

房地产估价报告

项目名称：张海涛所有的位于建设西路北侧，富达路南侧的房地产市场价格评估

估价委托人：河北省武邑县人民法院

估价机构：河北新世纪房地产评估经纪有限公司

注册房地产估价师：李振禄(注册号：1320020034)

付 媛(注册号：1320100039)

估价报告出具日期：2019年5月20日

估价报告编号：冀新房(2019)(估)字第016号

目 录

1、致估价委托人函	2
2、估价师声明	3
3、估价的假设和限制条件	4
4、房地产估价结果报告	7
5、附件	12

致估价委托人函

河北省武邑县人民法院：

受贵院委托，我公司对张海涛所有的位于建设西路北侧，富达路南侧的房地产价值进行了评估。

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》、《房地产估价规范》(中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015)以及有关房地产法规和政策，估价人员于2019年5月14日对估价对象进行了实地查勘。估价对象位于建设西路北侧，富达路南侧，所有权人为张海涛，估价对象建筑物用途为商住，总建筑面积1972.81平方米。本次估价对象为房地产，估价目的是为贵院在执行武邑县农村信用联社股份有限公司与张海涛、王超、王树民、刘丽英金融借款合同纠纷一案中对涉及的估价对象提供价值鉴定意见。估价人员遵循估价原则，按照估价程序，采用适宜的估价方法，通过科学的测算，确定估价对象于价值时点2019年5月14日的评估结果如下：

估价对象在价值时点的评估总建筑面积为1972.81平方米

估价对象在价值时点的房地产总价值为1278.3809万元

人民币大写：壹仟贰佰柒拾捌万叁仟捌佰零玖元整(总价取整至元)


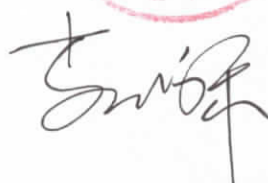
(币种：人民币)

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

特此函告。

河北新世纪房地产评估经纪有限公司

法定代表人：






二〇一九年五月二十日

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本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，也与有关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、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 6、我们的估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，并对勘查的客观性、真实性、公正性承担责任，但估价人员对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况。估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量等状况进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。
- 7、本估价报告依据委托方提供的相关资料，委托方对其所提供资料的真实性、合法性、完整性负责。因资料失实造成的估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 9、参加本次评估的注册房地产估价师签字：

姓名	注册号	签名	签名日期
李振禄	1320020034		2019年5月20日
付媛	1320100039		2019年5月20日

估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、本报告提出的估价结果，是假设估价对象按照委托方提供的房地产合法用途持续使用、产权完整合法为前提。

2、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

3、本估价报告依据委托方提供的相关资料，评估设定委托方提供的情况和资料是真实、合法、完整的，估价对象权属无纠纷。估价人员对估价所依据的估价委托人提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了审慎检查和尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需调整估价结果乃至重新估价。

4、价值时点假设，即要求估价结果是估价对象于价值时点当时的房地产市场状况、建筑材料、人工、机械费用下形成的客观合理价值，从价值时点起至估价结果有效期结束时止，设定估价对象房屋状况和房地产市场情形是基本稳定的。

5、本报告估价对象的公共配套设施、水、电及人流、物流交通均与整体物业为不可分割的一体，因此本次估价是以估价对象可享有合理的公共配套设施、水、电及内部交通的使用权益为前提。估价结果包含与房地产不可分割的满足其使用功能的水、电、配套相关辅助设施等。

（二）未定事项假设

1、我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题。

2、参与本次估价的注册房地产估价师实地查勘未能取得委估建筑物的工程质量报告，亦未对建筑物的质量进行检测，本次估价是假定其建筑物质量达到合格。

3、委托方提供的资料中未记载建筑物的建成年份，本次估价以调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

4、本次估价未考虑抵押、出租、查封、财产保全等他项权利对估价对象价值的影响。

本报告出具的评估价值是为河北省武邑县人民法院在执行武邑县农村信用联社股份有限公司与张海涛、王超、王树民、刘丽英金融借款合同纠纷一案中涉及的估价对象提供价值鉴定意见，若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

5、估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

6、本次估价对象由委托方委托有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

（三）背离事实假设

估价结果未考虑估价对象及其运营企业已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

无。

（六）估价报告使用限制

1、本报告仅用于贵院在执行武邑县农村信用联社股份有限公司与张海涛、王超、王树民、刘丽英金融借款合同纠纷一案中对涉及的估价对象提供价值鉴定意见，不得用于其它用途。

2、本估价结果包括房屋和占用范围内的土地使用权的价值。该土地的使用权若与房屋分割处置，本估价结果无效。

3、本估价报告自出具之日起壹年内有效。但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

4、本报告由河北新世纪房地产评估经纪有限公司负责解释。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

（七）特殊说明

相关各方收到估价报告后如有异议，请于收到之日起5日内以书面形式通过河北省武邑县人民法院向我公司提出。

房地产估价结果报告

一、委托估价方

委托单位：河北省武邑县人民法院

单位地址：河北省衡水市武邑县建设路 109 号

二、房地产估价机构

估价机构：河北新世纪房地产评估经纪有限公司

机构地址：石家庄市槐安西路 88 号卓达中苑商务大厦 D 座 9 层

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（石）17 号

法人代表：李振禄

联系人：李肖奎

联系电话：0311-83859016

邮政编码：050051

三、估价目的

本次估价目的是为河北省武邑县人民法院在执行武邑县农村信用联社股份有限公司与张海涛、王超、王树民、刘丽英金融借款合同纠纷一案中对涉及的估价对象提供价值鉴定意见。

四、估价对象

1、估价对象基本状况：

估价对象位于建设西路北侧，富达路南侧。区域经济发展状况较好，水电等基础设施齐全。

于价值时点，估价对象装修情况为：外墙涂料，铝合金窗，玻璃大门，带电梯，一层地面铺瓷砖，内墙贴壁纸，吊顶；二层地面铺瓷砖、木地板，墙面、顶刷涂料；三层地面铺瓷砖、木地板，墙面、顶刷涂料；四层地面铺瓷砖、木地板，墙面、顶刷涂料；五层地面铺瓷砖、木地板，墙面、顶刷涂料；

