

# 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：关于高碑店市白沟镇政府街东开发区（北  
牌楼北）涉案房产市场价值评估报告

委 托 人：保定市中级人民法院

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）

曹海珍（1320180101）

估价报告出具日期：2019年10月22日

估价报告编号：保正法字（2019）第1008号

## 致估价委托人函

保定市中级人民法院：

承蒙贵方的委托，我公司对贵院受理的赵国忠与赵建辉、赵焱巍、金欲晓民间借贷纠纷一案涉及的位于高碑店市白沟镇政府街东开发区（北牌楼北）的房产进行实地勘查、有关资料的收集等工作。该估价对象建筑面积 2054.88 平方米（不包含其所分摊的土地使用权价值）。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 2019 年 9 月 19 日为价值时点的市场价值进行了估价。估价目的是：为委托人保定市中级人民法院办案提供参考依据而评估房产市场价值。估价人员遵循估价原则，按照估价程序，分别选用比较法、收益法和成本法进行科学的测算和对影响房产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果，详见下表：

序号	幢号	结构	房屋总层数	设计用途	建筑面积 (平方米)	单价(均价) (元/平方米)	总价 (元)
1	北楼 1	混合	3	商住	466.08	8832	4116419
2	东楼 1	混合	3	住宅	128.24	6292	806886
3	北楼 2	混合	3	厂房	516.00	1288	664608
4	东楼 2	混合	3	住宅	138.72	6292	872826
5	南楼 2	混合	3	厂房	273.51	1288	352281
6	南楼 1	混合	3	厂房	532.33	1288	685641
合计					2054.88		7498661

总建筑面积：2054.88 m<sup>2</sup>

总价：人民币 7498661 元整

大写人民币：柒佰肆拾玖万捌仟陆佰陆拾壹元整

本报告交付委托人估价报告原件陆份，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

保定市正源房地产评估有限公司

法定代表人：李昆

二〇一九年十月二十二日

## 目 录

一、致委托人函 .....	1
二、目录 .....	3
三、估价师声明 .....	4
四、估价的假设和限制条件 .....	5
五、房地产估价结果报告 .....	10
(一) 委托人 .....	10
(二) 估价机构 .....	10
(三) 估价目的 .....	10
(四) 估价对象 .....	10
(五) 价值时点 .....	12
(六) 价值定义 .....	12
(七) 估价原则 .....	13
(八) 估价依据 .....	13
(九) 估价方法 .....	15
(十) 估价结果 .....	18
(十一) 注册房地产估价师 .....	19
(十二) 实地查勘期 .....	19
(十三) 估价作业期 .....	19
六、附件 .....	20
(一) 《保定市中级人民法院司法委托书》(2019)冀06委评8号 .....	21
(二) 《河北省保定市中级人民法院执行判决书》(2018)冀06民 初8号复印件 .....	23
(三) 估价对象《他项权利证》及《房地产平面图》复印件 .....	37
(四) 估价对象部分照片 .....	39
(五) 估价对象区域位置图 .....	40
(六) 估价机构营业执照复印件 .....	41
(七) 估价机构备案证书复印件 .....	42
(八) 注册房产估价师资格证书复印件 .....	43

## 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、曹海珍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，本次估价对象由委托人有关人员及相关当事人现场指认为准，若与实际不符，应重新估价。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

8、本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行了合理估算，报告中对估价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有权管理部门认定为准。

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	2019年10月22日
曹海珍	1320180101	曹海珍	2019年10月22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产能够按照房产权属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、估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用权证》及《房屋所有权证》，提供了《他项权利证》复印件及《房地产平面图》复印件，我们对上述提供资料中记载的房屋所有权人、位置、面积、用途等进行了审慎检查，并对其提供的资料向保定市国土资源局白沟新城分局进行了核查验证，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、本估价报告结果不包含房产所分摊的土地使用权价值。

5、本估价报告以市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为假设前提。

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、由于本次估价目的是为委托人提供房产正常市场价值，故本次估价

未考虑抵押、担保、查封、出租等他项权利对估价结果的影响。

## 二、未定事项假设

1、估价委托人提供的《他项权利证》复印件及《房地产平面图》复印件未记载建筑物的建成年份，估价委托人亦未提供的相关建成年份资料，经估价师实地调查估价对象建成于2002年，本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不做其他任何用途使用。

2、估价委托人未提供估价对象所分摊土地使用权的《国有土地使用权证》等土地相关信息，其土地权利人无法确定，本次估价地上房产仅以委托人提供的《他项权利证》复印件和《房地产平面图》复印件等房产相关信息为准来确定地上房产价值，土地使用权未纳入本次估价范围。

3、本次估价对象由委托人有关人员及相关当事人现场指认，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。

4、本报告出具的价格不包含估价对象办理不动产登记所要缴纳的相关税费。

5、根据估价委托人提供的资料，均未记载估价对象的容积率，本次估价采用的容积率以估价对象实际容积率为准。

6、由于估价委托人未能提供估价对象土地建设用地使用权出让合同，估价人员无法确定其收益期结束后建筑物残余价值是否可获相应补偿，根据谨慎原则，本次估价不考虑收益期结束后的建筑物残余价值对估价结果的影响。

## 三、背离事实假设

1、估价结果是为委托人办案涉及位于高碑店市白沟镇政府街东开发区（北牌楼北）的房产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、在价值时点，估价对象已被河北省保定市中级人民法院执行司法查封，根据委托人提供的《他项权利证》复印件中未记载他项权利注销日期，估价对象可能存在抵押权，由于本次估价目的为委托人提供估价对象正常的市场价值参考，本次估价的评估价值为产权完整下的市场价值，故本次不考虑查封、租赁、抵押、担保、担保等他项权利对估价对象的影响。

#### 四、不相一致假设

估价委托人未提供估价对象《国有土地使用权证》，估价对象所分摊的土地权利人和土地性质不明，估价委托人未提供估价对象《房屋所有权证》，委托人提供的《他项权利证》复印件证载房屋用途为分别为商住、住宅和厂房，注册房地产估价师在法院人员陪同下，在白沟镇产权登记部门对待估对象权属进行了核查验证，核查证实估价对象地上房产分别为商住、住宅和厂房用途，估价对象所分摊土地使用权的相关信息及其土地权利人仍无法核查验证，经注册房地产估价师实地查勘，估价对象房屋实际作为宾馆洗浴中心使用，均为商业用途，本次评估估价对象用途以《他项权利证》复印件证载用途为准。

#### 五、依据不足假设

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用权证》和《房屋所有权证》，提供了《他项权利证》复印件及《房地产平面图》复印件，本估价



报告以房屋所有权人拥有估价对象合法产权或者可以通过合法手续办理合法产权为假设前提下的市场价值。

#### 六、估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、本报告仅用于委托人办案涉及的位于高碑店市白沟镇政府街东开发区（北牌楼北）房产的市场价值提供参考依据，不得用于其他用途。

3、本估价报告结论结果不包含房产所分摊的土地使用权价值，提醒报告使用者注意。

4、本估价报告的结果为评估范围内房产的整体市场价格，应整体使用。本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》根据有关规定由估价机构存档，估价报告附件为报告的有机组成部分。

5、本估价报告依据了委托人及相关当事人提供的相关资料，估价结果在委托人及相关当事人提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托人及相关当事人提供资料有误，造成估价结果失真，我评估公司不承担责任。

6、本估价报告自报告出具之日（2019年10月22日）起一年内有效，本估价报告所示估价结果为估价对象2019年9月19日的市场价值，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，该价格需作相应调整；如果使用本估价结果的时间与估价报告完成日期相差一年或以上，我们对此结果造成的损失不负任何责任，需重新进行估价。

