实地查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象能正常安全使用，无建筑物基础、结构、环境污染等方面的重大质量问题。

(3) 估价对象房地产的建筑面积及权属状况等依据《保定市房屋所有权转移登记申请审批书》等确定。

(4) 本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(5) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及调档资料真实、合法、准确、完整为前提。

(6) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

2. 未定事项假设

(1) 估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》。本次估价假定估价对象土地权属完备，合法用途为住宅，国有出让建设用地。

(2) 估价对象的权属资料未显示房屋的建成年代，根据估价人员实地查勘及咨询周边居民，推测估价对象房屋建成年代为 90 年代。

3. 背离事实假设

根据估价委托人提供的资料显示，估价对象存在抵押登记，他项证号为房他证唐字第 2015-225 号，房屋他项权利人为赵惠敏，债权数额壹拾柒万元，登记时间 2015 年 1 月 31 日，期限为 2015 年 1 月 29 日至 2016 年 1 月 29 日，其他他项权利未显示。结合估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的抵押、查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

4. 不相一致假设

本次估价价值时点为 2018 年 11 月 1 日，实地查勘日期为 2018 年 12 月 24 日，价值时点与实地查勘日期不一致，本次估价假定估价对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

5. 依据不足假设

估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件，仅提供了估价对象《保定市房屋所有权转移登记申请审批书》复印件。本次估价假定《保定市房屋所有权转移登记申请审批书》复印件与原件相符、真实、合法、有效。

6. 估价报告使用限制

(1) 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2) 估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

(3) 估价结果含分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

(4) 估价结果是为估价委托人在受理申请执行人赵惠敏与被执行人姜磊、杨贞林民间借贷纠纷一案中确定估价对象拍卖保留价的房地产市场价格提供参考依据，若用于其他用途，须另行评估。

(5) 本估价结果为估价范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。

(6) 本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

(7) 本估价报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

7. 特殊说明事项

(1) 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。

(2) 估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在估价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估价结果的准确性。

(3) 估价结果为本房地产估价机构和房地产估价师对估价对象的市场价值发表的专业意见，不作为估价对象在市场上可实现价格的保证。

(4) 现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

(5) 成交价格受处置方式、宣传推广度和买受人对估价对象的了解及对房地产的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

(6) 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

(7) 本报告估价结果包含与房地产不可分割的，必须满足其使用功能的水、电以及配套的相关辅助设施在内的价值。

(8) 本评估项目的估价当事人如对评估报告有异议，需自收到估价报告之日起五日内，向河北省唐县人民法院提出书面异议。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人全称：河北省唐县人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：河北嘉泽房地产评估有限公司

机构地址：石家庄市长安区中山东路 289 号长安广场 2209 室

资质等级：壹级

资质证书编号：冀建房估（石）13 号

法人代表：魏宏全

联系电话：0311-85379919 85379918

三、估价目的

为委托估价人确定拍卖保留价提供参考依据而评估房地产价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为娄磊位于唐县唐尧路北医药公司综合楼 1 幢 4 单元 201 室，多层无电梯住宅，含分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

2. 估价对象实物状况

估价对象位于唐县唐尧路北医药公司综合楼 1 幢 4 单元 201 室，规划用途为住宅，砖混结构，房屋总层数为 5，估价对象位于第 2 层，东门，证载房屋建筑面积为 125.5 平方米。

估价对象外墙面贴面砖，内墙面贴壁纸，客厅顶棚石膏造型吊顶，卧室石膏饰线，楼地面瓷砖，电视背景墙，铝门窗、铝封阳台，卫生间干湿分离，瓷砖地面，墙壁瓷砖到顶，PVC 吊顶，木包门套、包暖气。每层一梯两户，单元入口安装电子对讲门。该楼维护状况一般，绿化较少，水、电、暖、燃气等设施齐全。

3. 估价对象权益状况

估价委托人未提供房屋所有权证。本次评估依据《保定市房屋所有权转移登记申请审批书》获取的房产权属信息为：娄磊于 2009 年 5 月 18 日以购买的方式获得该房屋所有权，房屋座落为医药公司宿舍楼 1 幢 4 单元 201 室，设计用途为住宅，房屋结构为砖混，所在层 2 层，总层数 5 层，建筑面积为 125.5 平方米。

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》。本次估价假定估价对象土地权属完备，合法用途为住宅，国有出让建设用地。该小区形状较规则、地势平坦、基础较好适宜建筑，至价值时点，宗地内外开发程度达到“七通一平”，基础设施完备度高。

至价值时点，估价对象存在抵押登记，其他他项权利未显示。根据本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的抵押、查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

4. 估价对象区位状况

估价对象位于唐县唐尧路北医药公司综合楼，紧临唐尧东路，交通网络发达，周边临街商业网点较密集，生活较便利，基础设施齐全。

估价对象位置图：



五、价值时点

结合估价目的，确定本次估价的价值时点为 2018 年 11 月 1 日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2. 价值定义

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

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估价利

害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

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。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托估价方提供的合法权属证明及调档等资料进行评估。

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。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

在运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

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。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

(一) 法律、法规:

