

房地产估价报告

估价报告编号：河北正达 1910002 号

估价项目名称：张建华位于涞源县开源路路南牡丹苑小区
13-1-601 室的住宅房地产市场价格评估

估价委托人：望都县人民法院

房地产估价机构：河北正达房地产评估事务有限责任公司

注册房地产估价师：康玮（注册号：1320170071）

李秀红（注册号：1320060035）

估价报告出具日期：2019 年 10 月 16 日

致估价委托人函

望都县人民法院:

接受委托,我们对张建华位于涞源县开源路路南牡丹苑小区 13-1-601 室的住宅房地产在价值时点的价值进行了评估。

一、估价对象: 估价对象为位于涞源县开源路路南牡丹苑小区 13-1-601 室的一套住宅用房(包括所分摊的土地)。房屋所有权人为张建华,房屋所有权证号为涞源房权证涞源县字第 32121 号,房屋共用情况:单独所有,房屋建筑面积 154.62 m²。

二、估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点: 2019 年 10 月 10 日,为实地查勘之日。

四、价值类型: 市场价值。

五、估价方法: 采用比较法进行评估。

六、估价结果: 估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,在认真分析现有资料的基础上,采用比较法进行测算,结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析,确认估价对象在价值时点的市场价值为 RMB60.07 万元,大写人民币陆拾万零柒佰元整,单价 3885 元/平方米。

七、特别提示:

- 1、本次评估为房地合一价值,包括估价对象所分摊的土地价值。
- 3、本次评估交付委托人评估报告原件四份,报告复印件无效。
- 4、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。

5、本估价报告应用的有效期:自 2019 年 10 月 16 日至 2020 年 10 月 15 日。

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

法定代表人签字:



二〇一九年十月十六日



目 录

估价师声明	4
估价的假设和限制条件	5
房地产估价结果报告	8
一、估价委托人	8
二、房地产估价机构	8
三、估价目的	8
四、估价对象	8
五、价值时点	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业日期	12
十四、估价报告应用的有效期	12
附件	13

估价师声明

我们郑重声明：

1、我公司注册房地产估价师康玮、李秀红在本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、我公司注册房地产估价师康玮、李秀红已于2019年10月10日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘，并依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)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本次估价由我公司房地产估价师独立完成，没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

6、本估价报告由河北正达房地产评估事务所有限责任公司负责解释。

7、如当事人对此报告有异议，自收到此报告之日起10日内，以书面形式通过法院向我公司提出。

8、参加本次估价的注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
康玮	1320170071		2019年10月16日
李秀红	1320060035		2019年10月16日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价委托人提供了房屋所有权证复印件（未见原件），注册房地产估价师对估价所依据的资料进行了审慎检查，本次评估以估价所依据的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2、估价对象的权益没有争议。不考虑估价对象的连带负债及评估范围以外的法律问题。

3、本次评估是以估价对象能够按照法定用途持续有效使用为假设前提。

4、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5、注册房地产估价师已经关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经过实地查勘并依据常规判断，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，以估价对象不存在安全隐患、可以安全使用为假设前提。

6、本报告的市场价值为正常条件下的公开市场价值，该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的金额。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价结果产生的影响。

7、本次评估不考虑抵押、优先受偿款、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

二、不确定事项假设

1、本次估价结果未考虑国家宏观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果的影响。

2、本报告评估结果是根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊交易方式的影响。

三、背离实际情况假设

无。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

现场查勘时，因产权人未到现场，估价人员无法进入室内，在外围对估价对象进行了查勘。本次评估以估价对象室内装修能达到入住条件为假设前提。

六、估价报告限制条件

1、本报告所得出的估价结果内涵只包含房地产价值及附着于估价对象内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备及装修的价值，不包含可移动的家具等生活物品的价值。

2、本项评估仅对估价对象价值做出合理估价，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以有关部门认定为准。

3、本次评估按既定目的提供给估价委托人使用，即为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。若改变评估目的及使用条件需重新评估。

4、本报告评估结果仅作为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不得作其它用途。

5、本评估报告结果有效期自出具评估报告日起一年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，评估对象的市场价值

