

P

# 房地产估价报告

辽俊房估报字（2018）第 J0597 号



估 价 项 目 名 称：北票市波迪机械制造有限公司所属位于河北省迁安市帝都旺

府小区（隆鑫·传世家二期）涉案房产价值评估

估 价 委 托 人：朝阳市中级人民法院

估 价 机 构：辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司

注册房地产估价师：王 钢（注册号：2120070033）

王 斌（注册号：2120130058）

白 云（注册号：2120060122）

估价报告出具日期：2018年5月14日

**重要提示：本报告第2页评估值处贴有红色（辽宁俊隆）防伪贴，无此贴报告无效**

## 目 录

致估价委托人函.....	2
注册房地产估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	5
一、估价假设条件.....	5
二、估价限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价对象.....	7
四、估价目的.....	8
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	10
十一、估价作业日期.....	10
十二、估价报告使用期限.....	11
十三、估价人员.....	11
附件：.....	1 2

## 致估价委托人函

朝阳市中级人民法院：

受贵院的委托，根据国家有关法律、法规和政策要求，遵循中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的操作程序，经过认真地查验了贵方提交的估价对象的相关资料，细致地进行了现场查看，分析考虑了影响房地产估价的诸多因素，遵循房地产估价原则，运用科学合理的估价方法分析、测算，对北票市波迪机械制造有限公司所属位于河北省迁安市帝都旺府小区（隆鑫·传世家二期）的 11 户住宅楼及 24 个地下停车位进行了评估，评估目的是为委托方提供涉案房产市场价值的参考依据。本次评估选用的估价方法是市场比较法，经过综合测算，确定该估价对象在价值时点 2018 年 5 月 2 日满足各项假设限制条件下的公开市场价值为 986.27 万元，大写金额：人民币玖佰捌拾陆万贰仟柒佰元整。



特此函告



评估机构法定代表人：\_\_\_\_\_

辽宁俊隆房地产土地资产评估  
有限责任公司  
中国 辽宁

地址：辽宁省鞍山市铁东区南胜利路 21  
号万科东源大厦 1201 室

电话：0412-2520125 2520126

传真：0412-2520125

二〇一八年五月十四日

邮编：114001

## 注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价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已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》进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
5. 我们已对本估价报告中委托人和当事人指认的估价对象进行了实地查看。
6. 没有人对本估价报告提供特定的专业帮助。
7. 估价人员已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看并进行记录，但仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，但是我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量的准确性和相关权益进行调查的责任，也不承担其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。
8. 本报告书供贵方按报告确定的评估目的正常使用。未经本估价机构书面同意，本估价报告的全部或任何一部分内容均不得向委托方及报告审查部门以外的单位和个人提供，报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上。本报告的附件是本报告的重要组成部分，与本报告正文

具有同等法律效力。

9. 本估价报告仅是在报告中说明的假设限制条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以房地产权属管理部门认定为淮。

10. 保证所提供资料的真实性、合法性、完整性，恰当使用评估报告是委托方和相关当事方的责任，评估报告的使用仅限于评估报告中载明的评估目的和用途，因使用不当造成的后果与签字注册房地产估价师及其所在评估机构无关。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价假设条件

#### 1. 一般假设：

估价师对估价所依据的估价对象权属、面积、用途等资料进行了检查，假设委托方提供的全部资料具备真实性、合法性、准确性和完整性；对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，由于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，因此假设估价对象房屋无安全隐患且无环境污染影响价格因素。

#### 2. 未定事项假设：

估价对象无未定事项。

#### 3. 背离事实假设：

本次估价无背离事实假设。

#### 4. 不相一致假设：

本次估价无不相一致假设。

#### 5. 依据不足假设：

本次估价无依据不足假设。

#### 6. 公开市场假设：

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度的追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开且不具有排他性。本估价报告的估价结果是估价对象在价值时点时的公开市场条件下形成的价格。

## 二、估价限制条件

1. 本评估结果反映评估对象在本次评估目的下，根据国家、地方现行政策规定，按房地产评估程序和公认的评估方法确定的正常状态下的市场价值。不考虑假定该估价对象到市场变现时因特殊的实现方式和价格折扣而引致的价格变化；也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象价格的影响。当前述条件在评估结果有效期内发生明显变动时，上述评估结果在未作相应修正的情况下不再生效。

