

# 房地产估价报告



估价报告编号：冀兴房估[2021]第S007号

估价项目名称：邢台市威县中华大街东侧住宅房地产市场价  
值评估

估价委托人：威县人民法院

房地产估价机构：河北兴诚房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：齐金翠（注册房地产估价师：1319970112）

石磊波（注册房地产估价师：1320180096）

估价报告出具日期：2021年3月5日



# 房地产估价报告



估价报告编号：冀兴房估[2021]第 S007 号

估价项目名称：邢台市威县中华大街东侧住宅房地产市场价值评估

估价委托人：威县人民法院

房地产估价机构：河北兴诚房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：齐金翠（注册房地产估价师：1319970112）

石磊波（注册房地产估价师：1320180096）

估价报告出具日期：2021年3月5日

# 致估价委托人函

威县人民法院：

受贵院委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对位于邢台市威县中华大街东侧住宅房地产进行了市场价值评估。

估价目的：确定估价对象在价值时点的房地产市场价值，为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：宋英勋所有的位于邢台市威县中华大街东侧房地产。

价值时点：2021年2月25日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果

序号	项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (万元)	备注
1	2单元三层东 户	135.931	3225	43.84	
2	储藏间	20.59	1300	2.68	
3	车库	27.40	/	6.00	
合计		183.921		52.52	

评估总价值：52.52万元（人民币大写：伍拾贰万伍仟贰佰元整）。

评估结果使用特别提示

（1）因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

（2）在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；

（3）委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(4) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证；

(5) 如对此估价报告结果有异议，请在收到本估价报告之日起五日内书面向威县人民法院提出。

特此函告

河北兴诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人

2021年3月5日



# 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	7
(一) 估价委托人.....	7
(二) 房地产估价机构.....	7
(三) 估价目的.....	7
(四) 估价对象.....	7
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	10
四、附件.....	11
(1) 威县人民法院委托书复印件.....	11
(2) 估价对象位置图.....	11
(3) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	11
(4) 《房屋所有权证》复印件.....	11
(5) 《房屋他项权证》复印件.....	11
(6) 可比实例位置图和外观照片.....	11
(7) 房地产估价机构营业执照复印件.....	11
(8) 房地产估价机构备案证书复印件.....	11
(9) 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	11

# 一、估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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和潜在的利益，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/T 50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）等的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

6. 本报告未经估价机构书面同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位或个人提供；报告的全部或部分内容，未经许可不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

7. 本次评估交付委托方评估报告原件伍份，报告复印件无效。

注册房地产估价师：

中华人民共和国注册房地产估价师  
姓名：齐金翠  
注册号：1319970112  
有效期：至2023年7月14日

齐金翠

中华人民共和国注册房地产估价师  
姓名：石磊波  
注册号：1320180096  
有效期：至2021年7月30日

石磊波

河北兴诚房地产评估咨询有限公司

2021年3月5日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）估价假设

#### 1. 一般假设

（1）估价人员对本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，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，以其合法、真实、准确和完整为假设前提；

（2）估价人员对房屋安全、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，以其安全为假设前提。

（3）估价人员对估价对象的现场勘察仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无缺陷。本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

（4）假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

#### 2. 未定事项假设

估价对象无未定事项，本次估价无未定事项假设。

#### 3. 背离事实假设

至价值时点，估价对象已被查封；考虑估价目的的特殊需要，假设估价对象无查封限制。

#### 4. 不相一致假设

估价对象无不一致情况，本次估价无不相一致假设。

#### 5. 依据不足假设

估价对象无依据不足，本次估价无依据不足假设。

## （二）估价报告使用限制

1. 本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，若改变估价目的或使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本估价报告使用者为估价委托人威县人民法院；报告有效期自报告出具之日起为一年。如在一年中房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，或政府有关政策有重大调整以及不可抗力等状况出现，估价结果应作相应调整，有效期也应随之调整。

