

房地产估价报告

估价报告编号：冀天鸿房估[2020]字第 5-4 号

估价项目名称：保定市清苑区人民法院委估的申请执行人保定市清苑区德信银通小额贷款有限公司与被执行人苑新春、赵兰霞民间借贷纠纷一案涉及苑新春名下位于振兴路西侧（阳光家园）7幢3-5室车库
市场价值估价报告

估价委托人：保定市清苑区人民法院

房地产估价机构：保定市天鸿房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李海勇 (1320060033)

张 昊 (1320200070)

估价报告出具日期：2020年5月18日



致估价委托人函

保定市清苑区人民法院：

受贵方的委托，我公司对申请执行人保定市清苑区德信银通小额贷款有限公司与被执行人苑新春、赵兰霞民间借贷纠纷一案涉及的车库进行价格评估。

一、估价目的：为估价委托人受理的申请执行人保定市清苑区德信银通小额贷款有限公司与被执行人苑新春、赵兰霞民间借贷纠纷一案涉及的车库提供市场价值参考。

二、估价对象：估价对象为被执行人苑新春名下位于振兴路西側（阳光家园）7幢3-5室车库。

三、价值时点：2020年5月11日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、估价结果：估价人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点2020年5月11日的估价结果为：

总价：18.29万元（取整至百位）。

金额大写：壹拾捌万贰仟玖佰元整（单位：人民币）。

七、特别提示：

- 1、本次估价结果未扣除预期实现交易结果的处置费用和税金；
- 2、受条件所限评估人员未进入车库勘查，内部装修情况按照正常车库进行评估；

3、估价委托人或当事人如对结论有异议，可于报告书送达之日起
起5日内提出重新评估或补充评估；

4、估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。

法人代表：



保定市天鸿房地产评估有限公司

2020年5月18日





目 录

估价师声明	5
估价的假设和限制条件.....	6
估价结果报告	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
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.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
十四、估价技术报告（评估机构存档）	
十五、附件	
1、估价委托书复印件	
2、估价对象照片复印件	
3、估价对象相关权属资料复印件	
4、估价对象位置示意图	
5、房地产估价机构营业执照和估价资格证书复印件	
6、注册房地产估价师估价资格证书复印件	



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、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

5、估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对评估对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。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，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分依据估价委托人提供的资料进行评估。

6、报告解释权归本评估机构所有。勘察人为李海勇、张昊。

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、一般假设

1.1 本次估价是以估价对象持续使用。维持现状使用为假设前提，估价对象权属清楚，所有人拥有合法处分权，不考虑房地产的连带负债及评估范围以外的法律问题。

1.2 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所提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了尽职调查，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，需重新估价。

1.3 本次估价结果是根据公开市场原则确定的现行公允市值，不考虑特殊交易方，亦未考虑国家宏观经济政策发生的变化以及遇到自然力和其他不可抗力对评估标的物的影响。

1.4 本估价结果只适用于本次评估目的，即只对地上车库于价值时点的价值进行估算，若改变估价目的或使用条件需另行评估。

1.5 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。因为勘察时只能对委估车库外观、现状进行一般性勘测，对其内部质量无法进行实质性检测，只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。

2、背离事实假设

根据委托方提供的《河北省保定市清苑区人民法院执行裁定书》估价对象已被保定市清苑区人民法院依法查封，本次评估未考虑估价

对象在价值时点的担保物权、其他优先受偿权及查封因素等影响。

3、未定事项假设

3.1 我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况，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。

3.2 至价值时点估价对象无法查询是否存在应缴而未缴税费情况，若存在应按照相应规定缴纳或从估价结果中扣除。

3.3 本次估价对象由委托方相关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

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，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估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告中内容未经估价机构同意，报告中的内容不得见诸任何公开媒体和第三方。