- 1、《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第62号);
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号);
- 3、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号);
- 4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号);
- 5、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号);
- 6、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(中华人民共和国国务院令第55号)。
- 7、最高人民法院关于实施《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》有关问题的通知》(法〔2012〕30号)
- 8、《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号)

(二) 技术规范及约束性文件:

- 1、中华人民共和国国家标准(GB/T50291-2015)《房地产估价规范》;
- 2、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》
- 3、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》(法释[2018]15号)

(三) 估价委托人提供的资料

- 1、《河北省唐县人民法院司法技术事务委托书》复印件;
- 2、《保定市房屋所有权转移登记申请审批书》复印件;
- 3、《房屋他项权证》复印件;

4、估价委托人提供的其他资料。

(四) 房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

- 1、房地产估价机构掌握的房地产市场资料；
- 2、实地查勘记录及影像资料；
- 3、市场调查获取的资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)，通行的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，估价对象为成套住宅房地产，本次估价选用了比较法进行评估。

比较法：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

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，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，选用比较法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点 2018 年 11 月 1 日的房地产价值为人民币 73.15 万元，人民币大写：柒拾叁万壹仟伍佰元整。

单价：5829 元/平方米

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师为：

| 姓名 | 注册号 | 姓名 | 注册日期 |
|-----|------------|-----|------------|
| 刘彦红 | 1320060039 | 刘彦红 | 2018.12.27 |
| 张国荣 | 1320120029 | 张国荣 | 2018.12.27 |

十二、实地查勘期

2018年12月24日

十三、估价作业期

2018年12月24日至2018年12月27日

十四、估价报告使用期限及限制

- 1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自2018年12月27日至2019年12月26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。

估价技术报告

一、估价对象区位状况描述与分析

1. 位置状况

估价对象位于唐县唐尧路北医药公司综合楼，紧临唐尧东路，周边临街商业网点较密集，生活较便利。

2. 道路状况

估价对象所在小区南临唐尧东路，为生活主干道，道路状况良好。

3. 交通便捷度

周边有 6 路、5 路、8 路等多条公交线在小区附近有公交站点，交通网络较成熟，便捷度较高。

4. 商业繁华度

估价对象周边零售商业门店密集，学校、超市、银行及休闲场所齐全，商业繁华程度较高。

5. 基础设施

估价对象所在区域基础设施完善，土地开发程度达到“七通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通燃气）。

6. 公共服务设施

估价对象所在区域有唐县第二小学、保定唐县华尊时尚酒店、修正堂大药房等，公共服务配套设施较完善。

二、估价对象实物状况描述与分析

1. 建筑物实物状况描述

估价对象位于唐县唐尧路北医药公司综合楼 1 幢 4 单元 201 室，规划用途为住宅，砖混结构，房屋总层数为 5，估价对象位于第 2 层，东门，证载房屋建筑面积为 125.5 平方米。

估价对象外墙面贴面砖，内墙面贴壁纸、客厅顶棚石膏造型吊顶，卧室石膏饰线，楼地面瓷砖，电视背景墙，铝门窗、铝封阳台、卫生间干湿分离，瓷砖地面，墙壁瓷砖到顶，PVC 吊顶，木包门套、包暖气。每层一梯两户，单元入口安装电子对讲门。该楼维护状况一般，绿化较少，水、电、暖、燃气等设施齐全。

2. 土地实物状况描述

估价对象位于唐县唐尧路北医药公司综合楼。该小区形状较规则、地势平坦、基础较好适宜建筑，至价值时点，宗地内外开发程度达到“七通一平”，基础设施完备度高。

3. 估价对象实物状况分析

估价对象为多层无电梯成套住宅，房屋已使用一定年限，与外部环境相协调，房屋结构适宜多层成套住宅，耐久性较好；房屋设备及维护使用状况较好，能满足居住需要；房屋除自然物质折旧及部分功能性折旧外，无外部性折旧。

三、估价对象权益状况描述与分析

1. 建筑物权益状况

估价委托人未提供房屋所有权证。本次评估依据《保定市房屋所有权转移登记申请审批书》获取的房产权属信息为：娄磊于 2009 年 5 月 18 日以购买的方式获得该房屋所有权，房屋座落为医药公司宿舍楼 1 幢 4 单元 201 室，设计用途为住宅，房屋结构为砖混，所在层 2 层，总层数 5 层，建筑面积为 125.5 平方米。

2. 土地权益状况

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》。本次估价假定估价对象土地权属完备，合法用途为住宅，国有出让建设用地。

3. 估价对象权益状况分析

估价对象为成套住宅，符合房地产转让政策。至价值时点，估价对象存在抵押登记，其他他项权利未显示。根据本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的抵押、查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

四、市场背景描述与分析

1、行政区划

估价对象位于唐县县城内。

唐县位于河北中部、保定西部，地理坐标为东经 $114^{\circ}28' - 115^{\circ}03'$ ，北纬 $38^{\circ}38' - 39^{\circ}10'$ 。北倚巍巍太行山，南临华北大平原，地处北京、天津、石家庄三角地带，在“大北京”经济圈辐射之内。县城距北京 190 公里，距天津 220 公里，距石家庄 100 公里，距保定 60 公里。总面积 1417 平方公里。东与顺平县、望都县毗邻，西与曲阳县、阜平县相连，南与定州市相接，北与涞源县交界。