3. 本估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章后方为有效。

4. 本次估价结果包含估价对象所分摊的土地价值。

5. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

6. 本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。



## 三、估价结果报告

### （一）估价委托人

名称：威县人民法院  
住所：威县光明路北侧

### （二）房地产估价机构

机构名称：河北兴诚房地产评估咨询有限公司  
住所：石家庄市长安区平安北大街3号  
法人代表：齐金翠  
备案等级：贰级  
证书编号：冀建房估（石）21号

### （三）估价目的

确定估价对象在价值时点的房地产市场价格，为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

### （四）估价对象

估价对象为宋英勋所有的位于邢台市威县中华大街东侧房地产，建筑面积135.931平方米，规划用途为住宅；混合结构；较新；估价对象外墙为涂料粉刷，塑钢外窗，塑封阳台；瓷砖地面；客厅墙面涂料粉刷，石膏板吊顶，瓷踢脚；卧室、餐厅墙面涂料粉刷，石膏角线，瓷踢脚；阳台为瓷砖地面，墙面部分贴瓷砖部分涂料粉刷，石膏角线，瓷踢脚；厨房、卫生间为瓷砖地面，瓷砖墙面，PCV吊顶；厨具、卫具齐全；储藏间、车库铺木地板，内墙面贴壁纸、塑钢门窗；安装入户防盗门，单元电子对讲门；至价值时点，水、电、暖气等基础配套设施齐全，天然气已接入小区，估价对象尚未接入户内。土地地号为威国用（2007）

字第变6号，土地使用年限：2007年4月4日至2035年4月4日止，至价值时点，土地剩余使用年限为14.11年。

#### （五）价值时点

根据估价目的，本次价值时点确定为实地查勘估价对象之日，即2021年2月25日。

#### （六）价值类型

本次估价的价值类型确定为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，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。

#### （七）估价原则

本估价报告在遵守独立、客观、公正的基本原则前提下，具体遵循估价原则如下：

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2. 合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则：要求估价结果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在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

#### （八）估价依据

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《中华人民共和国民法典》；
- (6) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- (7) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- (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) 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；
- (10) 威县人民法院委托书；
- (11) 估价委托人提供的估价所需资料；
- (12) 本估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

#### （九）估价方法

本次估价根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，选用比较法作为估价方法。

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。

运用比较法估价时，按下列步骤进行：1、搜集交易实例；2、选取可比实例；3、建立比较基础；4、进行交易情况修正；5、进行市场状况调整；6、进行房地产状况调整；7、计算比较价值。

#### （十）估价结果

本估价机构根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象邢台市威县中华大街东侧住宅房地产在价值时点的市场价值。

## 估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法
估价对象	总价(万元)	43.84
	单价(元/平方米)	3225
储物间	总价(万元)	2.68
	单价(元/平方米)	1300
车库	总价(万元)	6.00
	单价(万元/个)	6.00
评估价值	总值(万元)	52.52
	平均单价(元/平方米)	3864

房地产评估总价值：52.52 万元（人民币大写：伍拾贰万伍仟贰佰元整）。

## (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名
齐金翠	1319970112	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：齐金翠 注册号：1319970112 有效期：至2023年7月14日	 2021年3月5日
石磊波	1320180096	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：石磊波 注册号：1320180096 有效期：至2021年7月30日	 2021年3月5日

## (十二) 实地查勘期

2021年2月25日

## (十三) 估价作业期

2021年2月25日至2021年3月5日

河北兴诚房地产评估咨询有限公司

2021年3月5日

## 四、附件

- (1) 威县人民法院委托书复印件
- (2) 估价对象位置图
- (3) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (4) 《房屋所有权证》复印件
- (5) 《房屋他项权证》复印件
- (6) 可比实例位置图和外观照片
- (7) 房地产估价机构营业执照复印件
- (8) 房地产估价机构备案证书复印件
- (9) 注册房地产估价师估价资格证书复印件

# 威县人民法院 委托书

(2021)冀0533执恢1号

河北兴诚房地产评估咨询有限公司：

我院在执行中国邮政储蓄银行股份有限公司威县支行与宋英勋,王晓红 借款合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