7、本报告估价结果仅作为委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途使用。若改变估价目的及使用条件，需重新进行估价。

8、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，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、根据委托人提供的《他项权利证》复印件中未记载他项权利注销日期，估价对象可能存在优先受偿权，提醒报告使用者注意。

10、在全部满足本报告估价条件和假设条件下，本报告的估价结果方可使用。

11、本估价报告中的数据全部采用 excel 表连续计算得出，由于在报告中计算的数据均取两位小数，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况。但此种情况不影响每一计算结果及最终估价结论的准确性。

12、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，属正常差错范围，请及时通知本公司进行更正，如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

13、本报告由保定市正源房地产评估有限公司负责解释。

14、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。

15、对未在估价的前提条件、假设和限制条件条件下使用本报告或用于本次估价目的之外的任何经济行为及其带来的结果，均由违规使用方承担相应的法律责任，我评估公司不承担任何法律责任。

16、当事人或其他利害关系人对估价结果有异议的可以在收到评估报告之日起五日内向保定市中级人民法院书面提出。

## 房地产估价结果报告

### 一、委托人

委托人名称：保定市中级人民法院

委托人住所：保定市竞秀区天鹅中路1号

联系人姓名：王晶晶

### 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）— 6775331

三、估价目的：“保定市中级人民法院因受理的赵国忠与赵建辉、赵焱巍、金欲晓民间借贷纠纷一案，特委托保定市正源房地产评估有限公司对赵建辉名下的位于高碑店市白沟镇政府街东开发区（北牌楼北）的房产市场价值进行评估。故本次估价目的是为委托人办案提供参考依据”。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象为高碑店市白沟镇政府街东开发区（北牌楼北）的房产，总建筑面积为 2054.88 m<sup>2</sup>（不包含其所分摊的土地使用权价值）。

#### 2、估价对象区位状况

估价对象坐落于高碑店市白沟镇政府街东开发区（北牌楼北）；南至张思虎楼房，北至时代路，西至吴金涛、胡立新楼房，东至刘占亭、刘金彪楼房，估价对象北临时代路，主要由时代路构成其对外交通路网，道路通达度较高，自然环境较好，附近有宜佳旺购物中心、家兴连锁超市、肯

德基、宝轩斋饭庄、保定银行（白沟支行）、中国工商银行（白沟栖园支行）、河北省农村信用社（北环路支行）、白沟新城中心医院、白沟友谊医院、白沟第一中学、白沟新城英杰学校、魏庄小学、弘博小学、富润晶典小区、盛景观澜小区、盛景国际、秀水华庭、栋梁小区、金正嘉园、盛景蓝天、白沟公园、滨河公园，人流量较大，公共服务设施齐全，商业集聚度较高。

### 3、估价对象权益状况

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用权证》和《房屋所有权证》，提供了《他项权利证》复印件及《房地产平面图》复印件，权益状况具体为：

(1) 估价委托人未提供估价对象的《房屋所有权证》，提供了《他项权利证》复印件及《房地产平面图》复印件，他项权利证记载的相关信息为：房屋所有权人：赵建辉，共有权证号自：983123BG 至 983123BG，房屋座落：高碑店市白沟镇政府街东开发区（北牌楼北），产别：私有房产，土地使用面积：850.66 m<sup>2</sup>，房屋状况如下表：

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
北楼 1		混合	3	1-3	466.08	商住
东楼 1		混合	3	1-3	128.24	住宅
北楼 2		混合	3	1-3	516.00	厂房
东楼 2		混合	3	1-3	138.72	住宅
南楼 2		混合	3	1-3	273.51	厂房
南楼 1		混合	3	1-3	532.33	厂房

设定他项权利摘要如下表：

权利人	权利种类	权力范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
中国工商银行	抵押		贰佰贰拾万元	2009.12.21	2014.12.2	2011.7.1
工商银行	抵押		叁佰伍拾万元	2011.7.3	2012.7.2	2012.5.22
工商银行	抵押		350万元	2012.5.31	2017.5.31	

(2) 委托人未提供估价对象的《国有土地使用权证》，估价对象所分摊土地使用权的相关信息及其土地权利人无法确定，委托人提供的《他项权利证》复印件记载土地使用面积为 850.66 m<sup>2</sup>，土地使用权未纳入本次估价范围。

(3) 在价值时点，估价对象已被河北省保定市中级人民法院执行司法查封，根据委托人提供的《他项权利证》复印件中未记载他项权利注销日期，估价对象可能存在抵押权，由于本次估价目的为委托人提供估价对象正常的市场价值参考，本次估价的评估价值为产权完整下的市场价值，故本次不考虑查封、租赁、抵押、担保等他项权利对估价对象的影响。

#### 4、估价对象实物状况

估价对象位于高碑店市白沟镇政府街东开发区（北牌楼北），估价对象为一幢正在营业的宾馆洗浴中心，混合结构，建成年代：2002年，建筑物层数地上3层，总建筑面积为2054.88平方米，估价对象临街外墙单面贴砖，进户玻璃门，塑钢窗，地面铺地板砖，建筑物一部电梯，一部楼梯，宾馆住宿房间内墙贴壁纸、石膏板吊顶，洗浴房间内墙贴砖到顶，部分PVC吊顶，建筑物区域范围内水、电、暖等基础设施齐全。

五、价值时点：估价人员于2019年9月19日实地查勘了估价对象，依据《房地产估价规范》，确定本次估价的时点为2019年9月19日。

六、价值定义：本次估价的房产价格为估价对象在价值时点2019年9月19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价格。所谓最高最佳利用是指法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值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》（主席令第46号，2016年12月1日起施行）；

(2)、《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号，1995年1月1日起施行）；

(3)、《中华人民共和国土地管理法》（主席令第8号，2004年8月28日第二次修订）；

(4)、《中华人民共和国物权法》（主席令第62号，2007年10月1日起施行）；

(5)、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第653号，2014年7月29日第二次修订）；

(6)、《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；

(7)、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；

(8)、《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；

(9)、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

(10)、《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》；

(11)、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》；

(12)、《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；

2、房地产估价的国家标准、行业标准、指导意见和地方标准

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

(2)、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/750899-2013）；

(3)、《城镇土地分等定级规程》（中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布 GB/T 18507-2014）；

(4)、《城镇土地估价规程》(中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局发布 GB/T 18508—2014)。

3、估价委托书和委托人提供的估价资料

(1)、《保定市中级人民法院司法委托书》(2019)冀06委评8号;

(2)、《河北省保定市中级人民法院执行判决书》(2018)冀06民初8号  
复印件;

(3)、估价对象《他项权利证》复印件;

(4)、估价对象《房地产平面图》复印件;

(5)、委托人提供的其它相关资料。

4、估价机构及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、成本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:



### 估价方法适用性分析

估价对象特点	1、估价对象位于高碑店市白沟镇政府街东开发区（北牌楼北）的房产，设定和设 计用途分别为商住、住宅和厂房，实际用途为商业； 2、估价对象为赵建辉的房产。			
估价目的	保定市中级人民法院因受理的赵国忠与赵建辉、赵焱巍、金欲晓民间借贷纠纷一案， 特委托保定市正源房地产评估有限公司对赵建辉名下的位于高碑店市白沟镇政府 街东开发区（北牌楼北）房产市场价值进行评估。故本次估价目的是为委托人办案 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，将其与估价对象进行比较，根据其实事求是的原则，对估价对象的成交价格或价格的差异进行修正，从而得出估价对象的价格。	收益法是预测估价对象的未来收益，并选用适当的折现率，将未来收益折算为现值，从而得出估价对象的价值。	假设开发法是求取估价对象在开发完成后的价值，减去开发成本、管理费用、销售费用、销售税金及附加等，从而得出估价对象的现时价值。	成本法是测算重新购建估价对象所需的成本，减去折旧，从而得出估价对象的价值。
是否选取	选取	选取	不选取	选取
估价方法理由	估价对象的设计用途为商住、住宅及厂房，位于高碑店市白沟镇，属于成熟区域，周边配套设施完善，交通便利，故适宜采用比较法。 估价对象的设计用途为商住、住宅及厂房，能够取得其出租、租赁信息，并且其相对收益性合理，故适宜采用收益法。 估价对象的设计用途为商住、住宅及厂房，其后续开发成本、利润等资料难以收集，故不宜采用假设开发法。 估价对象的设计用途为商住、住宅及厂房，其重置成本、销售费用、管理费用、投资利息、销售税金及附加等费用难以准确测算，故不宜采用成本法。			

1、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

2、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。

3、成本法是求取估价对象房产在价值时点时的重置价格，然后扣除折旧或乘以成新率，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。成本法的理论依据是生产费用价值论和替代原理。

重置价格是假设在价值时点重新建造的与估价对象具有相同效用的全新状态的房地产价值。估价时需要考虑所需的一切合理、必要的费用，包括建筑安装工程费、勘察设计和前期工程费、基础设施和公共配套设施建设费、管理费、投资利息、销售费用、销售税金和房地产的社会平均利润。

计算公式为：

建筑物的现值=建筑物的重新构建价格-建筑物的折旧

建筑物的重新构建价格=建筑物的建筑成本+管理费用+投资利息+销售费用+销售税费+开发利润

#### 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，综合考虑当前白沟镇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，估价对象规划及设定为商住和住宅用途的房产，鉴于当前白沟镇房屋租售比严重失调，收益法测算的估价结果严重偏离市场价值，不能客观反应当前商住和住宅用途房地产市场价值，据此本次估价商住和住宅用途的房产只采用比较法的评估价值来确定其估价结果；估价对象规划及设定为厂房用途的房产在难以采用其他估价方法的情况下，取成本法的评估价值确定其估价结果，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2019年9月19日的市场价值见下表：

## 房产估价结果汇总表

币种：人民币

估价方法及结果 估价对象及结果		测算结果			估价结果
		市场法	收益法	成本法	
商住用途房产	总价(元)	4116419	257742	—	4116419
	均价(元/m <sup>2</sup> )	8832	553	—	8832
住宅用途房产	总价(元)	1679712	62202	—	1679712
	单价(元/m <sup>2</sup> )	6292	233	—	6292
厂房用途房产	总价(元)	—	—	1702530	1702530
	单价(元/m <sup>2</sup> )	—	—	1288	1288
估价对象总价合计(元)					7498661

总建筑面积：2054.88 m<sup>2</sup>

总价：人民币 7498661 元整

大写人民币：柒佰肆拾玖万捌仟陆佰陆拾壹元整

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)

曹海珍 (注册房地产估价师 注册编号：1320180101)

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	2019年10月22日
曹海珍	1320180101	曹海珍	2019年10月22日

十二、实地查勘期



2019年9月19日。

十三、估价作业期

2019年9月19日-2019年10月22日。

附 件

- 1、《保定市中级人民法院司法委托书》（2019）冀06委评8号；
- 2、《河北省保定市中级人民法院执行判决书》（2018）冀06民初8号复印件；
- 3、估价对象《他项权利证》及《房地产平面图》复印件；
- 4、估价对象部分照片；
- 5、估价对象区域位置图；
- 6、估价机构营业执照复印件；
- 7、估价机构备案证书复印件；
- 8、注册房地产估价师资格证书复印件。

保定市正源房地产评估有限公司  
法定代表人：  
  
二〇一九年十月二十二日

保定市中级人民法院  
司法委托书

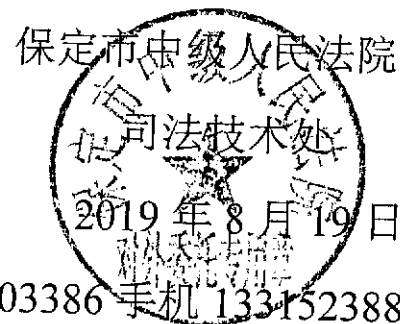
(2019)冀06委评8号

保定市正源房地产评估有限公司：

保定市中级人民法院执行实施庭委托的赵国忠与赵建辉、赵焱巍、金欲晓民间借贷纠纷一案。评估标的：一、赵建辉名下房产、土地：1、房屋坐落于白沟镇五一路南侧印象新天地住宅小区6号楼3单元201室，房权证号：F1009208-1，建筑面积：151.41平方米。2、房屋坐落于白沟镇津保公路北侧（东一环西侧），房权证号：F996882-1，建筑面积：4525.58平方米。3、房屋坐落于白沟镇津保公路北侧（东一环西侧），房权证号：F996883-1，建筑面积：5489.79平方米。4、房屋坐落于白沟镇津保公路北侧（东一环西侧），房权证号：F996884-1，建筑面积：4525.58平方米。5、房屋坐落于高碑店市白沟镇政府街东开发区（北牌楼北），房权证号：983123BG，建筑面积：2054.88平方米。6、土地坐落于白沟镇东一环西侧，土地证号：保白国用（2013）第000321号，使用权面积：1428平方米。7、土地坐落于白沟镇东一环西侧，土地证号：保白国用（2013）第000318号，使用权面积：931平方米。8、土地坐落于白沟镇东一环西侧，土地证号：保白国用（2012）第000240号，使用权面积：2775.42平方米。9、土地坐落于白沟镇东一环西侧，土地证号：保

白国用(2012)第000237号,使用权面积:1269.18平方米。

二、赵焱巍名下房产、土地:1、房屋坐落于白沟镇东一环西侧、团结路南侧,房权证号:F997302,建筑面积:1996.37平方米。2、土地坐落于白沟镇东一环西侧,土地证号:保白国用(2013)第000272号,使用权面积:714平方米。3、房屋坐落于白沟新城天德一品小区房产、房号:2-2,建筑面积:277.53平方米,土地编号:2011-36。三、金欲晓名下房产,房屋坐落于白沟兴隆大街西侧团结路北侧鹏润,名典苑3号楼2单元1101室,房权证号:F1008728-1,建筑面积:243.85平方米。根据河北省高级人民法院印发的《关于进一步规范执行评估、拍卖工作的指导意见》的通知,摇号确定你公司为本案的评估机构,对上述涉案房产部分进行评估。



联系人:吴震宇,电话0312—3103386手机13315238885

10

# 河北省保定市中级人民法院 民事判决书

(2018)冀06民初8号

原告：赵国忠，男，1968年3月27日出生，汉族，户籍地河北省高碑店市白沟镇仁和庄村472号，现住保定市白沟新城王庄小区，身份证号：132404196803274212。

委托诉讼代理人：王淑英，北京慈惠律师事务所律师。

委托诉讼代理人：刘春雨，女，1983年3月12日出生，户籍地河北省高碑店市白沟镇仁和庄村472号。

被告：赵建辉，男，汉族，1970年10月9日出生，住河北省高碑店市泗庄镇田庄村219号，身份证号：130684197010093273。

被告：赵焱巍，男，1994年1月24日出生，住址同上，身份证号：130684199401243274。

被告：金欲晓，女，汉族，1971年1月1日出生，住址同上，身份证号：130684197101013304。

三被告共同委托诉讼代理人：梁美松，河北方圆律师事务所律师。

原告赵国忠与被告赵建辉、赵焱巍、金欲晓民间借贷纠纷一案，本院于2018年1月5日立案后，依法组成合议庭公开开庭进行了审理。原告赵国忠及其委托诉讼代理人王淑英、刘春雨，被告赵建辉、赵焱巍、金欲晓的委托诉讼代理人梁美松到庭参加诉讼。本案现已审理终结。

赵国忠诉讼请求：1、依法判令被告给付欠款6800万元及利息15877000元。2、由被告承担本案的全部诉讼费及律师费。



事实和理由：自2011年开始被告陆续向原告借款，借款用途用于家庭经营，经过还息，到时逐笔倒借据，至2016年11月6日一笔借款本金为800万元，2016年10月17日一笔借款本金为750万元，2016年9月24日一笔借款本金为700万元，2016年11月25日一笔借款本金为750万元，2017年1月1日一笔借款本金为1600万元，2017年1月1日一笔借款本金为1500万元，2017年5月9日一笔借款本金为700万元，以上合计共计借款本金为6800万元。被告收到款后逐笔打下借据，并约定了逐笔款的利息。口头约定原告需要时即时归还。被告按时还息至2017年5月，自2017年5月后被告对逐笔借款停止还息。原告向被告主张归还七笔借款本金和利息，并多次催要，被告无力偿还，据原告了解被告现已负债累累，为能使原告的合法权益得到法律保障，故诉至人民法院，请求已发判令被告给付借款及利息。

赵建辉辩称，一、根据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第九条之规定，被告辩人应举证其向被告已经实际给付了借款，以证实借款合同的生效。否则，被告辩人要求偿还借款的诉讼请求应予驳回。二、根据《最高人民法院关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十七条之规定，应以实际出借的金额作为当时的本金。三、2016年9月24日、2016年10月17日、2016年11月6日、2016年11月25日、2017年5月9日约定的利息为月息4%，超过法定的保护范围，超出的部分应计入本金予以减除。且本金逐月减少，利息应以法定标准按照减少后的本金重新计算。以此类推，直至计算到最后一笔偿还的利息。四、被告辩人称答辩人已按时还息至2017年5月，答辩人实际还息至2017年6月。五、答辩人曾偿还本金，双方之间的借款数额应具体核算。六、被告辩人提交的借条与银行流水不能反应真实的借款事实。

赵焱巍辩称，一、答辩人与被告辩人不存在民间借贷法律

12  
关系，答辩人不承担本案还款义务，应驳回对答辩人的起诉。  
二、被答辩人称赵建辉借款用途为家庭经营，应提交相关证据，  
否则承担举证不能的法律后果。

金欲晓辩称，一、答辩人与被答辩人不存在民间借贷法律  
关系，答辩人不承担本案还款义务，应驳回对答辩人的起诉。  
二、被答辩人称赵建辉借款用途为家庭经营，应提交相关证据，  
否则应承担举证不能的法律后果。

为支持己方观点，原告提交如下证据：

第一组：2016年9月24日借款700万元的证据。

1、赵建辉书写的借条，内容为今借赵国忠现金柒佰万元整，  
利息已扣一个月，落款时间2016年9月24日。

2、赵国忠工商银行账户历史明细清单。证实2016年9月24  
日赵国忠向赵建辉账户分两笔转账672万元，先扣利息28万元，  
约定利息4分，此款自2017年5月24日前已还息，本金还剩700  
万元。

第二组：2016年10月17日借款750万元的证据。

1、赵建辉书写的借条，内容为今借赵国忠现金柒佰伍拾万  
元整，利息已扣一个月，落款时间2016年10月17日。

2、赵国忠工商银行账户历史明细清单。证实2016年10月15  
日赵国忠向赵建辉账户分两笔转账7235750元，先扣利息  
264250元，此款自2017年6月17日前已还息，本金还剩750万元。

第三组：2016年11月6日借款800万元的证据。

1、赵建辉书写的借条，内容为今借赵国忠现金捌佰万元  
整，落款时间2016年11月6日。

2、赵国忠工商银行、农业银行账户历史明细清单。证实2016  
年11月6日赵国忠向赵建辉账户分三笔转账768万元，先扣利息  
32万元，此款自2017年6月6日前已还息，本金还剩800万元。

第四组：2016年11月25日借款750万元的证据。

1、赵建辉书写的借条,内容为今借赵国忠现金柒佰伍拾万元整,已扣一个月利息,落款时间2016年11月25日。

2、赵国忠工商银行账户历史明细清单。证实2016年11月25日赵国忠向赵建辉账户分两笔转账720万元,先扣利息30万元。此款自2017年5月25日前已还息,本金还剩750万元。

第五组:2016年12月28日借款30105000元的证据。

1、赵建辉书写的借条两张,分别为今借到赵国忠现金壹仟陆佰万元整和壹仟伍佰万元整,落款时间均为2017年1月1日。

2、银行交易明细。证实2016年12月28日赵国忠从工商银行账户分五次向赵建辉转账17105000元,同日从农业银行向赵建辉分两次转账800万元;2016年12月25日赵国忠从农业银行向赵建辉分五次转账500万元。合计30105000元。

第六组:2017年5月9日借款700万元的证据。

1、赵建辉书写的借条,内容为今借赵国忠现金柒佰万元整,落款时间2017年5月9日。

2、银行交易明细。证实2017年5月9日赵国忠从建设银行向赵建辉账户转账370万元,同日从工商银行向赵建辉转账316万元,合计686万元,为了凑整,给了赵建辉14万元现金。此笔未还过利息。

第七组:赵建辉于2018年1月4日书写的八张字条,其中七张写在赵建辉所打借条复印件下方,对于借款本金及利息给付截止时间、利率均有明确认可。第八张字条内容为“经双方对账七笔陆续借款共计陆仟捌佰万元正,小写6800万元。此七笔借款实际兑现,我予以认可。经核对账到2017年12月31日还欠利息为15877000元。自2018年1月1号以后的利息待还本金时按原约定的利息一起还清。”证实赵建辉对上述七张借条均予以认可。所载明借款本息及利率均认可。

赵建辉、赵焱巍、金欲晓质证称:

14

一、1、对七份借条下边补充内容的真实性有异议，赵建辉并未实际核对，完全按照赵国忠的意思书写，且赵建辉书写该借条时存在受胁迫情况。

2、该借条内容为“借”，而非“借到”，按直意理解，该借条不能作为借款凭证使用，仅是赵建辉借款意思的表示，其应提交其履行出借行为的相应证据；

#### 二、2016.9.24借条（700万）

1、若按赵国忠主张，也应以实际转款金额672万元做为当时的本金；

2、该借条未约定利息，或约定不明应视为未约定利息；

3、即使计算利息，其利息1736000元的计算方式错误，超过法律规定的范围偿还的利息应作为偿还的本金，且本金逐月递减。

#### 三、2016.10.15借条（750万）

1、若按赵国忠主张，也应以实际借款金额720万元做为当时的本金；

2、该借条未约定利息，或约定不明应视为未约定利息；

3、即使计算利息，其利息1760000元的计算方式错误，超过法律规定的范围偿还的利息应作为偿还的本金，且本金逐月递减。

#### 四、2016.11.6借条（800万）

1、若按赵国忠主张，也应以实际借款金额768万元做为当时的本金；

2、该借条未约定利息，或约定不明应视为未约定利息；

3、即使计算利息，其利息2176000元的计算方式错误，超过法律规定的范围偿还的利息应作为偿还的本金，且本金逐月递减。

#### 五、2016.11.25借条（750万）

1、若按赵国忠主张，也应以实际借款金额720万元做为当时的本金；

2、该借条未约定利息，或约定不明视为未约定利息；

3、即使计算利息，其利息1760000元的计算方式错误，超过法律规定的利息范围偿还的资金应作为偿还的本金，且本金逐月递减。

五、2017.1.1借条（1500万）

1、若按赵国忠主张，也应以实际借款金额做为当时的本金；

2、该借条未约定利息，或约定不明应视为未约定利息；

3、即使计算利息，超过法律规定的范围偿还的利息应作为偿还的本金，且本金逐月递减。

六、2017.1.1借条（1600万）

同对2017.1.1借条（1500万）的质证意见。

七、2017.5.9借条（700万）

1、若按赵国忠主张，也应以实际借款金额658万元做为当时的本金；

2、该借条未约定利息，或约定不明应视为未约定利息。

八、2018年1月4日汇总

1、结合以上七份证据的质证意见，该证据总体本金与实际发生不符；

2、欠息部分阐述不明，明显超出法律范畴，且不能认定是否尚欠赵国忠利息，还是为赵建辉已还的或已支付的利息。

3、赵建辉曾多次履行还本付息义务，与赵国忠间的借款数额已基本偿还清，详尽数额有待法院核实，赵建辉亦提交相应证据。

三被告提交如下证据：

第一组：赵建辉农业银行流水，2016年12月6日转账给赵国忠70万元；赵建辉工商银行转账回单，2016年12月6日转账

给赵国忠655万元，两笔合计725万元。证实赵建辉已还清赵国忠第一笔借款。

第二组：高碑店市美达斯皮具有限公司（以下简称美达斯公司）银行流水，2016年12月24日转账给赵国忠70万元，2016年12月27日转账给赵国忠700万元。证实赵建辉已还清赵国忠第二笔借款。

第三组：美达斯公司银行流水，2017年1月6日转账给赵国忠770万元。证实赵建辉已还清赵国忠第三笔借款。

第四组：赵建辉银行流水，2017年3月16日转账给赵国忠750万元。证实赵建辉已还清赵国忠第四笔借款。

第五组：美达斯公司银行流水，2017年2月23日转账给赵国忠700万元，2017年3月7日转账给赵国忠800万元。证实赵建辉已还清赵国忠第五笔借款。

第六组：美达斯公司、赵建辉银行流水，美达斯公司于2017年1月22日转账给赵国忠151万元，2017年3月1日转账给赵国忠93万元，2017年4月24日转账给赵国忠600万元，赵建辉于2017年4月24日转账给赵国忠750万元。证实赵建辉已偿还赵国忠第六笔借款1594万。

第七组：美达斯公司、赵建辉银行流水。美达斯公司于2017年5月19日转账给赵国忠30万元，6月8日转账给赵国忠32万元，赵建辉于2017年5月27日转账给赵国忠58万元，6月18日转账给赵国忠30万元，6月5日转账给赵国忠93万元，12月25日转账给赵国忠10万元。证实赵建辉已偿还赵国忠第七笔借款253万。

第八组：赵建辉自己书写的陈述一份，针对原告提交的证据七中借条下方有其书写确认债务的字样。其称受到赵国忠威胁，按照赵国忠的要求写的，并没有核对账目。

原告赵国忠质证称：被告方出具的证据均不是事实，不予认可。清单只显示赵建辉还过钱。

第一次庭审结束后，双方又向合议庭提交证据，合议庭组织双方进行第二次庭审。原告提交如下证据：

第一组：针对被告称已经还清七笔借款，提交相应银行流水，证实被告并未实际还款。

第二组：录像资料。证实对账结果是双方真实意思表示，原告所称真实存在，没有胁迫。

第三组：针对被告称已经还款所进行的解释说明，并附有银行流水。证实被告的还款与本案无关，被告还款的数字是东拼西凑的，隐瞒事实。

第四组：高碑店市美达斯皮具有限公司《内资企业登记基本情况表》一份，证实该公司股东为赵建辉和金欲晓，赵建辉为公司法定代表人。保定达达商贸有限公司《内资企业登记基本情况表》一份，证实赵焱巍为该公司股东之一，为公司法定代表人。赵建辉、美达斯公司与赵焱巍、保定达达商贸有限公司银行流水一份，证实他们之间资金往来频繁，系家庭财产。本组证据欲证实金欲晓、赵焱巍应承担连带还款责任。

被告质证称，双方资金往来客观真实，不存在虚假的情况。第一组证据仅是双方资金的往来，不能证实被告还款的客观真实性。第二组证据不完整，双方曾多次见面核实，这只是一部分录像，不能证实对账是双方真实意思表示。对第三组证据不认可，这只是原告一方主张，不能否定双方真实的资金往来，不能证实原告的证明目的。第四组证据与本案的关联性有异议，不能证实金欲晓、赵焱巍必然承担本案还款责任。

被告亦提交一组其与赵国忠之间资金往来的银行流水。证实双方确实存在资金往来，可以相互冲抵。

原告质证称，被告出示的银行流水与本案原告主张的逐笔借款没有任何关系，无关联性。这些借款是有利息的。

综合上述证据，本院查明如下事实：被告赵建辉向原告赵

国忠多次借款，并分别于2016年9月24日出具借款本金700万元、2016年10月17日借款本金750万元、2016年11月6日借款本金800万元、2016年11月25日借款本金750万元、2017年1月1日借款本金1600万元、2017年1月1日1500万元、2017年5月9日借款本金700万元的借条。赵建辉于2018年1月4日在上述借条上分别注明了借款利息、付息截止时间及欠息数额。赵建辉还于2108年1月4日书写证明对上述事实予以确认。庭审中，赵建辉称其已经偿还了上述七笔借款，其对借款的确认系受胁迫所写，提交相应银行流水予以证实，但原告赵国忠亦提交银行流水证实赵建辉还款与本案所涉款项无关，双方还存在其他多笔借款，并提交赵建辉书写确认单时的商场监控录像，证实对账过程系双方真实意思表示。赵建辉还主张所偿还利息中超过法律保护范围部分应作为已还本金予以扣除，且赵国忠出借时预扣利息，应按实际借款数额计算本金。

本院认为，本案有如下几个焦点问题：

一、双方之间是否存在借贷关系。经查，双方多年来一直存在大量的资金往来，被告多次向原告借款，对此事实双方均无异议。正是因为多年来持续的借款，还款，原来的借条已经撕毁，无法查清双方最初的借款数额，现原告依据被告出具的借条及转款凭证、被告赵建辉的书面确认单主张权利，赵建辉称已经还清借款，但其提交的银行流水为双方部分资金往来，且只截取了部分流水来对抗赵国忠的七笔出借款，对于其余还款明细未能作出合理解释，不能对抗赵国忠提交的较为全面的往来清单，赵国忠还结合双方的银行流水对于赵建辉所称的还款数额逐一进行了解释说明。赵建辉称其所写确认单系受胁迫，但其未提交任何证据予以证实该主张，赵国忠提交了双方对账时赵建辉签字确认整个过程的录像资料，证实并不存在所谓的胁迫。综合上述证据，可以认定原、被告之间存在民间借



贷关系。

二、双方借贷数额应如何认定。鉴于双方多年来一直持续存在的借贷事实，最初的借款数额已经无法查清。现原告根据被告出具的借条、转款凭证、确认单等证据主张债权，应予支持。但原告给付借款时有预扣利息的事实，应以实际出借的金额为本金，部分借款利率超过年利率36%，超过部分的利息约定无效，应视为对本金的偿还。故作如下认定：

1、2016年9月24日借款本金7000000元，预扣280000元，原告实际借款6720000元，双方认可按月息四分偿还利息。2016年10月25日被告还利息280000元，应还利息为201600元（6720000元×3%），多还的78400元冲抵本金，即剩余本金为6641600元（6720000元-78400元）。11月25日还款28万元，剩余本金为6560848元{6641600元-（280000元-6641600元×3%）}；12月24日还款280000元，剩余本金6477673.44元{6560848元-（280000元-6560848元×3%）}；2017年1月22日还款280000元，剩余本金6392003.65元{6477673.44元-（280000元-6477673.44元×3%）}；2月24日还款280000元，剩余本金6303763.76元{6392003.65元-（280000元-6392003.65元×3%）}；3月25日还款280000元，剩余本金6212876.68元{6303763.76元-（280000元-6303763.76元×3%）}；4月25日还款280000元，剩余本金6119262.98元{6212876.68元-（280000元-6212876.68元×3%）}；5月27日还款280000元，剩余本金6022840.87元{6119262.98元-（280000元-6119262.98元×3%）}。

2、2016年10月17日借款本金7500000元，原告实际借款7237500元，预扣262500元，月息三分半；11月15日被告还款262500元，剩余本金7192125元{7237500元-（262500元-7237500元×3%）}；12月20日还款262500元，剩余本金

7145388.75元  $\{7192125元 - (262500元 - 7192125元 \times 3\%)\}$ ;  
2017年1月16日还款262500元, 剩余本金7097250.4125元  
 $\{7145388.75元 - (262500元 - 7145388.75元 \times 3\%)\}$ ; 2月16  
日还款262500元, 剩余本金7047668元  $\{7097250.4125元 -$   
 $(262500元 - 7097250.4125元 \times 3\%)\}$ ; 3月16日还款7500000  
元, 后赵国忠又出借7200000元, 剩余本金6959098元  $\{7200000$   
 $元 - (7500000元 - 7047668元 \times 3\% - 7047668元)\}$ ; 4月17日还款  
300000元, 剩余本金6867871元  $\{6959098元 - (300000元 -$   
 $6959098元 \times 3\%)\}$ ; 5月19日还款300000元, 剩余本金6773907  
元  $\{6867871元 - (300000元 - 6867871元 \times 3\%)\}$ ; 6月18日还  
款300000元, 剩余本金6677124元  $\{6773907元 - (300000元 -$   
 $6773907元 \times 3\%)\}$ 。

3、2016年11月6日借款本金8000000元, 原告实际出借  
7680000元, 预扣320000元, 12月6日被告还款320000元, 剩余  
本金7590400元  $\{7680000元 - (320000元 - 7680000元 \times 3\%)\}$ ;  
2017年1月7日还款320000元, 剩余本金7498112元  $\{7590400元$   
 $- (320000元 - 7590400元 \times 3\%)\}$ ; 2月14日还款320000元, 剩  
余本金7403055.36元  $\{7498112元 - (320000元 - 7498112元 \times$   
 $3\%)\}$ ; 3月7日还款320000元, 剩余本金7305147.02元  
 $\{7403055.36元 - (320000元 - 7403055.36元 \times 3\%)\}$ ; 4月7日  
还款320000元, 剩余本金7204301.43元  $\{7305147.02元 -$   
 $(320000元 - 7305147.02元 \times 3\%)\}$ ; 5月7日还款320000元, 剩  
余本金7100430.47元  $\{7204301.43元 - (320000元 -$   
 $7204301.43元 \times 3\%)\}$ ; 6月8日还款320000元, 剩余本金  
6993443.4元  $\{7100430.47元 - (320000元 - 7100430.47元 \times$   
 $3\%)\}$ 。

4、2016年11月25日借款本金7500000元, 原告实际出借  
7200000元, 预扣300000元, 12月24日被告还款300000元, 剩余

21  
本金7116000元  $\{7200000元 - (300000元 - 7200000元 \times 3\%)\}$ ;  
2017年1月22日还款300000元, 剩余本金7029480元  $\{7116000元 - (300000元 - 7116000元 \times 3\%)\}$ ; 2月24日还款300000元,  
剩余本金6940364.4元  $\{7029480元 - (300000元 - 7029480元 \times 3\%)\}$ ; 3月25日还款300000元, 剩余本金6848575.33元  
 $\{6940364.4元 - (300000元 - 6940364.4元 \times 3\%)\}$ ; 4月25日  
还款300000元, 剩余本金6754032.59元  $\{6848575.33元 - (300000元 - 6848575.33元 \times 3\%)\}$ ; 5月27日还款300000元,  
剩余本金6656653.57元  $\{6754032.59元 - (300000元 - 6754032.59元 \times 3\%)\}$ 。

5、2017年1月1日借款本金16000000元, 2017年1月1日  
15000000元, 原告实际出借13000000元+17105000元=30105000  
元。1月22日被告还款930000元, 剩余本金30078150元  
 $\{30105000元 - (930000元 - 30105000元 \times 3\%)\}$ ; 3月1日还款  
930000元, 剩余本金30050494.5元  $\{30078150元 - (930000元 - 30078150元 \times 3\%)\}$ ; 4月5日还款930000元, 剩余本金  
30022009.335元  $\{30050494.5元 - (930000元 - 30050494.5元 \times 3\%)\}$ ; 5月3日还款930000元, 剩余本金29992669.6元  
 $\{30022009.335元 - (930000元 - 30022009.335元 \times 3\%)\}$ ; 6  
月5日还款930000元, 剩余本金29962449.69元  $\{29992669.6元 - (930000元 - 29992669.6元 \times 3\%)\}$ 。

6、2017年5月9日借款本金7000000元, 实际出借6860000  
元, 原告称剩余140000元给付的现金, 但无证据支持, 且双方  
多年资金往来均为转账支付, 给付现金与交易习惯不符, 故宜  
认定为实际出借6860000元。被告未偿还过利息。

三、被告金欲晓、赵焱巍应否承担还款责任的问题。根据  
企业信息可知, 美达斯公司有两名股东, 即赵建辉和金欲晓,  
其二人为夫妻关系。被告提交的还款明细中, 多次由美达斯公

司直接偿还给赵国忠，赵建辉辩称这是为了增加美达斯公司的资金流水，该解释不能让人信服。经查，美达斯公司多年来多次偿还赵国忠借款，在汇款附言中曾明确注明贷款还款。故金欲晓作为公司股东，应视为其知晓赵建辉借款及用公司资金还款的事实，同时由于金欲晓、赵建辉为美达斯公司股东，二人系夫妻关系，可以认定赵建辉所借款项用于了家庭经营活动，金欲晓应承担偿还责任。另，赵建辉之前的借款曾由赵国忠直接打入赵焱巍名下银行卡内，赵焱巍的银行卡也曾直接打款给赵国忠。根据银行流水得知，赵建辉、美达斯公司与赵焱巍、保定达达商贸有限公司之间资金往来频繁，被告对此不能作出合理解释，也未提交任何证据证实相互之间的财产独立性，对于赵焱巍财产的取得亦无合理解释，可以认定赵建辉所借款项存在三被告共同使用、偿还的事实，故赵焱巍应承担连带还款责任。

综上所述，合法的民间借贷应受法律保护，赵建辉与赵国忠之间多年来一直存在频繁的资金往来，赵建辉亦认可曾向赵国忠借款的事实，但对借条及确认单上的金额不认可，经本院查明，对尚欠借款数额予以确认。作为夫妻，赵建辉、金欲晓共同注册成立了美达斯公司，并通过美达斯公司多次借款、还款，可以认定赵建辉所借款项用于了家庭经营。赵焱巍对于其银行卡曾直接接受借款及还款未作出合理解释，且三被告之间资金往来频繁，财产性质难以区分。依照《中华人民共和国合同法》第二百条、第二百零一条、第二百零一条第二款、最高人民法院《关于审理民间借贷案件适用法律若干问题的规定》第二十六条、第二十七条之规定，判决如下：

一、被告赵建辉于本判决生效后十日内偿还原告赵国忠借款63172511.53元及利息（利息按年利率24%计算，分别自各笔借款逾期未还之日起计算至本息还清之日止，即：6022840.87

元自2017年5月24日、6677124元自2017年6月17日、6993443.4元自2017年6月6日、6656653.57元自2017年5月25日、29962449.69元自2017年6月1日、6860000元自2017年5月9日起分别计算)。

二、被告金欲晓、赵焱巍对上述债务承担连带偿还责任。

如被告未按本判决指定的期限履行给付义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条的规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

案件受理费461185元，保全费5000元，均由三被告负担。

如不服本判决，可以在判决书送达之日起十五日内向本院递交上诉状，并按对方当事人的人数或者代表人的人数提出副本，上诉于河北省高级人民法院。

审 判 长 刘克伟

审 判 员 刘娟

审 判 员 廷明生

二〇一八年五月三日

书 记 员 刘佳

本院与刘元男

房屋所有权人		赵建峰					
房屋坐落		高碑店市白沟镇政府街东开发区(北楼北)					
丘(地)号		B0011		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
	北楼1		混合	3	1-3	466.08	商住
	东楼1		混合	3	1-3	128.24	住宅
	北楼2		混合	3	1-3	616.00	厂房
	东楼2 南楼2 东楼3		混合 混合 混合	3 3 3	1-3 1-3 1-3	138.72 273.57 592.93	住宅 厂房 厂房
共有权人		等		共有权证号自		98312380 至 98312386	

土地使用情况摘要

土地证号			使用面积(平方米)	550.66
权属性质	国有	使用年限	年 月 日至 年 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 册 日 期
中国工商银行	抵押		350000	2009.12.21	2014.12.21	2011.7.1
工商银行	抵押		350000	2011.7.3	2012.7.2	2011.5.27
工商银行	抵押		350000	2012.5.31	2017.5.31	

附 记			
鉴 证 人		校 对 人	
领证人签章		领证日期	2009.12.8

# 房地产平面图

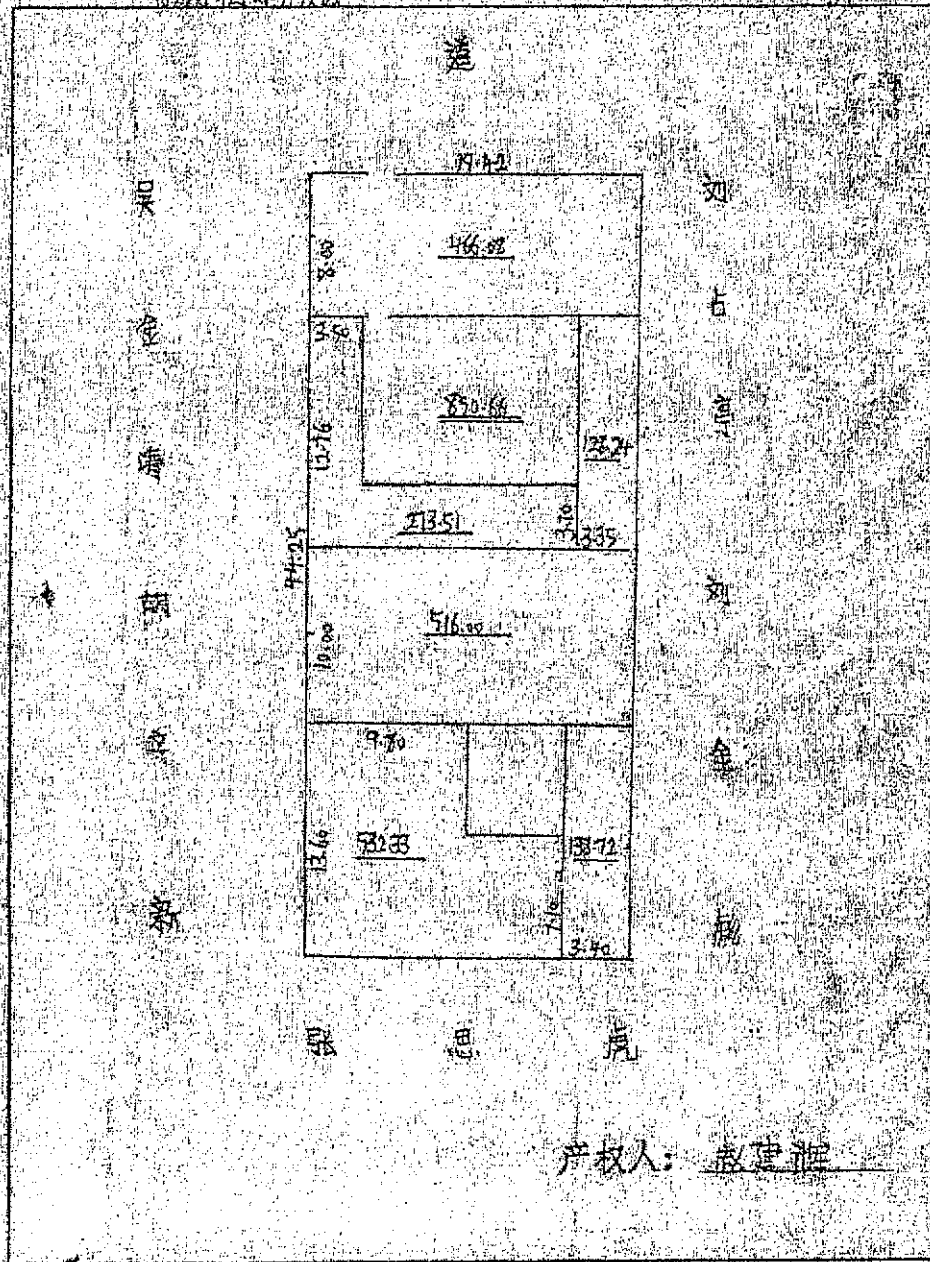
房屋坐落

政府街东开发区

图幅号

丘号

8981



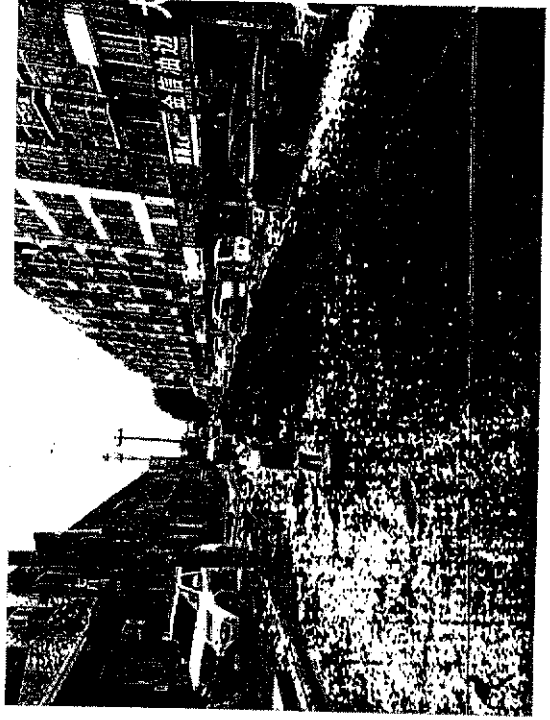
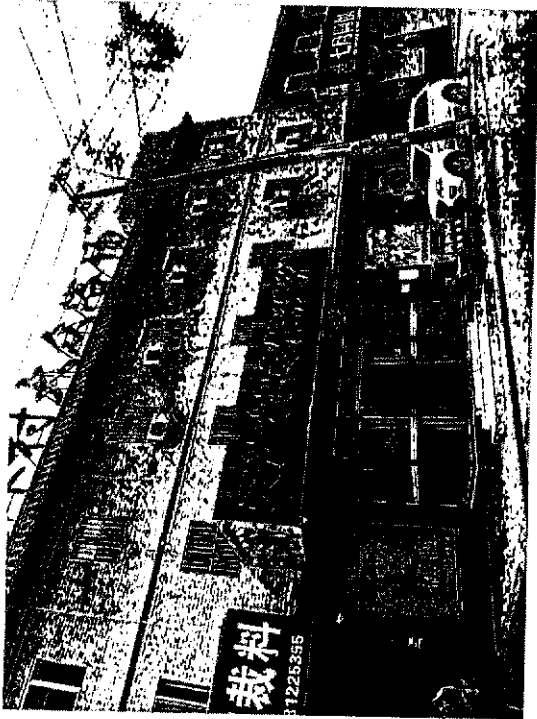
高碑店市房地产权产局制

制图日期: 2009年12月4日

比例尺: 1:400

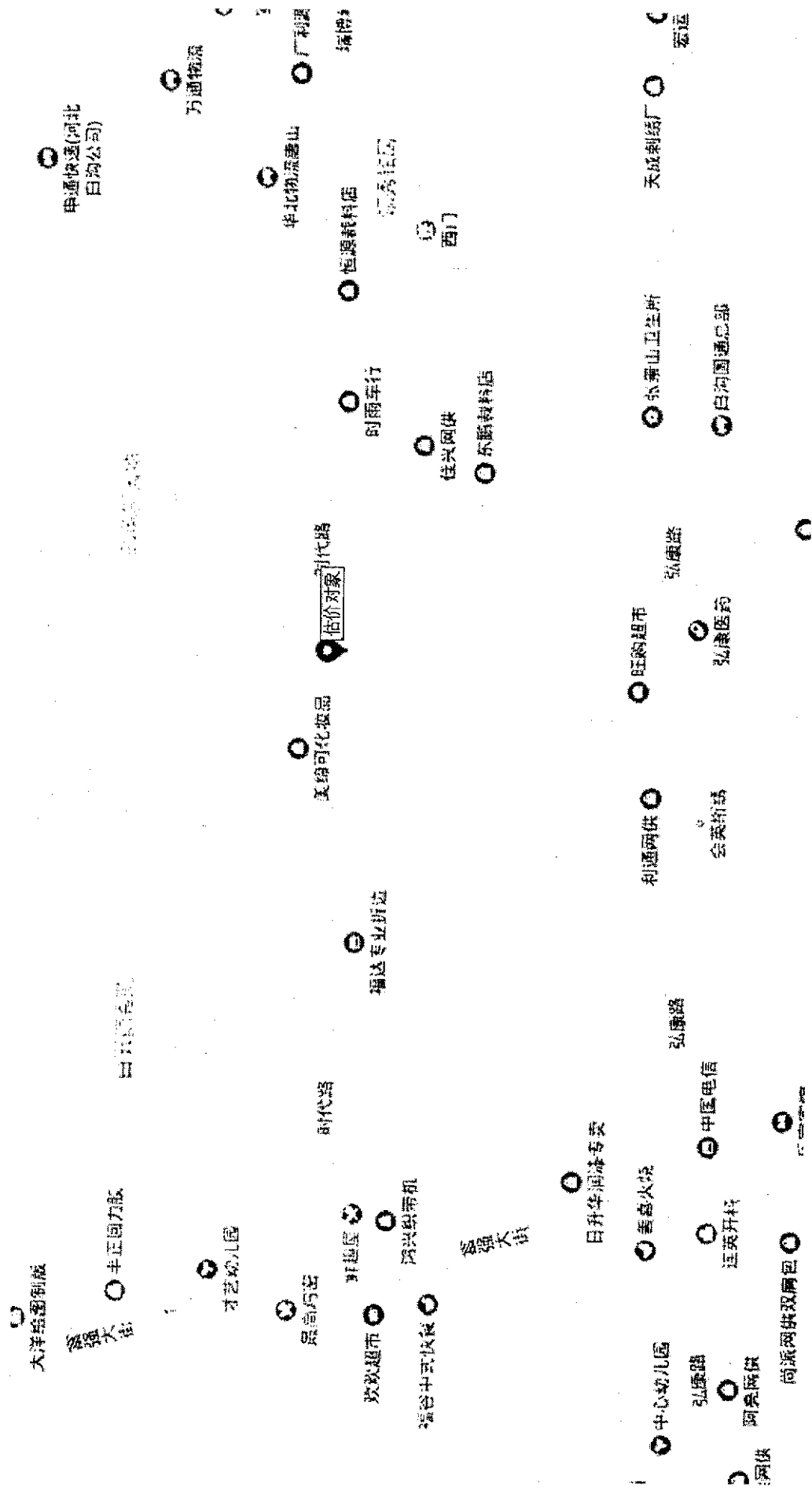
绘图员: 刘建强

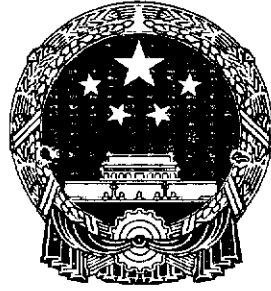
估价对象部分影印件





# 估价对象位置图





# 营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码 911306026746680749

名称 保定市正源房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

住所 保定市园南街市政府东侧综合楼第三层第66号

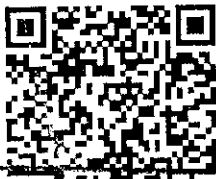
法定代表人 魏建波

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2008年04月23日

营业期限 2008年04月23日 至 2028年04月22日

经营范围 房地产评估(凭资质证开展经营活动); 房屋租赁买卖、居间代理; 房屋评估信息咨询服务。(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

2017



企业应当于每年1月1日至3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年度报告, 并向社会公示, 自行公示信息自形成之日起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

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：保定市正源房地产评估有限公司  
法定代表人：  
(执行事务合伙人) 魏建波

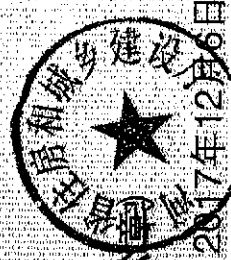
住所：保定市园南街市政府综合楼第三层第66号

统一社会信用代码：911306026746680749

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(保)32号

有效期至：截至2020年12月5日



发证机关(公章)

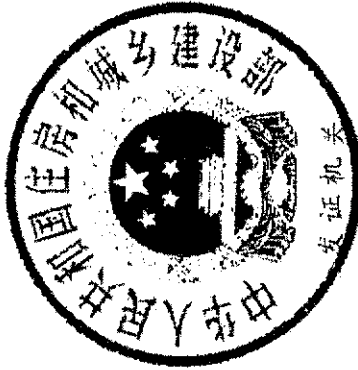
2017年12月6日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

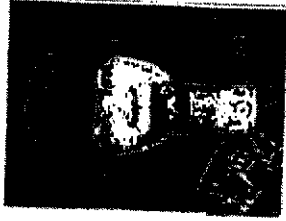
本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称、执行房地产估价业务、有权在房地产估价报告上签字。

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.



No. 00175215



姓名 / Full name

王海艳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130221198205274346

注册号 / Registration No.

1320160090

执业机构 / Employer

保定市正源房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-24

持证人签名 / Bearer's signature