

保定市正源房地产评估有限公司

房地产估价报告

估价项目名称:关于委托人拟拍卖牛玉龙、赵静所有的位于唐
县国防东路北孟唐花园 15 号楼 4 单元 401 室
住宅房地产市场价值评估报告

委 托 人: 唐县人民法院

估 价 机 构: 保定市正源房地产评估有限公司

注册房地产估价师: 王海艳 (1320160090)

赵秋芳 (1320160091)

估价报告出具日期: 2018 年 7 月 25 日

估价报告编号: 保正法字 (2018) 第 0701 号



致估价委托人函

唐县人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司对贵院受理的蔺伟申请执行被执行人牛玉龙、赵静借款合同纠纷一案涉及的位于唐县国防东路北孟唐花园牛玉龙、赵静所有的15号楼4单元401室住宅房地产进行实地勘查、有关资料的收集等工作。该估价对象《房屋所有权证》编号：唐县房权证唐（个）字第2012-0477号；建筑面积137.41平方米。我们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，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规、技术标准和估价程序，以及贵方提供的有关资料等，遵循独立、客观、公正、合法的原则，在以2018年3月14日为价值时点的市场价值进行了估价。估价目的是：为委托人唐县人民法院拟拍卖牛玉龙、赵静所有的位于唐县国防东路北孟唐花园15号楼4单元401室住宅房地产市场价值提供参考依据。估价人员遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法、收益法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：

总建筑面积：137.41 m²

单价：5074 元/m²

总价：人民币 697200 元整（评估值取整至百位）

大写人民币：陆拾玖万柒仟贰佰元整（评估值取整至百位）

本报告交付委托人估价报告原件肆份，报告复印件无效。

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。估价的详细结果、过程及有关说明，详见《估价结果报告》、《估价技术报告》。

特此函告



目 录

一、致委托人函	1
二、目录	2
三、估价师声明	3
四、估价的假设和限制条件	4
五、房地产估价结果报告	7
(一) 委托人	7
(二) 估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	9
(六) 价值定义	9
(七) 估价原则	9
(八) 估价依据	10
(九) 估价方法	11
(十) 估价结果	13
(十一) 注册房地产估价师	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14
六、附件	15
(一) 《河北省唐县人民法院司法技术事务委托书》案号：(2018) 冀 0627 委评 6 号复印件	16
(二) 房产部分照片	17
(三) 委估房产区域位置图	18
(四) 《房屋所有权证》复印件	19
(五) 估价机构营业执照复印件	22
(六) 估价机构资质证书复印件	23
(七) 房产估价师资格证书复印件	24

估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们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，是我们独立、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和影响。

3、我们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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》的规定进行分析，形成意见和结论，以及撰写估价报告。

6、注册房地产估价师王海艳、赵秋芳已于价值时点对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
王海艳	1320160090	王海艳	2018年7月25日
赵秋芳	1320160091	赵秋芳	2018年7月25日

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、本估价报告以估价对象房地产能够按照规划批准的用途持续有效地使用为假设前提。

2、本估价报告以估价对象拥有合法产权或者可以通过合法手续办理合法使用权为假设前提。

3、估价委托人未提供《国有土地使用证》，提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件，我们对上述提供资料中记载的位置、面积、用途等进行了审慎检查，但未予核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

4、本估价报告结论结果包含房地产所分摊的土地价值。

5、市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

6、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，再无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

7、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。

8、由于本次评估目的是为委托人提供拟拍卖房地产的市场价值，故本次估价未考虑抵押、担保、出租等他项权利对估价结果的影响。

二、未定事项假设

1、估价对象《房屋所有权证》未记载建筑物的建成年份，估价委托人提供的建筑物的建成年代为2008年，本次估价建筑物的建成年份以委托人提供的为准，仅在本报告中使用，不做其他任何用途使用。

2、本次估价对象由委托人有关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价；估价人员现场勘察时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题。

3、本报告出具的价格不包含估价对象房屋拍卖所需的手续费及办理不动产登记所要缴纳的相关税费。

三、背离事实假设

1、估价结果是为委托人确定拟拍卖唐县国防东路北孟唐花园15号楼4单元401室住宅的市场价值提供参考依据，估价师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估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象已承担的债务、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。

3、由于本次评估目的为委托人拟拍卖提供市场价值参考，评估价值为产权完整下的市场价值，故本次不考虑他项权利对估价对象的影响。

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、本报告仅用于委托人确定拟拍卖唐县国防东路北孟唐花园 15 号楼 4 单元 401 室住宅的市场价值提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效，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。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、本报告由保定市正源房地产评估有限公司负责解释。

