

# 房地产司法鉴定估价报告

项目名称：卢奎勇位于广平县广安路西段北侧广安小区  
4-2-502号住宅用房市场价格评估

估 价 委 托 人：广平县人民法院

估 价 机 构：邯郸市华源房地产估价有限公司

注册房地产估价师：侯永军（注册号：1320000008）

李 霞（注册号：1320100046）

估价报告出具日期：2019年6月5日

估 价 报 告 编 号：邯郸华源涉案估价19063号

## 致估价委托人函

广平县人民法院:

受贵院的委托, 我公司遵循独立、客观、公正的原则, 按照《房地产估价规范》的要求, 选择科学的估价方法, 根据委托的内容和特定的估价目的, 对委估房地产进行了现场勘察和评定估算。现将估价结果函告如下:

估价对象位于广平县广安路西段北侧广安小区 4-2-502 号, 卢奎勇所属房地产, 用途为住宅, 建筑面积 127.32 平方米。

价值时点: 2019 年 5 月 17 日。

估价目的: 确定估价对象于价值时点的市场价值, 为估价委托人处置该房地产提供价格参考依据。

估价方法: 本次估价采用比较法和收益法进行评估。

估价结果: 房地产市场总价值为 43.2888 万元 (人民币肆拾叁万贰仟捌佰捌拾捌元整); 单价: 3400 元/平方米。

当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的, 可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

本报告交付估价委托人估价报告原件五份, 报告复印件无效。

特此函告

邯郸市华源房地产估价有限公司

法定代表人: (签章)

二〇一九年六月五日



## 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, 但受到估价报告中已说明的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. 注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作, 撰写估价报告。
5. 我们对本估价报告中的估价对象于 2019 年 5 月 17 日进行了实地查勘, 并作了详细的现场查勘笔录, 实地查勘人: 侯永军、李霞, 但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况, 对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以触及的部分, 依据估价委托人提供的资料进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量、地质情况以及其他隐患等情况进行调查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
7. 本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料, 估价委托人对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。因资料失实造成估价结果有误的,

估价机构和估价人员不承担相应责任。

8. 本估价报告提供的估价对象的价值标准采用公开市场价值标准，未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房地产价值会产生一定的影响，报告使用人在办理相关事宜时需全面考虑。

9. 本报告估价结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。若改变估价目的或使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

10. 本报告必须完整使用方为有效，翻印、复制、修改无效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估机构不承担责任。

11. 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签字后方为有效。

二〇〇九年六月五日



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

(一) 本次估价以估价对象能够按照法定用途并遵循最高最佳利用原则维持现状持续有效使用为假设前提。

(二) 本次估价根据《广平县人民法院对外委托书》((2019)广委评字第 15 号)对估价对象在价值时点的市场价值进行评估,本次估价是以提供给估价机构的估价对象无权属纠纷为假设前提,对基于产权上的纠纷估价机构不予承担任何责任。

(三) 本次估价中,注册房地产估价师对建筑物安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注,未发现影响估价对象价值或价格的上述因素存在明显负面影响。

本次估价以现场难于观察到的建筑物及配套设施、设备内部不存在安全、质量、环境污染等问题为假设前提。

(四) 本报告以估价对象可以正常上市交易出售,不受任何限制为假设前提。

(五) 注册房地产估价师未对估价对象的建筑面积及相应分摊的国有建设用地使用权面积进行测量,建筑面积以估价委托人提供的《安置房购买协议书》复印件记载建筑面积为测算依据。

由于估价对象未办理分割的《国有土地使用证》或进行分摊面积测绘,故关于建设用地使用权面积,暂以“相应分摊的建设用地使用权”进行描述。

如上述情况发生变化，本估价报告应作相应调整。

(六) 估价结果为估价对象在价值时点的公开市场价值，其公开市场价值为在价值时点时的下列交易条件下最可能实现的价格：

- 1、交易双方是自愿地进行交易的；
- 2、交易双方进行交易的目的是追求自身利益的最大化；
- 3、交易双方具有必要的专业知识，并了解交易对象；
- 4、交易双方掌握必要的市场信息；
- 5、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 6、不存在特殊买者的附加出价。