小区南临建设西路，交通便捷。

小区周边有超市、饭店、商场、银行、邮局、学校、医院等，生活设施较完善。

2、估价对象权益状况:

估价对象房屋所有权证编号为“武房权证武字第 010180 号”，房屋所有权人为张海涛，用途为商住，建筑面积为 1972.81 平方米；估价对象国有土地使用证未办理土地分户手续，国有土地使用证大证编号为“武国用(2009)第出 037 号”，登记土地使用权人为衡水泰华房地产开发有限公司，登记用途为商住用地，土地使用权类型为出让，终止日期为 2059 年 9 月 2 日。

在价值时点，估价对象存在抵押权，处于查封状态。

估价对象他项权利证书编号为“武房他证武字第 20150308 号”，他项权利人为武邑县农村信用联社，他项权利种类为抵押，登记时间：2015 年 6 月 30 日，估价对象债权数额为 840 万。

在价值时点，估价对象对外租赁。

3、估价对象概况:

表 1-1 房产概况表

房屋产权号	武房权证武字第 010180 号	房屋所有人	张海涛
名称	张海涛房产	共有情况	单独所有
建筑结构	钢混	建筑面积(平方米)	1972.81
用途	商住	登记时间	2014-1-24
层数	5	房产性质	商住
房屋坐落	建设西路北侧，富达路南侧		
租赁情况	租赁		
基础设施	水电等设施齐全	电梯步梯	电梯；步梯
周边配套	小区周边有超市、饭店、商场、银行、邮局、学校、医院等	权利限制情况及瑕疵	1、被法院查封 2、抵押 3、对外租赁

五、价值时点

2019 年 5 月 14 日。

六、价值类型

本次评估采用的是公开市场价格标准，本报告提供的房地产价格是指估价对象在现状合法利用条件下，于价值时点 2019 年 5 月 14 日，符

合估价的假设和限制条件下的房地产公开市场价格。

七、估价原则

本估价报告在遵守客观公正、科学、合理的基本原则前提下，结合评估目的对委估房产价格进行评估。具体遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是房地产估价的最高行为准则。独立原则要求估价机构本身应当是一个不依赖他人、不受他人束缚的独立机构；要求估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系；要求估价机构和估价人员在估价中不应受外部因素的影响，不屈从于外部压力，完全凭借自己的专业知识、经验和良心进行估价。所谓客观，是要求估价机构和估价人员不带着自己的好恶、情感和偏见，完全从实际出发，按照事物的本来面目去估价。所谓公正，是要求估价机构和估价人员在估价中应公平、正直，不偏袒任何一方。因此，遵循独立、客观、公正原则的核心，是估价机构和估价人员应站在中立的立场上，评估出一个对各方当事人来说都是公平合理的价值。

2、合法原则

遵循合法原则，首先要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。遵循合法原则，具体来说有下列几个方面：在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳使用原则

所谓最高最佳使用，要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。它是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

4、替代原则

替代原则要求房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在

用途、规模、档次、建筑结构等方面与估价对象相同或相近的房地产。同一供求范围是指与估价对象相同或相近的房地产所处的区域范围。

5、价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价格，而是求取估价对象在某一时间上的价格，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

6、谨慎原则

指评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

八、估价依据

1、法律、法规及技术规范、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)《中华人民共和国物权法》
- (4)《河北省建筑工程技术经济指标》
- (5)《河北省房屋评估计价暂行办法》
- (6)《河北省建筑工程预算定额》
- (7)《河北省建筑工程综合费用定额》
- (8)《全国统一安装工程预算定额河北省单位估价表》
- (9)《河北省安装工程费用定额》
- (10) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-20

15

- (11)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号)

2、委托方提供的资料

- (1) 估价对象《房屋所有权证》复印件
- (2) 河北省武邑县人民法院委托鉴定书
- (3) 估价对象《国有土地使用证》复印件

(4) 估价对象《房屋他项权证》复印件

3、估价方收集的有关资料

(1) 现场勘查资料

(2) 房地产市场状况

九、估价方法

根据《房地产估价规范》房地产公开市场估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等。估价人员在实地勘察的基础上，对委托方提供的各种资料进行了认真分析，根据估价期日估价对象的用途、估价目的、资料状况和当地房地产市场的实际情况，决定采用市场比较法来测算估价对象的价格。

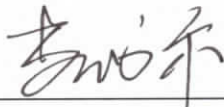
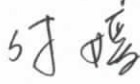
十、估价结果

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，通过实地勘察和调研，进行数据分析、测算及综合评定，确定采用市场比较法计算结果为估价结果：

表 1-2 估价结果汇总表

序号	房屋编号	市场比较法测算结果		估价结果	
		单价(元/平方米)	总价(元)	单价(元/平方米)	总价(元)
1	张海涛房产	6480	1278.3809	6480	1278.3809

十一、参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李振禄	1320020034		2019年5月20日
付媛	1320100039		2019年5月20日

十二、实地查勘期

2019年5月14日

十三、估价作业期

2019年5月14日至2019年5月20日

附件

- 附件1 河北省武邑县人民法院委托鉴定书复印件
- 附件2 估价对象区域位置示意图
- 附件3 估价对象利用现状照片
- 附件4 估价对象《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《房屋他项权证》复印件
- 附件5 估价机构营业执照复印件
- 附件6 估价机构资质注册证书复印件
- 附件7 房地产估价师注册证书复印件