宋英勋名下房产。



承办人：贾艳华

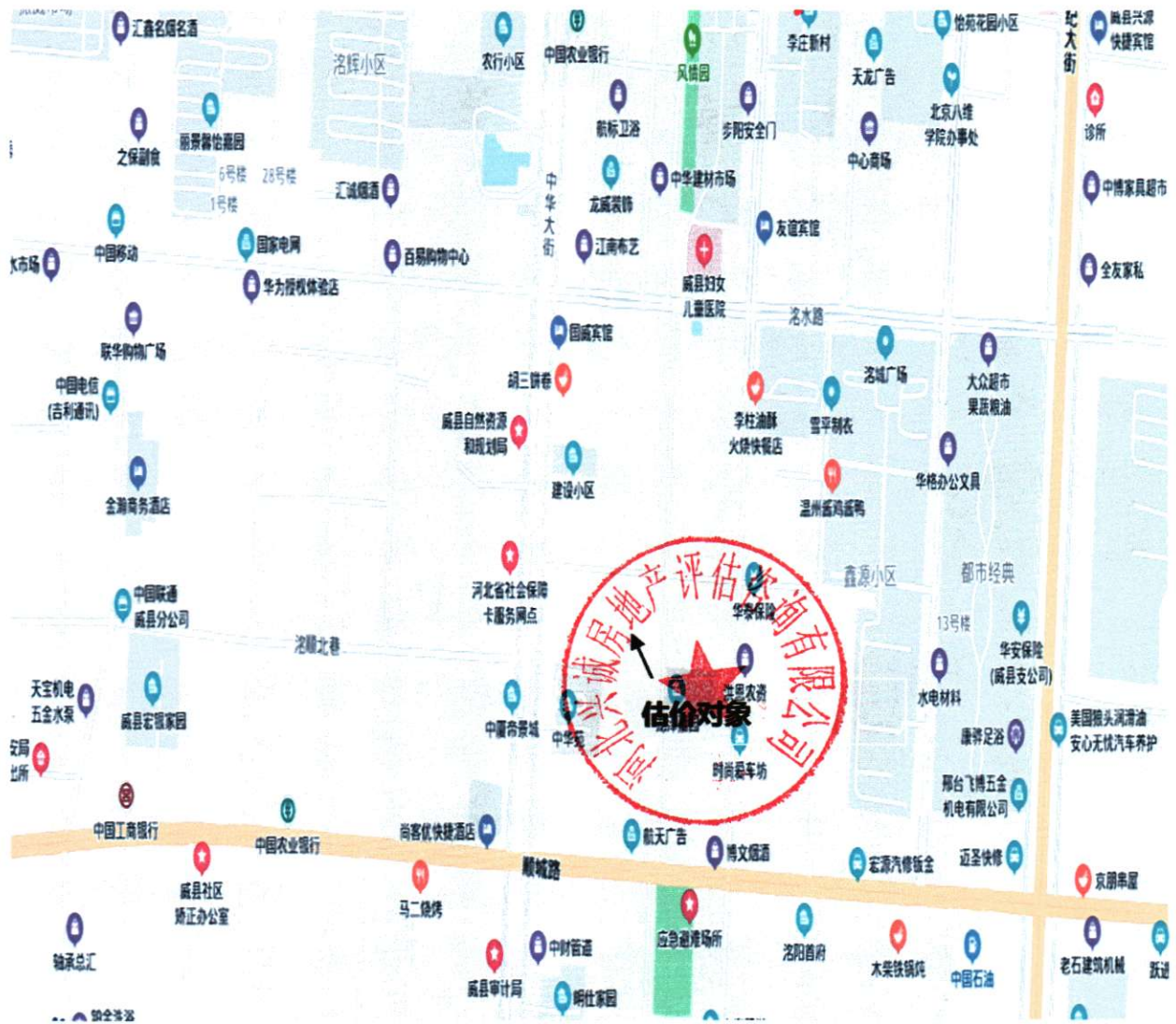
联系电话

联系人：赵景良

联系电话：17703398301

本院地址：威县光明路北侧

# 估价对象位置图



## 估价对象实地查勘情况和相关照片