(七) 本报告所得出的估价结果内涵包括房地产、附着于房地产内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备的价值，不包括可移动的家具、电器等日常生活用品的价值。

(八) 本次估价未考虑抵押权等他项权利及债权债务对评估价值的影响。

(九) 本次估价是以估价对象产权完整、清晰、无纠纷为假设前提。

## 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

依据估价目的，本次估价不考虑他项权利状况和查封情况对估价结果的影响。假设估价对象产权清楚无纠纷，没有设定抵押、租赁、担保、查封等他项权利，估价结果不受他项权利状况的影响。

## 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

(一) 估价委托人只可按照本估价报告的估价目的合理使用，不可用于其它用途。

(二) 本估价报告仅限估价委托人及估价当事人使用，本报告的全部或部分内容未经本公司同意，不得发表于任何公开媒体上。

(三) 本估价报告使用期限自 2019 年 6 月 5 日至 2020 年 6 月 4 日止。

若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。如果使用本估价报告时间不在本估价报告使用期限范围内，我们对此造成的损失不承担责任。

(四) 本次估价未考虑办理产权变更过程中所涉及的买卖双方所需缴纳的各项税费及有可能存在的物业费、水、电、暖等欠费，实际计收项目和标准以相关部门最终核定为准，有请报告使用者予以注意。

(五) 本次估价中采用的相关信息、面积数值等以估价委托人提供的资料为依据进行测算，鉴于估价人员的能力和权限，我们无法鉴别其真实性、合法性。估价委托人提供的上述资料是此次估价的重要依据，估价委托人应对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。在此亦提请估价利害关系人对估价对象的产权及权益（含他项权利等）状况再次予以核实。

(六) 估价对象为广平县安置房，在其拍卖、转让、过户等手续时应遵循国家相关法律、法规、文件等的相关政策。

二〇一九年六月五日

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

估价委托人：广平县人民法院

## 二、估价方

邯郸市华源房地产估价有限公司

公司地址：邯郸市邯山区陵园路 669 号康桥国际 9 层 B05 号

统一社会信用代码：911304027713092177

备案等级：贰级

备案证书编号：冀建房估（邯）20 号

法定代表人：侯永军

联系人：周 红

联系电话：（0310）3109186      18603109866

三、估价目的：确定估价对象于价值时点的市场价值，为估价委托人处置该房地产提供价格参考依据。

## 四、估价对象

### 1、实体状况

我公司对估价对象进行了必要的现场查勘。

估价对象属卢奎勇所有，位于广平县广安路西段北侧广安小区 4-2-502 号，该栋楼地上 6 层，地下 1 层，砖混结构，外墙刷涂料，该单元 1 梯 2 户。公共区域：水泥地面，墙面、顶刷白。估价对象位于 5 层西户，安装入户防



盗门，断桥铝窗，室内套装门；客厅、卧室：地面铺地板砖，墙面刷白，部分贴壁纸，石膏顶线；厨房、卫生间：地面铺地板砖，墙面贴墙砖，吊顶等。小区内通暖，基础配套设施较完善。

## 2、权益状况

根据估价委托人提供的《安置房购买协议书》复印件（摘录）：协议编号：174，出卖方：广平县住房和城乡建设局，买受人：卢奎勇，项目建设地址：广安路西段北侧广安小区，第 4 幢 2 单元 5 层 502 号房，用途：住宅，砖混结构，建筑层数地上 6 层，地下 1 层，合同约定建筑面积：127.32 平方米。

## 3、估价对象区域状况

估价对象位于广安路西段北侧广安小区，周边道路有建设西路、青莲街、建新南街等，交通便利，有公共汽车线路，附近居民较多，有格林春天、万浩·上城、盛世名门等，周边有学校、超市、银行、中小型饭店等教育、服务设施，使得该区域的商业繁华度进一步增强。同时该区域又有众多的小型商业店铺，功能较齐全，种类逐渐繁多，该区域的房地产具有一定的增值潜力。