河北省武邑县人民法院
委托鉴定书

(2018)冀1122执394号

河北新世纪房地产评估经纪有限公司：

本院受理申请执行人武邑县农村信用联社股份有限公司与被执行人张海涛、王超、王树民、刘丽英金融借款合同纠纷一案，因执行需要，特委托你鉴定机构：

对被执行人张海涛名下的武房权武字第010180号房产予以资产评估司法鉴定。


鉴定结束后，请将书面鉴定意见一式四份邮寄我院。

附：民事判决书、执行裁定、房产证二份

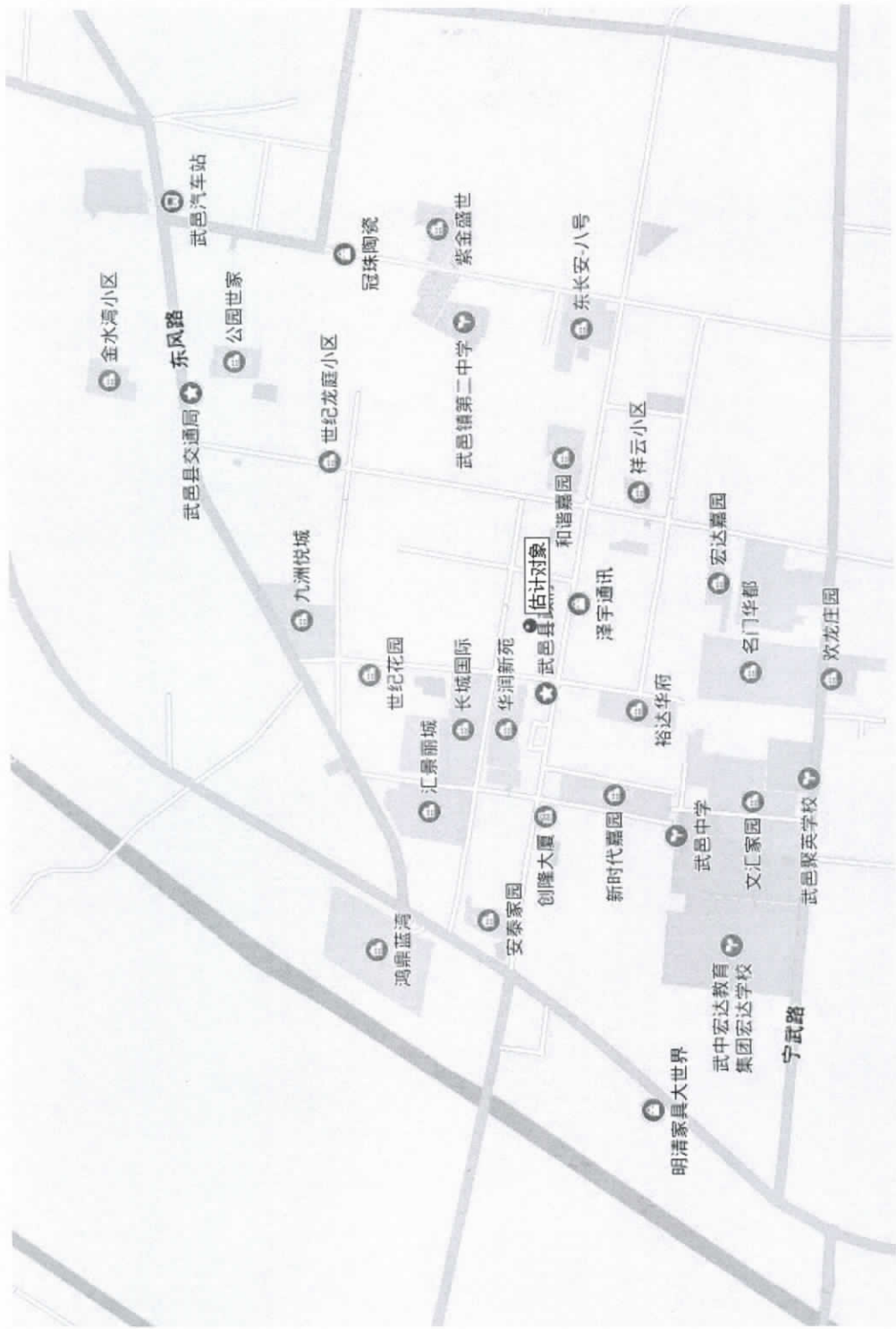
地址：衡水武邑县人民法院技术室

电话：0318-5718039

二〇一九年五月十三日



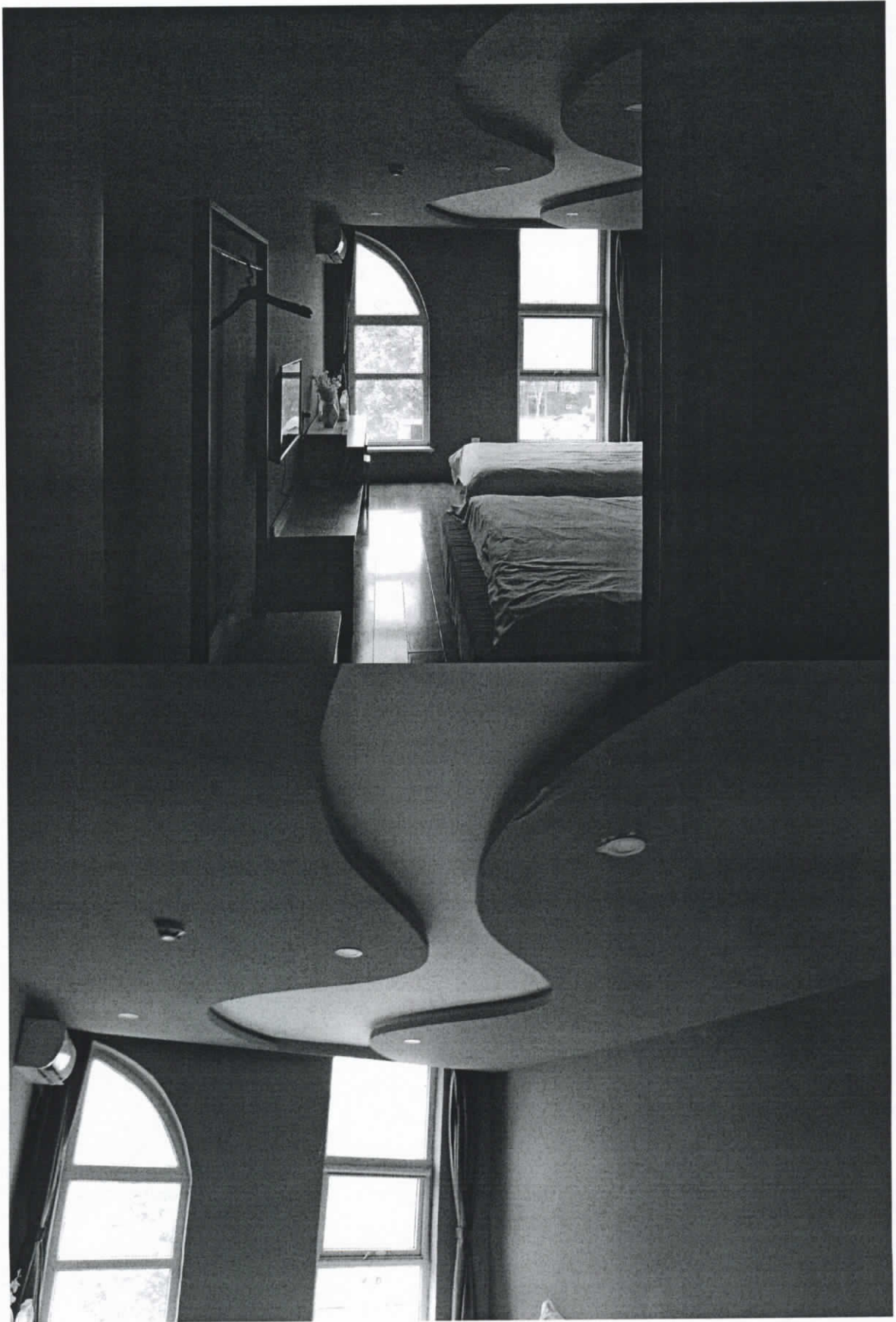
