致估价委托人函

石家庄市裕华区人民法院：

受贵方委托，我们对王青辉名下位于石家庄市裕华区东岗路168号全城绿洲15-2-1703室的房地产市场价值进行了评估。

估价对象：根据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产权证书号：530064993）得知：房屋所有权人为王青辉，房屋总层数为20，所在层数为17、-1，规划用途为成套住宅、仓储，总建筑面积为80.45平方米，其中住宅面积为69.81平方米，仓储面积为10.64平方米，钢混结构，建成年代为2011年。

估价目的：为石家庄市裕华区人民法院审理的申请人闫光雷与被执行人王青辉民间借贷纠纷一案所涉及的王青辉名下位于石家庄市裕华区东岗路168号全城绿洲15-2-1703室的房地产市场价值提供参考依据。

价值时点：2018年07月02日。

价值类型：估价对象房地产在价值时点的市场价值。

估价结果：我们根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照科学的估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，**确定估价对象在价值时点的价值为115.45万元，大写：人民币壹佰壹拾伍万肆仟伍佰元整，住宅评估单价为16156元/平方米，仓储评估单价为2500元/平方米。**

特别提示：

1.本报告采用EXCEL电算化连续计算得出最后结果，最终单价受保留小数位数限制，如与总价有误差，以总价结果为准；

2.本估价报告交付估价委托人原件一式五份，报告复印件无效。

特此函告

河北华丰房地产价格评估有限公司

2018年07月10日

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：石家庄市裕华区人民法院

二、房地产估价机构

名称：河北华丰房地产价格评估有限公司

住所：石家庄新华区中华北大街19号石房大厦1006室

法定代表人：李惠民

资质等级：一级

资质证书编号：冀建房估（石）15号

三、估价目的

为石家庄市裕华区人民法院审理的申请人闫光雷与被执行人王青辉民间借贷纠纷一案所涉及的王青辉名下位于石家庄市裕华区东岗路168号全城绿洲15-2-1703室的房地产市场价值提供参考依据。

四、估价对象

（一）实物状况

本次估价对象为钢混结构，于2011年建成，房屋总层数为20，所在层数为17、-1，规划用途为成套住宅、仓储，委托评估总建筑面积为80.45平方米，其中住宅面积为69.81平方米吗，仓储面积为10.64平方米。

该估价对象建筑物外墙面抹灰，室内地砖地面，墙面涂料粉刷，厨卫墙面贴砖，断桥铝合金外窗，断桥铝封阳台；估价对象通水、电、暖气、天然气等基础配套设施，该区域内有超市、银行、学校、医院等，生活配套设施较完善。

估价对象地基基础承载能力强，承重构件完好，排水设施畅通，楼地面整体面层完好，设备、管道、电气线路及各种照明装置完好。

（二）区位状况

估价对象位于塔北路与东二环南路交口西北，区域内配套设施齐全，该区域人流量大，区位优势明显，随着市政配套设施的不断完善、周边物业的成熟，给该区域的房地产业提供了广阔的发展空间。

本次估价对象所在区域为裕华区，裕华区隶属于河北省石家庄市，地处石家庄市区东南部，东经 114°29′，北纬 38°04′。裕华区成立于 2001 年 3 月 21 日，是国务院批准的石家庄市城市副中心和未来城市发展的主导区域。总面积 101.45 平方千米。总人口 49 万人。

裕华区属温带大陆性季风气候，一年四季分明，年平均气温 14.2℃，年平均日照时数近 2200 小时，全年无霜期为 240 天。裕华区 2013 年生产总值 161 亿元；固定资产投资完成 347.6 亿元；全部财政收入完成 48.3 亿元，其中公共财政预算收入完成 28.7 亿元；规模以上工业企业实现增加值 17.3 亿元；城镇居民人均可支配收入 25851 元。

