

房地产估价 报告书

估价项目名称：涞水县人民法院委托的位于 112 国道北侧
华宇二期 3 号住宅楼 2 单元 1202 室房地产
市场价值评估报告（易县）

估价委托人：涞水县人民法院

房地产估价机构：河北明和信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：孙可欣（注册号 1320020009）

李学伟（注册号 1320170120）

估价报告出具日期：2020 年 10 月 20 日

估价报告编号：冀保明和信（2020）[估]字第 M3304 号

致估价委托人函

涞水县人民法院：

受贵方的委托，本公司秉着独立、客观、公正原则对位于 112 国道北侧华宇二期 3 号住宅楼 2 单元 1202 室（《房屋所有权证》证号为：易县房权证易城字第 20090132407 号，建筑面积为 160.30 平方米，建成于 2007 年）的房地产进行市场价值评估。

权属：贾红刚

用途：住宅

价值时点：2020 年 10 月 13 日

估价目的：为委托方进行司法鉴定提供参考而评估其房地产市场价值。

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，遵循估价原则，进行了科学、客观、合理的估价，在本估价报告书约定的假设和限制条件前提下，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为 125.20 万元（大写：人民币壹佰贰拾伍万贰仟元整），单价为 7786 元/平方米。

特别提示：

1. 本估价报告用途仅为委托方进行司法鉴定提供参考而评估其房地产市场价值，估价结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是估价对象在市场上可实现价格的保证，不能作为委托方转让、抵押、征收补偿等其他目的的价值参考依据，也不能作为委托方进行房屋实际成交价格的依据及法律依据，若用于其他用途，需重新进行评估。

2. 评估价值不包括估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权。

3. 根据注册房地产估价师现场查勘，委托方未提供相关租赁证明，根据本次估价目的，本次未考虑租赁权和用益物权。

4. 本报告交付估价委托人估价报告原件壹式肆份，报告复印件无效。在此提请报告使用者注意。

特此函告

河北明和信房地产资产评估有限公司（公章）

法定代表人：



2020 年 10 月 20 日

目 录

一、 估价师声明.....	1
二、 估价假设和限制条件.....	2
(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
三、 房地产估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	9
(六) 价值类型.....	9
(七) 估价原则.....	9
(八) 估价依据.....	10
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	13
(十二) 实地查勘期.....	13
(十三) 估价作业期.....	13
(十四) 估价报告应用的有效期.....	13
四、 附 件.....	14
1、 《房地产估价资格证》复印件.....	14
2、 估价机构营业执照复印件.....	14
3、 估价人员资格证复印件.....	14
4、 估价对象权属证明文件复印件.....	14
5、 估价对象位置、内外部照片.....	14
6、 可比案例位置图及照片.....	14
7、 涑水县人民法院评估委托书.....	14

河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦B座1616室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

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、意见和结论是我们自己独立、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、估价委托人及利害关系人没有偏见。


4、注册房地产估价师依据中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、无其他人员对本估价报告提供重要的专业帮助。

3、注册房地产估价师孙可欣 李学伟于2020年10月13日对估价对象进行了实地查勘。

中国注册房地产估价师签名：

孙可欣 中国注册房地产估价师 注册号 1320020009



李学伟 中国注册房地产估价师 注册号 1320170120



河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1516 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

二、估价假设和限制条件

（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。假设估价对象权属清楚，房屋所有权人拥有合法处分权，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《房屋所有权证》（易县房权证易城字第 20090132407 号）复印件所记载的面积、用途为依据。

3、估价委托人带领估价人员现场查勘的房屋与估价对象《房屋所有权证》（易县房权证易城字第 20090132407 号）复印件登记房屋为同一房屋，具有唯一性。

4、假定估价对象在价值时点状况与完成实地查勘之日的状况一致。因为勘察时只能对委估对象外观、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。

5、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。

（二）未定事项假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象的实际状况一致，故无未定事项假设。

（三）背离事实假设

根据注册房地产估价师现场查勘，委托方未提供相关租赁证明，根据本次估价目的，本次未考虑租赁权和用益物权。

（四）不相一致假设

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

委托方未提供相关所在土地手续证明，本次设定土地使用权均符合相关规定和规划，办理分割无障碍。

（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

河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦B座1616室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

