

# 房地产估价报告

估价项目名称：田伟所有位于新华路新华桥东侧宏运楼  
4层中门的成套住宅房地产市场价值  
评估（青县）

估价委托人：青县人民法院

房地产估价机构：河北哲人房地产评估行有限责任公司

注册房地产估价师：徐小静（注册号：1320140015）

李娜（注册号：1320040003）

刘威（注册号：1320170057）

估价报告出具日期：2020年12月08日

估价报告编号：冀哲房估[2020]字第 HF20094 号



## 致估价委托人函

青县人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对田伟所有，位于新华路新华桥东侧宏运楼4层中门的成套住宅进行了房地产市场价值评估。

**估价目的：**为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

**估价对象：**房屋为多层不带电梯成套住宅，混合结构，所在建筑物共5层，估价对象位于第4层，据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》记载，建筑面积为107.24平方米。估价对象包含分摊的国有土地使用权及室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务。

**价值时点：**2020年12月03日

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

**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，本着独立、客观、公正、合法的原则，对该房地产进行了实地勘查、勘测和有关资料的收集等工作，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及贵方提供的有关资料等，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果：估价对象在价值时点的市场价值单价为5078元/平方米，总价取整为人民币54.46万元，大写：人民币伍拾肆万肆仟陆佰元整。

**特别提示：**

1、估价结果为房地产市场价值，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、本报告交付估价委托人估价报告原件伍份，报告复印件无效。在此提请报告使用者注意。

特此函告

河北哲人房地产评估行有限责任公司（盖章）

法定代表人：静徐



签名（盖章）

2020年12月08日



## 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	2-4
(一) 一般假设	
(二) 未定事项假设	
(三) 背离事实假设	
(四) 不相一致假设	
(五) 依据不足假设	
(六) 估价报告使用的限制	
(七) 需要特殊说明的其它事项	
三、估价结果报告.....	5-8
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 实地查勘期	
(十二) 估价作业期	
(十三) 估价报告应用的有效期	
(十四) 注册房地产估价师	
四、房地产估价技术报告(估价机构存档)	
五、附件.....	9
(一) 青县人民法院司法鉴定委托书	
(二) 估价对象权属证明资料复印件	
(三) 估价对象区域位置图	
(四) 估价对象相关照片	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构备案证书复印件	
(七) 注册房地产估价师资格证书复印件	



## 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、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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按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）进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师已于2020年12月03日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，但仅限于外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对评估对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

部分代理人一同查勘，并已在查勘记录表上签字。

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
李娜	1320040003	李娜	2020.12.8
徐小静	1320140015	徐小静	2020.12.8
刘威	1320170057	刘威	2020.12.8





## 二、估价的假设和限制条件

### (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。估价对象权属清楚，房地产所有人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供了估价对象的《不动产权利及其他事项登记信息》复印件，我们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、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、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或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、估价委托人带领估价人员现场查勘的房屋与《不动产权利及其他事项登记信息》所载房屋为同一房屋，具有唯一性。

5、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

6、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一致。以其建筑质量符合原设计要求和质量标准为假设前提。

7、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告有效期内如有较大波动，报告使用者应慎重使用本估价结果。

### (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

本次估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，故无背离事实假设。

### (四) 不相一致假设

本次评估估价对象的实际用途、登记用途、规划用途均一致，无不相一致假设。

### (五) 依据不足假设

1、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《不动产权利及其他事项登记信息》复印件，本次估价假定《不动产权利及其他事项登记信息》复印件与原件相符，真实、合法、有效。

2、本次估价现场勘查时，由于当事人不配合，估价人员未能进入



房屋内部，经征询委托人意见，本次估价以估价对象具备正常使用功能，内部简单装修为依据，并设定上述估价对象房屋内部状况与估价对象实际状况一致。

#### （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、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、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后进行修正甚至重新估价。
- 5、本估价报告使用期限为一年，自出具报告之日（2020年12月08日）算起。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，对估价结果产生明显影响时，估价委托人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。
- 6、本估价报告之结果为评估范围内房地产的市场价格，应整体使用。本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》由估价机构存档。估价报告书附件为报告的有机组成部分。
- 7、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。
- 8、本评估报告的报告解释权为本评估机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。
- 9、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。
- 10、当事人或者其他利害关系人对本评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向青县人民法院提出。