2. 本次评估结果包含了满足房屋使用功能的配套设施的价值。

3. 本报告出具日期之后及评估结果有效期内，如发生影响估价对象价值的重大期后事项，不能直接使用本评估结论。

4. 在价值时点后，且评估结果有效期内如果资产价格标准发生变化，并对评估值产生明显影响时，委托方应及时聘请评估机构重新确定评估值。

5. 本次评估报告所确定的估价对象价格是在本次评估特定目的及限制条件下的公开市场价格，未考虑强制处分及未知法定优先受偿款、快速变现、处置费用，交易税费等因素的影响，委托方在利用本报告结果时，应予以充分的考虑及重视。

6. 本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本评估机构不承担责任。

## 房地产估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：朝阳市中级人民法院

### 二、估价机构

估价机构：辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司

法定代表人：白云

资质等级：贰级

资质证书编号：第 000010305 号

资质证书有效期：至 2019 年 10 月 8 日止

工商营业执照注册号：91210300765423945M

办公地址：鞍山市铁东区南胜利路 21 号万科东源大厦 1201 室

办公电话：0412-2520125 2520126

### 三、估价对象

估价对象为北票市波迪机械制造有限公司所属位于河北省迁安市帝都旺府小区（隆鑫·传世家二期）的 11 户住宅楼及 24 个地下停车位，基本情况如下：

#### 1. 估价对象区位状况

估价对象位于河北省迁安市惠民大街与丰喜路交叉口，公共配套设施较完善，环境较好，交通便利。

#### 2. 估价对象实物状况及权益状况

估价对象为住宅用房及地下停车位，未办理产权证，根据委托人提供



的唐山隆鑫房地产开发有限公司<隆鑫·传世家二期认购协议书>，房屋认购人为北票市波迪机械制造有限公司；本次委估房产为13号楼和9号楼的部分住宅楼，其中13号楼一单元1302室、1402室，每户建筑面积均为138.43平方米；9号楼一单元1702室、1902室、2002室、2102室、2202室、2302室、2402室、2502室、2602室，每户建筑面积均为138.29平方米；以上11户住宅楼的建筑面积是根据委托方提供的①“迁安市住房和城乡建设局”出具的“唐山隆鑫房地产开发的帝都旺府相关楼房面积情况”②委托方办案法官在“唐山隆鑫房地产开发有限公司”提取的被申请方所有的11户住宅楼的建筑面积来确定的，估价人员未进行测量；以上楼房均为框架结构，毛坯房，断桥铝窗，防盗门，地热供暖，水暖电等基础设施齐全，室内净层高2.7米，每户室内格局都相同，三室二厅二卫，每栋楼总层数均为27层；本次委估地下停车位24个，估价人员现场勘查时地下主体工程已完工，但还没有划定每个车位的具体位置和面积，因此估价人员参照“隆鑫·传世家一期”地下停车位的面积12.5平方米（5×2.5）来进行本次估价。

#### 四、估价目的

为委托方提供涉案房产的市场价值参考依据。

#### 五、价值时点

本报告的价值时点为2018年5月2日。根据本次评估的估价目的确定价值时点。

#### 六、价值类型

采用公开市场价值标准，即本次评估估价对象房地产在价值时点状况

下的市场价格。

#### 七、估价依据

1. 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
3. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》；
4. 《房地产估价指导意见》；
5. 委托人提供的与本次估价相关的资料；
6. 估价对象现场查看记录；
7. 本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

#### 八、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体估价作业中应当遵循的主要原则有：独立、客观、公正原则；合法原则；价值时点原则；替代原则；最高最佳利用原则。

1. 遵循独立、客观、公正原则，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；
2. 遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格；
3. 遵循价值时点原则，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4. 遵循替代原则，评估价值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应在合理范围内；

5. 遵循最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

### 九、估价方法

根据《中华人民共和国国家标准房地产估价规范》GB/T50291——2015规定：估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。据估价对象的实际状况和客观实际能够搜集的资料，采用比较法评估。

1. 比较法概念：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。

2. 比较法公式为：

比较价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期调整系数×  
房地产状况调整系数

### 十、估价结果

经过评估人员实地勘察、资料分析和价格测算与判断，并结合河北省迁安市当地房地产市场行情，确定该估价对象在价值时点2018年5月2日满足各项假设限制条件下的公开市场价值为986.27万元（估价人员取整），大写金额：人民币玖佰捌拾陆万贰仟柒佰元整。