将发生相应变化，评估结果也需做相应调整。

6、未经评估机构同意，本报告不得向估价委托人、相关方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得在任何公开媒体上发表。

7、本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给委托人，《估价技术报告》根据有关规定存档备查。

8、本报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：望都县人民法院

二、房地产估价机构

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

住所：石家庄新华区中华北大街 50 号 801 室

法定代表人：张昕

估价资质等级：壹级

估价资质证书编号：冀建房估（石）11 号

房地产估价资质有效期限：截至 2022 年 5 月 20 日

联系人：张昕

联系电话：0311-85366366/368/369

邮编：050000

三、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

估价对象为位于涞源县开源路路南牡丹苑小区 13-1-601 室的一套住宅用房（包括所分摊的土地）。房屋所有权人为张建华，房屋所有权证号为涞源房权证涞源县字第 32121 号，房屋共用情况：单独所有，房屋建筑面积 154.62 m²。

（一）登记状况

1、根据房屋所有权证，估价对象登记状况详见下表。

房屋所有权证登记状况一览表

房屋所有权证号	涑源房权证涑源县字第 32121 号			
房屋所有权人	张建华			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	涑源县开源路路南牡丹苑小区 13-1-601			
登记时间	2013 年 04 月 03 日			
规划用途	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	
附记	权利人: 望都中成村镇银行股份有限公司; 抵押金额: 35 万; 抵押期限: 2015.2.2 号-2016.2.1 号。			

(二) 权益状况

估价对象的房屋所有权人为张建华, 委托人未提供国有土地使用权证。根据房屋所有权证登记信息, 估价对象设有抵押权。本次评估不考虑抵押、优先受偿款、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

(三) 区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通、外部配套设施、周围环境等。

1、位置: 估价对象所在的牡丹苑小区, 北临近开源路。

2、交通: 估价对象所在区域内有开源路、塔西街、中心路、沙河大街等道路, 开源路上有公交线路通过, 交通条件好。

3、外部配套设施: 估价对象实际开发程度为宗地红线内外“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热、通气)及宗地红线内场地平整, 基础设施完善。

4、周围环境: 估价对象所处区域内有富康小区、同顺家园、裕康家园等多个住宅小区, 住宅集聚度高, 距离涑源县政府 200 米左右、人文环境较

好。

5、周围配套设施:

- 1) 学校: 联合关中心小学、涑源第一中学等。
- 2) 超市、市场: 联大超市、涑源集贸市场等。
- 3) 银行: 农行、农发行、信用社等。
- 4) 医院: 涑源县医院、涑源县妇幼保健院、涑源县新兴京城医院等。

(四) 实物状况

1、房产状况

估价对象位于涑源县开源路路南牡丹苑小区 13-1-601 室, 其所在楼房为 1 栋地上 6 层混合结构住宅楼, 2005 年竣工, 楼体外墙瓷砖。设照明、上下水、通讯、暖气、天然气等设施。

现场查勘时, 因产权人未到现场, 估价人员无法进入室内, 在外围对估价对象进行了查勘。估价对象位于第 6 层, 建筑面积 154.62 m², 一梯两户, 南北朝向, 单元门为楼宇对讲门, 入户门为防盗门, 塑钢窗, 塑封阳台。

2、土地状况

估价对象所在的牡丹苑小区占地红线内外实际开发程度达到“七通一平”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通热、通气及场地平整), 基础设施完善; 该小区整宗地地势平坦, 便于利用。

五、价值时点: 2019 年 10 月 10 日, 为实地查勘之日。

六、价值类型: 市场价值。

七、估价原则: 本评估报告在遵循独立客观、公正、公平、公开原则的前提下, 结合评估目的对估价对象的价格进行评估。具体依据如下原则:

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。

5、最高最佳利用原则。房地产在法律上允许，技术上可能，财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据:

