

# 房地产估价报告

估价报告编号：ZQH20040

估价项目名称：涑水县人民法院委托的位于涑水县三坡镇下庄村  
三坡大街西侧的商住房地产市场价格价值评估

估价委托人：涑水县人民法院

房地产估价机构：保定中企华房地产估价有限公司

注册房地产估价师：匙春梅 注册号 1320100060

许桂明 注册号 1320190103

估价报告出具日期：二零二零年十二月二十一日

## 致估价委托人函

涑水县人民法院：

受贵院委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则对齐士涛所属的位于涑水县三坡镇下庄村三坡大街西侧，房屋所有权证号：涑水县房权证三坡镇字第 06636 号，建筑面积为 331.41 平方米的商住房地产市场价值进行了估价。

价值时点：2020 年 12 月 18 日。

估价目的：为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价值。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，进行了科学、客观、合理的估价，在与本估价报告书假设条件相同的情况下，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响估价对象价格因素进行分析，确定估价对象在价值时点的估价结果如下（币种：人民币）：

总价：118.87 万元（含土地使用权价值 18.85 万元）

大写：人民币壹佰壹拾捌万捌仟柒佰元整。

其中未确权房屋建筑面积为 45.15 平方米

总价：4.94 万元

大写：人民币肆万玖仟肆佰元整。

## 估价结果汇总表

货币种类：人民币

序号	产权证号	房地产坐落	评估面积 (m <sup>2</sup> )	评估总额 (万元)
1	涑水县房权证三坡镇 字第 06636 号	涑水县三坡镇下庄 村三坡大街西侧	331.41	95.08
2	涑土分国用(2006)第 9 号	涑水县三坡镇下庄 村	233.00	18.85
3	未确权	涑水县三坡镇下庄 村三坡大街西侧	45.15	4.94
总计				118.87

保定中企华房地产估价有限公司

法定代表人：

2020 年 12 月 21 日



# 目 录

一 致估价委托人函	1
二 估价师声明	4
三 估价的假设和限制条件	5
四 估价结果报告	7
(一) 委托人	7
(二) 估价方	7
(三) 估价对象	7
(四) 估价目的	7
(五) 价值时点	8
(六) 价值定义	8
(七) 估价依据	8
(八) 估价原则	8
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	10
(十一) 估价人员	10
(十二) 估价作业日期	10
(十三) 估价报告应用的有效期	10
五 房地产估价技术报告	11
六 附件	
(一) 委托人提供的估价对象相关资料	12
(二) 估价对象所处位置示意图及照片	22
(三) 比较实例所处位置图及照片	24
(四) 涇水县人民法院司法鉴定委托书	25
(五) 《房地产估价资格证》复印件	26
(六) 估价机构营业执照复印件	27
(七) 估价人员资格证复印件	28

## 估价师声明

我们郑重声明：

1、我们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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、我们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、估价人员许桂明于2020年12月18日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察。我们对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托人提供的资料进行估价。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告所依据的有关估价对象建筑面积和权益资料等由委托人提供，由其对其真实性负责，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的责任。

8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为准。

9、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

10、参与本次估价的房地产估价师：

匙春梅 中国注册房地产估价师 注册号 1320100C60

匙春梅

许桂明 中国注册房地产估价师 注册号 1320190103

许桂明

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设：

(一) 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。  
(二) 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。

(三) 本次评估以估价对象合法取得、使用和可按现状持续使用为前提。

### (四) 本次估价基于以下概念

所称估价，是指专业估价人员，根据估价目的，遵循估价原则，运用估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对待估房地产的客观合理价格进行估算的活动。

所称公允价格（客观合理价格），是指对应于某种估价目的特定条件下形成或成立的正常价格，它能够为当事人或社会一般人所信服和接受，通常客观合理价格是指在公开市场上形成或成立的价格。

公开市场，是指一个竞争性的市场，在该市场上交易各方进行交易的唯一目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较为充裕的时间，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排它性。

本报告所称“公开市场价值”是指估价对象在保持现有用途并取得房屋所有权证后，在外部经济环境保持稳定的前提下，为本报告所确定的评估目的而提出的公允评估意见（即公允价格）。该评估意见是指假定在充分发达的公开市场条件下，交易双方在交易地位平等、充分了解相关市场信息及交易双方独立和理智进行判断的前提下形成的公平市场价格。该价格并不代表估价对象在涉及产权变动时的实际交易价格。