（详见后附委托评估资产估价结果明细表）


### 十一、估价作业日期

2018年5月2日至2018年5月14日

### 十二、估价报告使用期限

本评估结果自报告出具之日起一年内有效，即：自 2018 年 5 月 14 日至 2019 年 5 月 13 日。

### 十三、估价人员

注册房地产估价师	注册号	签名
王 钢	2120070033	 王钢
王 斌	2120130058	 王斌
白 云	2120060122	 白云

附件：

- 1、 辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司营业执照复印件；
- 2、 辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司评估机构资格证书  
复印件；
- 3、 注册房地产估价师证书复印件；
- 4、 委托人提供的资料复印件；
- 5、 估价对象照片。

## 委托评估资产估价结果明细表

委托评估单位名称：朝阳市中级人民法院

评估基准日：2018年5月2日

共 1 页 第 1 页  
金额单位：人民币元

序号	产权证号	建筑物单元户室名	房屋坐落	用途	结构	建成年月	建筑面积(平方米)	评估单价(元)	评估价值	备注	
1	无	13号楼1单元1302室	河北省迁安市帝都旺府小区	住宅	框架		138.43	5400	747,522.00	隆鑫·传世家二期	
2	无	13号楼1单元1402室	河北省迁安市帝都旺府小区	住宅	框架		138.43	5400	747,522.00	隆鑫·传世家二期	
3	无	9号楼1单元1702室	河北省迁安市帝都旺府小区	住宅	框架		138.29	5360	741,234.40	隆鑫·传世家二期	
4	无	9号楼1单元1902室	河北省迁安市帝都旺府小区	住宅	框架		138.29	5380	744,000.20	隆鑫·传世家二期	
5	无	9号楼1单元2002室	河北省迁安市帝都旺府小区	住宅	框架		138.29	5350	739,851.50	隆鑫·传世家二期	
6	无	9号楼1单元2102室	河北省迁安市帝都旺府小区	住宅	框架		138.29	5360	741,234.40	隆鑫·传世家二期	
7	无	9号楼1单元2202室	河北省迁安市帝都旺府小区	住宅	框架		138.29	5360	741,234.40	隆鑫·传世家二期	
8	无	9号楼1单元2302室	河北省迁安市帝都旺府小区	住宅	框架		138.29	5380	744,000.20	隆鑫·传世家二期	
9	无	9号楼1单元2402室	河北省迁安市帝都旺府小区	住宅	框架		138.29	5380	744,000.20	隆鑫·传世家二期	
10	无	9号楼1单元2502室	河北省迁安市帝都旺府小区	住宅	框架		138.29	5390	745,383.10	隆鑫·传世家二期	
11	无	9号楼1单元2602室	河北省迁安市帝都旺府小区	住宅	框架		138.29	5400	746,766.00	隆鑫·传世家二期	
12	无	地下停车位	河北省迁安市帝都旺府小区1107、1108、1105、1106、1103、1104、1101、1102、1099、1100、1097、1098、1091、1092、1093、1094、1089、1090、1128、1129、1126、1127、1124、1125号	停车位	框架		24个	70000元/个	1,680,000.00	隆鑫·传世家二期	
合 计										1521.47	





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91210300765423945M

(副本号: 1-1)

名称 辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司  
类型 有限责任公司  
住所 鞍山市铁东区南胜利路21号万科大厦写字楼1201室  
法定代表人 白云  
注册资本 人民币壹佰万元整  
成立日期 2004年08月31日  
营业期限 自2004年08月31日至2024年08月30日  
经营范围 房地产评估、土地评估、房地产的信息咨询服务。(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)。



登记机关



提示: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报送上一年度年度报告并公示。

企业信用信息公示系统网址: <http://gsxt.lnsg.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司  
法定代表人: 白云  
(执行合伙人)

住所: 鞍山市铁东区南胜利路 21 号万科大厦写字楼 1201 室

营业执照注册号: 91210300765423945M

资质等级: 贰级

行政许可决定书号: 2006120000305

证书编号: 第 000010305 号

有效期限: 2016 年 10 月 9 日至 2019 年 10 月 8 日止

行政许可机关(公章)



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. 00128920

姓名 / Full name

王钢

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210302196404240912

注册号 / Registration No.

2120070033

执业机构 / Employer

辽宁俊隆房地产土地资产评估有限  
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2019-4-26

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.



发证机关

No. 00128921

姓名 / Full name

王斌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

210311197501270011

注册号 / Registration No.