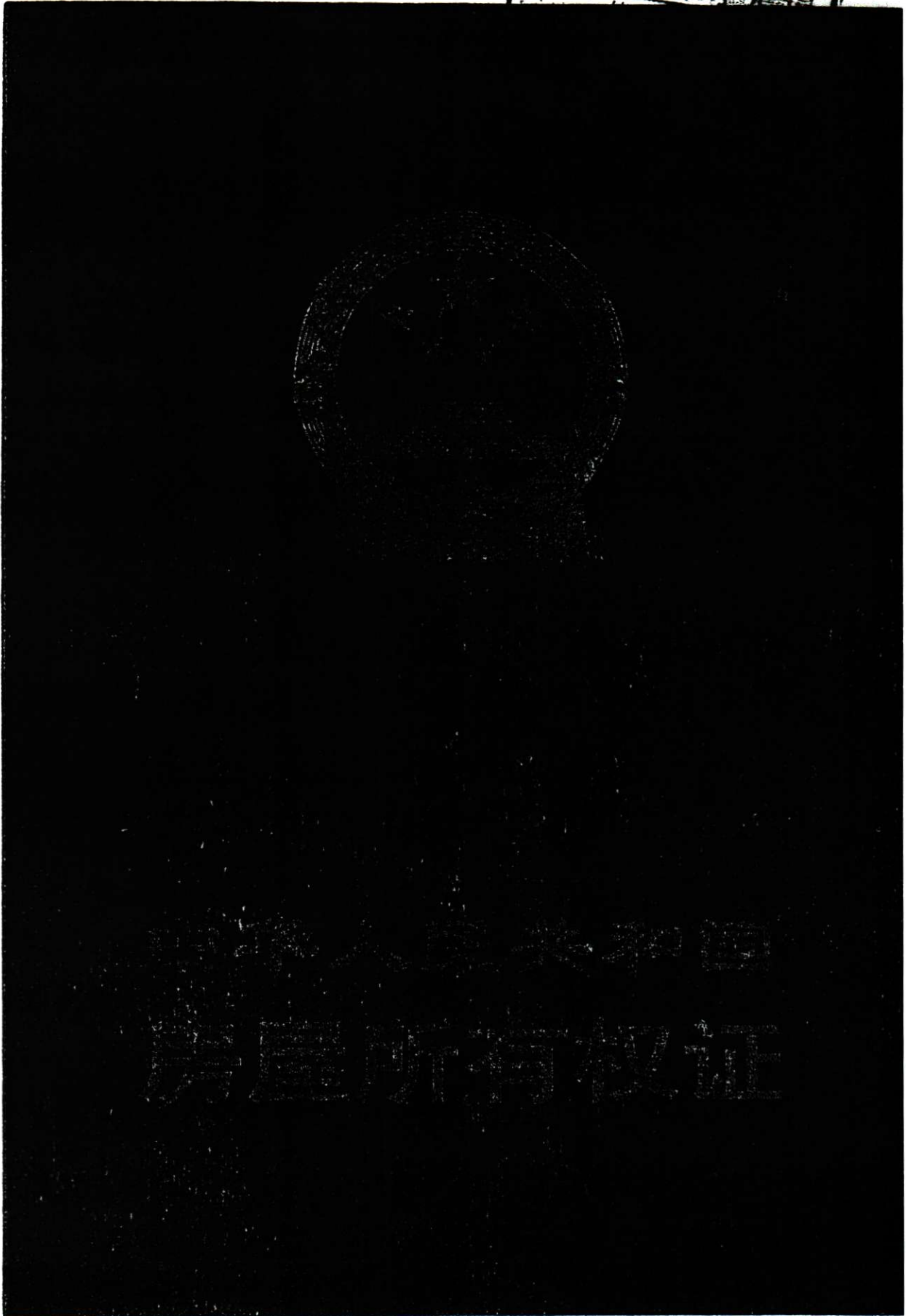
注册房地产估价师齐金翠、石磊波对估价对象进行了实地查勘。

相关照片：



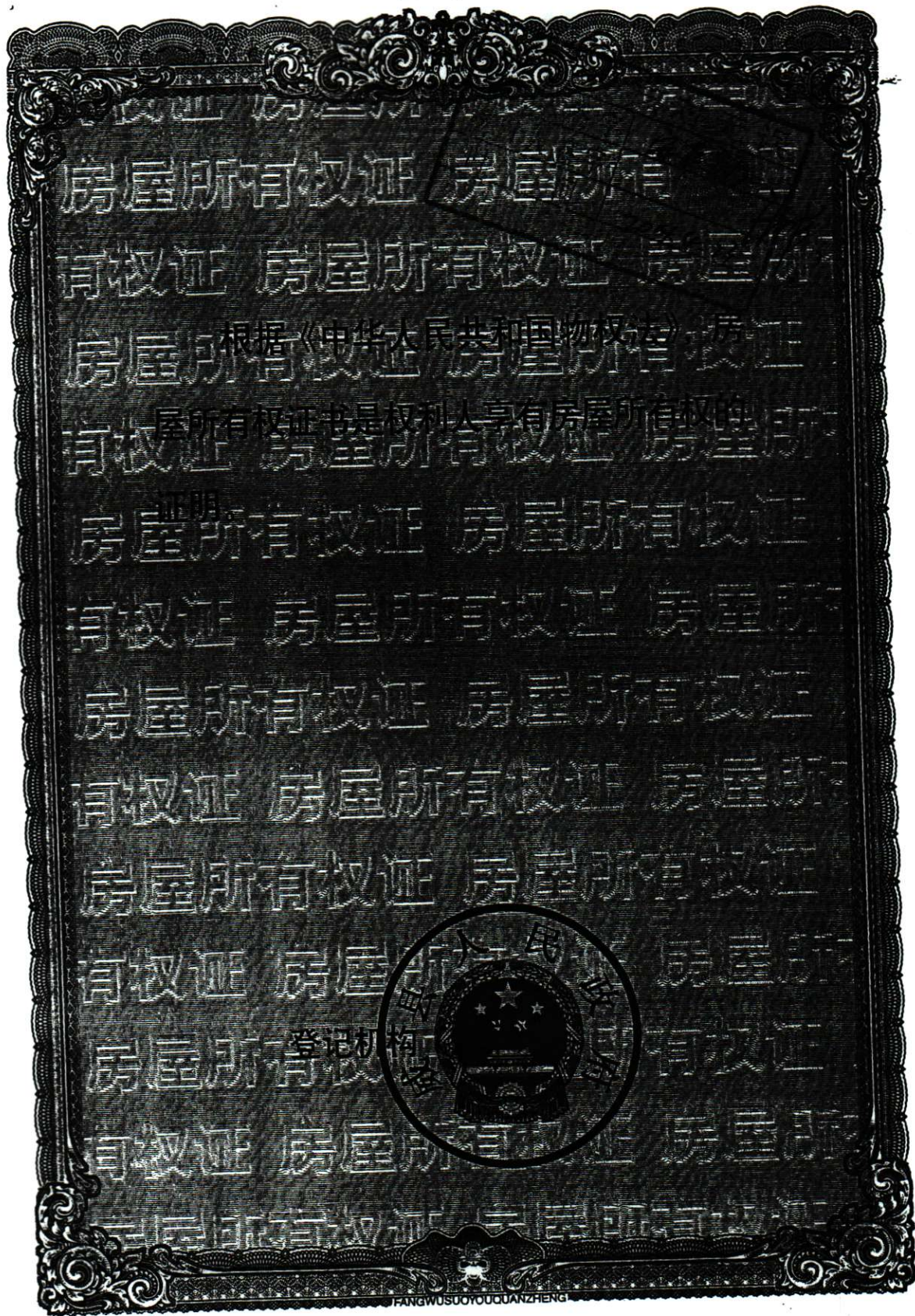


与原件核对无误