### (七) 需要特殊说明的其它事项

1、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。

2、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

3、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。

4、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。

5、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在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评估结论的准确性

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、估价结果在委托人提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托人提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。委托人对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。



## 三、估价结果报告

### (一) 估价委托人

估价委托人：青县人民法院

### (二) 房地产估价机构

估价方：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法人代表：徐小静

住 所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路 307 号  
华侨大厦 8401 室商用

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）11 号

联系人：徐小静

联系电话：2057057 3321168

邮政编码：071051

### (三) 估价目的

为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

### (四) 估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为多层不带电梯成套住宅，含分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务。

#### 2、估价对象区位状况

估价对象位于新华路新华桥东侧宏运楼 4 层中门，西行为滨河东街，北行为新华中路，交通较便利。估价对象附近区域内有圣府花园小区、鼎一首府、青县信誉楼商厦、百信商厦、信发商厦、同聚祥商厦、青县少年宫、南海公园、新华书店、中国建设银行、中国农业银行等，基础设施及公共服务设施较完善，地理位置较优越。

#### 3、估价对象权益状况

据估价委托人提供的《不动产权利及其他事项登记信息》，本次评估估价对象为田伟所属房地产，共有情况为单独所有，估价对象坐落于新华路新华桥东侧宏运楼 4 层中门；权利类型为国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；房屋性质为存量房；规划用途为成套住宅；房屋建筑面积 107.24 平方米；不动产权证号为冀（2017）青县不动产权第 0002237 号。

据委托人提供的《不动产权利其他事项登记信息》，估价对象于 2020 年 07 月 10 日已被青县人民法院查封，查封期限自 2020 年 07





月 09 日起至 2023 年 07 月 08 日止。

#### 4、估价对象实体状况

本次评估估价对象为多层不带电梯成套住宅，房屋所有权人为田伟，坐落于新华路新华桥东侧宏运楼 4 层中门；建筑面积 107.24 平方米；其所在建筑物共 5 层，混合结构。估价对象位于建筑物内第 4 层，用途为住宅。

估价对象入户设简易防盗门，由于当事人不配合，估价人员未能进入房屋内部，入户门玻璃破损，透过简易防盗门可见室内有简单装修。本次估价设定估价对象具备正常使用功能，室内简单装修。

**（五）价值时点：**本次估价的时点为 2020 年 12 月 03 日（现场勘查日期）。

**（六）价值类型：**本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2020 年 12 月 03 日的市场价值。估价的价值标准为公开市场价值，未考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

房地产市场价值为房地产在公开市场上最可能形成的价格。所谓公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的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，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

#### （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，公平合理地进行评估。

##### 2、合法原则

以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提进行估价。

##### 3、最高最佳使用原则

以估价对象的最高最佳使用原则，认为保持现状继续使用为前提的估价，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行的合理理论；根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳使用。

##### 4、替代原则

房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下正常价格。



## 5、价值时点原则

估价结果是求取估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

## (八) 估价依据

### 1、法律、法规及技术性规范、约束性文件：

- (1) 《中华人民共和国物权法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《河北省建筑工程技术经济指标》；
- (6) 《河北省司法鉴定管理条例》；
- (7) 《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》（法释[2011]21号）；
- (8) 《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）；
- (9) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；
- (10) 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》。

### 2、估价委托人提供的资料

- (1) 《不动产权利及其他事项登记信息》复印件；
- (2) 委托人提供的其他资料。
- (3) 青县人民法院司法鉴定委托书

### 3、估价方搜集的有关资料

- (1) 现场勘察资料及照片；
- (2) 房地产市场情况。

## (九) 估价方法

根据估价目的及估价对象的实际情况，宜采取不同的估价方法。按照《房地产估价规范》的要求，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