同一估价对象，估价目的不同，估价依据及采用的价值标准会有所不同，估价结果的客观合理价格也会有所不同。

### 二、未经调查确认或无法调查确认的资料

(一) 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题。

(二) 除非另有说明，本次房地产司法鉴定估价假定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

### 三、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

(一) 估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅作为委托人进行房地产司法鉴定的参考

依据,不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及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。

(二) 估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化、市场供应关系变化、市场结构转变以及其它不可抗力等因素对房地产价值的影响,也未考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时,估价结果一般亦会发生变化。

(三) 本次评估未考虑强制处分,要求在短期内变现的特殊情况。估价结果未考虑未来处置风险。

(四) 任何有关估价对象的运作方式、程序应符合国家的有关法律、法规。

(五) 本次估价所依据的权属资料及数据、有关文件、说明均由委托人提供,委托人应对其所提供情况和资料的真实性、合法性和完整性负责。由于委托人提供情况和资料不实造成的失误,我公司不承担任何责任,特此声明。

(六) 在实际勘查中发现院西侧平房不包含在房屋所有权证登记的房屋状况中,根据委托方要求现场对房屋进行实际测量,并将其纳入评估范围进行评估。如房屋建筑物面积与国家有关测绘部门最终确认的面积有差异,本估价报告结果做相应的调整。

#### 四、背离事实假设

无背离事实假设

#### 五、不相一致假设

无不相一致假设

#### 六、依据不足假设

无依据不足假设

#### 七、本报告使用的限制条件

(一) 估价目的、价值时点不变。

(二) 未经估价方和委托人书面同意,本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。

(三) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章、签字后方可使用,按有关规定本估价报告应用有效期自估价报告出具之日起一年内有效。

(四) 本估价报告壹式陆份,复印件无效。

# 房地产估价结果报告

一、估价委托人：涑水县人民法院

二、估价机构：保定中企华房地产估价有限公司

住 所：保定市七一中路 1616 号

法人代表：匙春梅

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）31 号

三、估价目的：为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象房地产状况

估价对象位于涑水县三坡镇下庄村三坡大街西侧，房屋建筑面积 331.41 平方米，设计用途商住。

2、估价对象土地状况

估价对象所占土地，土地使用权证号：涑土分国用（2006）第 9 号；土地使用权人：齐士涛；座落：涑水县三坡镇下庄村；地号：-；地类（用途）：商住；使用权类型：出让；终止日期：至 2046 年；使用权面积：233.00 m<sup>2</sup>。

估价对象所占土地为较规则多边形，地势平坦，土地开发程度达到宗地红线外“五通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、）和红线内场地平整，所在区域基础设施较完备。

3、估价对象建筑物状况

根据委托人提供的房屋所有权证：涑水县房权证三坡镇字第 06636 号，房屋所有权人：齐士涛；房屋坐落：涑水县三坡镇下庄村三坡大街西侧；产别：私有；幢号：1；结构：混合；房屋总层数：3；所在层数：1-3；建筑面积：331.41 平方米；设计用途：商住。

估价对象装修情况：建筑物外墙面粉防水涂料，防盗门、塑钢窗，室内内墙面刷乳胶漆，地板砖铺地面，木门，木包门窗口，厨房、卫生间内墙面贴砖到顶，PVC 吊顶，卫生间铺防滑地砖，估价对象水、电、通讯等配套设施齐全，建筑物自建成至今正常使用，维护保养状况良好。

其他权利状况：根据委托人提供的《房屋所有权证》涑水县房权证三坡镇字第 06636 号，估价对象存在抵押权，由于本次评估目的是为委托人办理相关案件提供价格参考依据，本次估价结果为市场价值，故本次估价



未考虑抵押权对估价对象价值的影响。另外根据委托人提供的资料显示估价对象不存在租赁权等他项权利。

#### 五、价值时点

2020年12月18日（估价人员现场勘查日）。

#### 六、价值定义

本次估价采用的市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

#### 七、估价依据

##### （一）主要法律、法规、政策文件和技术规程

- 1、《中华人民共和国资产评估法》；
- 2、《房地产估价基本术语标准》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 6、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）。

##### （二）委托人提供的相关资料

- 1、涑水县人民法院评估委托书；
- 2、房屋所有权证复印件（涑水县房权证三坡镇字第06636号）、土地使有权证复印件（涑土分国用（2006）第9号）。

（三）估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘查、调查获得的资料。

#### 八、估价原则

本次估价主要遵循以下原则：

##### 1、合法原则

遵循合法原则，即必须以估价对象的合法使用、合法交易或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。

##### 2、最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用，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。由于本次估价的目的是为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价格，因此以保持现状为估价前提。