五、价值时点：2019 年 5 月 17 日

## 六、价值类型：

本次所估价值是卢奎勇所属，位于广平县广安路西段北侧广安小区 4-2-502 号，于价值时点 2019 年 5 月 17 日的市场价值，估价结果内涵包含房产和应分摊的土地使用权价值及附着于估价对象内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备及装修的价值，不包含可移动的家具等生活物品

的价值。不考虑房地产拍卖（变卖）成交后交易的税费以及税费的转移分担。估价对象用途为住宅。

## 七、估价原则

1. 遵循独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2. 遵循合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 遵循价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4. 遵循替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5. 遵循最高最佳利用原则：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。

6. 遵循谨慎原则：评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

## 八、估价依据

### （一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1. 《中华人民共和国物权法》；
2. 《中华人民共和国土地管理法》；
3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
4. 《中华人民共和国资产评估法》；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

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》;
7. 《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》;
8. 《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》;
9. 《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》;
10. 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》。

## (二) 本次估价采用的技术规程

《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）;

《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）。

## (三) 估价委托人提供的有关资料。

## (四) 估价方掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等。

## 九、估价方法

根据估价对象的特点和估价目的，估价人员对邻近地区市场状况的调查和对估价对象的实地查勘，以及遵循房地产市场价格评估的原则，经过反复研究，考虑到该区域同类型用房交易案例较多，因此可采用比较法进行评估；又因估价对象同类房地产出租市场比较活跃，租金水平比较透明，能够通过所在区域房地产的租金水平合理确定估价对象总收益，比较适宜采用收益法评估。

综上所述，本次估价采用比较法和收益法进行评估。

### 1. 比较法

#### (1). 理论依据:

比较法是将估价对象与价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或

价值的方法。比较法以替代原理为理论基础。

(2). 计算公式:

$$V = V_b \times A \times B \times C \times D$$

其中: V-----估价对象价格;

$V_b$ -----比较实例价格;

A-----估价对象交易情况指数/比较实例交易情况指数;

B-----估价对象价值时点房价指数/比较实例交易期日房价指数;

C-----估价对象区域因素条件指数/比较实例区域因素条件指数;

D-----估价对象个别因素条件指数/比较实例个别因素条件指数。

## 2. 收益法

(1). 理论依据:

将预计的估价对象未来正常年纯收益,以一定的还原利率,将其统一还原为评估时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格的方法。

(2). 计算公式:

$$V = (A/R) \times [1 - 1/(1+R)^N]$$

其中: V——收益法评估价格;

A——房地产年纯收益;

R——房地产还原利率;

N——房地产收益年期。

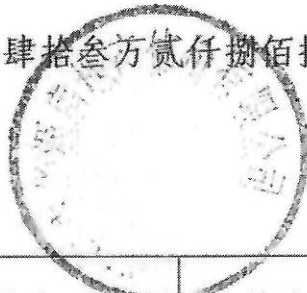
## 十、估价结果

经估价师现场查勘和据当地房地产行情分析,结合估价师经验,按照房地产估价的基本原则和程序,选择合适的评估方法,评估得到估价房地产在设定用途、使用年限的条件下,估价对象在价值时点 2019 年 5 月 17 日未设

定他项权利的评估结果如下:

房地产市场总价值: 43.2888 万元 (人民币肆拾叁万贰仟捌佰捌拾捌元整);

单价: 3400 元/平方米。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册证号	签名	签名日期
侯永军	1320000008	侯永军	2019.6.5
李霞	1320100046	李霞	2019.6.5.

十二、实地查勘期: 2019 年 5 月 17 日。

十三、估价作业期: 2019 年 5 月 17 日—2019 年 6 月 5 日

十四、估价报告应用的有效期: 自完成估价报告日起壹年内有效, 即从 2019 年 6 月 5 日至 2020 年 6 月 4 日止。超过使用期限需重新评估。

十五、估价报告使用提示

1. 本次估价方法确定为比较法和收益法, 由于房地产市场会因时间而变化, 对其价值会产生一定的影响。

2. 房地产市场价格变化较快时, 使用者需对房地产价值及时进行再评估, 可避免因此而产生的风险。

3. 估价委托人应合理使用评估价值, 估价结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用, 严禁应用于其他用途和私自篡改估价报告。