2、交通条件

唐县交通方便，全县公路通车时程 433 公里，境内公路四通八达，107 国道穿县而过，县城至各乡镇均为柏油路。县城距首都北京 190 公里、省会石家庄 100 公里、天津 220 公里、保定 50 公里。京昆高速的通车和即将完工的保阜高速大大提高了唐县的交通便利度，一小时内可直达保定、石家庄等周围城市，京深高速公路、京广铁路距县城 15 公里。

3、经济发展

近年来，县委、县政府抢抓京津冀协同发展、军民融合发展和雄安新区建设等重大机遇，狠抓扶贫攻坚、项目园区、城镇建设、生态旅游、民生事业等重点工作，全县经济社会持续健康发展。2017 年，全县地方生产总值完成 89 亿元、增长 6.4%。固定资产投资、社会消费品零售总额分别

完成 66.9 亿元、37.3 亿元，分别增长 14.6%、11.1%，增速居全市第 2 位、第 8 位。全部财政收入、一般公共预算收入分别完成 7.12 亿元、4.01 亿元，分别增长 23.3%、9.3%。城镇和农村居民人均可支配收入分别增长 10.3%、12.6%，均列全市第 2 位。

五、估价对象最高最佳使用分析

最高最佳使用原则是要说明，房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。所谓最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许，技术上可能，财务上可行，经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

最高最佳使用分析真正体现了估价的客观性。衡量、判断估价对象房地产是否处于最佳使用状态主要从下列方面考虑：

- 1、法律上允许（规划及相关政策法规许可）。即不受现时使用状况的限制，而依照法律规章、规划发展的方向，按照其可能的最佳用途估价。
- 2、技术上可行。即不能把技术上无法做到的使用当作最高最佳使用。要按照房屋建筑工程方面的技术要求进行估价。
- 3、财务上可行。即估价价格应是各种可能的使用方式中，以经济上有限的投入而能获得最大收益的使用方式的估价结果。
- 4、价值最大化分析。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。

估价对象为多层成套住宅，室内布局适宜居住，按住宅用途使用，可达到价值最大化利用。

根据对估价对象区位状况及个别因素的分析，估价对象房屋已使用一定年限，室内外环境协调，维持现状，继续使用最为合理，本次估价按维持现状、继续使用为估价前提。

六、估价方法适用性分析

1、估价方法的选用

根据估价目的及估价对象的状况，应分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种。

(1) 不选用的估价方法及理由

估价对象为已建成的住宅，且已经使用了一定的年限，因此不适用成本法和假设开发法；估价对象用途为住宅，虽然也有租赁的情况，但是其客观租金及折现率较难把握，因此一般不采用收益法；

(2) 选用的估价方法及理由

选用比较法：由于在估价对象同一供求圈内房地产数量多，市场存在一定的交易量，可比性较强，故选用比较法估价。

2、估价思路

比较法：对搜集的若干交易实例进行比较筛选，选取同区域内相似或相近可替代的交易实例作为可比实例，再对可比实例的成交价格进行标准化处理，建立价格可比基础，统一价格内涵，然后对可比实例进行交易情况修正、市场状况修正、房地产状况修正（区位状况、实物状况、权益状况），比较分析估价结果计算得出估价对象比较价格。

七、估价测算过程

(一) 比较法定义和基本公式

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。

运用比较法估价需要对可比实例的成交价格进行交易情况、市场状况、房地产状况三大方面的修正或调整，将可比实例的成交价格转换为估

价对象的价值或价格。运用比较法求取估价对象的房地产价值，基本公式如下：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

（二）比较法的操作步骤：

1. 搜集交易实例；
2. 选取可比实例；
3. 建立比较基础；
4. 进行交易情况修正；
5. 进行市场状况调整；
6. 进行房地产状况调整；
7. 计算比较价值。

（三）测算过程

1、住宅测算过程

1. 选取可比实例

根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较，求出估价对象房地产价值，选择原则如下：

- 可比实例房地产与估价对象房地产相似；
- 可比实例的交易类型适用于估价目的；
- 可比实例的成交日期接近价值时点，不宜超过一年，且不得超过二年；
- 可比实例的成交价格为正常价格或可修正为正常价格。

根据以上可比实例选取原则，本次估价从注册房地产估价师所掌握的交易资料中选取了三个实例，估价对象与可比实例基本状况见表 1：

表 1 估价对象与可比实例基本状况表

| 项目名称 | 估价对象 | 可比实例 1 | 可比实例 2 | 可比实例 3 |
|----------|----------------|----------------------|---------|---------|
| | | 医药公司宿舍楼 1-4-201 室 | 唐尧永武小区 | 柴油机场家属院 |
| 位置 | 唐尧东路北、朝阳 街西 | 唐尧西路南 | 唐尧西路南 | 唐尧西路南 |
| 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| 价格类型 | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 | 正常价格 |
| 可比实例来源 | —— | 房地产经纪机构 | 房地产经纪机构 | 房地产经纪机构 |
| 成交日期 | 2018/11/1 | 2018/8 | 2018/6 | 2018/10 |
| 成交价格 | 待估 | 5825 | 5875 | 6004 |
| 价格 内涵 | 财产范围 | 房地产 | 房地产 | 房地产 |
| | 付款方式 | 一次性付款 | 按揭贷款 | 按揭贷款 |
| | 融资条件 | 常规融资条件下 | 常规融资条件下 | 常规融资条件下 |
| | 税费负担 | 正常税费负担 | 正常税费负担 | 正常税费负担 |
| | 计价单位 | 元/建筑平方米 | 元/建筑平方米 | 元/建筑平方米 |