果产生明显影响时，委托方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、本估价报告的结果为评估范围内房屋市场价值，应整体使用。本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，估价报告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、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本估价报告用途仅为委托方司法鉴定而评估其市场价值，估价结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是估价对象在市场上可实现价格的保证，不能作为委托方转让、抵押、征收补偿等其他目的的价值参考依据，也不能作为委托方进行房屋实际成交价格的依据及法律依据，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，请通知本评估公司进行更正。

8、本估价报告书应用有效期自估价报告出具之日（2020年10月20日）起壹年内有效。

9、本次估价结果是指目前房地产市场状况下的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

10、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十日内以书面形式向涞水县人民法院提出。

11、本估价报告加盖的估价机构印章均为原件，复印件无效。

河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方：涞水县人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：河北明和信房地产资产评估有限公司

单位地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

统一社会信用代码：911306056390570844

法定代表人：孙可欣

房地产估价资质等级：贰级

房地产估价机构资质证书编号：冀建房估（保）30 号

有效期限：截至 2022 年 2 月 2 日

联系电话：13111660526 0312-3288755

(三) 估价目的

为委托方进行司法鉴定提供参考而评估其房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、区位状况描述

易县位于河北省中西部，总面积 2534 平方公里，总人口 60 万，辖 28 个乡镇（处），469 个行政村，是一个“七山一水二分田”的山区大县。2018 年 9 月，退出贫困县序列。

易县历史悠久。早在虞舜时期，因“有易氏”居于易水而得名，战国时期建燕下都，公元 596 年（隋代）置易县，2005 年被联合国首批命名为“千年古县”。易县区位优势。距北京 90 公里、天津 160 公里、石家庄 170 公里、雄安 50 公里。易县是革命老区。1927 年建党，1938 年建政。狼牙山五勇士跳崖壮举、击毙阿部规秀等英雄事迹就发生在易县。易县山川秀美。地形地貌齐全，水资源丰富。境内有 17 座水库、5 条较大河流，全县有林面积 113 万亩，林木绿化率 55.06%，是“国家级生态示范区”“国家重点生态功能区”。易县是文化旅游大县。有世界文化遗产一处，县级以上文物保护单位 41 处。近年来，我们立足文化、生态、资源优势，深入实施“生态立县、旅游兴县、工业强县”战略。2015 年，在全省率先提出“全域旅游”发展

河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦B座1616室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

思路。2016年，成功承办首届全省旅发大会，被列入首批“国家全域旅游示范区”创建单位。有清西陵、狼牙山、易水湖、太行水镇等精品景区和新业态项目，旅游发展势头强劲。易县物产丰富。已探明矿产35种，尤以铁矿、花岗岩、玄武岩、石灰石、天然石板最为丰富。盛产多种中药材和无公害杂粮。2019年全县生产总值完成123.3亿元，增长6.5%；一般公共预算收入完成8.39亿元，增长19.53%；固定资产投资完成68.2亿元；规模以上工业增加值完成9亿元；社会消费品零售总额完成63.5亿元，增长9.5%；城乡居民人均可支配收入分别达到27273元和10401元，分别增长10%、11.5%。

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，所处区域的位置状况，交通状况，环境状况，外部配套设施状况，区位状况未来变化趋势等。

(1) 位置状况

①坐落：估价对象坐落于112国道北侧华宇二期3号住宅楼2单元1202室。

②方位：估价对象位于华宇园中部，南北方向，路面开阔，方位极好。

③距离：估价对象紧临同兴路，距离易县第三小学约400米，周边分布着易州镇家属楼、华宇时代新区、易水壹号、誉龙塞纳城等多个住宅小区。

④朝向：建筑物南北朝向，采光好。

⑤楼层：估价对象房屋总层数13层，所在层数12-13层，布局合理。

(2) 交通状况

①道路状况：南紧临同兴路，东行为开元北大街，同兴路、开元北大街纵横交错且均为易县交通主干道，路面开阔，交通便利。

②出入可利用交通工具：易县106路、681路等多条公交车线路在该估价对象门前均设有站点，出租车招手即停，交通便捷。

③交通管制情况：估价对象周边道路无交通管制及单行道等通行限制。

④停车方便程度：估价对象门前场地宽敞且进行硬化处理，便于车辆停放。

(3) 环境状况

①自然环境：估价对象位于易县较繁华地段，绿化覆盖率一般，周边以沿街绿化为主，自然环境一般。

②人文环境：估价对象周边有易县第三小学等，人文环境较优。

河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1516 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