4. 假定估价对象在价值时点拍卖或变卖时, 由于本次评估价值为市场价值, 受强制处分、快速变现等因素的影响, 可能实现的价格低于本次评估价格, 在此提请报告使用人注意。

5. 本次评估价值不包含变现时所需相关费用。在房地产处置过程中，如果以拍卖方式进行处置，拍卖过程中需支付以下费用：评估费用、拍卖费用、房地产相关过户税费等等各类费用，报告使用人对此要有充分的认识。

## 十六、附件

1. 广平县人民法院对外委托书复印件
2. 产权资料复印件
3. 估价对象照片
4. 估价对象位置示意图
5. 房地产估价机构营业执照复印件
6. 房地产估价机构备案证书复印件
7. 房地产估价师注册证书复印件

邯郸市华源房地产估价有限公司

二〇一九年六月五日

# 广平县人民法院 对外委托书

(2019)广委评字第15号

邯郸市华源房地产估价有限公司：

我院在审理申请人韩敬敏与被执行人卢奎勇民间借贷纠纷一案，需要进行评估，依据有关规定，申请人韩敬敏申请对被执行人卢奎勇名下的广安小区1-4-501号、4-2-502号及东湖小区6-3-401号三套房产进行评估。委托你公司进行评估，由评估部门和评估人员提出书面报告，并在报告上签名、盖章，寄送我院。



广平县人民法院

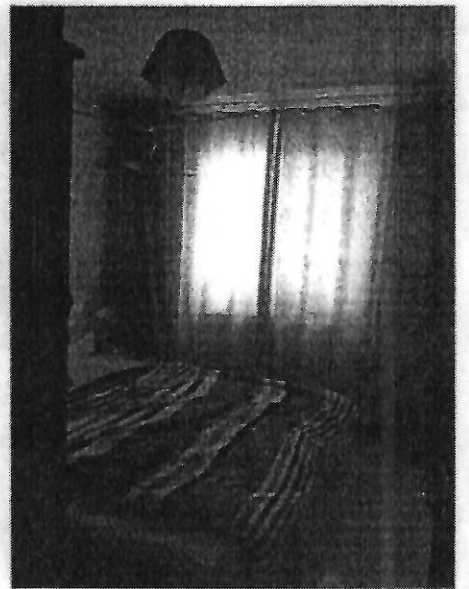
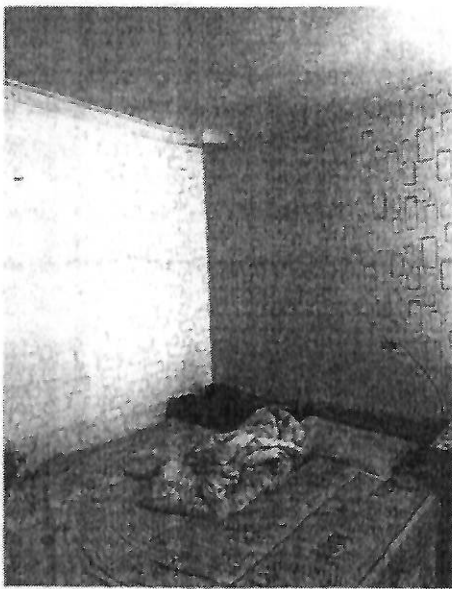
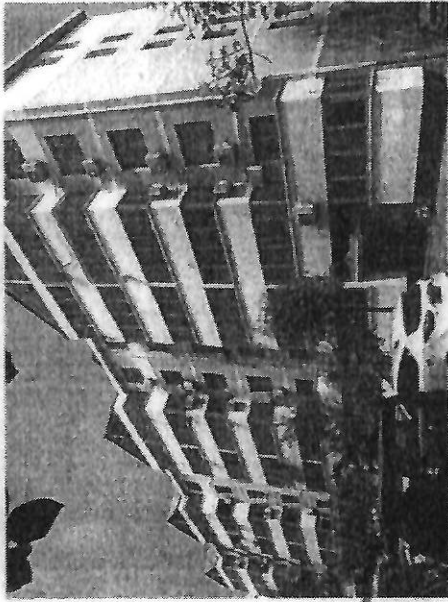
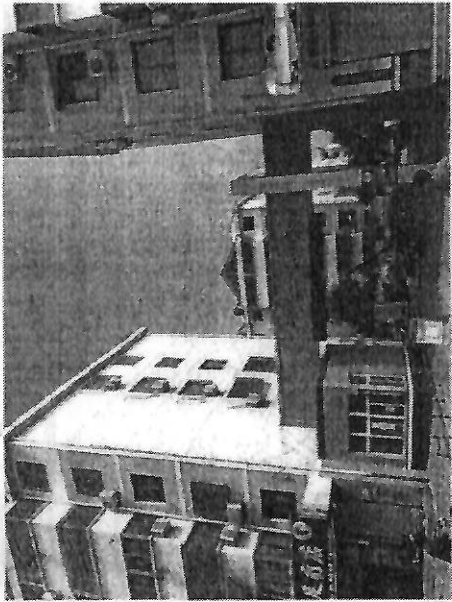
二〇一九年四月二十四日

