

房地产估价报告

项目名称：望都县人民法院委托望都中成村镇银行股份有限公司与荆红伟等四人借款合同纠纷案涉及的位于保定市涞源县开源路路南牡丹苑小区 13 号楼 1 单元 601 室住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：望都县人民法院

房地产估价机构：保定中鑫房地产评估有限公司

注册房地产估价师：孟广华（注册号：1320080072）

刘小召（注册号：1320110091）

估价报告出具日期：2018 年 12 月 3 日

估价报告编号：中鑫房评字[2018]第 030 号

致估价委托人函

望都县人民法院:

受贵方委托，我公司根据贵方要求，以“确定涉案房地产市场价值，为望都中成村镇银行股份有限公司与荆红伟等四人借款合同纠纷案提供价值参考”的估价目的，依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》，遵循估价原则，采用比较法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验与对影响估价对象市场价格的因素进行分析，对张建华所属位于保定市涞源县开源路路南牡丹苑小区 13 号楼 1 单元 601 室住宅房地产（房屋所有权证：涞源房权证涞源县字第 32121 号，建筑面积 154.62 平方米），于 2018 年 10 月 19 日的市场价值进行了科学、客观、合理的估价，确定估价对象于价值时点的市场价值为 69.04 万元，人民币大写：陆拾玖万零肆佰元整。（单价为 4465 元/平方米）。

特别提示:

1、本次估价为望都县人民法院委托，估价委托人未提供房屋所有权证原件，提供了房屋所有权证复印件，我们仅对估价对象的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。

2、本报告估价结果仅相对于价值时点市场状况以及估价对象的现状而言，随着时间推移，房地产市场状况、房地产政策和估价对象自身情况发生变化，估价对象的市场价值也将发生相应变化。

3、房地产估价师于 2018 年 11 月 22 日在估价委托人和相关当事人的陪同下进行实地查勘，因查勘条件受限，无法入室查勘，本次参考估价委

托人提供的 2015 年拍摄的估价对象室内装修情况估价。

4、当事人对评估报告有异议的，自收到评估报告后 10 日内，可申请复核。

保定中鑫房地产评估有限公司

法定代表人：
2018年12月3日



目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	6
(六) 价值类型.....	6
(七) 估价依据.....	6
(八) 估价原则.....	6
(九) 估价方法.....	7
(十) 估价结果.....	8
(十一) 注册房地产估价师.....	8
(十二) 实地查勘期.....	8
(十三) 估价作业期.....	8
四、附件.....	9

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、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、估价委托人及利害关系人没有偏见。

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、我们对本估价报告中的估价对象于2018年11月22日进行了实地查勘并进行了记录，但我们对估价对象的现场查勘仅限于外观与目前维护保养状况，不承担对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任，我们不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。

6、本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

姓名	房地产估价师注册号	注册房地产估价师签字
孟广华	1320080072	
刘小召	1320110091	

二 估价的假设和限制条件

1、本次估价以估价对象合法取得，权属清晰无争议为前提条件。

2、任何有关估价对象运作方式、程序符合国家和地方法律、法规。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

5、本次评估设定估价委托人提供的资料属实，并且提供了与本次估价相关资料，没有保留和隐瞒。估价委托人对提供资料的真实性和准确性负责。

6、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

7、房地产交易需要买卖双方了解足够的市场信息，拥有足够的谈判时间，经过谨慎的考虑和对房地产市场进行合理预期，并具体考虑买卖双方的偏好等。房地产市场的波动和快速变现可能导致房地产价值有较大幅度的变化。本报告未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

8、本报告估价结果仅为估价委托人确认估价对象市场价值，为望都中成村镇银行股份有限公司与荆红伟等四人借款合同纠纷案提供价值参考，不得用做其他用途。未经本估价机构和注册房地产估价师同意，估价报告不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因估价委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

9、估价委托人未提供房屋所有权证原件，提供了房屋所有权证复印件，我们依据房屋所有权证复印件披露房屋权属，我们仅对估价对象的价值发表意见，我们无权对它们的法律权属做出任何形式的保证。

