

房地产估价报告

估价项目：望都县人民法院委托评估王战迎夫妻共有的
位于望都县中华东路 58 号食品家属楼房产
市场价值评估（保定市）

委托方：望都县人民法院

估价方：河北东一方房地产评估有限公司

估价人员：安丽丽 陈岩

作业日期：2018 年 12 月 13 日至 2018 年 12 月 18 日

报告编号：东一方估字 2018 第 038 号

目 录

- 一、致估价委托人函
- 二、估价师声明
- 三、估价的假设和限制条件
- 四、估价结果报告
 - (一) 委托方
 - (二) 估价方
 - (三) 估价对象
 - (四) 估价目的
 - (五) 价值时点
 - (六) 价值定义
 - (七) 估价依据
 - (八) 估价原则
 - (九) 估价方法
 - (十) 估价结果
 - (十一) 估价作业日期
 - (十二) 估价报告应用的限制及有效期
 - (十三) 估价人员
- 五、房地产估价技术报告
- 六、附件
 - (一) 估价对象区域位置图
 - (二) 估价对象现状照片
 - (三) 望都县房屋登记簿复印件
 - (四) 望都县人民法院司法评估委托书
 - (五) 房地产估价师执业资格证书复印件
 - (六) 房地产价格评估机构资格证书复印件
 - (七) 房地产价格评估机构营业执照复印件

一、致估价委托人函

望都县人民法院：

承蒙委托，我公司对申请人周国安与被执行人王战迎借款合同纠纷一案，涉及的王战迎夫妻共有的位于望都县中华东路 58 号食品家属楼房产，建筑面积为 73.66 平方米，进行了实地勘察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，本着独立、客观、公正、合法的原则，在以 2018 年 11 月 20 日为价值时点的市场价值进行了评估。估价人员遵循估价原则，按照估价程序，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房地产市场价值为人民币 26.71 万元，大写：人民币贰拾陆万柒仟壹佰元整。

本报告交付委托方估价报告原件一式伍份，报告复印件无效。

特此函告

河北东一方房地产评估有限公司 (盖章)

法定代表人：  签名 (盖章)



2018 年 12 月 18 日

二、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与当事人没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员对估价对象进行了现场勘察，并对评估对象现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对评估对象的勘察，限于标的物的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对木质工程，其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
- 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面积、权属等资料等均为委托方提供，由委托方对其真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

注册估价师

注册证号

签 字

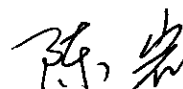
安丽丽

1319980001



陈岩

1320180033



三、估价的假设和限制条件

(一) 估价报告结论成立的假设前提:

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，房地产所有权人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、委托方提供资料属实，本次估价建筑面积以委托方提供的望都县房屋登记簿记载的面积为依据。该面积如有变动其估价结果应进行相应的调整。

3、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。

4、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。

5、本次估价因被执行人王战迎及其家属未到现场，导致估价人员无法进入该房产查看现场，估价人员无法了解其装修状况，本次估价以普通装修为假设前提。

6、本次估价结果以估价对象无任何他项权利限制为假设前提。

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) 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》，估价报告书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、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。

6、本估价报告用途为委托方办理案件提供涉案房地产公开市场价值参考依据，若用于其他用途，需重新进行评估。

7、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十日内以书面形式向望都县人民法院提出。

8、本估价报告有效期壹年，自报告提交之日（2018年12月18日）起计算。

9、本估价报告壹式伍份，复印件无效。

（三）需要特殊说明的其它事项

1、本次估价都是依据委托方提供的望都县房屋登记簿所记载的信息为准，提请报告使用者关注这一点，合理使用本估价结果。

2、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。

3、估价结果在委托方提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托方提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。委托方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。

4、本次估价因被执行人王战迎及其家属未到现场，导致估价人员无法进入该房产查看现场，估价人员无法了解其装修状况，本次估价以普通装修为假设前提进行估价。

5、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。

四、估价结果报告

- (一) 委托方: 望都县人民法院
- (二) 估价方: 河北东一方房地产评估有限公司
法人代表: 安丽丽
住 所: 保定市永华南大街 22 号
资格等级: 贰级
证书编号: 冀建房估(保) 37 号
联系人: 安丽丽
联系电话: 0312-5915076
邮政编码: 071000