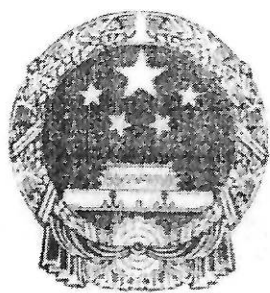
联系人：赵良 13932077939

法官助理：高超 17692034666







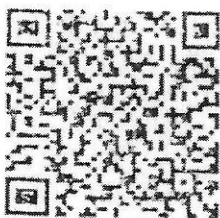


# 营业执照

(副本) 副本编号: 1-1  
统一社会信用代码 911304027713092177

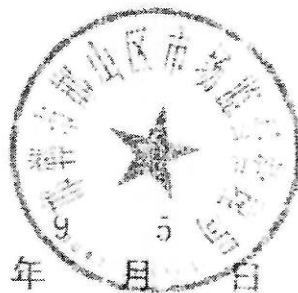
名称 邯郸市华源房地产估价有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 邯郸市邯山区陵园路669号康桥国际9层A座  
 法定代表人 侯永军  
 注册资本 壹佰万元整  
 成立日期 2005年01月20日  
 营业期限 2005年01月20日 至 2025年01月19日  
 经营范围 房地产价格评估(凭资质证书按核准范围经营)。

此件与原件一致  
 仅供邯郸市华源房地产估价有限公司  
 15719063  
 19.6.5



登记机关

2017



请您在： 登记、变更或行政许可、行政处罚公示之日起20日内登录河北省市场主体信用信息公示系统中国际网公示。每年1月1日至6月30日登录该网站填报上一年度年度报告。未在规定时间内公示有关企业信息，将会被列入经营异常名录！  
 网址：<http://www.hebscztxyxx.gov.cn>



[www.hebscztxyxx.gov.cn](http://www.hebscztxyxx.gov.cn)

# 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：邯郸市华源房地产估价有限公司  
法定代表人：侯永军  
(执行事务合伙人)

此件与原件一致  
1908  
邯郸市华源房地产估价有限公司  
19 65

住所：邯郸市邯山区陵园路669号康桥国际9层B05号

统一社会信用代码：911304027713092177

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(邯)20号

有效期限：截至2020年7月12日



发证机关(公章)

2017年10月12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. 00113210

姓名 / Full name

侯永军

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130402196805221216

注册号 / Registration No.

1320000008

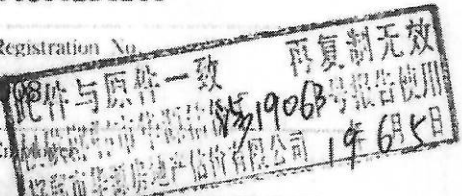
执业机构 / Employer

邯郸市华源房地产估价有限公司

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. 00111635

姓名 / Full name

李霞

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130403198101140341

注册号 / Registration No.