- 1、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》;
- 2、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》;
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 4、《中华人民共和国土地管理法》;
- 5、《中华人民共和国物权法》;
- 6、《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》;
- 7、《人民法院委托评估工作规范》;
- 8、国家、省、市的其他有关规定;
- 9、望都县人民法院委托书;
- 10、估价委托人提供的估价所需资料;
- 11、房地产估价机构、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

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地查勘、调查后，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，根据本

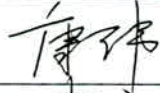
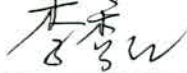
报告估价目的和住宅房地产的具体特点，确定采用比较法。

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。估价对象价格=可比实例价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数。

十、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法进行测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析，确认估价对象在价值时点的市场价值为RMB60.07万元，大写人民币陆拾万零柒佰元整，单价3885元/平方米。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
康玮	1320170071		2019年10月16日
李秀红	1320060035		2019年10月16日

十二、实地查勘期：2019年10月10日。

十三、估价作业日期：2019年10月10日至2019年10月16日。

十四、估价报告应用的有效期限：自2019年10月16日至2020年10月15日。

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

2019年10月16日



附件

本报告书附件共七件，为本报告书的有机组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

附件一 望都县人民法院委托书

附件二 估价对象位置图

附件三 估价对象实地查勘情况和相关照片

附件四 房屋所有权证复印件

附件五 房地产估价机构资质证书复印件

附件六 评估方企业营业执照复印件

附件七 执业人员资格证书复印件

望都县人民法院

委托书

(2018)冀0631执212号

河北正达房地产评估事务有限责任公司：

我院在执行望都中成村镇银行股份有限公司与荆红伟，刘杰，庄红革，张建华 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：

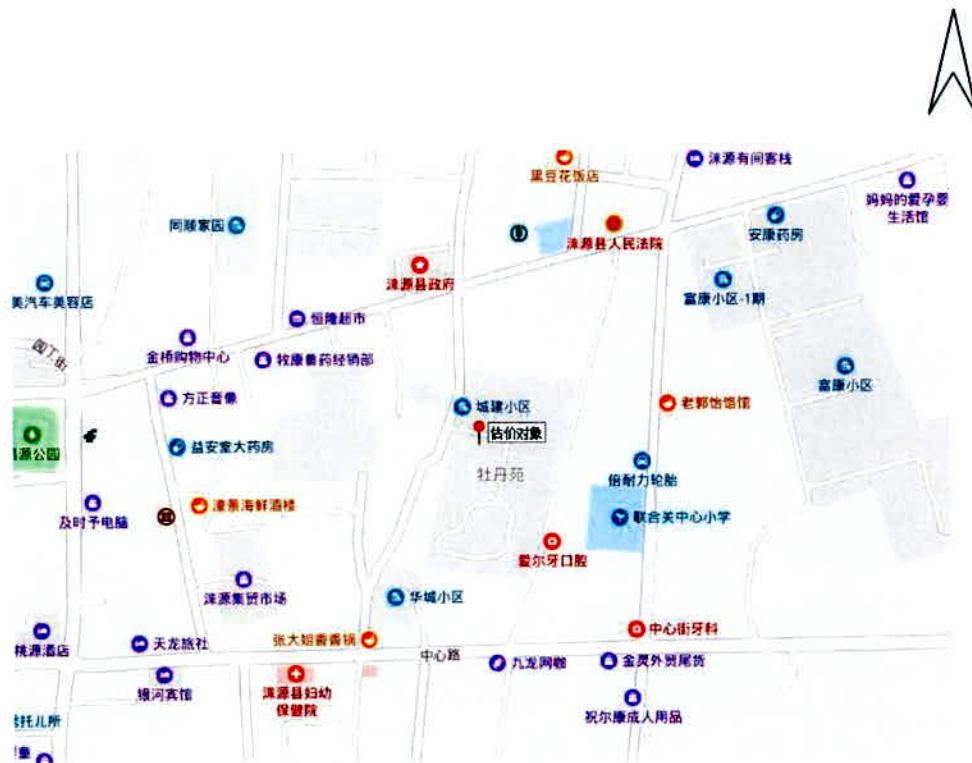
位于涞源县开源路路南牡丹苑小区13-1-601房产。

联系人：孙福恒

联系电话：17731207033



估价对象位置图



估价对象实地查勘情况和相关照片



涿源 房权证 涿源县 字第 32121 号

房屋所有权人	张建华			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	涿源县开源路路南牡丹苑小区13-1-601			
登记时间	2013年04月03日			
房屋性质				
规划用途	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: 葛秀芬