附件2 估价对象区域位置示意图

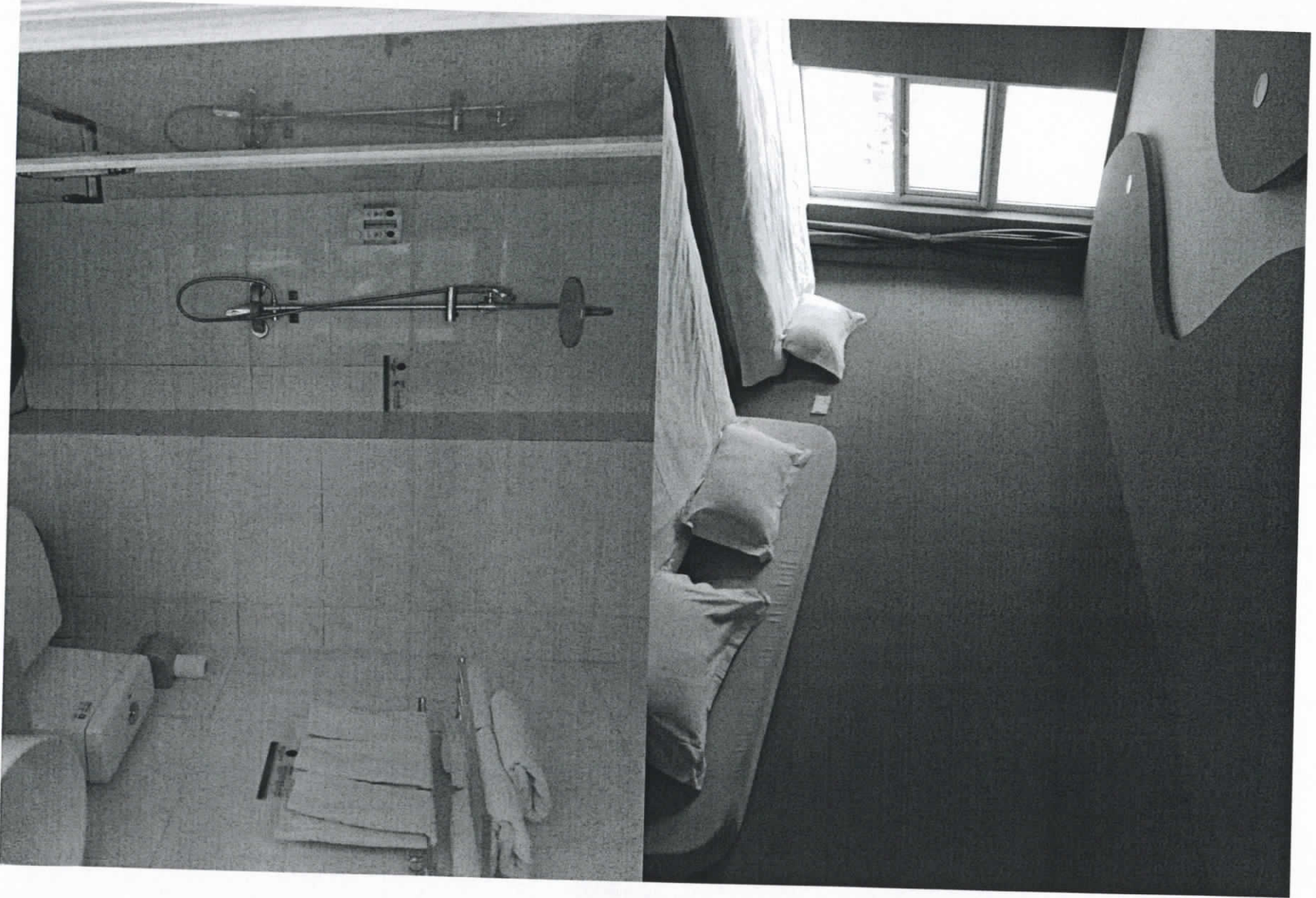


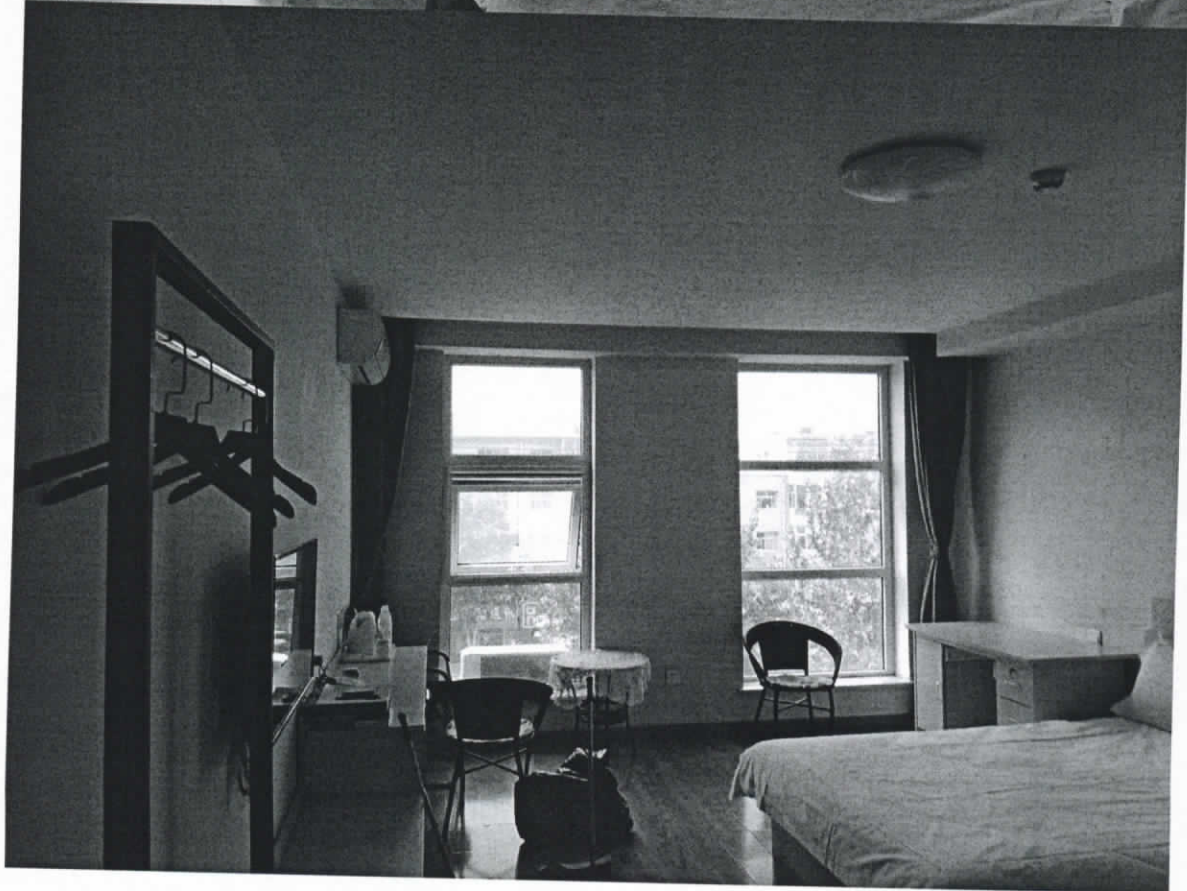
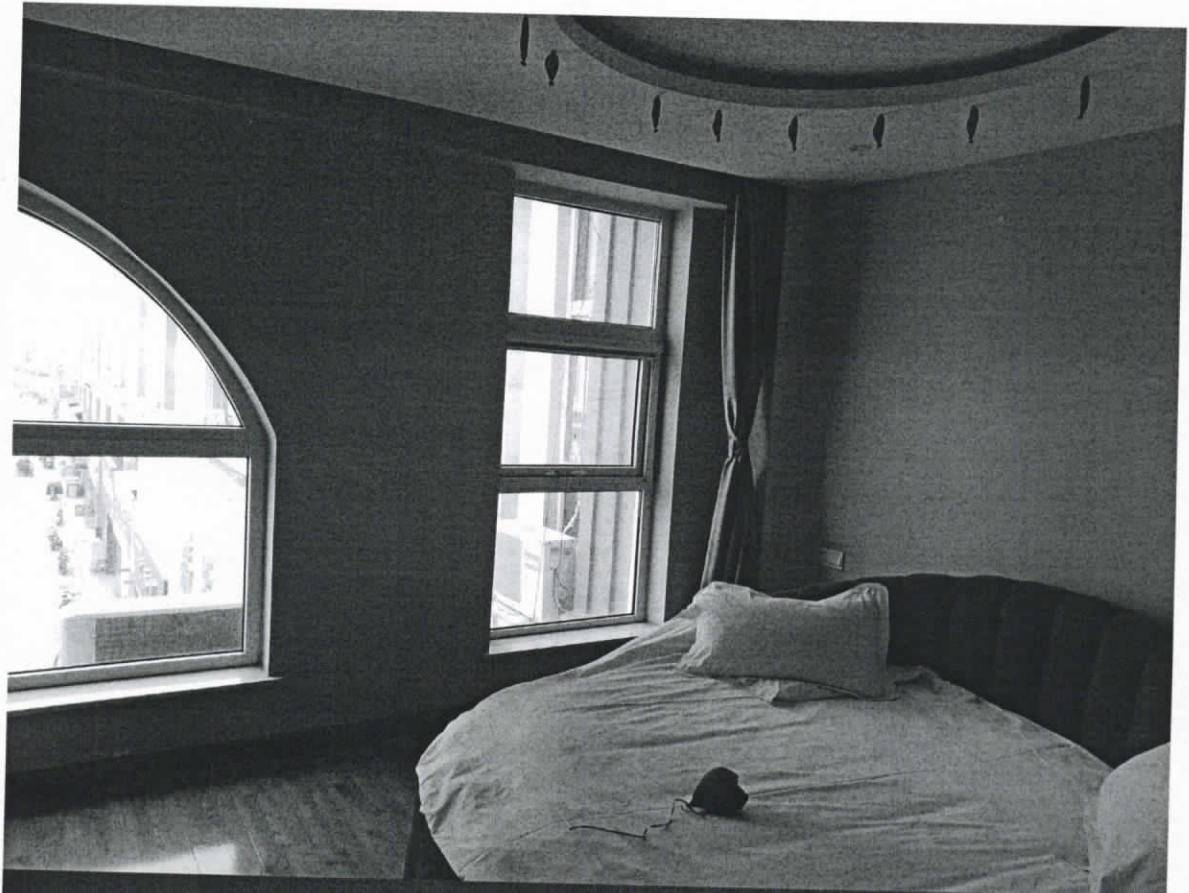
附件3 估价对象利用现状照片



