

# 房地产估价报告

估价报告编号：冀天鸿房估[2018]字第12-4号

估价项目名称：易县人民法院关于申请执行人易县亚兴天泰小额贷款有限公司与被执行人张树栋借款合同纠纷一案委估的房地产市场价值评估报告

估价委托人：易县人民法院

房地产估价机构：保定市天鸿房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘立军（1320060037）

李海勇（1320060033）

估价报告出具日期：2018年12月22日

## 致估价委托人函

易县人民法院：

受贵方的委托，我公司对位于易县泰元路西侧土地局住宅楼一层门市的房地产进行了评估。

**估价目的：**为估价委托人确定申请执行人易县亚兴天泰小额贷款有限公司与被执行人张树栋借款合同纠纷一案涉及的房地产的市场价值。

**估价对象：**估价对象为位于易县泰元路西侧土地局住宅楼一层门市的房地产。

**价值时点：**2018年12月21日

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**比较法 收益法

**估价结果：**估价人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点2018年12月21日的评估价值为：

**单价：**18340元/平方米；

**总价：**1164000人民币元（取整至百位）。

**大写：**壹佰壹拾陆万肆仟元整（单位：人民币）

**特别提示：**见报告正文。

法人代表：

保定市天鸿房地产评估有限公司

2018年12月22日

# 目 录

- 一、估价师声明
- 二、估价的假设和限制条件
- 三、估价结果报告
  - 1、估价委托人
  - 2、房地产估价机构
  - 3、估价目的
  - 4、估价对象
  - 5、价值时点
  - 6、价值类型
  - 7、估价原则
  - 8、估价依据
  - 9、估价方法
  - 10、估价结果
  - 11、注册房地产估价师
  - 12、实地查勘期
  - 13、估价作业期
- 四、估价技术报告（评估机构存档）
- 五、附件
  - 1、估价委托书复印件
  - 2、估价对象照片复印件
  - 3、估价对象位置示意图复印件
  - 4、房地产估价机构营业执照和估价资格证书复印件
  - 5、注册房地产估价师估价资格证书复印件

## 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、估价报告中分析、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、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

5、估价人员对估价对象进行了实地查勘，但估价人员不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估。

6、报告解释权归本评估机构所有。勘察人为李海勇、张昊。

## 二、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，估价对象权属清楚，所有人拥有合法处分权，不考虑房地产的连带负债及评估范围以外的法律问题。

2、本次评估未考虑估价对象房地产在价值时点存在法定优先受偿权利等情况。

3、本估价结果只适用于本次估价目的，若改变估价目的或使用条件需另行评估。

4、本次估价结果是根据公开市场原则确定的现行公允价值，不考虑特殊交易方，亦未考虑国家宏观经济政策发生的变化以及遇到自然力和其他不可抗力对评估标的物的影响。

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和本估价报告设定一致。因为勘察时只能对委估房地产外观、现状进行一般性勘测，对其内部质量无法进行实质性检测，只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。

6、本估价报告所依据的有关估价对象资料等均由估价委托人提供。因材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的责任。

### （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，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估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告中内容未经估价机构同意，报告中的内容不得见诸任何公开媒体和第三方。

4、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，请通知本公司进行改正。

5、估价委托人或当事人如对结论有异议，可于报告书送达之日起10日内提出重新评估或补充评估。

6、评估报告有效期自报告出具日起一年有效。在估价结果有效期内，随着时间推移，市场情况的变化，估价结果需做相应的调整。

7、本报告交付估价委托人原件肆份，复印件无效。

### 三、估价结果报告

(一) 估价委托人：易县人民法院

(二) 房地产估价机构：保定市天鸿房地产评估有限公司

法人代表人：刘立军

住 所：保定市朝阳北大街 658 号

资格 等级：贰级

证书 编号：冀建房估（保）38 号

联系 电话：3075905

(三) 估价目的

为估价委托人确定申请执行人易县亚兴天泰小额贷款有限公司与被执行人张树栋借款合同纠纷一案涉及的位于易县泰元路西侧土地局住宅楼一层门市的房地产的市场价值进行司法评估。

(四) 估价对象

#### 1、区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、区域环境及配套设施等。

(1) 坐落：估价对象位于易县泰元路西侧土地局住宅楼一层门市。

(2) 交通：估价对象地处泰元大街，周围贯通金台东路等主次道路，路网密集。交通便捷度较高。

(3) 区域环境：周边医疗、商业、金融等配套设施齐全，有易县人民医院、易县百货大楼、中国农业银行、易县汽车站等。人口较密集，繁华度较高。

#### 2、权益状况

(1) 房产权属

估价委托人提供的房屋所有权证载明。

证号：易房权证易城字第20061118237号

房屋所有权人：张树栋

房屋坐落：泰元路西侧土地局住宅楼一层门市

产 别：私有房产

幢 号：1

房 号：北03

所在层数：1

建筑面积：63.47平方米

设计用途：商业。

(2) 权益确定

根据估价委托人提供的权属资料，估价人员认为在价值时点，权属状况明晰，可以确定估价对象是合法使用的房地产。现被易县人民法院查封。

3、实物状况

估价对象为坐落于易县泰元路西侧土地局住宅楼一层门市的房产，所在建筑为一幢混合结构楼房，外墙贴砖，地上总层数5层，估价对象位于第1层，建筑面积63.47平方米。装修情况为外卷帘门窗，前入户对开玻璃门包门口，玻璃窗包窗口，后铝合金门窗，地面铺设地板砖，墙面贴壁纸或涂料，顶棚前pvc吊顶后部分轻钢龙骨石膏板吊顶、部分大白，水、电设施齐全，维护保养状况较好。

(五) 价值时点：考虑到有利于评估结论服务评估目的，有利于现场调查、评估资料收集等工作的开展等因素，估价委托人确定以2018

年 12 月 21 日作为价值时点。

(六) 价值类型：房地产市场价值为委估房地产在价值时点的满足公开市场条件下的价值。

### (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，估价机构和估价人员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，公平合理地进行估价。

#### 2、合法原则

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

#### 3、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

#### 4、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

#### 5、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，

能使估价对象产生最高价值的使用方式。

#### （八）估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- 6、易房权证易城字第 20061118237 号房屋所有权证复印件；
- 7、估价人员现场勘察、市场调查搜集到的资料。

#### （九）估价方法

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。通过评估人员现场查勘和调查了解到的相关信息，估价对象所在区域内类似商业门脸较多，交易及租金案例比较丰富，故对估价对象采用收益法、比较法进行估价。

比较法定义：比较法是在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与较近期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种方法。比较法以替代原理为理论基础。

收益法定义：是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一种方法。

#### （十）估价结果

估价人员根据本次估价目的、估价原则、估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价人员经验，评估确定估价对象价值为

单价：18340 元/平方米；

总价：1164000 人民币元（取整至百位）。

大写：壹佰壹拾陆万肆仟元整（单位：人民币）

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘立军	1320060037		
李海勇	1320060033		

（十二）实地查勘期

2018 年 12 月 21 日

（十三）估价作业期

2018 年 12 月 21 日至 2018 年 12 月 22 日。

保定市天鸿房地产评估有限公司

2018 年 12 月 22 日