4、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，请通知本公司进行改正。

5、估价委托人或当事人如对结论有异议，可于报告书送达之日起5日内提出重新评估或补充评估。

6、评估报告有效期自报告出具日起一年有效。在估价结果有效期内，随着时间推移，市场情况的变化，估价结果需做相应的调整。

7、本报告交付估价委托人原件五份，复印件无效。



估价结果报告

一、估价委托人

名称：保定市清苑区人民法院

二、房地产估价机构

名称：保定市天鸿房地产评估有限公司

法定代表人：刘立军

住所：保定市朝阳北大街 658 号

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）38 号

联系电话：3075906

三、估价目的

为估价委托人受理的申请执行人保定市清苑区德信银通小额贷款有限公司与被执行人苑新春、赵兰霞民间借贷纠纷一案涉及的被执行人苑新春名下位于振兴路西侧（阳光家园）7幢3-5室车库提供市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为被执行人苑新春名下位于振兴路西侧（阳光家园）7幢3-5室车库。

（二）估价对象基本状况

1、名称及坐落：估价对象为振兴路西侧（阳光家园）7幢3-5室车库。

2、交通：估价对象位于振兴路西侧阳光家园小区，交通便捷。

3、区域环境：估价对象位于阳光家园小区，周边主要为住宅用地。

4、配套设施：区域内达到上水、下水、路、电、讯、热力、天



然气“七通”，周边配套设施较完善。

5、权益状况

依据估价委托人提供的保房权证清字第 0012779 号房屋所有权证：

房屋所有权人：苑新春；

房屋坐落：振兴路西侧（阳光家园）；

幢号：7；

房号：3-5；

结构：混合；

房屋总层数：7；

所在层数：1；

建筑面积：24.39；

设计用途：车库。

6、实物状况

估价对象为位于振兴路西侧（阳光家园）7幢3-5室的的车库，混合结构，总层数7层，所在层数1层，建筑面积24.39平方米，外电动卷帘门，受条件所限评估人员未进入车库勘查，内部装修情况按照正常车库进行评估。

五、价值时点

考虑到有利于评估结论服务评估目的，有利于现场调查、评估资料收集等工作的开展等因素，注册房地产估价师根据专业经验提供建议，估价委托人确定以实地查勘日2020年5月11日作为价值时点。

六、价值类型

房地产市场价值为委估房地产在价值时点的满足公开市场条件下的价值。

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，估价机构和估价人员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

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

3、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

4、替代原则

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。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

5、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《河北省建筑工程技术经济指标》；
- 3、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 4、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；



- 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、保定市清苑区人民法院评估委托书(2020)冀 0608 委评 2 号;
- 8、保房权证清字第 0012779 号房屋所有权证;
- 9、估价委托人提供的河北省保定市清苑区人民法院执行裁定书(2019)冀 0608 执 769 号;
- 10、估价人员现场勘察搜集到的资料。

九、估价方法

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:

通过评估人员现场查勘和调查了解到的相关信息,估价对象所在区域内类似车库交易案例比较丰富,故对估价对象采用比较法进行估价。

3、估价方法介绍:

比较法定义:比较法是在求取估价对象房地产价格时,将估价对象房地产与较近期交易类似房地产加以比较对照,修正得出估价对象房地产价格的一种方法。

基本计算公式为: $P=P' \times A \times B \times C \times D$

1. 1917
2. 1918
3. 1919
4. 1920
5. 1921
6. 1922
7. 1923
8. 1924
9. 1925
10. 1926

式中：P——估价对象价值；
 P' ——参照物交易价格；
 A——交易情况修正系数；
 B——交易日期修正系数；
 C——区域因素修正系数；
 D——个别因素修正系数。

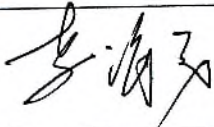
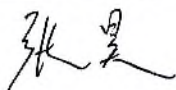
十、估价结果

估价人员根据本次估价目的、估价原则、估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价人员经验，评估确定估价对象价值为：

相关结果		估价方法	比较法
		估价对象	总价(万元)
	单价(元/个)	18.29	
评估价值	总价(万元)	18.29	
	单价(元/个)	18.29	

金额大写：壹拾捌万贰仟玖佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李海勇	1320060033		2020.5.18
张昊	1320200070		2020.5.18