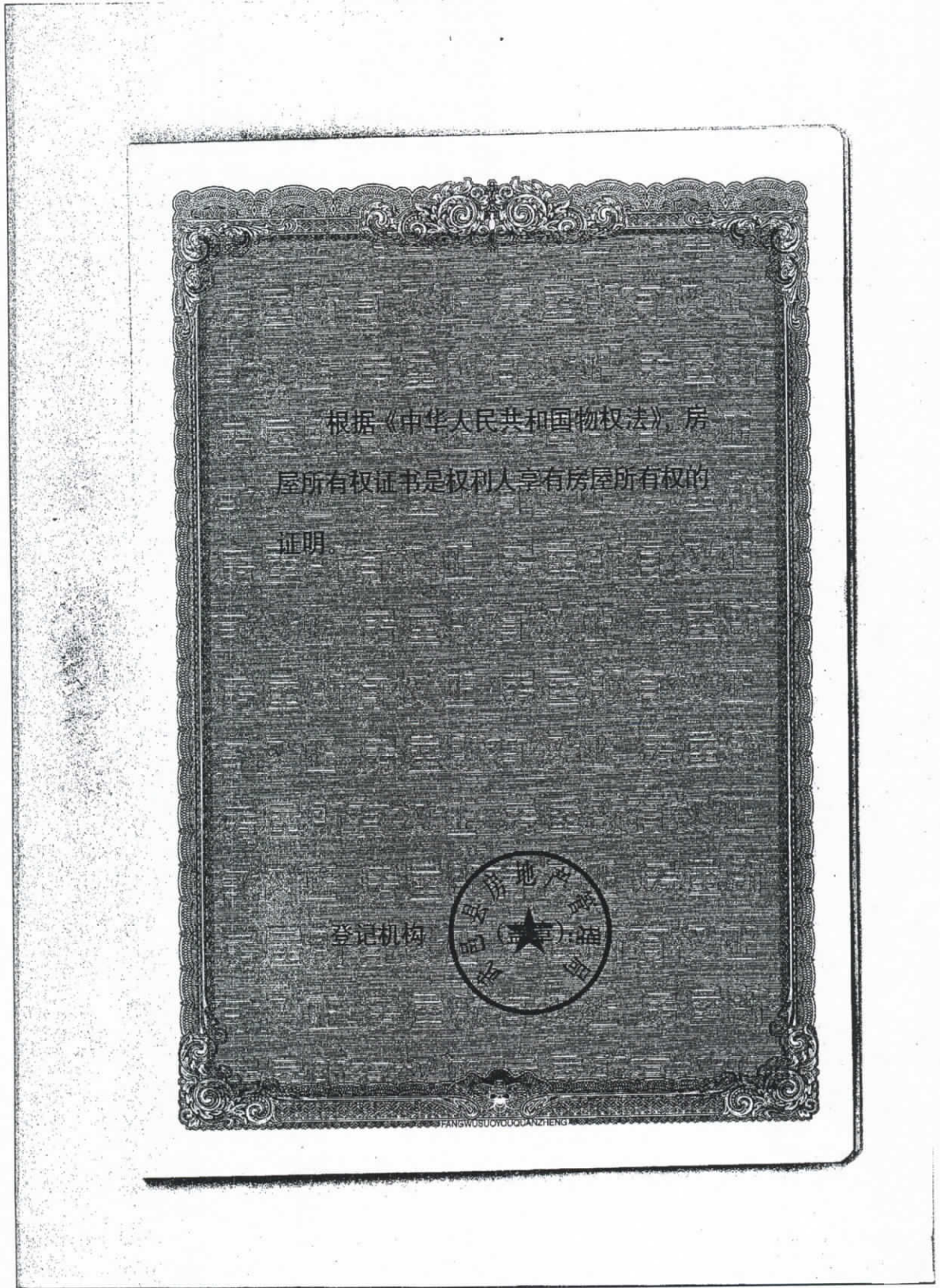






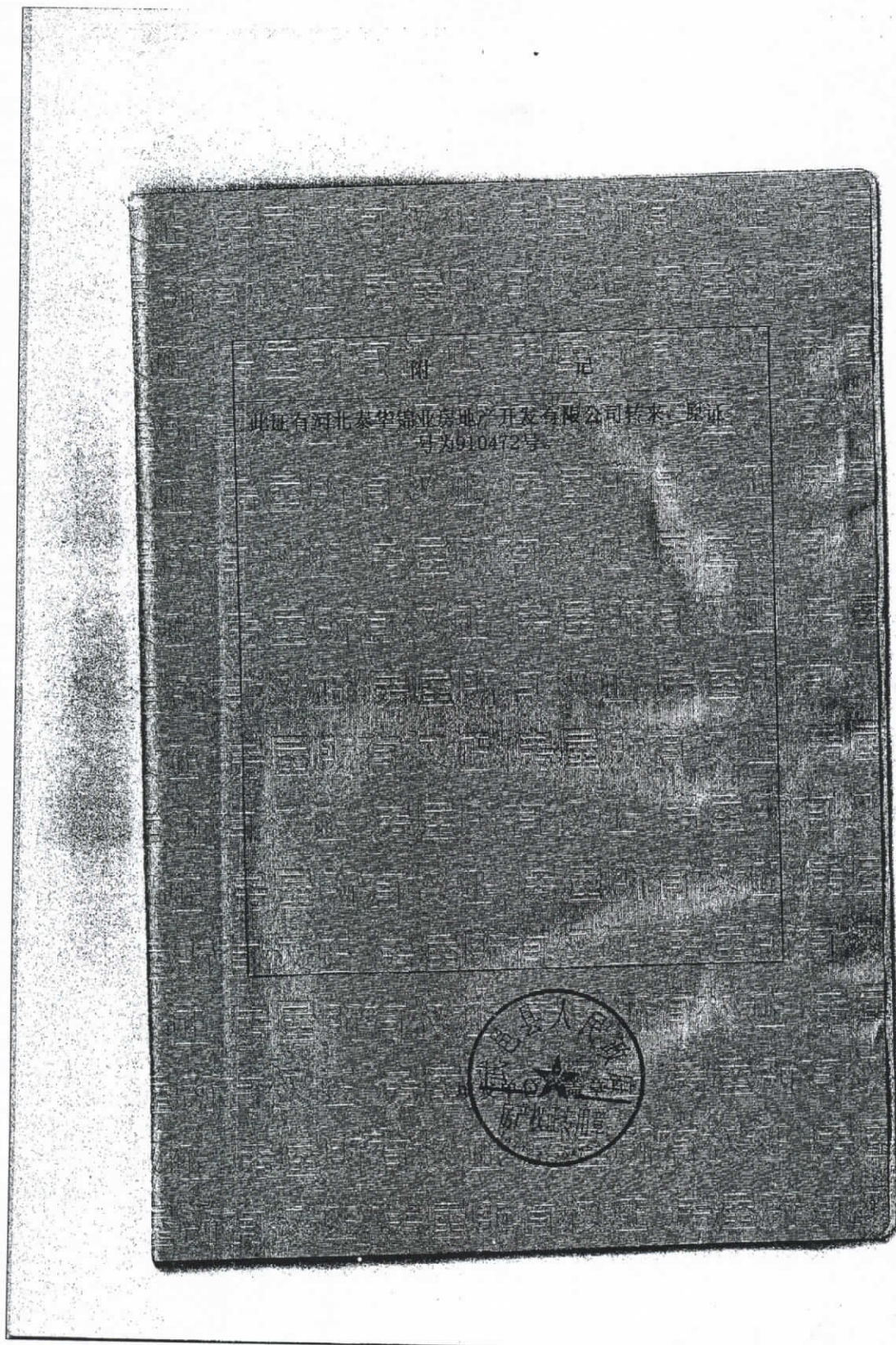


附件4 估价对象《房屋所有权证》



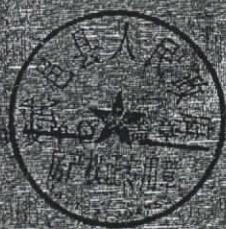
武房权证 武字第 010180 号

房屋所有权人	张海涛		
共有情况	无		
房屋坐落	建设西路北侧/富达路南侧		
登记时间	2014-1-24		
房屋性质	私产		
规划用途	商住		
房屋状况	层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	5	1972.81	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
			2009-9-1 2059-9-2



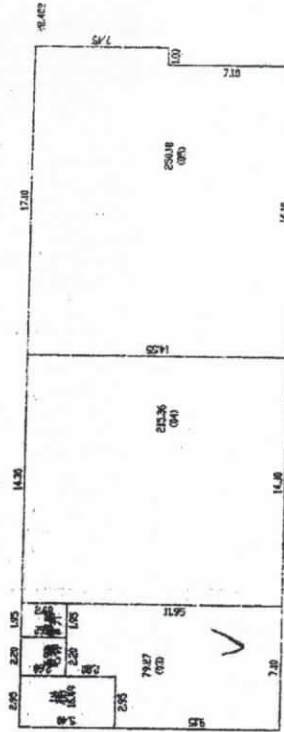