中华人民共和国  
房屋所有权证



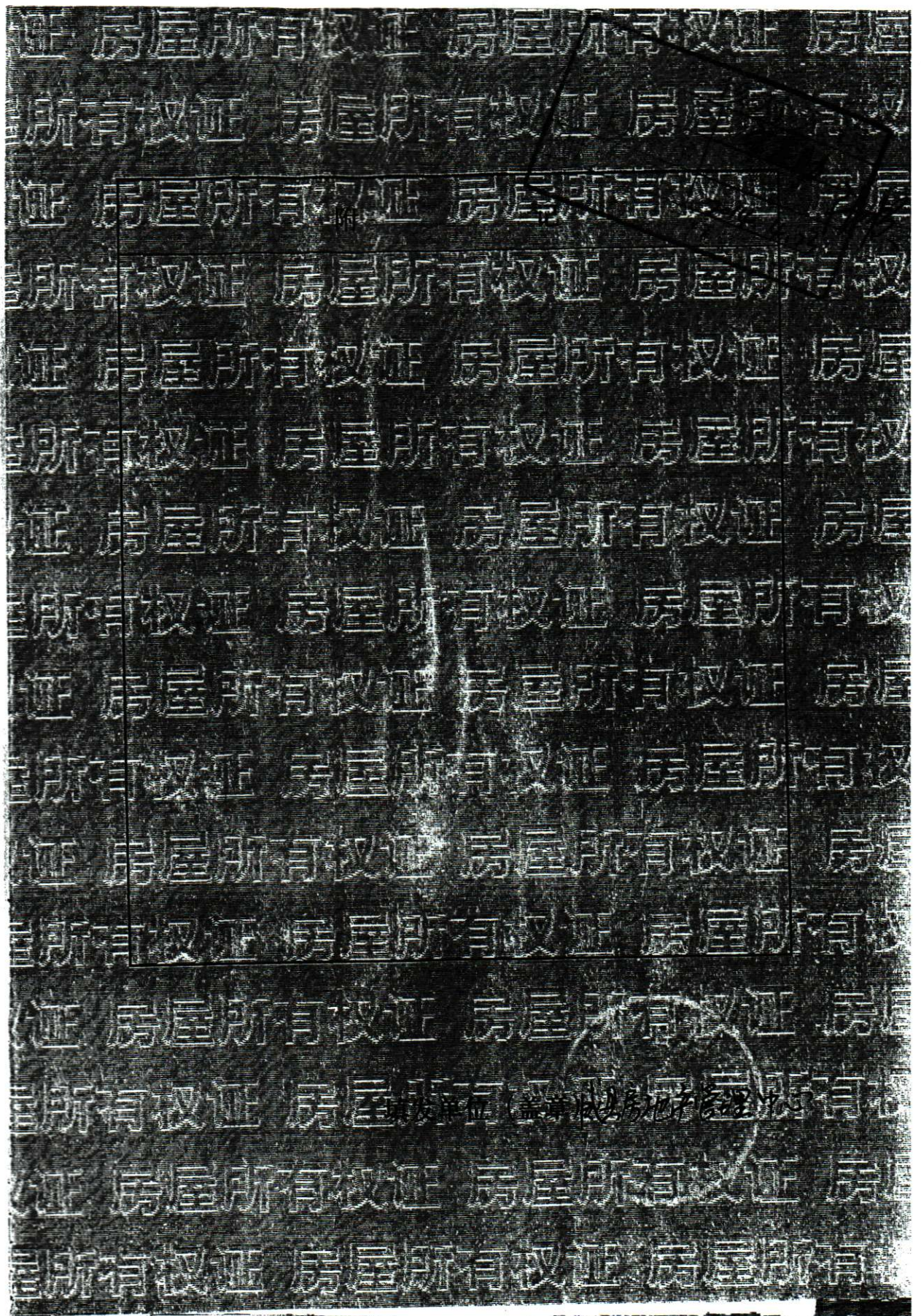


房屋所有权证 房屋所有  
所有权证 房屋所有权证 房屋所  
房屋所有权证 房屋所有权证  
所有权证 房屋所有权证 房屋所  
房屋所有权证 房屋所有权证  
所有权证 房屋所有权证 房屋所  
房屋所有权证 房屋所有权证  
所有权证 房屋所有权证 房屋所  
房屋所有权证 房屋所有权证  
所有权证 房屋所有权证 房屋所  
房屋所有权证 房屋所有权证  
所有权证 房屋所有权证 房屋所  
房屋所有权证 房屋所有权证