2. 建立比较基础

选取可比实例后，应建立比较基础，对各个可比实例的成交价格进行标准化处理，统一其内涵和形式。标准化处理包括统一财产范围、统一付款方式、统一融资条件、统一税费负担和统一计价单位。

(1) 统一财产范围应对可比实例与估价对象的财产范围进行对比，并应消除因财产范围不相同造成的价格差异。

(2) 统一付款方式应将可比实例不是成交日期或一次性付清的价格，调整为成交日期且一次性付清的价格。估价对象付款方式为一次性付清，可比实例 1、2、3 均为按揭贷款，以估价对象为 100，可比实例 1、2、3 取值均为 103。

(3) 统一融资条件应将可比实例在非常规融资条件下的价格，调整为在常规融资条件下的价格。

(4) 统一税费负担应将可比实例在交易税费非正常负担下的价格，调整为在交易税费正常负担下的价格。

(5) 统一计价单位应包括统一为总价或单价、楼面地价，统一币种

和货币单位，统一面积或体积内涵及计量单位等。

表 2 可比实例标准化处理

| 项目名称 | 估价对象 | 可比实例 1 | 可比实例 2 | 可比实例 3 |
|--------------|----------------------|--------|---------|--------|
| | 医药公司宿舍楼 1-4-201 室 | 唐尧永武小区 | 柴油机场家属院 | 唐尧永武小区 |
| 1. 成交价格 | --- | 5825 | 5875 | 6004 |
| 2. 标准化处理后的价格 | --- | 5825 | 5875 | 6004 |
| 统一财产范围后的价格 | 房地产 | 5825 | 5875 | 6004 |
| 统一付款方式后的价格 | 一次性付款 | 5655 | 5704 | 5829 |
| 统一融资条件后的价格 | 常规融资条件下 | 5655 | 5704 | 5829 |
| 统一税费负担后的价格 | 正常税费负担 | 5655 | 5704 | 5829 |
| 统一计价单位后的价格 | 元/建筑平方米 | 5655 | 5704 | 5829 |

3. 建立比较因素条件说明表

注册房地产估价师根据估价对象所在区域及街道的特点和用途，从市场资料中选取三个可比实例与估价对象进行比较。根据《房地产估价规范》，参与比较的因素应是对房地产影响较大并具有代表性的主要因素，针对这些因素来对可比实例进行修正。本次评估所选择的因素有：

(1) 交易情况修正：将可比实例非正常成交价格修正为正常价格；

(2) 市场状况调整：将可比实例在其成交日期的价格调整为在价值时点的价格；

(3) 房地产状况调整：将可比实例在自身状况下的价格调整为在估价对象状况下的价格，包括区位状况调整、实物状况调整和权益状况调整。

a. 区位状况调整因素：包括距区域中心的距离、住宅聚集度、居住社区规模、居住社区成熟度、楼层、朝向、道路等级、公共交通便利度、交通管制情况、基础设施、外部配套设施、周边环境和景观；

b. 实物状况调整因素：包括外观设计、建筑结构形式、设备设施、工程质量、公共部分装修情况、空间布局、小区环境、小区绿化、物业管理、停车便捷度、成新率、建筑功能、室内装饰装修、层高、建筑面积、户型、

景观;

c. 权益状况调整因素: 包括土地使用权类型、用途、规划条件、共有情况、权属清晰情况。

估价对象与可比实例基本情况详见表 3、表 4:

