

房地产估价报告

估价项目名称：高连武所有位于高家庄村的住宅用途房地
产市场价值评估（定兴县）

估价委托人：定兴县人民法院

房地产估价机构：河北哲太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）

徐彩华（注册号：1320190022）

刘威（注册号：1320170057）

估价报告出具日期：2020年03月18日

估价报告编号：冀哲房估[2020]字第 HF20007 号

致估价委托人函

定兴县人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对高连武所有，位于高家庄村的住宅用途房地产进行了市场价值评估。

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：估价对象为高连武所属房地产，据估价委托人提供的房地产权属资料，估价对象包含一宗宅基地，使用权面积为 355 平方米；地上建筑物建筑面积共计 275.84 平方米；及围墙、彩钢棚、地面硬化等附属物。本次估价，估价对象不含地上及建筑物室内可移动物品及其他债权债务。

价值时点：2020 年 01 月 03 日

价值类型：非完全公开市场价值。本次评估的估价对象价格为宅基地及其地上建筑物、附属物在价值时点 2020 年 01 月 03 日的非完全公开市场价值。房地产非完全公开市场价值为最有可能在合法条件下实现的市场价值，但在此基础上应考虑可流转范围、特定关系人之间交易、自愿买卖以及合法交易实现的不确定性等因素影响。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，采用成本法进行评估。

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察、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总价为人民币 397477 元，大写：人民币叁拾玖万柒仟肆佰柒拾柒元整（详见估价结果一览表）。

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合法的交易双方，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一式伍份，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：徐静章 签名（盖章）

2020 年 03 月 18 日

估价结果一览表

建筑物	序号	名称	结构	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
	1	北房	砖混	245.84	1162	285666
	2	东房	砖木	30.00	543	16290
	小计			275.84		301956
附属物	序号	名称	数量	单位	单价 (元)	总价 (元)
	1	彩钢棚	26.92	平方米	100	2692
	2	围墙	32.25	平方米	180	5805
	3	厕所	1	座	400	400
	4	院内红 砖地面	35.64	平方米	25	891
	5	水泥地 面硬化	168.56	平方米	50	8428
	6	门垛	1	对	1000	1000
	7	大门	1	对	1400	1400
	小计					20616
土地	土地面积 (m ²)			单价 (元/m ²)	总价 (元)	
	355			211	74905	
合计					397477	

河北哲人房地产评估行有限责任公司(盖章)

2020年03月18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.....	5-10
(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.....	11
(一) 定兴县人民法院司法鉴定委托书	
(二) 估价对象权属证明复印件	
(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) 房地产估价机构资质证书复印件	
(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、我公司估价人员已于2020年01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。

双方当事人一同查勘，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
徐彩华	1320190022	徐彩华	2020.3.18
徐小静	1320140015	徐小静	2020.3.18
刘威	1320170057	刘威	2020.3.18

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《集体土地使用证》（定集用（2001）字第 1516235 号）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使用。

4、估价委托人带领估价人员现场查勘的房地产与《集体土地使用证》（定集用（2001）字第 1516235 号）所载宅基地及地上建筑物为同一房地产，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作为假设前提。

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

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《集体土地使用证》（定集用（2001）字第 1516235 号）复印件，本次估价假定上述房地产权属资料复印件与原件相符，真实、合法、有效。

(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合法交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。
- 3、估价结果不含地上及建筑物室内可移动物品价值及其他债权债务。
- 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03月18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。本估价结果报告分《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定兴县人民法院提出。

(七) 需要特殊说明的其它事项

- 1、本报告中的土地使用权面积和权利状况依据《集体土地使用证》（定集用（2001）字第 1516235 号）；房屋建筑面积及附属物的相关数据由估价人员现场测量、点数并经当事人双方签字认可。

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、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、特定关系人之间交易、自愿买卖以及合法交易实现的不确定性等因素影响。

4、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。

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：定兴县人民法院

(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格。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为高连武所属房地产，包含一宗宅基地，使用权面积为 355 平方米（其中临时占地 122 平方米）；地上建筑物建筑面积共计 275.84 平方米；及围墙、彩钢棚、地面硬化等附属物。本次估价，估价对象不含地上及建筑物室内可移动物品及其他债权债务。

2、估价对象区位状况

估价对象位于高家庄村。高家庄村位于定兴县天宫寺镇驻地北 7.5 公里处，北距高碑店市 3.3 公里。估价对象门前临村间小路，周边均为高家庄村村民住宅，地理位置一般。