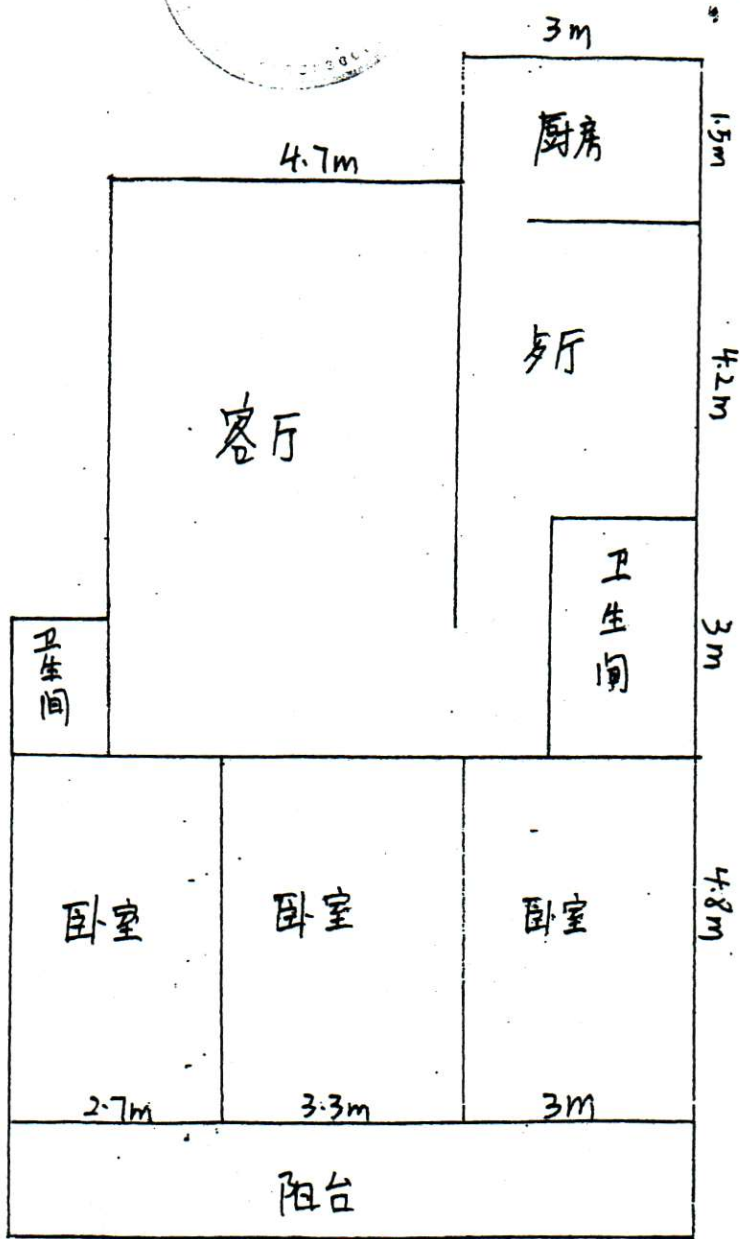


FANGWUSUOYOUQUANZHENG



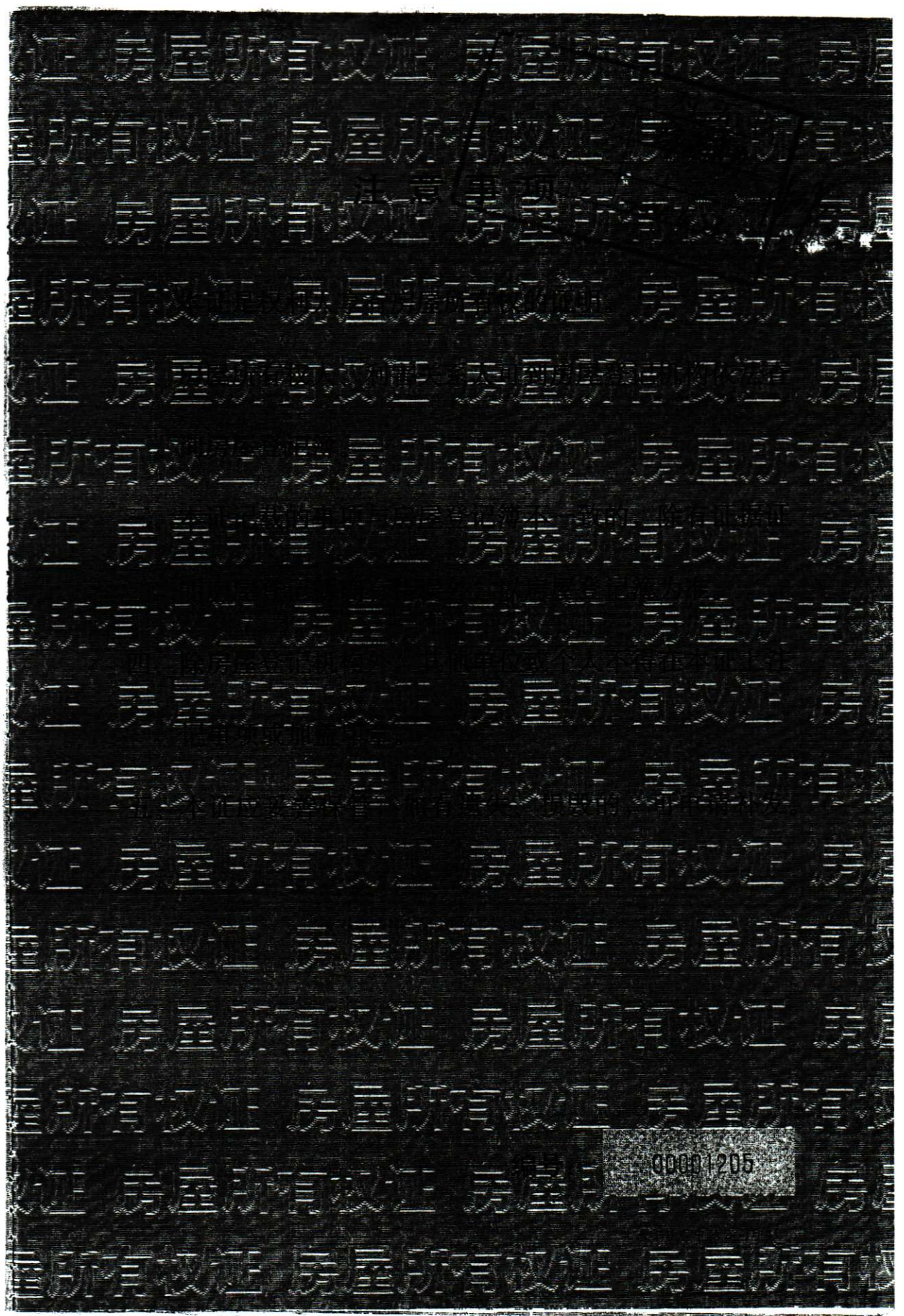


房屋所有权证 房屋所有权证 房屋所有权证  
 房屋所有权证 房屋所有权证 房屋所有权证



储藏间 20.59 m<sup>2</sup>  
 车库 27.4 m<sup>2</sup>

135.931 m<sup>2</sup> 宋英勋



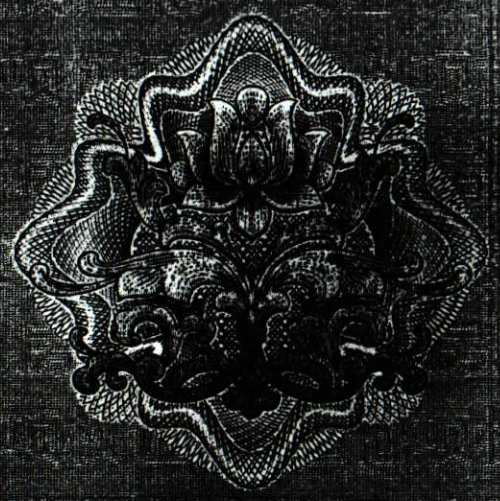
00001205

持证人签字  
核对人签字  
2014.11.17

根据《中华人民共和国物权法》，房屋他项权证书是权利人享有房屋他项权利的证明。



FANGWUTAXIANGQUANZHENG



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)  
建房注册号: 3114



成房他证 2014 号



房屋他项权利人	中国邮政储蓄银行股份有限公司
房屋所有权人	宋英勤
房屋所有权证号	成房权证2009字第449号
房屋坐落	中平大街东侧
他项权利种类	抵押
债权数额	叁拾伍万元
登记时间	2014年6月13日

与原卡核对无误  
 持证人签字  
 核对人签字  
 时间  
 2014.6.13

附 记  
 抵押面积: 183.92m<sup>2</sup>  
 抵押期限: 自2014年6月13日至2017年6月13日

填发单位 (盖章)




持	原件	抄	误

### 注 意 事 项

- 一、本证是权利人享有房屋他项权利的证明。
- 二、房屋他项权利人、利害关系人可到房屋登记机构依法查询房屋登记簿。
- 三、本证记载的事项与房屋登记簿不一致的，除有证据证明房屋登记簿确有错误外，以房屋登记簿为准。
- 四、除房屋登记机构外，其他单位或个人不得在本证上注记事项或加盖印章。
- 五、本证应妥善保管，如有遗失、损毁的，可申请补发。



## 可比实例位置图和外观照片

序号	可比实例	位置图	外观照片	备注
1	可比实例 1			
2	可比实例 2			
3	可比实例 3			

029896



# 营业执照

统一社会信用代码

911301007468730789

(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 河北兴诚房地产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 齐金翠

经营范围 房地产价格评估; 土地价格评估; 企业管理咨询; 企业形象策划。  
(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 贰佰万元整

成立日期 2003年02月26日

营业期限

住所 河北省石家庄市长安区平安北大街3号



登记机关



2020

年8月4日



# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北兴诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：齐金翠  
(执行事务合伙人)

住所：河北省石家庄市长安区平安北大街3号

邮政编码：050000

联系电话：13933843236

统一社会信用代码：911301007468730789

组织形式：有限责任公司

注册资本：200万元  
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(石)21号

有效期限：2022年11月14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8月28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. 00232264

姓名 / Full name

齐金翠 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

1301021966112020944

注册号 / Registration No.

131990112

执业机构 / Employer

河北兴诚房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

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. 00160299

姓名 / Full name

石磊波

男

身份证件号码 / ID No.

130123198907070011

注册号 / Registration No.

1320180096

执业机构 / Employer

河北兴诚房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-30

持证人签名 / Bearer's signature