表 3 比较因素情况描述表

| 项目名称 | | 估价对象 | 可比实例 1 | 可比实例 2 | 可比实例 3 |
|-------------|----------|---|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | | 医药公司宿舍楼 1-4-201 室 | 唐尧永武小区 | 柴油机场家属院 | 唐尧永武小区 |
| 标准化处理后的成交价格 | | 待估 | 5655 | 5704 | 5829 |
| 交易情况 | | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 成交日期 | | 2018/11/1 | 2018/8 | 2018/6 | 2018/10 |
| 市场状况 | 距区域中心的距离 | 约 0.4 公里 | 约 0.7 公里 | 约 0.7 公里 | 约 0.7 公里 |
| | 住宅聚集度 | 区域内有唐尧永武小区、油嘴厂家属院、唐明小区、柴油机厂家属院等住宅小区,住宅聚集度高。 | 区域内有油嘴厂家属院、唐明小区、柴油机厂家属院等住宅小区,住宅聚集度高。 | 区域内有唐尧永武小区、油嘴厂家属院、唐明小区等住宅小区,住宅聚集度高。 | 区域内有油嘴厂家属院、唐明小区、柴油机厂家属院等住宅小区,住宅聚集度高。 |
| | 居住社区规模 | 社区规模一般 | 社区规模较大 | 社区规模一般 | 社区规模较大 |
| | 居住社区成熟度 | 周边配套较完善,社区成熟度较高 | 周边配套较完善,社区成熟度较高 | 周边配套较完善,社区成熟度较高 | 周边配套较完善,社区成熟度较高 |
| | 楼层 | 2/5 | 3/5 | 2/5 | 3/5 |
| | 朝向 | 南北 | 南北 | 南北 | 南北 |
| | 交通状况 | 道路等级 | 临主干道 | 临主干道 | 临主干道 |
| | 公共交通便捷度 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 |
| | 交通管制情况 | 全天无交通管制 | 全天无交通管制 | 全天无交通管制 | 全天无交通管制 |
| 外部配套设施状况 | 基础设施 | 七通,保障率 > 90% | 七通,保障率 > 90% | 七通,保障率 > 90% | 七通,保障率 > 90% |
| | 外部配套设施 | 周边有唐县第二小学、保定唐县华尊时尚酒店、修正堂大药房等,公共配套设施完善 | 周边有唐县第二小学、保定唐县华尊时尚酒店、修正堂大药房等,公共配套设施完善 | 周边有唐县第二小学、保定唐县华尊时尚酒店、修正堂大药房等,公共配套设施完善 | 周边有唐县第二小学、保定唐县华尊时尚酒店、修正堂大药房等,公共配套设施完善 |
| 环境状况 | 周边环境和景观 | 环境一般,景观一般 | 环境一般,景观一般 | 环境一般,景观一般 | 环境一般,景观一般 |
| | 外观设计 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 建筑结构形式 | 混合结构 | 混合结构 | 混合结构 | 混合结构 |
| | 设备设施 | 设备设施较完善 | 设备设施较完善 | 设备设施较完善 | 设备设施较完善 |

| | | | | | |
|------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 工程质量 | 合格 | 合格 | 合格 | 合格 |
| | 公共部分装修情况 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 | 普通装修 |
| | 空间布局 | 较合理 | 较合理 | 较合理 | 较合理 |
| | 小区环境 | 环境一般 | 环境一般 | 环境一般 | 环境一般 |
| | 小区绿化 | 小区内绿化较少、环境一般 | 小区内绿化较少、环境一般 | 小区内绿化较少、环境一般 | 小区内绿化较少、环境一般 |
| | 物业管理 | 物业管理公司管理，管理一般 | 物业管理公司管理，管理一般 | 物业管理公司管理，管理一般 | 物业管理公司管理，管理一般 |
| | 停车便捷度 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 |
| | 成新率 | 8.5成 | 8.5成 | 8.5成 | 8.5成 |
| | 建筑功能 | 防水、保温、通风、采光等较好 | 防水、保温、通风、采光等较好 | 防水、保温、通风、采光等较好 | 防水、保温、通风、采光等较好 |
| | 室内装饰装修 | 中装 | 简装 | 简装 | 简装 |
| | 层高(或净高) | 约2.9米 | 约2.9米 | 约2.9米 | 约2.9米 |
| | 建筑面积(m ²) | 125.5 | 103 | 80 | 88.27 |
| | 户型 | 三室两厅 | 三室两厅 | 两室两厅 | 两室两厅 |
| | 景观 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| 权益状况 | 土地使用权类型 | 出让 | 出让 | 出让 | 出让 |
| | 用途 | 住宅 | 住宅 | 住宅 | 住宅 |
| | 规划条件 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| | 共有情况 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| | 权属清晰情况 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 | 权属清晰 |

表4 比较因素情况说明表

| 项目名称 | | 估价对象 | 可比实例1 | 可比实例2 | 可比实例3 |
|-------------|----------|-----------------|--------|---------|---------|
| | | 医药公司宿舍楼1-4-201室 | 唐尧永武小区 | 柴油机场家属院 | 唐尧永武小区 |
| 标准化处理后的成交价格 | | 待估 | 5655 | 5704 | 5829 |
| 交易情况 | | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 | 正常交易 |
| 市场状况 | 成交日期 | 2018/11/1 | 2018/8 | 2018/6 | 2018/10 |
| 位置状况 | 距区域中心的距离 | 较近 | 较近 | 较近 | 较近 |
| | 住宅聚集度 | 较高 | 较高 | 较高 | 较高 |
| | 居住社区规模 | 一般 | 较大 | 一般 | 较大 |
| | 居住社区成熟度 | 成熟度较高 | 成熟度较高 | 成熟度较高 | 成熟度较高 |
| | 楼层 | 2/5 | 3/5 | 2/5 | 3/5 |
| | 朝向 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 交通状况 | 道路等级 | 临主干道 | 临主干道 | 临主干道 | 临主干道 |
| | 公共交通便利度 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 |
| | 交通管制情况 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| 外部配套设施状况 | 基础设施 | 完备 | 完备 | 完备 | 完备 |
| | 外部配套设施 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 环境状况 | 周边环境和景观 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |

| | | | | | |
|------|-----------------------|-----|-----|-----|-----|
| 实物状况 | 外观设计 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 建筑结构形式 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 设备设施 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 工程质量 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| | 公共部分装修情况 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 空间布局 | 较合理 | 较合理 | 较合理 | 较合理 |
| | 小区环境 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 小区绿化 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 物业管理 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 停车便捷度 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 | 较便捷 |
| | 成新率 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 建筑功能 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| | 室内装饰装修 | 中装 | 简装 | 简装 | 简装 |
| | 层高(或净高) | 较优 | 较优 | 较优 | 较优 |
| | 建筑面积(m ²) | 合理 | 合理 | 合理 | 合理 |
| | 户型 | 合理 | 合理 | 合理 | 合理 |
| 景观 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 | |
| 权益状况 | 土地使用权类型 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| | 用途 | 优 | 优 | 优 | 优 |
| | 规划条件 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| | 共有情况 | 无 | 无 | 无 | 无 |
| | 权属清晰情况 | 优 | 优 | 优 | 优 |

4. 建立比较因素条件分数表和因素比较修正系数表

根据对估价对象和可比实例情况的分析，把各可比实例的自身状况按照参比因素分别与评估对象的相应状况进行比较，编制比较因素条件分数表。比较因素分数确定如下：

(1) 交易情况修正

根据注册房地产估价师调查了解，可比实例 1、2、3 三个可比实例均是正常成交，故不进行交易情况修正。

(2) 市场状况调整

根据交易日期，进行市场状况调整。由于 1、2、3 三个可比实例均在距价值时点一年内成交，在此期间，唐县住宅房地产市场较平稳，无明显

波动，故不进行市场状况调整。

(3) 区位状况调整

由于估价对象与三个可比实例区位状况中距区域中心距离、住宅聚集度、居住社区成熟度、朝向、道路等级、公共交通便利度、交通管制情况、基础设施、外部配套设施、周边环境和景观均相同，故不作修正，故只对区位状况中的居住社区规模、楼层进行修正。

a. 居住社区规模：分为大、较大、一般、小四个级别，估价对象与可比实例 2 居住社区规模均为一般，可比实例 1、可比实例 3 居住社区规模均为较大，故修正指数分别为 101、100、101。

b. 楼层：估价对象与可比实例 2 所在楼层均为第 2 层（共 5 层），可比实例 1、可比实例 3 所在楼层为第 3 层（共 5 层），故修正指数分别为 101、100、101。

(4) 实物状况调整说明

由于估价对象与三个可比实例实物状况中外观设计、建筑结构形式、设备设施、工程质量、公共部分装修情况、空间布局、小区环境、小区绿化、物业管理、停车便捷度、成新率、建筑功能、层高、建筑面积、户型、景观均相同，故不作修正，故只对实物状况中的室内装修进行修正。

室内装修：分为精装、中装、简装、毛坯四个级别，估价对象装修情况为中装，可比实例 1、2、3 装修情况均为简装，故修正指数分别为 97、97、97。

(5) 权益状况调整说明

由于估价对象与三个可比实例权益状况中的土地使用权类型、用途、土地使用年限、共有情况、权属清晰情况均相同，故均不作修正。

5. 编制比较因素条件分数表

根据以上比较因素指数的说明，编制比较因素条件分数表，详见表 5:

表 5 因素条件分数表

| 项目名称 | | 估价对象 | 可比实例 1 | 可比实例 2 | 可比实例 3 |
|------------------------|----------|----------------------|--------|---------|--------|
| | | 医药公司宿舍楼 1-4-201 室 | 唐尧永武小区 | 柴油机场家属院 | 唐尧永武小区 |
| 标准化处理后的成交价格 | | 待估 | 5655 | 5704 | 5829 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 市场状况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位状况 | 位置状况 | 成交日期 | 100 | 100 | 100 |
| | | 距区域中心的距离 | 100 | 100 | 100 |
| | | 住宅聚集度 | 100 | 100 | 100 |
| | | 居住社区规模 | 100 | 101 | 100 |
| | | 居住社区成熟度 | 100 | 100 | 100 |
| | | 楼层 | 100 | 101 | 100 |
| | 交通状况 | 朝向 | 100 | 100 | 100 |
| | | 道路等级 | 100 | 100 | 100 |
| | | 公共交通便利度 | 100 | 100 | 100 |
| | 外部配套设施状况 | 交通管制情况 | 100 | 100 | 100 |
| | | 基础设施 | 100 | 100 | 100 |
| | 环境状况 | 外部配套设施 | 100 | 100 | 100 |
| | | 周边环境和景观 | 100 | 100 | 100 |
| | 实物状况 | 外观设计 | 100 | 100 | 100 |
| 建筑结构形式 | | 100 | 100 | 100 | |
| 设备设施 | | 100 | 100 | 100 | |
| 工程质量 | | 100 | 100 | 100 | |
| 公共部分装修情况 | | 100 | 100 | 100 | |
| 空间布局 | | 100 | 100 | 100 | |
| 小区环境 | | 100 | 100 | 100 | |
| 小区绿化 | | 100 | 100 | 100 | |
| 物业管理 | | 100 | 100 | 100 | |
| 停车便捷度 | | 100 | 100 | 100 | |
| 成新率 | | 100 | 100 | 100 | |
| 建筑功能 | | 100 | 100 | 100 | |
| 室内装饰装修 | | 100 | 97 | 97 | |
| 层高(或净高) | | 100 | 100 | 100 | |
| 建筑面积 (m ²) | | 100 | 100 | 100 | |
| 户型 | | 100 | 100 | 100 | |
| 景观 | 100 | 100 | 100 | | |
| 权益状况 | 土地使用权类型 | 100 | 100 | 100 | |
| | 用途 | 100 | 100 | 100 | |
| | 规划条件 | 100 | 100 | 100 | |
| | 共有情况 | 100 | 100 | 100 | |
| | 权属清晰情况 | 100 | 100 | 100 | |