10、房地产估价师于2018年11月22日在估价委托人和相关当事人的陪同下进行实地查勘，因查勘条件受限，无法入室查勘，本次参考估价委托

人提供的 2015 年拍摄的估价对象室内装修情况估价。

11、本报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方可使用。

12、本估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。

13、报告复印件无效，报告缺页无效。

14、本估价结果自估价报告出具日起一年内有效，即有效期至 2019 年 12 月 2 日止。

三 房地产估价结果报告

(一) 估价委托人: 望都县人民法院

(二) 房地产估价机构:

名称: 保定中鑫房地产评估有限公司

地址: 保定市天鹅西路 116 号

法定代表人: 孟广华

资质等级: 二级

证书编号: 冀建房估(保)15号

(三) 估价目的: 确定涉案房地产市场价值, 为望都中成村镇银行股份有限公司与荆红伟等四人借款合同纠纷案提供价值参考。

(四) 估价对象: 纳入本次评估范围的估价对象是: 张建华所属的位于保定市涞源县开源路路南牡丹苑小区 13 号楼 1 单元 601 室一套建筑面积为 154.62 平方米的住宅房地产。

1、估价对象区位状况:

①位置: 根据估价委托人提供的房屋所有权证及注册房地产估价师的实地查勘, 估价对象坐落于保定市涞源县开源路路南牡丹苑小区, 该区北侧为开源路。

②交通: 周边道路主要为开源路、中心路、抬头北街、塔西街, 交通通达度较高, 出行较方便; 出入可利用的交通工具: 小区北侧开源路有多条公交线路; 交通管制: 估价对象区域属于县城地带, 附近主要是商业、住宅居住区, 较少有交通管制措施。

③周围环境和景观:

周围环境: 估价对象所在区域周边主要是临街商业门脸及住宅居住区, 治安状况较好, 景观: 区域内为县城街景, 无其他特殊景观。

④外部配套设施:

估价对象所在区域已达到“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）的配套程度，供水、排水、供电、供暖、天然气、通讯等可保证日常使用，基础设施完备程度较高。公共服务设施：小区周边分布有涞源县第一小学、联合关中心小学、涞源县医院、涞源县妇幼保健院、涞源县人民法院、购物中心等，配套设施较齐全。

2、估价对象权益状况

(1) 房地权属

根据估价委托人提供的房屋所有权证记载，房屋所有权人为张建华，房屋共有情况为单独所有，登记时间为2013年4月3日，规划用途为住宅。

(2) 他项权利

根据估价委托人提供的资料 and 介绍，估价对象房产在价值时点存在抵押权，本次估价目的为借款合同纠纷案提供价值参考，故本次估价不考虑他项权利的影响。

3、估价对象实体状况

(1) 土地状况:

估价对象未办理独立的《国有土地使用证》，实际用途为住宅用地，实际开发程度为宗地红线内、外均为“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）。

(2) 建筑物状况:

根据估价委托人提供的资料和注册房地产估价师现场查勘，估价对象位于保定市涞源县开源路路南牡丹苑小区，估价对象所属建筑物为一栋6层混合结构楼房，顶层有阁楼，2005年竣工，外墙贴砖，估价对象位于第6层。估价对象入户防盗门，一梯两户，估价对象建筑面积为154.62平方米。房地产估价师于2018年11月22日在估价委托人和相关当事人的陪同下进行

实地查勘，因查勘条件受限，无法入室查勘，本次参考估价委托人提供的2015年拍摄的估价对象室内装修情况估价。塑钢窗，地面铺设地砖，顶层带阁楼，水暖电卫天燃气设施齐全。

（五）价值时点：2018年10月19日

（六）价值类型：根据本次评估目的和估价对象特点，本次评估的价值类型为市场价值。

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）估价依据：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《房地产估价规范》GB/T 50291—2015；
- 3、《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；
- 4、估价委托人出具的司法评估委托书（2018）望法委评字第108号；
- 5、估价委托人提供的房屋所有权证（涑源房权证涑源县字第32121号）；
- 6、估价对象现场查勘记录；
- 7、估价委托人提供的有关资料；
- 8、本估价机构掌握的房地产市场相关资料；