2120130058

执业机构 / Employer

辽宁俊隆房地产土地资产评估有限  
责任公司

有效期至 / Date of expiry

2019-7-31

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.



发证机关

No. 00128915

姓名 / Full name

白云

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210303196701231621

注册号 / Registered No.

2120060122

执业机构 / Employer

辽宁俊隆房地产土地资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry


2018-6-11

持证人签名 / Bearer's signature



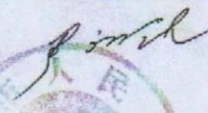

# 司法鉴定评估委托书

(2018)朝中法鉴委字197号

受委托单位	辽宁俊隆房地产评估有限责任公司				
日期	2018.4.25	类别	评估	标的	
案情简介	见对外委托工作交接表				
鉴定申请人	北票市盈德物资有限公司	联系电话	13842155901		
对方当事人	北票市波迪机械制造有限公司	联系电话	15612307777 15754242666		
委托鉴定事项	对被执行人11户房屋及24个车位予以评估(详见申请书)。				
委托单位	名称	朝阳市中级人民法院技术处			
	经办人	杜丽芝	联系电话	0421-3886300	
	领导批示	 2018年4月25日			

### 辽宁省北票市人民法院对外委托工作交接表

(用于鉴定、审计、评估、拍卖类案件)

案 由	买卖合同纠纷	委托类别	评估	
简要案情	被执行人北票市波迪机械制造有限公司欠申请执行人北票市盈德物资有限责任公司货款人民币 7254922.11 元及利息。			
委托事项	对被执行人 11 户房屋及 24 个车位予以评估。			
对评估(拍卖)采取何种措施	查封			
送检材料	当事人申请、判决书			
当 事 人	北票市盈德物资有 限责任公司	联 系 人	姓名	北票市盈德物资有 限责任公司
			电话	13842155901
	北票市波迪机械制 造有限公司		姓名	北票市波迪机械制 造有限公司
			电话	15612307777
委托部门	北票市人民法院	联系人	孙爱民	
		电 话	18340259168	
委托部门 领导意见	签 名:  2018年 6月 17日 (部门印章) 			

1575424  
2666.

注: 1、无本局、庭、科、处、室领导审批, 本单位公章无效。

2、不经技术室审查收、立案人员审查、立案无效



海陵区鑫府地号开发办 章都日存

相关楼房面积情况：

- 9号楼-单元2602室 面积138.29m<sup>2</sup>.
- 9号楼-单元2402室 面积138.29m<sup>2</sup>.
- 9号楼-单元2202室 面积138.29m<sup>2</sup>.
- 9号楼-单元2002室 面积138.29m<sup>2</sup>.
- 9号楼-单元2102室 面积138.29m<sup>2</sup>.
- 9号楼-单元1902室 面积138.29m<sup>2</sup>.
- 9号楼-单元2302室 面积138.29m<sup>2</sup>.
- 9号楼-单元2502室 面积138.29m<sup>2</sup>.
- 9号楼-单元1702室 面积138.29m<sup>2</sup>.
- 13号楼-单元1302室 面积138.43m<sup>2</sup>.
- 13号楼-单元1402室 面积138.43m<sup>2</sup>.

迁安



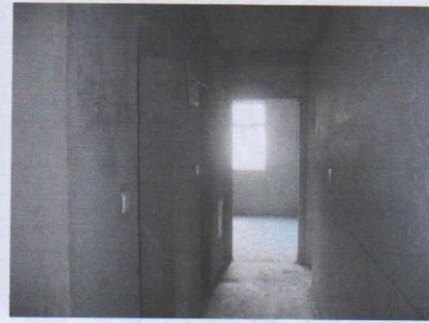
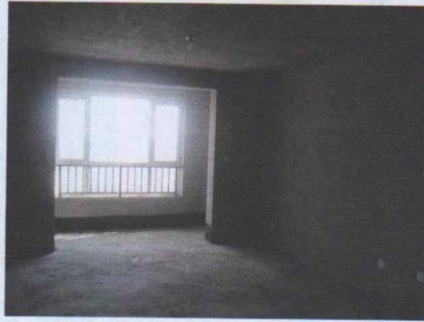
2018.10.10



9号楼



13号楼



室内



单元门



地下停车位

ASSETS  
VALUATION

【房地  
土 地 评估 报告 书】

Liaoning JUNLONG



辽宁俊隆房地产土地资产评估有限责任公司