十二、实地查勘期

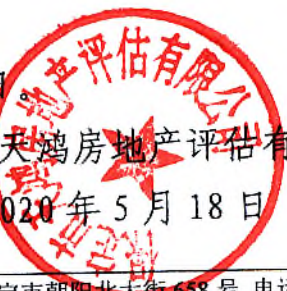
2020年5月11日。

十三、估价作业期

2020年5月11日至2020年5月18日

保定市天鸿房地产评估有限公司

2020年5月18日





保定市清苑区人民法院

司法评估委托书

(2020)冀0608委评2号

保定天鸿房地产评估有限公司：

关于保定市清苑区德信银通小额贷款有限公司申请执行苑新春、赵兰霞民间借贷纠纷一案，保定市清苑区德信银通小额贷款有限公司申请对苑新春、赵兰霞名下位于振兴路西侧（阳光家园）7幢3-5室的车库进行评估。依据《中华人民共和国民事诉讼法》及《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的有关规定，特委托你单位对此进行评估，现将有关材料送去，请指派有关专业人员进行评估，该项委托30日内完成，如不受理或需补充材料应及时通知我院，评估结束后请将评估报告及相关评估材料一并寄回。

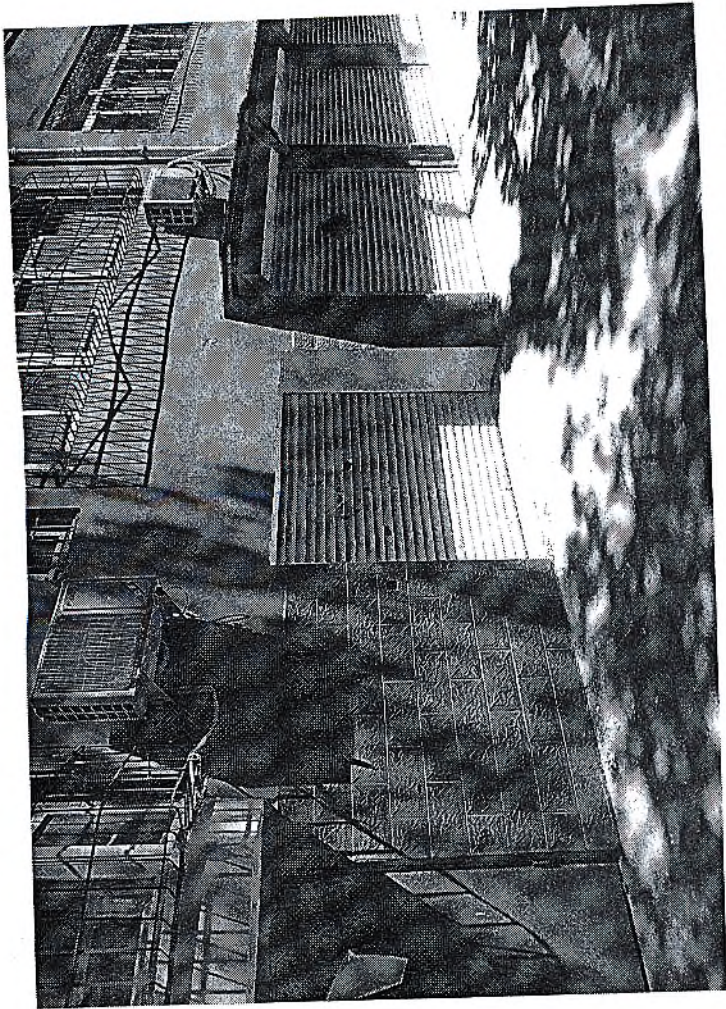
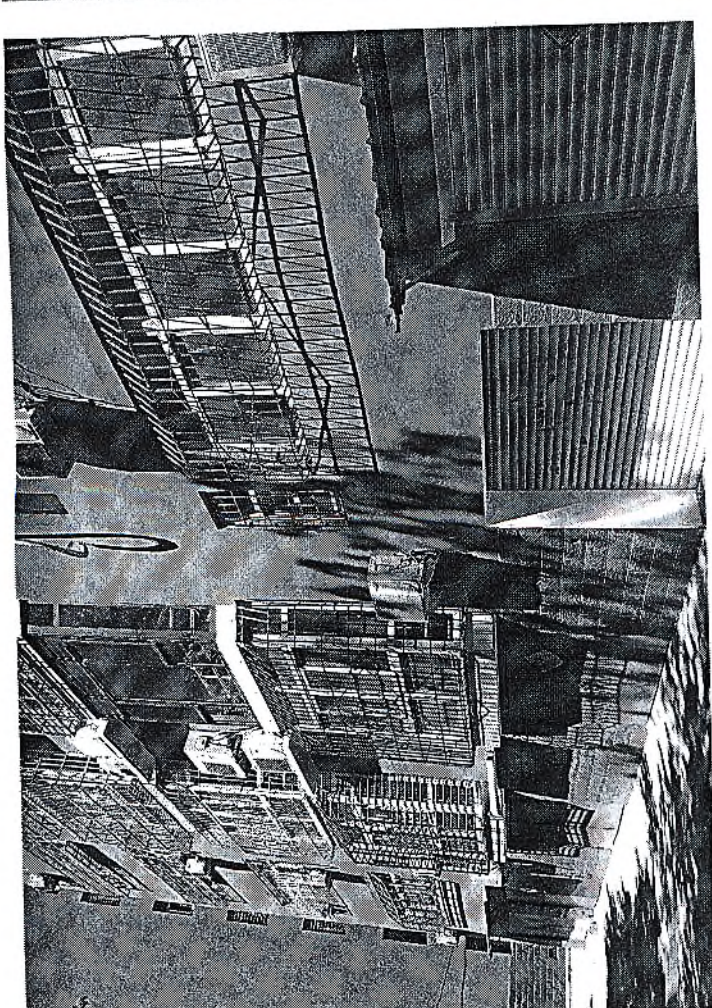
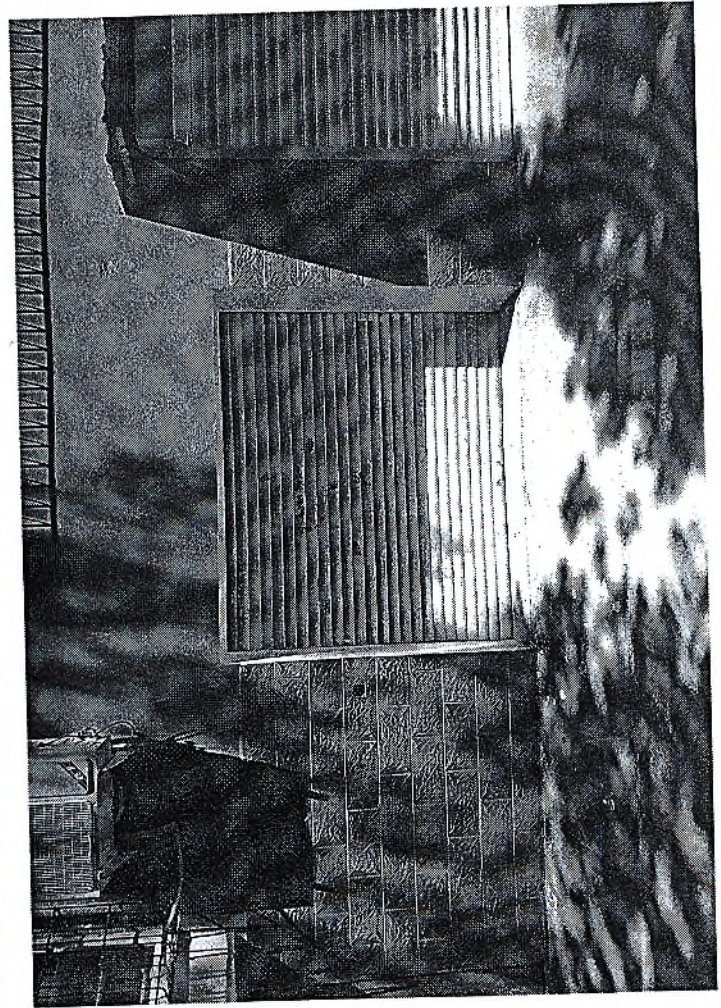
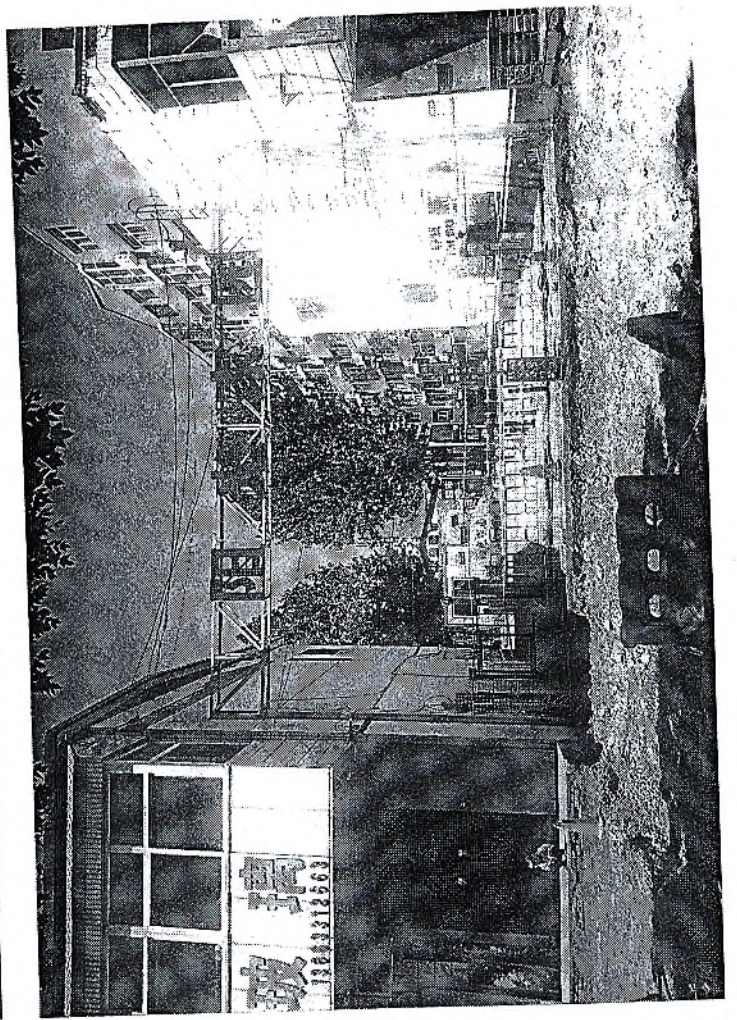
联系人：邹亚静