(三) 估价对象

1、估价对象区位状况

望都县隶属于河北省保定市, 与保定市区接壤, 有京广铁路、京深高速公路、107 国道纵贯望都县; 距首都机场 200 公里、石家庄机场 90 公里, 天津港口 185 公里、黄骅港口 120 公里, 地处京津冀经济开发圈正中央。

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, 所处区域的社区成熟度, 交通条件, 公共基础设施水平, 区域环境状况等。

估价对象位于望都县中华东路 58 号食品家属楼房产, 估价对象位于中华东路南侧, 北临中华东路, 南临富强东路, 西临新华街, 紧邻啾啾鼓望都城市广场, 该地段交通条件便利, 基础配套设施齐全, 交通便捷。周围环境状况良好, 适宜居住。

2、估价对象权益状况

估价对象坐落于望都县中华东路 58 号食品家属楼房产，证载编号为 103033，房屋所有权人为王平，幢号为 1，结构为混合，房屋总层数为 3 层，建筑面积为 73.66 平方米。至价值时点，估价对象目前处于正常使用状态。

3、估价对象实体状况

房地产价格水平的个别因素主要包括：建筑物的新旧程度、装修、设施设备、平面布置、工程质量、建筑结构、楼层、朝向、维护、保养、使用情况等。

估价对象房屋座落于望都县中华东路 58 号食品家属楼，建筑物共 3 层，所在层数为 3 层，建筑面积 73.66 平方米，建筑外观质量好，维护保养情况良好。

（四）估价目的：为望都县人民法院办理案件提供涉案房地产公开市场价值参考依据。

（五）价值时点：根据望都县人民法院司法评估委托书确定本次估价的价值时点为 2018 年 11 月 20 日。

（六）价值定义：本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2018 年 11 月 20 日的公开市场价值。

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）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》；
- （3）《河北省建筑工程技术经济指标》；

(4) 《中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

(5) 《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）；

(6) 《河北省司法鉴定管理条例》；

(7) 望都县人民法院司法评估委托书。

2、委托方提供的资料

(1) 望都县房屋登记簿复印件。

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。

(八) 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、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。

2、最高最佳使用原则

房地产估价应当以估价对象的最有效使用为前提进行估价。最有效使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。本估价对象地理位置较为优越，交通条件便利。根据本案具体情况，且经过估价人员综合分析，本次估价以估价对象保持现状用途继续使用为前提进行估价。

3、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。

4、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。

（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，对委托方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，但鉴于当前望都县房屋租售比失调，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。

市场比较法，是根据类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法，是选取一定数量的可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

（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，取市场比较法计算结果为最终估价结果。估价人员通过实地勘查和调研，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 26.71 万元，大写：人民币贰拾陆万柒仟壹佰元整。

（十一）估价作业日期

2018 年 12 月 13 日至 2018 年 12 月 18 日。



（十二）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 2018 年 12 月 18 日至 2019 年 12 月 17 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。