3、估价对象权益状况

据委托人提供的《集体土地使用证》（定集用（2001）字第 1516235 号），估价对象土地所有者为高家庄村，土地使用者为高连武；用途为农宅；面积共计为 355 平方米（其中临时占地 122 平方米）；四至为：东至王志国，南至道，西至王建文，北至王思文。该宗土地地上

建有两幢建筑物，建筑物未办理产权登记。

至价值时点，估价对象未设有抵押权、租赁权等其他权利登记。

4、估价对象实体状况

据委托人提供的《集体土地使用证》(定集用(2001)字第 1516235 号)，估价对象土地为农村宅基地，使用权面积共计 355 平方米(其中临时占地 122 平方米)，至价值时点，实际开发程度为宗地红线外“五通”(即通路、通电、通讯、通上水、通气)，宗地红线内“七通一平”(即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气及场地平整)。宅基地地上建有砖混结构楼房及砖木结构平房，院内地面全部硬化(部分水泥、部分红砖)。

本次评估估价对象房屋所有权人为高连武，坐落于高家庄村；建筑面积共计 275.84 平方米；附属物有围墙、彩钢棚、地面硬化等。建筑物及附属物具体状况详见下表：

估价对象状况一览表

项目	序号	名称	结构	总层数	建成年代	建筑面积(m ²)	备注
建筑物	1	北房	砖混	2	2010	245.84	正立面贴外墙砖。首层室内瓷砖地面，内墙刷乳胶漆，石膏板吊顶；第二层室内瓷砖地面，内墙抹灰。铝合金门窗，室内楼梯，瓷砖踏步，无扶手。
	2	东房	砖木	1	1994	30.00	正立面贴外墙砖，室内水泥地面，内墙罩白，部分墙皮起皮、脱落，木门窗，檐高 3.2 米。
	合计						275.84
附属物	序号	名称	数量	单位	详情备注		
	1	彩钢棚	26.92	平方米	单层彩钢板围护，单层彩钢板顶，高 2.6 米。		
	2	围墙	32.25	平方米	24 红砖抹灰墙，高 3 米。		
	3	厕所	1	座	旱厕。		
	4	院内红砖地面	35.64	平方米	红砖平铺地面。		
	5	水泥地面硬化	168.56	平方米	厚 10cm。		
	6	门垛	1	对	0.55 米*0.55 米，贴瓷砖。		
7	大门	1	对	铁板门。			

至价值时点估价对象处于正常使用状态，维护保养状况较好。

(五) 价值时点：本次估价的价值时点为 2020 年 01 月 03 日。

(六) 价值类型：非完全公开市场价值。本次评估的估价对象价格为宅基地及其地上建筑物、附属物在价值时点 2020 年 01 月 03 日的非完全公开市场价值。房地产非完全公开市场价值为最有可能在合法条件下实现的市场价值，但在此基础上应考虑可流转范围、特定关系人之间交易、自愿买卖以及合法交易实现的不确定性等因素影响。

(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) 《河北省土地管理条例》；
- (6) 《河北省农村宅基地管理办法》；
- (7) 《河北省建筑工程技术经济指标》；
- (8) 《关于加强农村宅基地管理的意见》（国土资源部）；
- (9) 《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[2009]16号）；
- (10) 《河北省司法鉴定管理条例》；
- (11) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- (12) 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》。
- (13) 中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布的《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）

2、估价委托人提供的资料

(1) 《集体土地使用证》（定集用（2001）字第 1516235 号）复印件；

(2) 委托人提供的其他资料。

(3) 定兴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

对于建筑物，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，估价方法通常有市场比较法、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，在同一供求圈内鲜见类似房地产成交实例，故本次估价放弃使用比较法；估价对象为农村住宅，市场上同类房地产的客观租金等信息缺乏，故本次评估放弃收益法；估价对象已建成多年，不适合用假设开发法进行评估；据此根据估价对象房屋具体状况确定本次只

定兴县人民法院 司法鉴定委托书

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高振文与被执行人高连武提供劳务者受害责任纠纷一案，需对高连武所有的集体土地使用权（证号 20011516235）及地上附着物进行评估。依据《河北省高级人民法院司法鉴定管理办法》及《司法鉴定程序通则》的规定，由评估部门和评估人提出书面评估结论，评估人需在评估书上签名或盖章，并加盖单位公章。评估结束后请将送去的材料一并退还。