（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、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，公平合理地进行估价。

- 2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

3、最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。

4、替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同的市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5、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。本次评估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。

（九）估价方法的选用：

1、估价方法适用性介绍：

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。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房地产交易较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价；成本法特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产估价，也适用于市场不完善或狭小市场上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。

2、估价技术思路：

本次估价的估价目的是对已建成的住宅房地产进行市场价值的估价，通

过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，认为估价对象房地产适宜选用比较法评估。

3、估价方法介绍：

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：

本估价机构根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，采用科学合理的估价方法，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房地产市场价格因素的分析，确定估价对象于价值时点的市场价值为69.04万元，人民币大写：陆拾玖万零肆佰元整。（单价为4465元/平方米）。

(十一) 注册房地产估价师：

姓名	房地产估价师注册号	注册房地产估价师签字
----	-----------	------------

孟广华	1320080072	
-----	------------	---

刘小召	1320110091
-----	------------

(十二) 实地查勘期：2018年11月22日

(十三) 估价作业期：2018年11月22日-2018年12月3日

保定中鑫房地产评估有限公司

2018年12月3日



附 件

- 1、《望都县人民法院司法评估委托书（2018）望法委评字第 108 号》
复印件；
- 2、估价委托人提供的房屋所有权证（涞源房权证涞源县字第 32121 号）
复印件；
- 3、估价对象位置示意图；
- 4、估价对象实地查勘情况照片；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构资质证书复印件；
- 7、估价师资格证书复印件。

望都县人民法院 司法评估委托书

案号：(2018)望法委评字第108号

保定中鑫房地产评估有限公司：

我院旧案组移送的申请人望都中成村镇银行股份有限公司与被执行人荆红伟、刘杰、庄红革、张建华借款合同纠纷一案，需对被执行人张建华所有的位于涞源县开源路路南牡丹苑小区13-1-601室房产进行价值评估（评估基准日为2018年10月19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

深源 房权证 洪源县 32121 号

房屋状况一致

房屋所有权人	张建华				
共有情况	单独所有				
房屋坐落	洪源县开源路南牡丹苑小区13-1-601				
登记时间	2013年04月03日				
房屋性质	住宅				
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他	
	6	154.62	138.96		
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限		
			至 止		

附 记

权利人: 葛秀芳
 抵押金额: 18万元
 抵押期限: 2014.5.24 - 2014.5.23
注销登记 抵押

2014.5.24

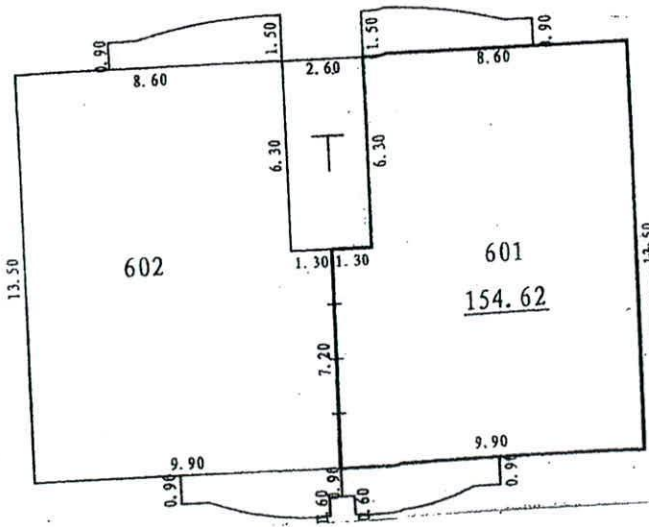


洪源县房产局

房产分户图

产权人	张建华	结构	混合结构	套内面积, m ²	138.96
幢号	13	层数	06	分摊面积, m ²	15.66
户号	601	层次	06	建筑面积, m ²	154.62
座落	涿源县开源路南牡丹苑小区				

一单元



涿源县房兴房产测绘有限公司
 测绘成果专用章
 2013年4月3日

87

估价对象位置示意图