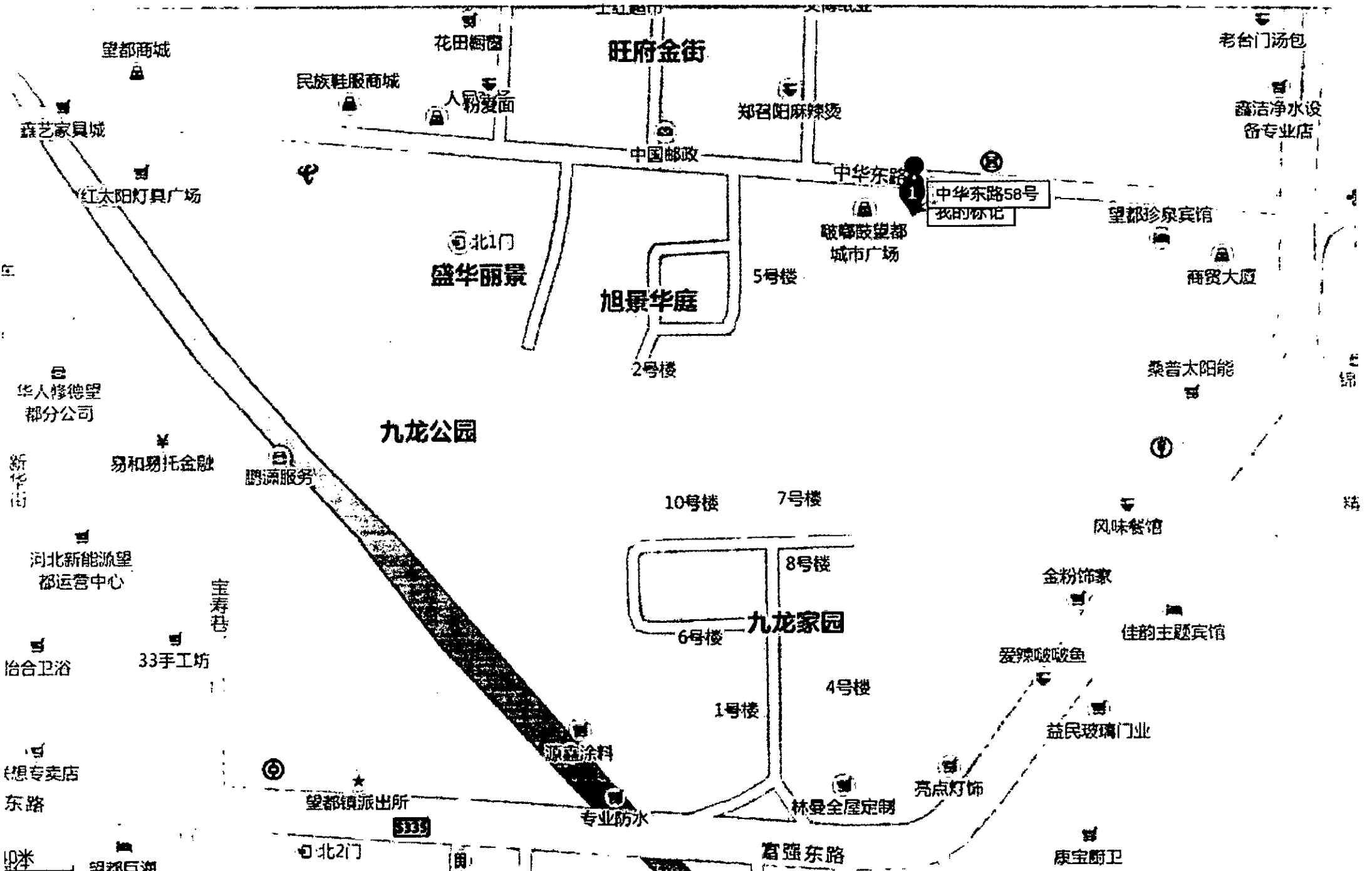
(十三) 估价人员

姓名	签字	资格证号	估价资格
安丽丽		1319980001	注册房地产估价师
陈岩		1320180033	注册房地产估价师

河北东一方房地产评估有限公司



2018年12月18日



望都县房屋登记簿

登记收件号: 201312170002

基本情况 第 1 页 共 1 页

丘(地)号:			
土地证号			
权属性质	国有		
取得方式			
使用年限	至		
土地用途			
分户图号			
终审人	韩建志	登记日期	20140113
坐落	望都县中华东路58号食品家属楼		

房 屋 状 况

幢号	房号	房屋编号	结构	层数	层次	建筑面积	套内面积	规划用途
1			混合	3	3	73.66		住宅

附 记

登簿人: 孙金

出具单位(章):

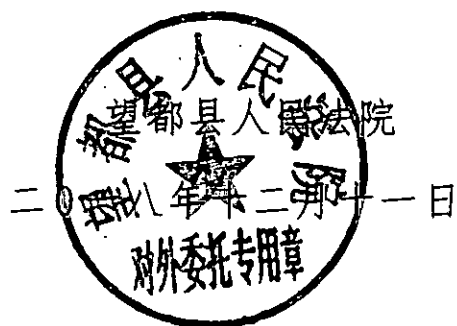
打印日期: 2018年06月28日

望都县人民法院 司法评估委托书

案号：(2018)望法委评字第130号

河北东一方房地产评估有限公司：

我院速执组移送的申请人周国安与被执行人王战迎借款合同纠纷一案，需对被申请人王战迎夫妻共有财产位于望都县中华东路58号食品家属楼房产一套进行资产评估（评估基准日为2018年11月20日）。依据《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》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价格评估。现将有关材料送去，请指派有关专业人员进行评估，有评估机构和评估人员出具评估结论书，评估人员需在评估结论书上签名或盖章，并加盖单位公章。寄送我院。



联系人：苑春娟

联系电话：0312-7825307 17731206959