联系电话：17731205935

地址：保定市清苑区光明东街65号清苑区人民法院

2020年5月11日





保 房权证 清 字第 0012779 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关



房屋所有权人		苑新春					
房屋坐落		振兴路西侧(阳光家园)					
丘(地)号				产别	私有房产		
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
	7	3-5	混合	7	1	24.39	车库
共有大		等		人		共有权证号自	
						至	
土地使用情况摘要							
土地证号				使用面积(平方米)			
权属性质				使用年限		一年一月日至一年一月日	
设定他项权利摘要							
权利人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	

附 记

填发日期
18 7月11日

用途
库

日期

日期

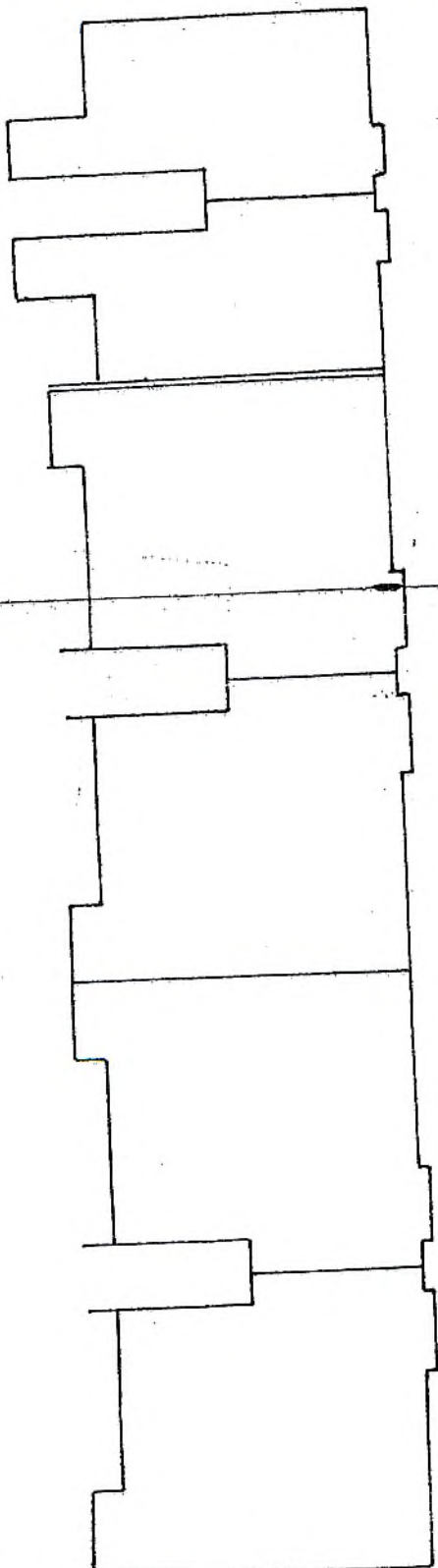


填发单位
填发日期

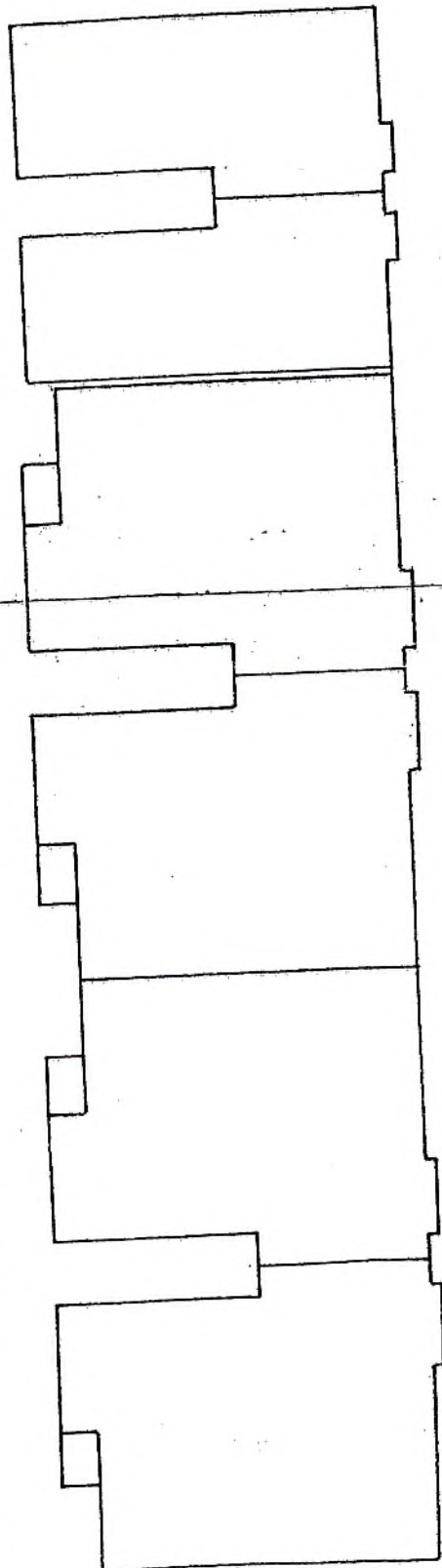


加林春
 林冲
 混分
 阳关了井
 07 0 02

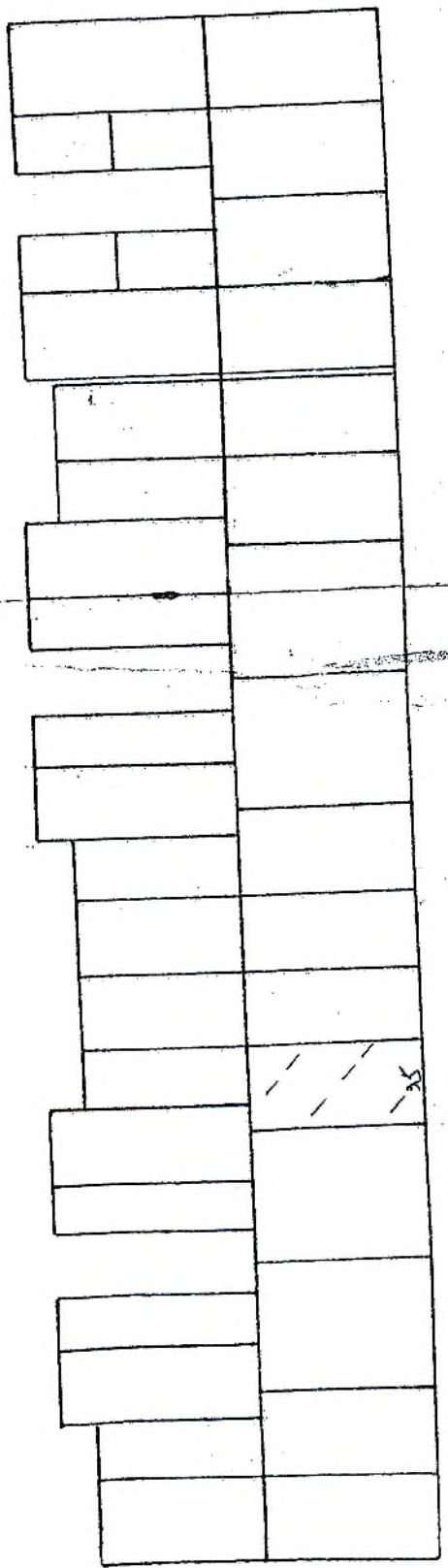
(环境)



(一 - 层)



(本层 储藏室)