抵押金额: 18万元

抵押期限: 2014.2.24 - 2014.5.23

注销登记 有抵押

权利人: 望都中成村镇银行股份有限公司

抵押金额: 35万元

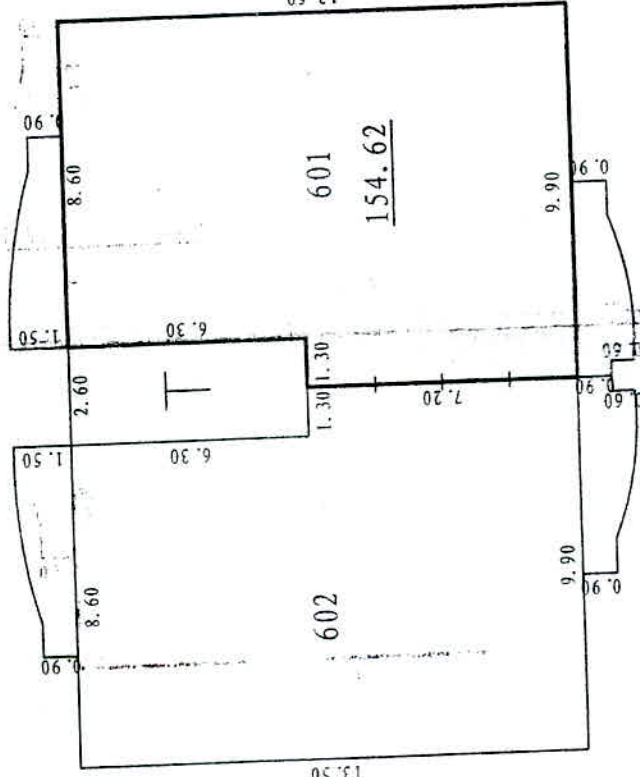
抵押期限: 2015.2.24 - 2016.2.1号



房产分户图

户名	张建华	混合结构	套内面积, m ²	138.96
幢号	13	06	分摊面积, m ²	15.66
户号	601	06	建筑面积, m ²	154.62
楼层	沐源县开源路南牡丹苑小区		建成年份	2005

一单元



沐源县开源路南牡丹苑小区
房产分户图
专用章
2013年4月3日

注：图中所注距离单位均为：m
盖章有效 复印件无效

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关（公章）

2019年5月21日

机构名称	河北正达房地产评估事务所有限责任公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	张昕
住所	中华北大街50号801室
邮政编码	050000
联系电话	13331366366
统一社会信用代码	911301056012777696
组织形式	有限责任公司
成立日期	2001.04.01
注册资本 (出资数额)	贰佰万圆整
备案等级	壹级
证书编号	冀建房估(石)11号
有效期限	截至2022年5月20日

004384



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911301056012777696



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。

副本编号: 1 - 1

名称 河北正达房地产评估事务有限责任公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年04月01日

法定代表人 张昕

营业期限 2001年04月01日至 2021年03月31日

经营范围 房地产价格评估, 在规定时间内从事土地评估业务, 工程造价咨询, 房屋租赁、房地产中介服务、商品房销售代理、房地产项目策划及信息咨询服务(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 河北省石家庄市新华区中华北大街50号 801室



登记机关

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.



No. 00136556



姓名 / Full name

康玮

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130131198705240035

注册号 / Registration No.

1320170071

执业机构 / Employer

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-31

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.



No. 00163913

姓名 / Full name

李秀红

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130406196911260644

注册号 / Registration No.

1320060035

执业机构 / Employer

河北正达房地产评估事务所有限责
任公司

有效期至 / Date of expiry

2021-9-12

持证人签名 / Bearer's signature