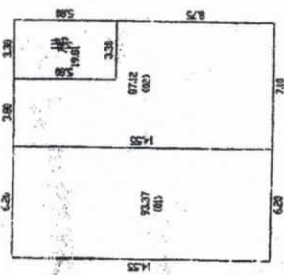
附 记

此证有河北泰华锦业房地产开发有限公司转来，发证
号为910472号。



房屋分层分户平面图

房产坐落	建设西路网通东临			套内建筑面积(m ²)	
房地号	武邑-8-05	总层数	05	共有分摊面积(m ²)	
建筑结构	钢筋混凝土	所在层数	2	产权面积(m ²)	725.30



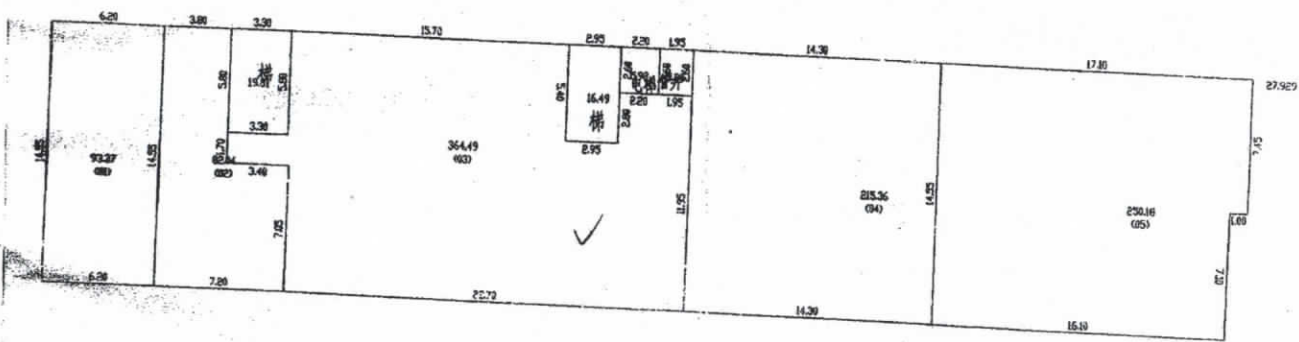
新华房产 武邑泰华·通达金林5号楼二楼商业平面

比例 1:300

测量: 绘图: 日期: 2010年05月06日

房屋分层分户平面图

产坐落	建设西路网通东临			套内建筑面积(m ²)	
房地号	武邑-8-05	总层数	05	共有分摊面积(m ²)	
建筑结构	钢混	所在层数	3	产权面积(m ²)	1005.44