定兴县人民法院司法技术管理室

二〇一九年十二月二十七日

定

2001
集用

) 字第 1516235 号

集体土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

Nº 015146183 简

农民集体所有的土地依法用于非农业建设的，由县级人民政府登记造册，核发证书，确认建设用地使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十三条

根据国家法律、法规及政策规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



定兴县 人民政府 (章)

2001年12月



土地使用者	高连武		
土地所有者	高家庄村		
座 落			
地 号		图 号	
用 途	农 宅	土地等级	
使用权类型		终止日期	
使用权面积	平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关	定兴县土地管  2001年2月30日 		

记事

日期

内容

临时占地 122m²



注明边长 (米)



15.85m 璵文

22.8m

22.8m

璵文

璵国



15.4m 道

附
图
粘
贴
线

比例尺 1: 400

注 意 事 项

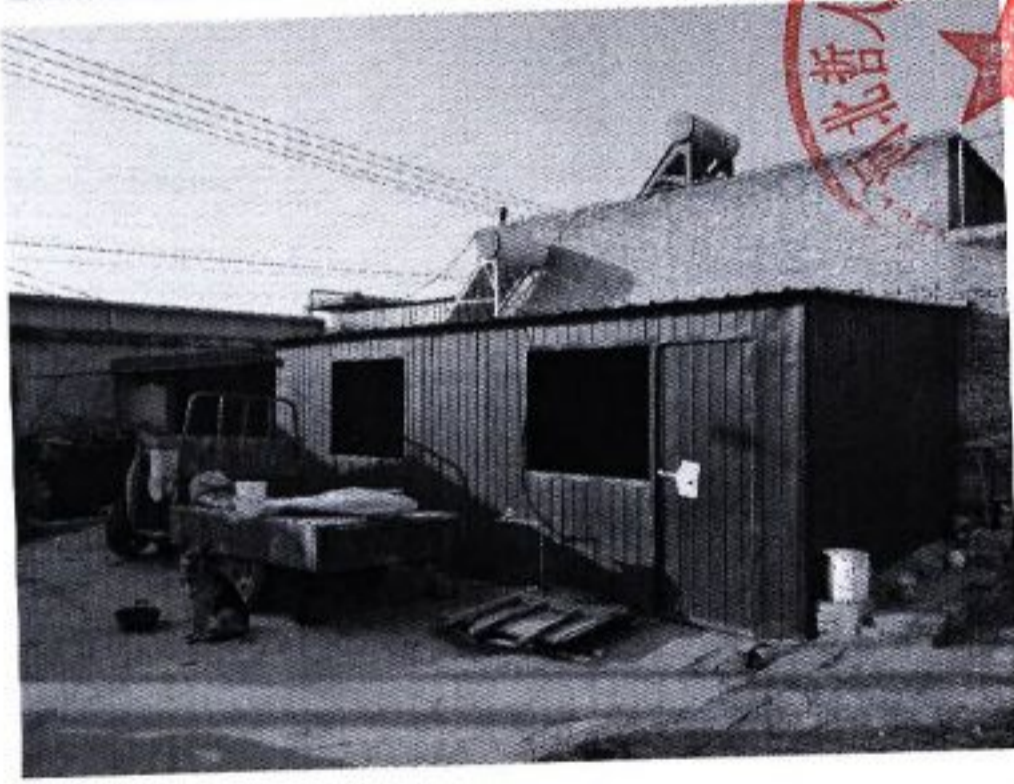
一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。

估价对象照片





营业执照

扫描二维码请登录
“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
911306026012257666

(副本)
副本编号: 1-1



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, 新建房屋买卖代理服务, 新建房屋租赁服务, 二手房买卖经纪服务, 二手房租赁经纪服务、房地产经纪服务。(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号华佗大厦8401室商用		



登记机关

2019年 11月 18日

国家市场监督管理总局监制

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。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.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：河北哲人房地产评估有限责任公司

法定代表人：
(执行事务合伙人)

徐小静

住所：保定市竞秀区韩林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：91306026012257666

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

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 projects and to sign on real estate appraisal reports.



发证机关

No. 00115895



姓名 / Full name

徐小静

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

1320140015

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

2020-2-29

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. 00136542



姓名 / Full Name

刘威

性别 / Sex

男

注册证书编号 / Reg. No.

10622198606237819

注册号 / Registration No.

1320170057



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

2020-7-31

持证人签名 / Bearer's signature