6. 编制因素比准价格表

根据比较因素条件分数表，编制因素比较修正系数，详见表 6：

表 6 因素比较修正系数表

| 项目名称 | | 估价对象 | 可比实例 1 | 可比实例 2 | 可比实例 3 |
|------------------------|----------|--------------------------|------------|-------------|------------|
| | | 医药公司 宿舍楼 1-4-201 室 | 唐尧永武小 区 | 柴油机场家 属院 | 唐尧永武小 区 |
| 标准化处理后的成交价格 | | 待估 | 5655 | 5704 | 5829 |
| 交易情况 | | 100 | 100/100 | 100/100 | 100/100 |
| 市场状况 | | 成交日期 | 100 | 100/100 | 100/100 |
| 区位状况 | 位置状况 | 距区域中心的距离 | 100 | 100/100 | 100/100 |
| | | 住宅聚集度 | 100 | 100/100 | 100/100 |
| | | 居住社区规模 | 100 | 100/101 | 100/100 |
| | | 居住社区成熟度 | 100 | 100/100 | 100/100 |
| | 交通状况 | 楼层 | 100 | 100/101 | 100/100 |
| | | 朝向 | 100 | 100/100 | 100/100 |
| | | 道路等级 | 100 | 100/100 | 100/100 |
| | | 公共交通便捷度 | 100 | 100/100 | 100/100 |
| | 外部配套设施状况 | 交通管制情况 | 100 | 100/100 | 100/100 |
| | | 基础设施 | 100 | 100/100 | 100/100 |
| | 环境状况 | 外部配套设施 | 100 | 100/100 | 100/100 |
| | | 周边环境和景观 | 100 | 100/100 | 100/100 |
| | 实物状况 | 外观设计 | 100 | 100/100 | 100/100 |
| | | 建筑结构形式 | 100 | 100/100 | 100/100 |
| 设备设施 | | 100 | 100/100 | 100/100 | |
| 工程质量 | | 100 | 100/100 | 100/100 | |
| 公共部分装修情况 | | 100 | 100/100 | 100/100 | |
| 空间布局 | | 100 | 100/100 | 100/100 | |
| 小区环境 | | 100 | 100/100 | 100/100 | |
| 小区绿化 | | 100 | 100/100 | 100/100 | |
| 物业管理 | | 100 | 100/100 | 100/100 | |
| 停车便捷度 | | 100 | 100/100 | 100/100 | |
| 成新率 | | 100 | 100/100 | 100/100 | |
| 建筑功能 | | 100 | 100/100 | 100/100 | |
| 室内装饰装修 | | 100 | 100/97 | 100/97 | |
| 层高(或净高) | | 100 | 100/100 | 100/100 | |
| 建筑面积 (m ²) | | 100 | 100/100 | 100/100 | |
| 户型 | | 100 | 100/100 | 100/100 | |
| 景观 | 100 | 100/100 | 100/100 | | |
| 权益状况 | 土地使用权类型 | 100 | 100/100 | 100/100 | |
| | 用途 | 100 | 100 | 100 | |
| | 规划条件 | 100 | 100 | 100 | |

| | | | | | |
|------|--------|-----|------|------|------|
| | 共有情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 权属清晰情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 比准价格 | | --- | 5715 | 5880 | 5891 |

7. 求取估价对象住宅的市场价值

采用各因素修正系数连乘法，求取各可比实例经因素修正后达到估价对象条件时的比较价值。

经过比较分析，各可比实例的各项房地产状况与估价对象较相似，经过测算以上三个可比实例的比准价格差异在正常范围内，考虑到估价对象所在区域的实际状况并结合房地产市场价格水平，本次估价确定取以上三个可比实例比准价格的简单算术平均值作为估价对象的市场价值：

$$\text{房地产单价} = (5715 + 5880 + 5891) \div 3 = 5829 \text{ 元/平方米。}$$

$$\text{总价值} = \text{房地产单价} \times \text{建筑面积} = 5829 \times 125.5 = 73.15 \text{ 万元}$$

八、估价结果确定

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，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，选用比较法进行了测算和判断，最终确定估价对象在价值时点 2018 年 11 月 1 日的房地产价值为人民币 73.15 万元，人民币大写：柒拾叁万壹仟伍佰元整。

$$\text{单价：} 5829 \text{ 元/平方米}$$

附 件

- 附件一 估价对象所处位置示意图
- 附件二 估价对象现场查勘照片
- 附件三 《河北省唐县人民法院司法技术事务委托书》复印件
- 附件四 《保定市房屋所有权转移登记申请审批书》复印件
- 附件五 《房屋他项权证》复印件
- 附件六 房地产估价机构营业执照复印件
- 附件七 房地产估价机构资格证书复印件
- 附件八 房地产估价师资格证复印件