李华房产 武邑泰华·富达金街5号楼三层商业、客房平面

比例 1:300

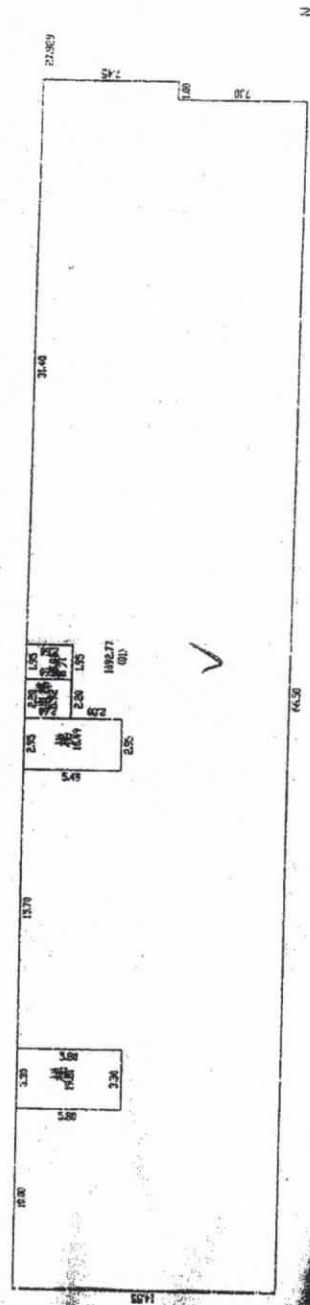
测量:

绘图:

日期: 2010年05月26日

房屋分层分户平面图

地址	建设西路网通东临			套内建筑面积 (m ²)	
单元号	武邑-8-05	总层数	05	共有分摊面积 (m ²)	
结构	钢混	所在层数	4	产权面积 (m ²)	1092.77



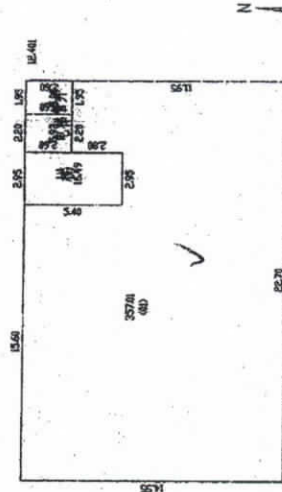
春华房产 武邑泰华·通达金街5号楼四层房屋平面图

比例 1:300

测量: 绘图: 日期: 2010年05月26日

房屋分层分户平面图

建设西路网通东临			套内建筑面积(m ²)	
武昌-8-05	总层数	05	共有分摊面积(m ²)	
钢混	所在层数	5	产权面积(m ²)	357.01



象华房产 武昌象华·首达各栋5日楼五层各户平面

比例 1:300

测量: 绘图: 日期: 2010年05月26日

《国有土地使用证》

武 国用 (第 2009 出 037 号)

此复印件仅于...
于...
于...

土地使用权人	衡水泰华房地产开发有限公司		
座落	建设西路北侧、通达路南侧		
地号	图号	宗地号	
地类(用途)	商住用地	取得途径	
使用权类型	出让	终止日期	209年07月02日
使用权面积	21721.6	地 积	21721.6

再复印无效

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



此复印件
于: 2009/9/17

再复印

记 事

注: 该证由原来商业用地变更而来

登 记 机 关

证书监制机关



No. 8884892

《房屋他项权证》

房屋他项权证 式字第 2015048 号

房屋他项权利人	武邑县农村信用合作社
房屋所有权人	王中民 张有清
房屋所有权证号	01080号 010189号 010188号
房屋坐落	建设路路北 高北街西 新华里东行 102 102
他项权利种类	抵押
债权数额	840万
登记时间	2015.6.30

附 记



已入账

150

方

77

附件5 估价机构营业执照复印件



营 业 执 照

(副 本) 副本编号: 2-2
统一社会信用代码 91130104601183551T

名 称	河北新世纪房地产评估经纪有限公司
类 型	有限责任公司
住 所	石家庄市桥西区槐安西路88号卓达中苑商务大厦D座9层
法定代表人	李振禄
注册 资 本	贰佰万元整
成 立 日 期	2000年12月04日
营 业 期 限	
经 营 范 围	房地产评估(凭许可证经营); 土地评估(凭许可证经营); 地价咨询; 土地勘测; 房屋买卖、租赁、交换的中介服务(国家专项规定除外); 土地整理; 土地利用规划设计(不含城市规划设计)。(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)



登 记 机 关

2017 年 11 月 04 日



企业信用信息公示系统网址: www.hebscztxyax.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件6 估价机构资质注册证书复印件

机构名称	河北新世纪房地产评估经纪有限公司
法定代表人 (执行合伙人)	李振禄
住 所	石家庄市槐安西路88号卓达中苑大厦D-9
邮 政 编 码	050051
联 系 电 话	0311-83859015
营业执照注册号	911301046011835511
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	2000.12.04
注 册 资 本 (出资额)	贰佰万圆整
资 质 等 级	贰级
行政许可决定书号	HEBJST许可[2013]第922号
证书编号	冀建房估(石)17号
有效期限	截至2019年10月9日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《房地产估价机构管理办法》，经审查，该机构符合房地产估价机构资质准予其从事房地产估价活动。



附件 7 房地产估价师注册证书复印件

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00168914</p>	 <p>姓名 / Full name 李振禄</p> <p>性别 / Sex 男</p> <p>身份证件号码 / ID No. 130106196303041513</p> <p>注册号 / Registration No. 1320020034</p> <p>执业机构 / Employer 河北新世纪房地产评估经纪有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2021-11-12</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
--	--

<p>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.</p>  <p>发证机关 No. 00112139</p>	 <p>姓名 / Full name 付媛</p> <p>性别 / Sex 女</p> <p>身份证件号码 / ID No. 130105198209060649</p> <p>注册号 / Registration No. 1320100039</p> <p>执业机构 / Employer 河北新世纪房地产评估经纪有限公司</p> <p>有效期至 / Date of expiry 2019-12-27</p> <p>持证人签名 / Bearer's signature</p>
---	---