### 3、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。本次估价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。

### 4、独立客观公正原则

独立客观公正原则要求房地产估价人员应站在中立的立场上，求出一个对各方当事人来说都是公平合理的价格。

### 5、替代原则

在估价房地产的价格时，如附近地区有若干相近效用的房地产的价格存在，则可依据“替代原理”推断出估价对象的价格。实际上是找一些与估价对象密切相关而又具有一定替代性的房地产作为比较参照物来进行估价，然后对其间的差别做些适当的修正得出估价对象的房地产价格。要求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。

总之，在估价过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的原则进行房地产价格估价，做到估价过程合理，估价方法科学，估价结果准确。

## 九、估价方法

### (一) 估价技术思路和估价方法

根据《房地产估价规范》（以下简称《规范》），估价方法有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。估价方法的选择应按照《规范》的要求，根据当地房地产市场情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。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；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价；成本法适用于市场不完善无法运用比较法的房地产估价；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。

估价对象作为商住用房地产，适宜选用比较法及收益法进行估价，然而经估价人员进行走访调查发现类似估价对象房地产租赁市场不活跃，租金收益不易于取得，因此不选用收益法进行评估，因为估价对象所在区域市场较活跃，交易案例丰富易于选取，因此我们确定将比较法作为本次估价的方法。

本次房地产价值评估采用比较法。

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。

#### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，进行了科学、客观、合理的估价，在与本估价报告书假设条件相同的情况下，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响估价对象价格因素进行分析，确定估价对象在价值时点的估价结果如下（币种：人民币）：

总价：118.87 万元（含土地使用权价值 18.85 万元）

大写：人民币壹佰壹拾捌万捌仟柒佰元整。

其中未确权房屋建筑面积为 45.15 平方米

总价：4.94 万元

大写：人民币肆万玖仟肆佰元整。

#### 十一、估价人员

匙春梅 中国注册房地产估价师 注册号 1320100060

匙春梅

许桂明 中国注册房地产估价师 注册号 1320190103

许桂明

#### 十二、估价作业日期

2020 年 12 月 18 日至 2020 年 12 月 21 日

#### 十三、估价报告应用的有效期

本估价报告从出具之日（2020 年 12 月 21 日）起一年内有效。本估价报告所示估价结果为估价对象 2020 年 12 月 18 日的市场价值，若有效期内房地产市场状况变化较大时估价报告应用有效期应不超过半年。

保定中企华房地产估价有限公司

2020 年 12 月 21 日

## 附 件

- 1、委托人提供的估价对象相关资料
- 2、估价对象所处位置示意图及照片
- 3、涑水县人民法院评估委托书
- 4、《房地产估价资格证》复印件
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、估价人员资格复印件

# 涑水县人民法院 评估委托书

保定中企华房地产评估有限公司：

我院执行的申请执行人保定银行股份有限公司涑水支行与被执行人隗功香、齐士涛、赵彦霞金融借款合同纠纷一案，现需对被执行人齐士涛、赵彦霞名下共有的位于涑水县三坡大街下庄村的房产一处 [涑水县房权证三坡镇字第 06636 号，国有土地使用权涑土分国用 (2006) 第 9 号] 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。



二〇二〇年七月十八日



# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：保定中企华房地产估价有限公司

法定代表人：匙春梅  
(执行事务合伙人)

住所：保定市七一中路1616号

邮政编码：071000

联系电话：13933295818

统一社会信用代码：911306026746528228

组织形式：有限责任公司

注册资本：100万元  
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(保)31号

有效期限：2023年12月15日



企业最新信息  
可通过扫描二维码查询

发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2020年12月16日





# 营业执照

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。



统一社会信用代码

911306026746528228

(副本) 副本编号: 1-1

名称 保定中企华房地产估价有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 匙春梅

经营范围 从事房地产价格评估(不含涉案物品的评估)。(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 壹佰万元整

成立日期 2008年04月18日

营业期限

住所 保定市七一中路1616号

登记机关



2019年 11月 29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.



发证机关  
No. 00201237

姓名 / Full name

匙春梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

132442197002261625

注册号 / Registration No.

1320100060

执业机构 / Employer

保定中企华房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-2-24

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.



发证机关  
No. 00181230

姓名 / Full name

许桂明

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13062519840302672X

注册号 / Registration No.

1320190103

执业机构 / Employer

保定中企华房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-21

持证人签名 / Bearer's signature