③景观：易县广场公园，景观较优。

(4) 外部配套设施状况

①基础设施

保定市易县已完成通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整等七通一平的基础设施建设。各项城市基础设施及公共配套服务设施齐全。

②公共服务设施

易县第三小学、易县广场公园等，公共服务设施较齐备。

(5) 区位状况未来变化趋势

综上因素分析，该评估对象位于 112 国道北侧华宇二期 3 号住宅楼 2 单元 1202 室，南紧临同兴路，东行为开元北大街，附近区域范围内有易州镇家属楼、华宇时代新区、易水壹号、誉龙塞纳城等，路网密度适中，路况良好，所在区域区域住宅成熟度较高，对房地产价值是有利影响因素。

2、实物状况描述

(1) 建筑物实物状况描述

建筑物实物状况包括：名称、规模、用途、层数和高度、建筑结构、装饰装修、设施设备、层高、空间布局、建成时间、维护状况和完损状况等

名称：估价对象位于 112 国道北侧华宇二期 3 号住宅楼 2 单元 1202 室；

规模：建筑面积为 160.80 平方米；

用途：登记用途为住宅，现为华宇园住宅区；

层数和高度：房屋总层数 13 层，所在层数 12-13 层；

建筑结构：钢混结构；

装饰装修：因被执行人未在现场，本次现场未进入估价对象内部查勘。根据委托方要求，本次评估依照所调取的相关房地产材料作为评估依据，按一般装修进行价格评估；

设施设备：水、电、暖、通讯等设施齐全；

层高：符合建筑规范；

空间布局：布局设计合理；

建成时间：建成于 2007 年；

河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦B座1616室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

维护状况和完损状况：因被执行人未在现场，本次现场未进入估价对象内部查勘。根据委托方要求，本次评估依照所调取的相关房地产材料作为评估依据，室内维护保养状况按一般装修进行价格评估；

(2) 土地实物状况描述

土地实物状况包括：名称、四至、面积、用途、形状、地形地势、土壤地基、基础设施完备程度、土地平整程度等。

名称：估价对象位于112国道北侧华宇二期3号住宅楼2单元1202室；

四至：委托方未提供相关所在土地手续证明，故详细登记信息不详；

宗地总面积：委托方未提供相关所在土地手续证明，故详细登记信息不详；

用途：委托方未提供相关所在土地手续证明，故详细登记信息不详；

土地形状：委托方未提供相关所在土地手续证明，故详细登记信息不详；

地形地势：地貌形态单一，地势平坦；

土壤地基：地基承载力稳定，无不良地质现象；土壤没有受过污染；

基础设施完备程度：待估宗地的实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气）及宗地红线内“七通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整）；

土地平整程度：估价对象所在的区域土地平坦，适合作为建设用地利用；

3、权益状况

(1) 房屋权利状况

①房屋所有权状况

估价对象权利人为贾红刚，《房屋所有权证》（易县房权证易城字第20090132407号），房屋坐落于112国道北侧华宇二期3号住宅楼2单元1202室。

②他项权利设定状况：

根据本次估价目的，本次估价未考虑估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权。

③租约限制状况

根据注册房地产估价师现场查勘，委托方未提供相关租赁证明，根据本次估价目的，本次未考虑租赁权和用益物权。

河北明和信房地产资产评估有限公司

地址 保定市朝阳北大街巨谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话: 0312-3288755 13111660526

④房地产利用状况

估价对象现为华宇园住宅区。

⑤其他特殊情况

其他特殊情况包括相邻关系等。相邻关系是指房地产的相邻权利人依照法律、法规的规定或者按照当地习惯,相互之间应当提供必要的便利或者接受必要的限制而产生的权利和义务关系。估价对象四至明晰、产权清晰,与相邻彼此间不存在限制与地役权等情况。因此无特殊情况影响。