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。

6、当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的可以在收到评估报告之日起十日内向唐县人民法院提出。

房地产估价结果报告

一、委托人

委托人名称：唐县人民法院

委托人住所：河北省唐县光明路 34 号

联系人姓名：王法官

二、估价机构

估价方：保定市正源房地产评估有限公司

法人代表：魏建波

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）32 号

地 址：保定市园南街市政府综合楼第三层第 66 号

电 话：(0312) — 8917385

三、估价目的：“为委托人确定拟拍卖估价对象市场价值提供参考依据”。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为牛玉龙、赵静所有的位于唐县国防东路北孟唐花园 15 号楼 4 单元 401 室住宅房地产，建筑面积为 137.41 平方米。

2、估价对象区位状况

唐县位于河北中部、保定西部，地理坐标为东经 $114^{\circ} 28'$ — $115^{\circ} 03'$ ，北纬 $38^{\circ} 38'$ — $39^{\circ} 10'$ 。北倚巍巍太行山，南临华北大平原，地处北京、天津、石家庄三角地带，在“大北京”经济圈辐射之内。县城距北京 190 公里，距天津 220 公里，距石家庄 100 公里，距保定 60 公里。总面积 1417 平方公里。东与顺平县、唐县毗邻，西与曲阳县、阜平县相连，南与定州市相

接，北与涑源县交界。

估价对象坐落于唐县国防东路北孟唐花园 15 号楼 4 单元 401 室；位于唐县中北部，临国防东路；估价对象南至国防东路、北至北庄子路、西至尧山小区、东至孟唐花园 14 号楼；估价对象内外均已实现七通（通路、通电、供水、通讯、排水、供热、供气）一平（场地平整），估价对象附近有尧山小区、阳光花园、隆昌小区、河北唐县理想中学、唐县实验中学、唐县直第三小学、唐县第四小学、唐县幼儿园、月亮船幼儿园、唐县百货大楼、唐县福泰百购生活广场、东塘超市、唐县仁济医院、唐县白求恩纪念医院、光明公园、白求恩纪念馆等，该区域所处地理位置好，区域内各种基础设施齐全，市政管线配套齐全，分布均匀，自然环境较好，建筑物分布合理，规划得当。

3、估价对象权益状况

根据委托人提供的《房屋所有权证》记载：房屋所有权证号：唐县房权证唐（个）字第 2012-0477 号；房屋所有权人：牛玉龙、赵静；共有情况：共同共有；设定他项权利情况：未记载。设计用途：住宅。

根据委托人提供的《房屋所有权证》记载：土地状况：土地使用权取得方式：出让；土地使用年限 2072 年 09 月 02 日止。

4、估价对象实物状况

估价对象座落于唐县国防东路北孟唐花园 15 号楼 4 单元 401 室，混合结构，总楼层为 7 层，所在楼层为 4 层，建筑面积为 137.41 平方米，设计用途：住宅，实际用途：住宅，建成年代：2008 年，估价对象外墙刷涂料。内部装修情况：客厅及卧室地面铺地砖，内墙刷涂料，天花板为部分石膏板吊顶；卫生间、厨房地面铺防滑地砖，内墙贴瓷片到顶，天花板为铝扣板，室内安装有防盗门、木门、塑钢窗。楼宇楼梯为铁扶手水泥踏面，一层两户，层高

约为3米，建筑物区域范围内七通一平，水电暖基础设施齐全。

五、价值时点：河北省唐县人民法院司法技术事务委托书委托评估基准日为2018年3月14日。因此确定本次估价的价值时点为2018年3月14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3月14日的市场价值。

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、估价原则：

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳使用原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，实事求是、公平正直评估出对估价各方利害关系人来说均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法确定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

价值时点要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

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偏差在合理范围之内。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或

所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价最大的合理可能的利用。

八、估价依据：

本次估价的估价依据包括中华人民共和国全国人大及其常委会、国务院、国家建设部、国土资源部和河北省及保定市人民政府有关部门颁布的有关法规和政策文件，委托人提供的有关资料等。具体资料如下：

1、法律、法规和政策性文件

- (1)、《中华人民共和国资产评估法》；
- (2)、《中华人民共和国拍卖法》；
- (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)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- (7)、《河北省建筑工程技术经济指标》；

2、技术标准、规程、规范

- (1)、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- (2)、《房地产估价基本术语规范》GB/750899-2013；
- (3)、《城镇土地估价规程》GB/T112808-2014。