132010004

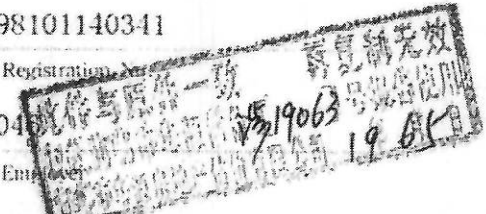
执业机构 / Employer

邯郸市华源房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-6-22

持证人签名 / Bearer's signature



# 安置房购买协议书

(协议编号: 174 )

广平县住房和城乡建设局监制

# 安置房购买协议说明

- 1、本协议文本为本县安置房专用合同文本。签约以前，买受人应当仔细阅读本协议有关条款内容。
- 2、本协议所称安置房是指政府提供政策优惠，限定套型面积和销售价格，按照合理标准建设，面向全迁户家庭供应，具有保障性质的政策性住房。
- 3、为体现协议双方的自愿原则，本协议文本中相关条款后都有空白行，供双方自行约定。协议签订生效后，未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。
- 4、本协议涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。
- 5、对协议文本【                      】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方应当协商确定。【                      】中选择内容以划√方式选定；对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时，应在空格部位打×，以示删除。
- 6、本协议条款由广平县住房和城乡建设局负责解释。

# 安置房购买协议书

(协议编号: 174 )

协议双方当事人:

出卖方: 广平县住房和城乡建设局

地 址: 建设路中段29号

买受人:

【本人】姓名: 卢奎勇 【身份证】: 132271196006070119

地 址: 广平镇草董村90号

联系电话: \_\_\_\_\_

【委托代理人】姓名: \_\_\_\_\_

地 址: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《广平县第一期安置房购买办法》等有关规定, 买受人和出卖方在平等、自愿、协商一致的基础上买卖安置房用住房达成如下协议:

**第一条 项目建设地址。**

位于广安路西段北侧广安小区。

**第二条 买受人所购安置房的基本情况。**

买受人购买的安置房为本合同第一条规定的项目中的:

第 4 【幢】 【座】 2 【单元】 5

【层】 502 号房。

该安置房的用途为住宅, 属 砖混 结构, 层高





债务纠纷。因出卖方原因，造成该安置房不能办理产权登记或发生债权债务纠纷的，由出卖方承担全部责任。

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
**第八条 出卖人关于安置房标准承诺的违约责任。**

出卖人交付使用的安置房应达到规定的标准。达不到约定标准的，买受人有权要求出卖方按照下述第\_\_\_\_|\_\_\_\_种方式处理：

- 1、买受人有权要求出卖方在\_\_\_\_\_日内达到规定标准。
- 2、双方约定：\_\_\_\_\_

**第九条 出卖方关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺。**

出卖方承诺与该安置房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

- 1、\_\_\_\_\_；
- 2、\_\_\_\_\_；
- 3、\_\_\_\_\_；
- 4、\_\_\_\_\_；
- 5、\_\_\_\_\_。

如果在规定日期内未达到使用条件，双方同意按以下方式处理：

- 1、\_\_\_\_\_；
- 2、\_\_\_\_\_；
- 3、\_\_\_\_\_。

**第十条 关于安置房产权、登记的约定。**

1、安置房属于政策性住房，购房人拥有优惠产权。

2、出卖方应当在安置房交付使用后\_\_\_\_\_日内，将办理权属登记需由出卖方提供的资料报产权登记机关备案。如因出卖方的责任，买受人不能在规定期限内取得房产权属证书的，双方约定处理。

### 第十一条 保修责任。

出卖方自该安置房交付使用之日起，按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。

在安置房保修范围和保修期限内发生质量问题，出卖方应当履行保修义务。因不可抗力或者非出卖方原因造成的损坏，出卖方不承担责任，但可协助维修，维修费由购买人承担。

### 第十二条 双方可以就下列事项约定：

1、该安置房所在楼宇的屋面使用权 广平县住房和城乡建设局；

2、该安置房所在楼宇的外墙面使用权 广平县住房和城乡建设局；

3、\_\_\_\_\_；

4、\_\_\_\_\_；

5、\_\_\_\_\_。

第十三条 买受人使用期间不得擅自改变该安置房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本协议及其附件另有规定者外，买受人在使用期间和其他权利人共同享有与该安置房有关的公共部位和设施的权利，并承担相应的义务。

\_\_\_\_\_。