估价对象坐落示意图 (唐县)



河北省唐县人民法院 司法技术事务委托书

(2018)冀0627委评93号

河北嘉泽房地产评估有限公司：

我院受理的申请执行人赵惠敏申请执行被执行人娄磊、杨贞林民间借贷纠纷一案，需要进行对外委托评估，依照《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》规定，确定你单位为受委托机构，请依据有关规定办理。委托司法技术事务如下：

一、司法技术项目：对被执行人娄磊所有的“产权证号唐（个）006427”房产一套进行价值评估。

二、评估对象坐落于唐县唐尧路北医药公司综合楼4单元201室。

三、评估基准日：2018年11月1日。

四、如接受本项委托，应自接受委托之日起三日内预算本项目的评估费数额，结算时多退少补，同时确定你单位缴（收）费账户，以书面材料移交我院。

应自接受委托之日起30个工作日内完成；如需要延长期限，应于委托期限届满前以书面方式向我院提出。

如不接受委托，应以书面方式向我院说明理由并将我院材料退回。

五、如需查询案件情况、补充材料，向承办案件法官公务电话1773120联系并交接。



唐 9200642 [注]

保定市房屋所有权转移登记

申请审批书

申请人(章) 魏

2007年 5月 18日

11 11 11 11 11

申 请 书

(此表由承受人填写)

| | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|----------------------------------|------|----|------|-----|------|--------|------|------|--------------|----|
| 售房单位 | 李志奇 | | | | | | | | 产权证号 | 006427 | |
| 房屋座落 | 唐老路北医药公司综合楼 | | | | | | | | | | |
| 房屋状况 | 幢号 | 房号 | 间数 | 建筑结构 | 总层数 | 所在层次 | 建筑面积 | 建成年份 | 设计用途 | 使用状况 | |
| | 1 | 1201 | | 砖混 | 5 | 2 | 125.50 | | 住宅 | 自住 | 出租 |
| | | | | | | | | | | | |
| 转移理由 | 购买 | | | | | | | | | | |
| 承受人 | 李磊 | | | | | | | | 产别 | 私有 | |
| 房屋座落 | 医药公司综合楼 | | | | | | | | | | |
| 房屋状况 | 幢号 | 房号 | 间数 | 建筑结构 | 总层数 | 所在层次 | 建筑面积 | 建成年份 | 设计用途 | 使用状况 | |
| | 1 | 1201 | | 砖混 | 5 | 2 | 125.50 | | 住宅 | 自用 | 出租 |
| | | | | | | | | | | | |
| 交验附件 | 买卖合同两份复印件 结婚证复印件 产权证复印件 李磊 | | | | | | | | | | |
| 经办人 | 李磊 | | | | | | | | 电话 | | |
| 在办理申请房屋登记, 如有不实申请人愿负法律责任。 | | | | | | | | | | | |
| 15930048775 | | | | | | | | | | 2009年 5月 18日 | |
| 申请人(签字) 李磊 | | | | | | | | | | | |

房他证 唐 字第2015-225号

| | |
|---------|-------------|
| 房屋他项权利人 | 赵惠敏 |
| 房屋所有权人 | 姜磊 |
| 房屋所有权证号 | 006427 |
| 房屋坐落 | 唐尧路北医药公司综合楼 |
| 他项权利种类 | 抵押 |
| 债权数额 | 壹拾柒万元 |
| 登记时间 | 2015.1.31. |

附 记

期限: 2015.1.29 - 2016.1.29.



填发单位



0012970

营业执照

(副本)

副本编号: 3-1

统一社会信用代码 911301007468586013

名称 河北嘉泽房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 住所 石家庄市长安区中山东路289号长安广场2209室
 法定代表人 魏宏全
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2003年01月21日
 营业期限 2003年01月21日 至 2033年01月20日
 经营范围 房地产价格评估、土地评估、土地项目信息咨询、房地产投资咨询;房产买卖租赁中介;房屋面积测绘。(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)

再复印无效



登记机关

设立、变更之日起20日内
 公示即时信息并于每年6月30日
 年报,避免列入异常名录。

2018年11月20日



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

中华人民共和国
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称:河北嘉泽房地产评估有限公司
法定代表人:魏宏全
(执行合伙人)
住所:石家庄市东大街289号长安广场2209室
营业执照注册号:9113010607168586013
资质等级:壹级
行政许可决定书:建住房许(2013)501
证书编号:冀建房估(石)13号
有效期限:截至2019年10月10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.



No. 00153605

姓名 / Full name

张国荣

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

09201061624

注册机构 / Reg. No.

执业机构

河北嘉泽房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-10

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. 00163038

姓名 / Full name

刘彦红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

2719800926386X

注册机构 / Reg. No.

1320060049

执业机构

河北嘉泽房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-2

持证人签名 / Bearer's signature

