

致估价委托人函

石家庄市裕华区人民法院:

受贵院委托, 本公司对贵院执行的申请人路亚楠与被执行人张连朋民间借贷纠纷一案涉及的张连朋名下位于东光县世家官邸小区 4 号楼 2 单元 3001 室住宅性质房地产的价值进行了评估。

估价目的: 为贵院办理案件提供估价对象市场价格参考依据。

估价对象: 张连朋名下位于东光县世家官邸小区 4 号楼 2 单元 3001 室住宅性质房地产[根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》[编号: (2018) 0057 号]及《房屋分户平面图》显示, 房屋建筑面积 235.74 m²]

价值时点: 2019 年 1 月 9 日。

价值类型: 市场价值;

估价方法: 我公司派出房地产估价师于 2019 年 1 月 9 日对估价对象进行了实地勘察, 并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料, 根据估价目的, 遵循估价原则, 按照估价程序, 运用比较法对估价对象价值进行测算。

估价结果: 在认真分析现有文件、资料的基础上, 经过周密的测算, 并详细考虑了影响房地产价格的各种因素, 确定估价对象在价值时点 2019 年 1 月 9 日的市场价值如下:

项目	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	评估总价(万元)
世家官邸小区 4 号楼 2 单元 3001 室	235.74	8098	190.90
人民币大写: 壹佰玖拾万玖仟元整。			



特别提示:

1、估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期或在此期间市场变化较快或国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化,估价结果应做相应调整或重新估价。

2、本次评估交付委托人评估报告原件肆份,报告复印件无效。

3、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的,在收到评估报告后五日内以书面形式向石家庄市裕华区人民法院提出。

特此函告

河北金盛德房地产估价有限公司

2019年1月22日



房地产估价结果报告

一、估价委托人：石家庄市裕华区人民法院

单位地址：石家庄市裕宁街 77 号

二、房地产估价机构：河北金盛德房地产估价有限公司

法定代表人：李墨香

资格等级：贰级

资质证书号：冀建房估(石)14号

联系地址：石家庄市中华北大街50号军创园2-2-701

联系人：么吉平

联系电话：0311-85368311

三、估价目的：

确定估价对象于价值时点的公开市场价值，为委托人办理案件提供估价对象市场价格参考依据。

四、估价对象

(1) 估价对象区位状况

东光县地处华北平原冀东南部，地处黑龙港流域下游，沧州市南部。全境横距36.5公里，纵距32.5公里，总面积730平方公里，总人口35万人。南邻吴桥县；北与南皮县毗连；西与阜城县以南运河为界；西南与景县接壤；西北与泊头市接壤；东隔漳卫新河与山东省宁津县相望，县城在沧州市政府驻地南55公里处，在河北省省会石家庄市东偏南180公里处。距首都北京市260多公里，距天津市160多公里。京沪铁路纵贯南北建东光站，邯黄铁路过境建东光北站。

东光县辖东光镇、连镇镇、找王镇、秦村镇、灯明寺镇、南霞口镇、大单镇、龙王李镇8个镇以及于桥乡，县政府驻东光镇府前街66号。

委估对象位于东光县世家官邸小区4号楼2单元3001室，北临迎宾大道，西临东升路。附近有永辉幼儿园、紫御华府幼儿园、中科园职业技术学校、东光县中医院、普济医院、世家文体百货批发、宏乐超市、沧州农商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国工商银行、元曲公园等公共服务设施，估价对象内部人文环境良好。

(2) 估价对象实体状况

根据委托人提供资料及估价人员现场查勘，估价对象位于东光县世家官邸小区4号楼2单元3001室，建筑物总层数为29层，估价对象位于26层，两梯两户，钢筋混凝土结构。估价对象为复式，下层三室两厅一厨一卫，上层两室一厅一卫，北面带露台，豪华装修，造型顶，铝合金窗，地砖地面。估价对象水、电、地暖、中央空调、电梯等基础设施齐全。

(3) 估价对象的权益登记状况

根据委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》及《房屋分户平面图》显示，房屋所有权人为张连朋，坐落于东光县茧城大街南侧世家官邸小区4号楼2单元3001室，钢筋混凝土结构，房屋建筑面积为235.74平方米。

五、价值时点：

2019年1月9日

六、价值类型：

本次估价采用公开市场价值标准。

1、此次评估价值为整体房地产价值。

2、采用基于市场的价值标准，参照价值时点时的正常市场价格；建议报告使用者考虑将来房地产市场变化等因素。

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》（2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议修订）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过）；

4、《中华人民共和国担保法》（1995年6月30日第八届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；

5、《司法鉴定程序通则》（已经2015年12月24日司法部部务会议修订通过，现将修订后的《司法鉴定程序通则》发布，自2016年5月1日起施行）；

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（已于2010年8月16日由最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，现予公布，自2012年1月1日起施行）；

7、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（已于2004年10月26日由最高人民法院审判委员会第1330次会议通过，现予公布，自2005年1月1日起施行）；

8、《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行。

9、《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》（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起实施）。

(二)本次估价采用的技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2013年6月26日发布，自2014年2月1日起实施）。

(三)委托人提供的有关资料。

《石家庄市裕华区人民法院评估委托函》；

《不动产登记资料查询结果证明》；

《房屋分户平面图》。

(四)估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料等。

八、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、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《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法，有条件选用比较法进行估价的，应用比较法为主要

方法；有收益或潜在收益的房地产采用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产可采用假设开发法作为一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。

估价人员深入细致地分析了评估项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘查和市场调查的基础上，考虑估价对象为住宅用房，类似物业房地产市场活跃，房地产交易信息较易获得，故我们采用比较法对估价对象房地产价值进行估算。

具体分析如下：

1、估价对象所在区域房地产交易市场较成熟，类似房地产交易案例较多，适宜采用比较法进行估价；

2、估价对象虽有潜在收益但类似房地产租赁市场不够规范，租金信息不够公开，租售比差距较大，测算出的房地产价格偏离理性真实的房产价值，故不宜采用收益法进行估价；

3、估价对象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，故不宜采用假设开发法进行估价；

4、估价对象房地产市场依据充分，出租及交易案例较多，其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市场价值，故不宜采用成本法进行估价。

综上所述，本次采用比较法对估价对象房地产价值进行估价。

比较法

1.理论依据：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时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格,修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。比较法以替代原理为理论基础。

2.计算公式: 评估标的物市场价格=比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正。

十、估价结果

估价结果: 在认真分析现有文件、资料的基础上, 经过周密的测算, 并详细考虑了影响房地产价格的各种因素, 确定估价对象在价值时点2019年1月9日的市场价值如下:

项目	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
世家官邸小区4号楼2单元3001室	235.74	8098	190.90
人民币大写: 壹佰玖拾万玖仟元整。			

十一、注册房地产估价人员

估价师姓名	房地产估价师注册号	签 章	签字日期
高国志	1319960017	高国志	2019年1月22日
田立潮	1320150016	田立潮	2019年1月22日

十二、实地查勘期: 2019年1月9日-2019年1月9日

十三、估价作业日期

2019年1月9日至2019年1月22日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告书有效期为壹年(自2019年1月22日始至2020年1月21日止)。

河北金盛德房地产估价有限公司

2019年1月22日