具体配套如下：

公交：16 路、33 路、79 路、82 路，四十四中站下；2 环 1 路环线、2 环 2 路、33 路;、快 2 环 1 路，东岗路东口站下；

幼儿园：育才双语幼儿园 、 神兴小精灵幼儿园 、 尚东绿洲英才幼儿园、大马庄园大地幼儿园 、晶晶幼儿园 、未来强者幼儿园；

中小学：神兴小学 、44 中学、位同小学、43 中学、大马小学、金马小学；

大学：河北医科大学 、河北城乡建设学校、 石家庄邮电职业技术学院 、石家庄经济学院；

商场：北国超市谈东店 、天元名品、益东百货、乐惠家 、北国超市益东店、永辉超市、福客来超市；

医院：河北医科大学第一医院 、 燕赵医院、裕华区社区卫生服务站；

邮局：翟营大街邮局；

银行：河北银行 、中国银行、建设银行 、工商银行 、交通银行、 农业银行 、光大银行 、中信银行 、浦发银行、廊坊银行；

其他：空中花园、希望绿洲公园 、东环公园、丁香园 世纪公园；

（三）权益状况

根据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》（不动产权证书号：530064993）得知：房屋所有权人为王青辉，房屋坐落为石家庄市裕华区东岗路 168 号全城绿洲 15-2-1703 室，钢混结构，房屋总层数为 20，所在层数为 17、-1，规划用途为成套住宅，总建筑面积为 80.45 平方米，其中住宅面积为 69.81 平方米，仓储面积为 10.64 平方米。

根据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》以及石家庄皇冠物业服务有限公司证明，本次估价对象裕华区东岗路 168 号全城绿洲 15-2-1703 室与裕华区东岗路 168 号国大全城 35 楼 2 单元 1703 室为同一幢房屋。

至价值时点，估价对象存在抵押权设立情况，被担保主债权数额（最高债权数额）合计 610000 元整，本次评估不考虑抵押权等他项权利设立情况。

五、价值时点

根据估价目的确定价值时点为 2018 年 07 月 02 日。

六、价值类型

房地产价值为房地产在价值时点的市场价值，是指在公开市场条件下，交易双方以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的价值。

七、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件：

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. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

（二）本次估价采用的技术规程：

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
2. 《河北省建筑工程预算综合基价》（2012）；
3. 《河北省建筑工程安装、装饰、装修工程费率》（2012）；

（三）估价委托人提供的有关资料：

1. 石家庄市裕华区人民法院评估委托书复印件
2. 石家庄皇冠物业服务有限公司证明
3. 估价委托人提供的其他资料

（四）房地产估价机构掌握的有关资料和估价人员实地勘查、调查所获取的资料等。

八、估价原则

1. 合法原则

以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提进行估价。

2. 最高最佳利用原则

所谓最高最佳利用是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给估价对象带来最高价值的使用。

3. 替代原则

房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等市场条件下的正常价格。

4. 价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。房地产市场是不断变化的，而且房地产本身也可能发生变化，因此同一宗房地产在不同的时间通常会

有不同的价值。估价是指评估估价对象在某个特定时间的价值。

九、估价方法

根据房地产估价规范，根据已明确的估价目的及估价对象，可采用市场法、收益法、成本法以及这些估价方法的综合运用。

估价对象房地产作为住宅用途，周围区域有大量同类建筑物交易实例可供参考，宜采用比较法；另该估价对象房地产可出租使用，本身有潜在收益，故采用收益法作为第二种方法进行评估；并运用数理统计分析的有关方法，结合估价人员的经验，最终确定估价对象的估价结果。

比较法是将估价对象在与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价值作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

收益法是求取估价对象未来的正常纯收益，选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。房地产收益价格=房地产年净收益/（报酬率-收益增长率）*（1-（（1+收益增长率）/（1+报酬率））^收益年限））。

十、估价结果

估价人员根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照科学的估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点的**价值为 115.45 万元，大写：人民币壹佰壹拾伍万肆仟伍佰元整，住宅评估单价为 16156 元/平方米，仓储评估单价为 2500 元/平方米。**

十一、估价人员

注册房地产估价师姓名	注册号
杨占生	1320030069
董梅	1320110074

十二、估价作业日期

2018 年 07 月 02 日～2018 年 07 月 10 日

十三、估价报告应用的有效期

本估价报告自报告出具之日起一年内有效。