3、提供的资料

- (1)、《河北省唐县人民法院司法技术事务委托书》案号：(2018)冀0627

委评6号；

- (2)、《房屋所有权证》复印件；
- (3)、提供的其它相关资料。

4、估价人员调查收集的相关资料

(1)、估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

(2)、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

本次估价，估价人员认真分析所掌握的资料，根据《房地产估价规范》及周边同类房地产市场状况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选取适当的估价方法对估价对象进行估价。

(一) 估价方法适用性分析

本次估价，估价人员通过实地勘察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，认为估价对象适宜选用比较法、收益法作为本次估价的方法，并且以估价对象房地产保持现状继续使用为前提估价，并结合估价人员的经验，最终确定房地产估价结果。估价方法适用性分析见下表。

估价对象特点	1、估价对象位于唐县国防东路北孟唐花园 15 号楼 4 单元 401 室，设定用途和现状用途均为住宅； 2、估价对象为牛玉龙、赵静的住宅房地产。			
估价目的	为委托人确定拟拍卖估价对象市场价值提供参考依据			
可选估价方法	比较法	收益法	假设开发法	成本法
估价方法定义	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	收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数转换为价值或价格的方法	假设开发法是求得开发后继续开发的必要支出及应得利润或后继续开发的必要支出及应得利润，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到开发完成后的价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润或价格的方法	成本法是在估算估价对象的重置成本或重置成本减去折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法
是否选取	选取	选取	不选取	不选取
估价方法选取理由	估价对象的实际及估价设定用途均为住宅用房，鉴于估价对象所在地区房地产市场有活跃交易案例，适宜采用比较法	估价对象的实际及估价设定用途均为住宅用房，能够取得出租、租赁信息，并且其相对收益性合理，故此次估价适宜采用收益法	估价对象的实际及估价设定用途均为住宅用房，属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法作为估价方法	估价对象的实际及估价设定用途均为住宅用房，现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故此次估价不宜采用成本法。

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。

运用比较法进行测算的基本公式为：

案例修正后单价 = 比较案例成交单价 × 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

估价对象估价单价 = (案例 1 修正后单价 + 案例 2 修正后单价 + 案例 3 修正后单价) ÷ 3

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

根据本次估价目的及估价对象情况，本次评估选用全剩余寿命模式进行估价，其计算公式如下：

$$V = A/Y \times (1 - (1/1+Y)^n)$$

式中：

V —— 有限年期房地产价格；

A —— 未来第一年净收益；

Y —— 报酬率；

n —— 估价对象建筑物剩余经济年限。

此公式的假设前提是：

(1) 收益年限为有限年 n；(2) 净收益未来每年为 A；(3) 报酬率为 Y，且 Y 不等于零。

十、估价结果

估价人员遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，综合考虑当前唐县房地产市场状况及估价方法的适用性及运用难度等因素，结合本次估价目的，鉴于当前唐县房屋租售比失调，收益法测算的估价结果严重偏离住宅市场价值，不能客观反应当前住宅用途房地产市场价值，据此本次估价只采用比较法的评估价值来确定估价对象的估价结果。本次估价，估价人员经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在 2018 年 3 月 14 日的市场价值为人民币陆拾玖万柒仟贰佰元