估价人员在实地调查踏勘的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析，在同一供求圈内类似房地产成交实例较多，且交易实例可参照性较强，据此我们确定将市场法作为本次估价的一种方法，估价对象用途为住宅，有潜在租金收益，适宜采用收益法估价，但鉴于当前青县房屋租售比失调，收益法测算的估价结果不能客观反应当前住



宅用途房地产市场价值，故本次估价放弃使用收益法，据此确定本次只采用市场比较法进行评估。

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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，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，进行数据分析、测算及综合评定确定：

估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 54.46 万元，大写：人民币伍拾肆万肆仟陆佰元整。

#### (十一) 实地查勘期

2020 年 12 月 03 日

#### (十二) 估价作业日期

2020 年 12 月 03 日至 2020 年 12 月 08 日

#### (十三) 估价报告应用的限制及有效期

1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自 2020 年 12 月 08 日至 2021 年 12 月 07 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。

#### (十四) 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
李娜	1320040003	李娜	2020.12.8
徐小静	1320140015	徐小静	2020.12.8
刘威	1320170057	刘威	2020.12.8

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2020 年 12 月 08 日



## 五、估价技术报告

(由估价机构存档)

## 六、附件

- 1、青县人民法院司法鉴定委托书复印件
- 2、估价对象产权证明资料复印件
- 3、估价对象区域位置图
- 4、估价对象现状照片
- 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、注册房地产估价师资格证复印件





# 青县人民法院 司法鉴定委托书

(2020)冀0922委评41号

河北哲人房地产评估行有限责任公司：

我院受理的申请执行人中国邮政储蓄银行股份有限公司青县支行与被执行人田伟、被执行人柳玉荣金融借款合同纠纷一案，需对被执行人田伟名下位于青县新华路新华桥东侧鸿运楼4层中门房产一处{产权证号：冀(2017)青县不动产权第0002237号}的现价值予以评估。评估日为基准日，并定于2020年12月3日上午10时到青县新华桥东侧鸿运楼4层中门处现场勘验。

依据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条以及《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》的规定，现委托你单位对此进行司法鉴定，如愿接受委托须遵守如下规定：1、遵守人民法院司法鉴定对外委托程序；2、不得在鉴定过程中私自会见当事人及代理人；3、履行保密义务，妥善保管鉴定材料；4、鉴定过程中出现问题及时与司法技术辅助室联系，自愿接受其监督管理，并按规定时限做出结论；5、严格履行出庭义务。

现将有关材料送去，请指派有关专业人员30日内完成鉴定。



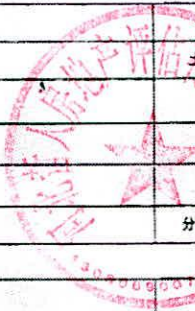
二〇二〇年十一月三十日



不动产权利及其他事项登记信息

查看附件   
  查看档案条件   
  查看登记簿   
  查看当前不动产单元登记簿

不动产单元号	130922001042GB00041F00010004		业务号	201707170019
房屋编号	20141014000100001		房地坐落	新华路新华桥东德
房屋所有权人	田伟		权利人类型	个人
证件种类	身份证		证件号	130324198208070032
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权			
房屋共有情况	单独所有			
登记类型	转移登记			
登记原因	国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记			
土地使用权人	田伟			
独用土地面积			分摊土地面积	
土地使用期限起	1997-07-04		土地使用期限止	2047-07-04
房地产交易价格(万元)	45.0000		房屋性质	存量房
房屋结构	混合结构		规划用途	城镇住宅
所在层/总层数	4	/	5	
专有建筑面积(㎡)	93.74		分摊建筑面积(㎡)	13.5
不动产权证号	冀(2017)青县不动产权第0002237号			
登簿人	周艳艳		登记时间	2017-07-24 00:00:00
附记				