(2)土地权利状况

①土地所有权状况和土地使用权状况

土地所有权属于国家,委托方未提供相关所在土地手续证明,故详细登记信息不详。本次设定土地使用权均符合相关规定和规划,办理分割无障碍。

②他项权利设定状况:

至价值时点,委托方未能提供是否存在其他他项权利的相关资料。根据本次估价目的,本次估价未考虑估价对象担保物权和其他优先受偿权。

③租约限制状况

根据注册房地产估价师现场查勘,委托方未提供相关租赁证明,根据本次估价目的,本次未考虑租赁权和用益物权。

④目前使用情况

委托方未提供相关所在土地手续证明,地上建有住宅用房。

⑤土地使用管制

委托方未提供相关所在土地手续证明。本次设定土地使用权均符合相关规定和规划,办理分割无障碍。

⑥其他特殊情况

其他特殊情况包括相邻关系等。相邻关系是指房地产的相邻权利人依照法律、法规的规定或者按照当地习惯,相互之间应当提供必要的便利或者接受必要的限制而产生的权利和义务关系。估价对象四至明晰、产权清晰,与相邻彼此间不存在限制与地役权等情况。因此无特殊情况影响。

河北明和信房地产资产评估有限公司

地址 保定市朝阳北大街巴谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话: 0312-3288755 13111660526

(五) 价值时点

2020 年 10 月 13 日, 为注册房地产估价师现场查勘之日。

(六) 价值类型

本报告的价值类型为: 市场价值

价值定义: 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。即在正常交易情况下, 由熟悉情况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, 但不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

价值内涵: 本次评估的价值为估价对象 112 国道北侧华宇二期 3 号住宅楼 2 单元 1202 室于价值时点 (2020 年 10 月 13 日) 的房地产市场价值。

(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, 公平合理地进行估价。

2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求, 即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

3、最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响, 两者的配合适当均衡时, 房地产的效用便能高度发挥, 达到最高最佳利用状态。经过估价人员综合分析并进行现场查勘后, 认为该估价对象保持现状用途最为有利, 并以此为前提估价。

4、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的, 因此在不同价值时点, 同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定, 均以其在价值时点的状况为准。

河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦B座1516室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

5、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。

（八）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布，2007年10月1日起施行）

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布，2007年8月30日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正，根据2009年08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《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过对《中华人民共和国城市房地产管理法》作出修改，本决定自2020年1月1日起施行）

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，根据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《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改，本决定自2020年1月1日起施行）

(4) 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号发布，2016年12月1日起施行）

河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

2、本次估价采用的技术标准

- (1) 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）

3、委托方及当事人提供的有关资料

- (1) 涿水县人民法院评估委托书
- (2) 《房屋所有权证》（易县房权证易城字第 20090132407 号）复印件

4、估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- (1) 估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施
- (2) 现场查勘搜集到的资料

（九）估价方法

1、估价方法的选择：

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法：

(1) 比较法适用于在同一地区或同一供求范围内的类似地区中，与估价对象房地产相类似的房地产的交易较多的估价；

(2) 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价；

(3) 成本法适用于不宜采用比较法、收益法、假设开发法的估价；

(4) 假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产进行市场价值的估价，通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况及本次估价目的，我们认为估价对象认为采用比较法最为适宜。理由如下：

估价对象的特点和实际情况及本次估价目的，我们认为与估价对象类似的房产交易实例较多且交易资料比较容易获得，符合比较法的应用条件及适用范围。

未采用方法的理由：

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的估价，本次评估估价对象为住宅用房，区域范围内有较多交易案例且交易资料比较容易获得，且成本法不能反应其市场价值，故不宜采用成本法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价，估价对象虽存在收益，但估价对象所在区域房屋租售比失衡，收益法不能客观反映估价对象的价值，故不宜采用

河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

收益法。

假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，本次评估对象为已建成住宅用房，建成于 2007 年，维护保养状况较优，且周边商服繁华度较高，利用状况良好，故不宜采用假设开发法。

2、估价方法的介绍

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时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估价方法。比较法以替代原理为理论基础。

3、估价技术路线

运用比较法求取估价对象的房地产价值

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。

4、求取估价对象的市场价值

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的、估价原则、估价程序，选择科学的估价方法，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为 125.20 万元（大写：人民币壹佰贰拾伍万贰仟元整），单价为 7786 元/平方米。

评估结果汇总表

（币种：人民币）

项目	单位	估价结果
1、测算结果	总价（万元）	125.20
	单价（元/m ² ）	7786
2、市场价值	总价（万元）	125.20
	单价（元/m ² ）	7786

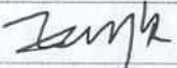

河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

(十一) 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
孙可欣	1320020009		2020.10.20
李学伟	1320170120		2020.10.20

(十二) 实地查勘期

2020 年 10 月 13 日

(十三) 估价作业期

2020 年 10 月 13 日至 2020 年 10 月 20 日

(十四) 估价报告应用的有效期限

本估价报告书应用的有效期限为壹年，自 2020 年 10 月 20 日始至 2021 年 10 月 19 日止。

河北明和信房地产资产评估有限公司

2020 年 10 月 20 日



河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

四、附 件

- 1、《房地产估价资格证》复印件
- 2、估价机构营业执照复印件
- 3、估价人员资格证复印件
- 4、估价对象权属证明文件复印件
- 5、估价对象位置、内外部照片
- 6、可比案例位置图及照片
- 7、涞水县人民法院评估委托书

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：河北明和信房地产资产评估有限公司
法定代表人：孙可欣
(执行事务合伙人)

住所：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦B座1616室

统一社会信用代码：911306056690570844

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）30号

有效期限：截至2022年2月2日





营业执照

统一社会信用代码

911306056690570844

(副本)

副本编号: 1 - 1



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 河北明和信房地产资产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 孙可欣

经营范围 资产评估。房地产咨询服务。房地产价格评估。土地评估。土地评估咨询。土地登记代理服务。土地规划服务。农村土地整理服务。土地复垦。土地调查评估服务。社会稳定风险评估。
(以上评估均限在资质证核定的范围和有效期内从事经营活动)。(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)

注册资本 伍佰万元整

成立日期 2007年11月12日

营业期限 2007年11月12日至 2037年11月11日

住所 保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦B座1616室

登记机关

行政审批局

2020年9月30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. C0196171

姓名 / Full name

孙可欣

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130604197009031268

注册号 / Registration No.

1320020009

执业机构 / Employer

河北明和信房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-12

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. 00230463

姓名 / Full name

李学伟

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

230225198611162365

注册号 / Registration No.

1320170120

执业机构 / Employer

河北明和信房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-6-18

持证人签名 / Bearer's signature



根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



登记机关



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)

建房注册号: 13059

易县房权证 易城字第 20090132407 号

房屋所有权人	贾红刚		
共有情况			
房屋坐落	112国道北側华宇二期3号住宅楼2单元1202室		
登记时间	2009年08月21日		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	13	160.80	133.37
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			至 止

房屋登记专用章

附 记	中国农业银行股份有限公司易县支行 16万元 全部抵押 2008.03.03至2028.03.02
-----	---



房屋分层分户平面图

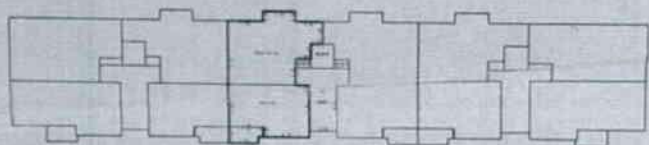
地号: 01



房地产平面图

图幅号:

座落	112国道北侧华字二期3号住宅楼			所有权单位(人)	贾红刚
幢号	03	总层数	13	套内建筑面积(m ²)	133.37
户号	1202	所在层次	12-13	共有分摊面积(m ²)	27.43
结构	钢混	建筑年限	2007	产权面积(m ²)	160.80



嘉善县兴业有限公司测绘队制

- 注: 1. 确权范围粗实线以内。
2. 无图纸专用章, 图纸无效。

比例: 1:500 测绘: 李长利 李增智 陈海云 复核: 展立柱

2007年12月14日



注意事项

房屋登记机构依法查
明。
致的, 除有证据证
登记簿为准。
人不得在本证上注
意的, 可申请补发。

00022833



贾红刚

男 满

1973 7 6

河北省易县易州镇城隍庙64
08号



1977 8 16

13242173070800

王德英



姓名 高英俊

性别 男 民族 汉

出生 1992年2月14日

住址 河北省保定市涑水县姜村
乡燕翎村幸福路9号



公民身分号码 130623199202142419



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 涑水县公安局

有效期限 2018.07.16-2038.07.16

估价对象区域位置图



估价对象照片



案例照片

案例 A



案例 B



案例 C



案例 A 区域位置图



案例 B 区域位置图



案例 C 区域位置图



河北省涞水县人民法院 执行裁定书

(2020)冀0623执恢33号

申请执行人：高英俊，男，1992年2月14日生，汉族，住涞水县娄村乡燕翎村，身份证号：130623199202142419。

被执行人：何志辉，女，1975年10月6日生，汉族，住易县后部家属区，身份证号：13242119751006022X。

被执行人：贾红刚，男，1973年7月6日生，满族，住易县北家属区，身份证号：13242119730706003X。

被执行人：信德龙，男，1974年10月3日生，汉族，住涞水县涞水镇东文山路，身份证号：132429197410030016。

申请执行人高英俊与被执行人何志辉、贾红刚、信德龙借款合同纠纷一案中，被执行人至今未履行(2018)冀0623民初1650号民事调解书确定的法定义务。经查，何志辉、贾红刚名下有房产登记信息，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

查封被执行人何志辉、贾红刚名下位于易县112国道北侧华宇二期3号住宅楼2单元1202室的房屋一处，查封期限三年。

本裁定立即执行。

审判员 刘晖

二〇二〇年六月二十三日



本件与原件核对无误

执行员 苏建东
书记员 司爱琴

11月7日

河北省涞水县人民法院 民事裁定书

(2017)冀0623民初1650号

申请人：高英俊，男，1992年2月14日出生，汉族，住涞水县娄村乡燕翎村幸福路9号，身份证号：130623199202142419

委托代理人：王猛，河北精伟律师事务所，律师。

被申请人：何志辉，女，1975年10月6日出生，汉族，住易县后部家属区警民胡同4号楼2单元201室，身份证号：13242119751006022X

被申请人：贾红刚，男，1973年7月6日出生，满族，住易县店北家属区华宇小区4号楼3单元12号，身份证号：13242119730706003X

申请人高英俊与被申请人何志辉、贾红刚借款合同纠纷一案，申请人高英俊于2018年10月15日向本院申请财产保全，请求查封被申请人位于易县112国道北侧华宇二期3号住宅楼2单元1202室房屋一套。申请人高英俊以中华联合财产保险股份有限公司诉讼财产保全责任保险（保单号：0218130653C0041S000025）提供担保。

本院经审查认为，法院对于可能因当事人一方的行为或者其他原因，使判决难以执行或者造成当事人其他损害的案件，根据对方当事人的申请，可以裁定对其财产进行保全。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、第一百零二条、第一百零三条第一款规定，裁定如下：

查封被申请人何志辉、贾红刚的位于易县112国道北侧华宇二期3号住宅楼2单元1202室的房屋一套，查封两年。

案件受理费 3020 元，由申请人高英俊负担。

本裁定立即开始执行。

如不服本判决，可以自收到裁定书之日起五日内向本院申请复议一次。复议期间不停止裁定的执行。

审 判 员 张 建 军



本件与原件核对无误

书 记 员 刘 海 帅

涑水县人民法院 评估委托书

(2020)冀 0623 委评 68 号

河北明和信房地产资产评估有限公司：

我院执行的申请执行人高英俊与被执行人何志辉、贾洪刚、信德龙借贷合同纠纷一案，现需对被执行人何志辉、贾洪刚名下的位于易县 112 国道北侧华宇二期 3 号住宅楼 2 单元 1202 室(房产证号:20090132407)的房屋予以评估。现将有关材料送上，请指派有专业职称的技术人员给予评估，评估后请做出结论报告，并将报告书寄送我院。

涑水县人民法院

二〇二〇年十月十三日