总建筑面积：137.41 m²

单价：5074 元/m²

总价：人民币 697200 元整（评估值取整至百位）

大写人民币：陆拾玖万柒仟贰佰元整（评估值取整至百位）

十一、注册房地产估价师

王海艳 （注册房地产估价师 注册编号：1320160090）

赵秋芳 （注册房地产估价师 注册编号：1320160091）

注册房地产估价师签字：

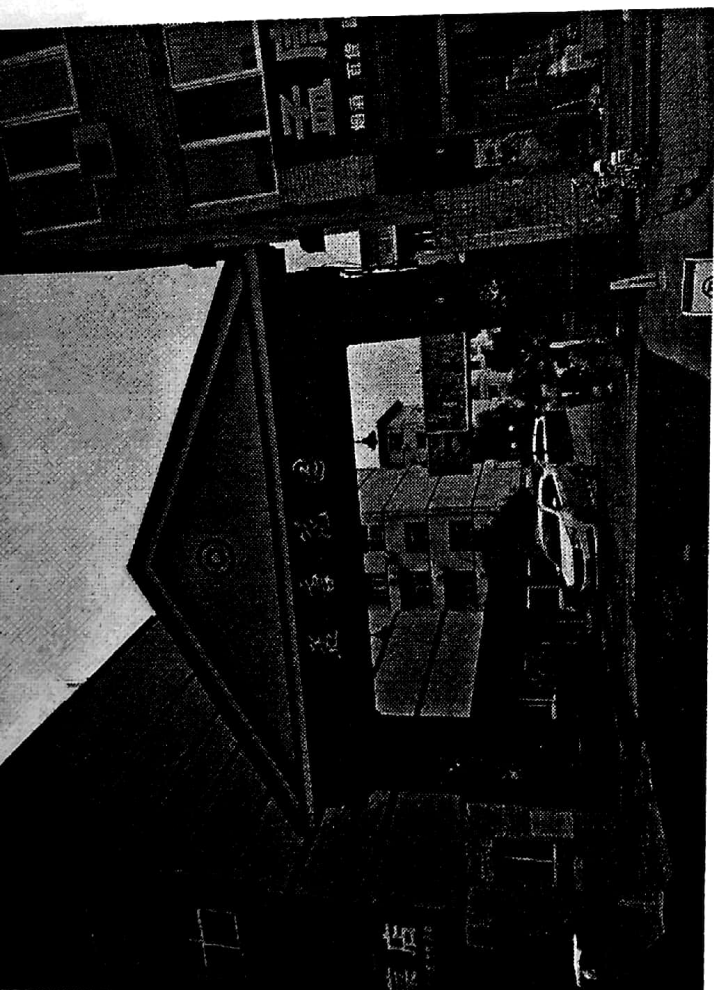
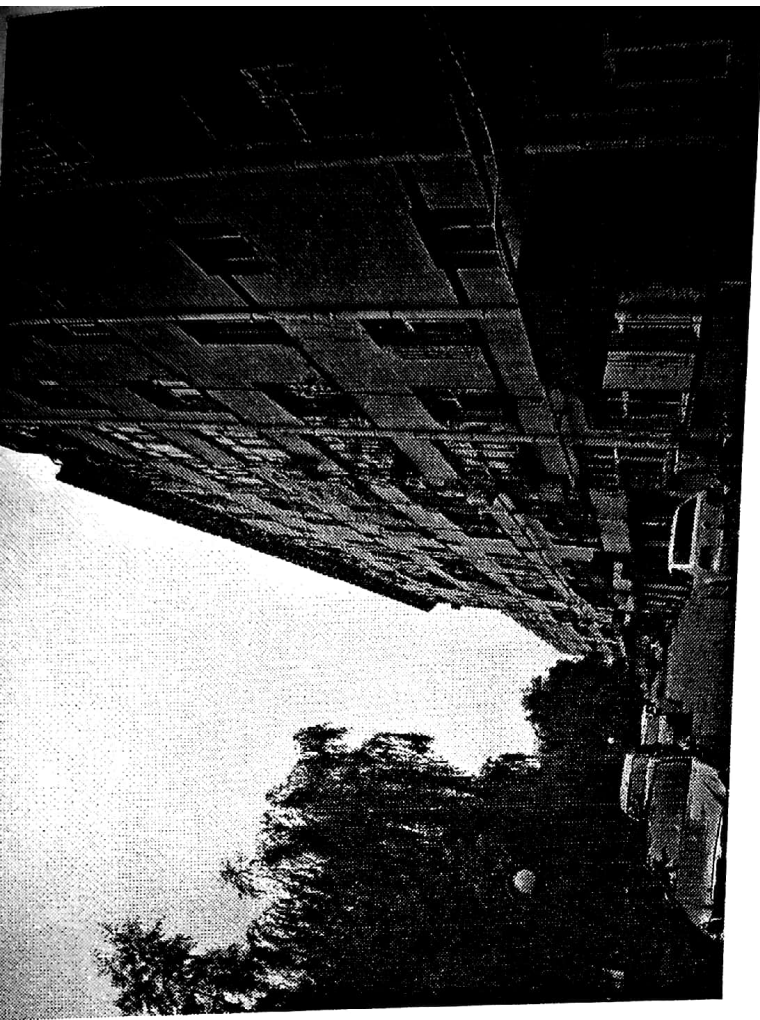
姓名	注册号	签名	签名日期
王海艳	1320160090	王海艳	2018年7月25日
赵秋芳	1320160091	赵秋芳	2018年7月25日

十二、实地查勘期

2018年7月20日。

十三、估价作业期

2018年7月20日-2018年7月25日。



房屋所有权人		牛玉龙 赵静		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		唐县国防东路北孟唐花园15号楼4单元401		
登记时间		2012年12月19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
	7	137.41	123.46	
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		出让	2012年09月02日	