# 房屋分户平面图

座落 新华桥东路南 宏运楼

图幅号 4 III-5729-402  
丘号



沧州市民测绘服务有限公司

套内面积	93.74	分摊系数	0.1440330	分摊面积	13.50	产权面积	107.24
幢号		单元		层号	4.中门	比例尺	1:200
2017年6月28日							
测图 王青							
校核 吴洪钢							
产权证号							
产权人							
面积							

测图 王青  
校核 吴洪钢

23



# 不动产权利及其他事项登记信息

不动产权证书号	13092200104263H00041F03010004	业房产	2020070900034
房屋(含地)坐落编号	20141014000100001	坐落	河北省新华桥东里
查封机关	博白县人民法院	查封文件	(2020)冀0922执694号
查封文件	(2020)冀0922执694号	查封类型	查封
查封范围	新华桥新华桥东里		
查封期限至	2020-07-09 00:00:00		
查封登记时间	2020-07-10 09:05:04	查封期限止	2023-07-08 23:59:59
解封业务号		查封权利人	曹庆祥
解封时间		解封文件	
		解封文件	
		解封权利人	



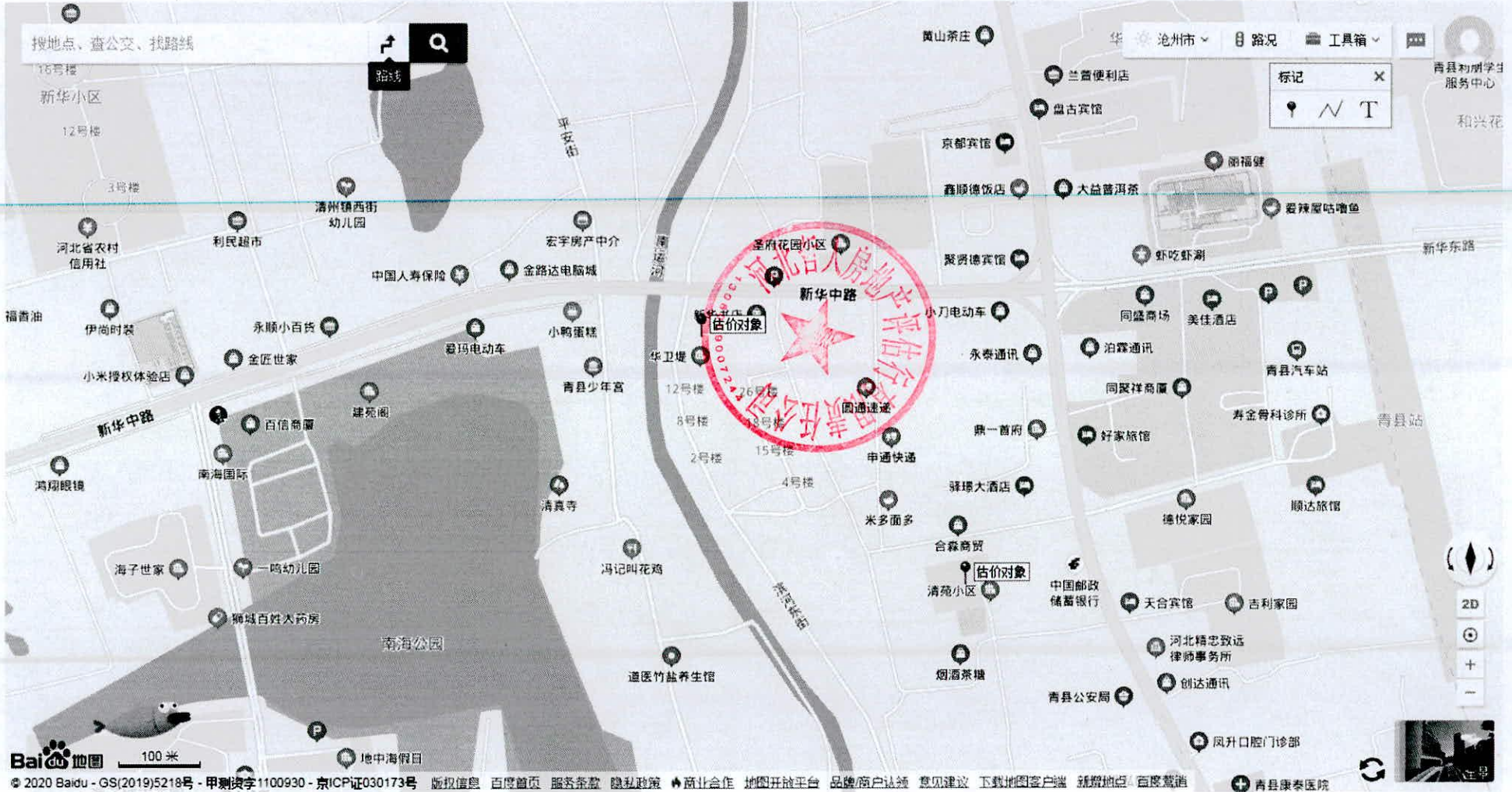
原告:中国邮政储蓄银行股份有限公司青县支行  
 被告:曹庆祥  
 联系电话:0317-4569061