清苑区公安局
交通警察大队

信合大厦

穆斯林大厦

光明街光建胡同
(县委住宅)

保定市泽龙
实验中学

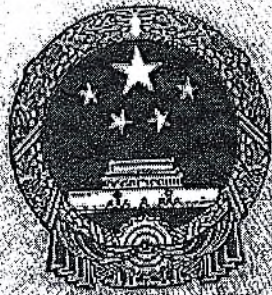
中心中街350号院

清苑区政府

阳光家园 估价对象

华世纪中学





营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码: 91130605776176214X

名称 保定市天鸿房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

住所 保定市朝阳北大街658号

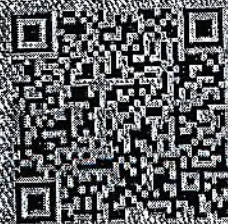
法定代表人 刘立军

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2005年06月08日

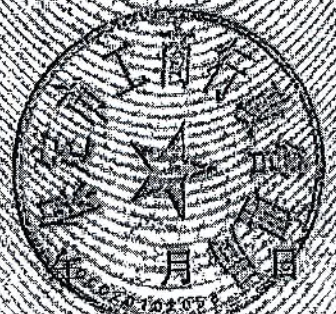
营业期限

经营范围 房地产价格评估, 土地评估, 房地产咨询, (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)



企业应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统向工商部门报送上一年度报告, 并向社会公示, 自公示信息形成之日起20个工作日内通过河北省市场主体信用信息公示系统向社会公示

登记机关



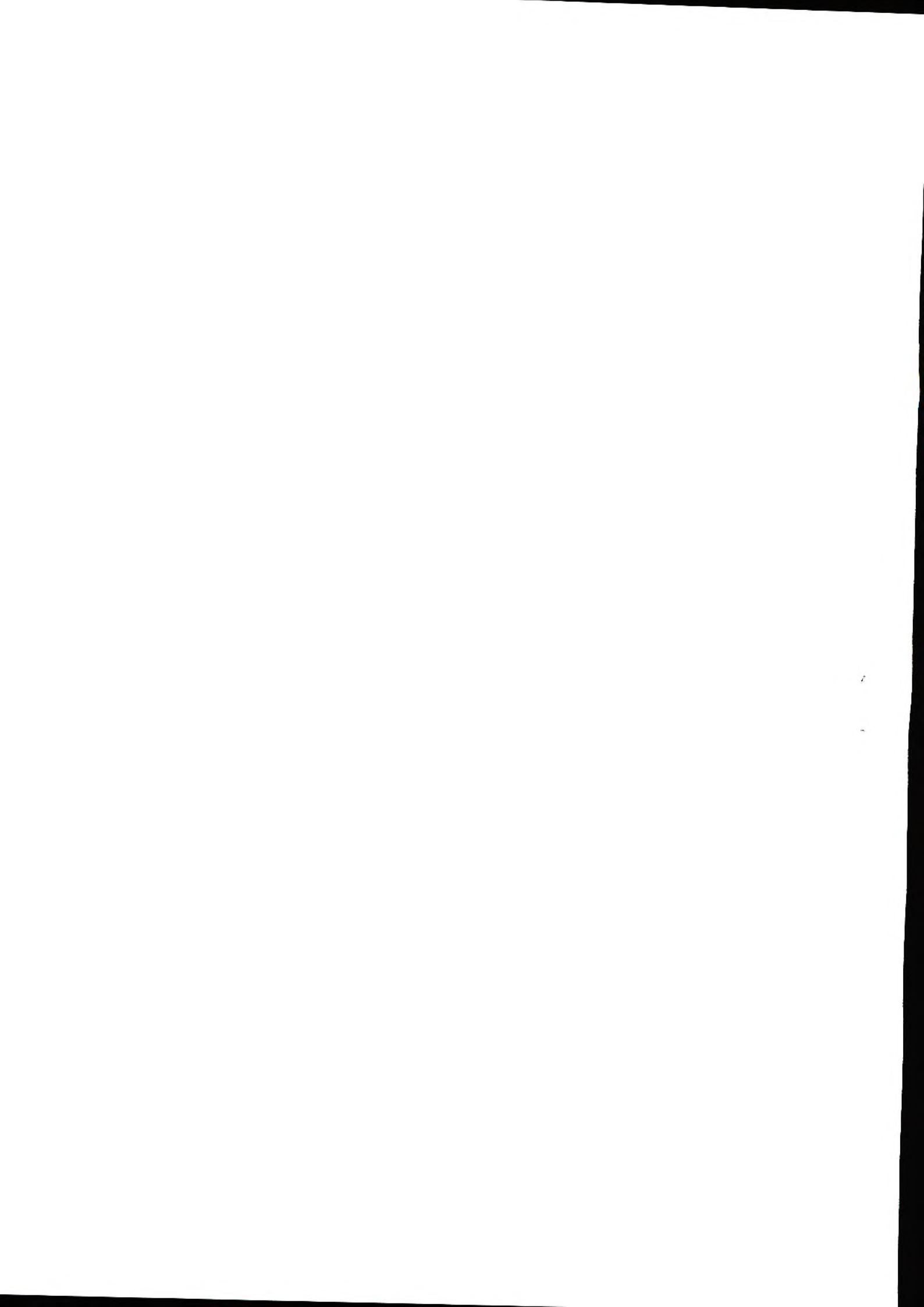
2018

9

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

企业信用信息公示系统网址:

www.hebseztxyxx.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 保定市天鸿房地产评估有限公司

法定代表人 刘立军
(执行事务合伙人)

住 所 保定市朝阳北大街658号

统一社会信用代码 91130605776176214X

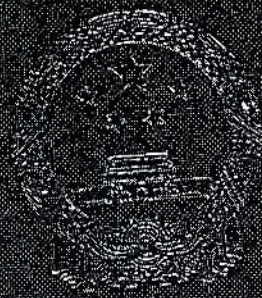
备案等级 贰级

证书编号 冀建房估(保)38号

有效期 截至2022年2月2日



发证机关 河北省住房和城乡建设厅
2019年2月3日



中华人民共和国住房和城乡建设部
 住房和城乡建设部注册房地产估价师
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser
 Ministry of Housing and Urban-Rural Development of China

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. 00166010



姓名 / Full name

李海勇

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

180521197812257018

注册号 / Registration No.

1320060033

执业机构 / Employer

保定市天鸿房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-10-29

持证人签名 / Bearer's signature

中华人民共和国住房和城乡建设部
住房和城乡建设部

住房和城乡建设部
住房和城乡建设部

This certificate is approved and issued by
the Ministry of Housing and Urban-Rural
Development of the People's Republic of China.
The holder 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.



No. 00205007

姓名 / Full name

张昊

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130602199202090687

注册号 / Registration No.

1320200070

执业机构 / Employer

保定市天鸿房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

持证人签名 / Preter's signature