附记



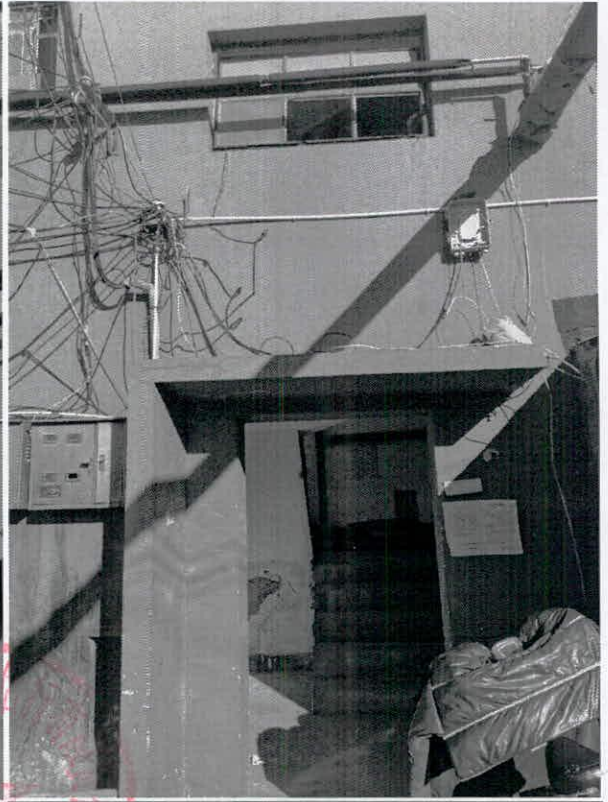


# 估价对象位置图





估价对象照片







# 营业执照

统一社会信用代码  
911306026012257666

(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 河北哲人房地产评估行有限责任公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2000年11月07日

法定代表人 徐小静

营业期限

经营范围 房地产评估服务, 土地评估服务, 房地产咨询服务, 房地产经纪服务, 资产评估, 征地社会稳定风险评估。(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)

住所 保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路307号华侨大厦8401室商用

登记机关



2020 年 9 月 3 日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



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：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 徐小静

住所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路307号华侨大厦8401室

统一社会信用代码：911306026012257666

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(保)11号

有效期限：截至2023年1月5日

发证机关(公章)

2020年1月6日

中华人民共和国住房和城乡建设部制





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. 00202621

姓名 / Full name

李娜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130603197405060961

注册号 / Registration No.

1320040003

执业机构 / Employer

河北哲人房地产评估行有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

李娜





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. 00200202

姓名 / Full name

徐小静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130638198403073544

注册号 / Registration No.

1320140015

执业机构 / Employer

河北哲人房地产评估行有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-20

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. 00282292

姓名 / Full name

刘威

性别 / Sex

身份证号码 / ID No.

1320170057

注册号 / Registration No.

20170057

执业机构 / Employer

河北哲人房地产评估行有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature



