

房地产估价报告

估价报告编号：中盛信达房估 [2019] 字第 Z003 号

估价项目名称：河北省定州市人民法院委托评估的定州市西城区明月街
C-017 房地产公开市场价值评估报告（定州市）

估价委托人：河北省定州市人民法院

房地产估价机构：保定市中盛信达房地产估价有限公司

注册房地产估价师：刘宏义（注册号 1320100009）

罗春梅（注册号 1320100008）

估价报告出具日期：2019 年 01 月 10 日

致估价委托人函

河北省定州市人民法院：

受贵方的委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则对位于定州市西城区明月街 C-017（《房屋所有权证》证号：定州市房权证西城区字第 0 511691 号，建筑面积为 138.80 平方米，建成于 2003 年，土地使用权面积为 101.64 平方米）的房地产进行公开市场价值评估。

估价目的：为河北省定州市人民法院受理的申请人丁国生与被执行人刘杰、刘雷借款合同纠纷一案所涉及的位于定州市西城区明月街 C-017 的房地产确定市场价值提供参考依据。

价值时点：2018 年 11 月 21 日

价值类型：此次评估为房地产公开市场价值。根据《房地产估价规范》，公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价格。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。

估价方法：估价人员在实地调查踏勘的基础上，对委托方提供的各种资料进行了认真分析，认为采用比较法和收益法最为适宜。

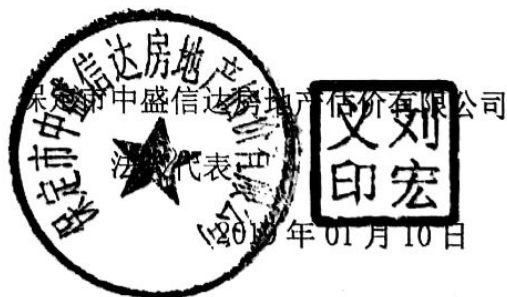
估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，进行了科学、客观、合理的估价，在与本估价报告书假设条件相同的情况下，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在价值时点未设立任何法定优先受偿权利下估价结果取整为：（币种：人民币）

房地产总价：151.61 万元（评估单价：10923 元/平方米）

大写金额：壹佰伍拾壹万陆仟壹佰元整

其中：土地使用权价值为 24.05 万元（评估单价：2366 元/平方米）数据来源于保定市
中盛信达土地评估有限公司出具的[中盛信达土（2019）（估）字第 004 号]土地估价报告
则房产价值为 127.56 万元（折合单价 9190 元/平方米）

特别提示：本估价报告用途仅为委托方审理申请人丁国生与被执行人刘杰、刘雷借款合同纠纷一案确定房地产市场价值提供参考依据，若用于其他用途，需重新进行评估。



保定市中盛信达房地产估价有限公司

目 录

一、房地产估价师声明	2
二、估价假设和限制条件	3
三、估价结果报告	5
(一) 估价委托人	5
(二) 房地产估价机构	5
(三) 估价目的	5
(四) 估价对象	5
(五) 价值时点	7
(六) 价值类型	7
(七) 估价原则	7
(八) 估价依据	7
(九) 估价方法	8
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	9
(十二) 实地查勘期	9
(十三) 估价作业期	9
四、估价技术报告(由估价机构存档)	

一、房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 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、意见和结论是册房地产估价师独立、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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本标准术语》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。假设估价对象权属清楚，房屋所有权人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、委托方提供资料属实，据委托方介绍及现场勘查，本次估价建筑面积以委托方提供的《房屋所有权证》所记载的面积为依据。

3、假定估价对象在价值时点状况与完成实地查勘之日的状况一致。因为勘察时只能对委估建筑物外观、现状进行一般性勘测，对其内部质量无法进行实质性检测，只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。

4、本次估价以估价对象不存在未设定租赁期限的租约为假设前提。

5、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，考虑了快速变现等处分方式带来的影响。

5、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。

6、本次估价以价值时点不存在抵押价值及其他他项权利为前提。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项，故本估价报告无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本估价报告无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项，故本估价报告无依据不足假设。

（六）估价报告使用的限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委

保定市中盛信达房地产估价有限公司

托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告的结果为评估范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，估价报告附件为报告的有机组成部分。

4、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

5、未经估价机构书面同意，本估价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。

6、本估价报告用途仅为委托方审理申请人丁国生与被执行人刘杰、刘雷借款合同纠纷一案确定房地产市场价值提供参考依据，若用于其他用途，需重新进行评估。

8、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，请通知本评估公司进行更正。

9、本估价报告书有效期自估价报告出具日（2019年01月10日）起一年内有效。本估价报告所示估价结果为估价对象2018年11月21日的市场价值，随着时间及市场情况的变化，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。

三、房地产估价结果报告

(一) 估价委托人

委托方：河北省定州市人民法院

(二) 房地产估价机构

单位名称：保定市中盛信达房地产估价有限公司

单位地址：保定市天鹅西路茗畅园商办楼二楼 206 室

法定代表人：刘宏义

资质等级：二级

资质证书编号：冀建房估（保）39 号

(三) 估价目的

为河北省定州市人民法院受理的申请人丁国生与被执行人刘杰、刘雷借款合同纠纷一案所涉及的位于定州市西城区明月街 C-017 的房地产确定市场价值提供参考依据。

(四) 估价对象

1、地理位置及行政区划、区域经济概况

定州市是河北省中部区域中心城市，河北省直管市，具有省辖市级社会经济管理权限。定州是中山古都，拥有 2600 多年的建城史，是三大主要历史文化之一”中山文化“的主要发祥传承地。定州市地处东经 114° 48′—115° 15′，北纬 38° 14′—38° 40′之间，太行山东麓，华北平原西缘，河北省中部偏西，自古就有“九州咽喉地，神京扼要区”之称。2013 年，定州市总面积 1275 平方公里，下辖 4 个街道、14 个镇、7 个乡。2015 年末，总人口 124.4 万人。

定州市位于京津冀经济区，是京津冀经济区重要节点城市，国家新型城镇化综合试点地区，河北省十二五规划重点培育的现代化中等城市，河北省十大历史文化名城之一。定州被列为第一批国家新型城镇化综合试点地区。

定州市全力推动定州经济高质量发展。抓住京南国家科技成果转移转化示范区建设的机遇，实施“京津研发、雄安研发，定州生产、定州制造”产业发展计划，加强与三地科研院所、科技企业的联络，吸纳并发展相关产业，放大且激活创新要素，推动科技成果转移转化，推动“定州制造”向“定州智造”转变。以产业性项目、总部经济和京津转移项目为重点，加强对信息的搜集和整理，开展“人缘招商”，争取 1-2 家总部经济落户。对已签约的 62 个合作意向，压茬推进，确保北京雁阳汽车配件、中国供销农副产品交易中心等项目按期投产

保定市中盛信达房地产估价有限公司

达效。推动与京津地区和雄安新区在市政建设、园林绿化、医疗卫生、家政服务等方面的合作，提升与三地的契合度，借势借力在发展中实现深度融合。

影响房地产价格水平的区域因素包括：委估对象在城市中的位置，所处区域的繁华程度，交通条件，临街状态，公共基础设施水平，区域环境状况等。

估价对象位于定州市西城区明月街 C-017，西紧邻明月北街、南行为中山西路、北行为新华西路；估价对象周围路网密度适中，路况良好，交通较便利。所处区域内招财猫、腾月投资、家居饰界等众多沿街商铺，附近有定州大世界、定州市体育场、中国农业银行、定州市第二中学、万国广场等，公共服务设施完善，商业集聚程度较高，商业环境较好。

2、个别因素分析

影响房地产价格水平的个别因素主要包括：建筑物的新旧程度、装修、设施设备、平面布置、建筑结构、维护、保养、使用情况等。

估价对象产权证登记建筑面积为 138.80 平方米，建成于 2003 年，房屋总层数为 2 层，商业所在层数为 1-2 层，混合结构，估价对象外墙面粘贴瓷砖，室内地面粘贴地板砖，墙面及顶棚均刷涂料，一层做整体吊顶，并安装射灯，塑钢窗，工艺木质内门，卷帘式防盗门，室内楼梯，地砖踏步，不锈钢栏杆扶手。至估价时点，维护保养状况良好。

3、估价对象的权益状况

估价对象房屋所有权人为刘雷，根据《房屋所有权证》记载房屋坐落于定州市西城区明月街 C-017，至估价时点，估价对象手续齐全，未设定他项权利，本次评估视为合法产权。

4、市场背景分析

定州市推进市区北扩东移，加快实施 96 平方公里的生态新城建设，力争植物园、唐河城市中央生态公园开工建设。开展城市大外环建设，“四线贯通”工程、东部大通道、107 国道改道项目完成前期，加快推进曲港高速东引线、易官公路定州段等道路建设。规划建设津石、京港澳高速连接线通道，确保河龙线绕城段开工。统筹生产、生活、生态三大布局，完善规划体系，落实“多规合一”，实施管网入地、综合管廊等工程；加快启动火车站片区升级改造。

以建设中山靖王酒厂为依托，修建恢复中山靖王府，推动开元寺塔、西关南街历史文化街区开工建设，争创国家级历史文化名城。完成城市总规修编，重新修编绿地系统等规划，争创国家级洁净城市、国家级园林城市。推进“四馆一中心”（体育馆、文化馆、科技馆、图书馆和会展中心）建设，建成东北郊供电所，铁西再生水厂竣工投用。

保定市中盛信达房地产估价有限公司

持续改造提升路网，力促北新街、苏东坡大街、旭阳路开工建设，打通城市断头路。护城河排水改造、新建污水处理厂项目竣工。推动五星级酒店、高档购物中心、时尚商贸街区建设，新合作广场商贸综合体正式营业。积极推广缙丝、定瓷、中山松醪酒等非遗文化，打造全国首个智慧非遗文化博物馆。组建城乡客运公司、国有控股出租车公司，争创公共交通示范市。

坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，完善相关制度和长效机制，严控土地一级市场，坚持主导拆迁，严厉打击房地产开发建设、销售过程中违法占地、违法建设、违法销售、虚假广告等违法行为，使房地产开发健康有序发展。

5、最高最佳使用分析

房地产估价应当以估价对象的最有效使用为前提进行估价。最有效使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用，本估价对象地理位置较为优越，配套设施比较齐全，交通条件便利。依据城区总体规划要求，且经过估价人员综合分析，该估价对象保持现状用途继续使用符合最高最佳使用原则。

（五）价值时点

2018年11月21日，以现场查勘日期为准。

（六）价值类型

此次评估为房地产公开市场价值。根据《房地产估价规范》，公开市场价值是在公开市场上最可能形成的价格。采用公开市场价值标准时，要求评估的客观合理价格或价值应是公开市场价值。

（七）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，应遵循的主要原则有：

1、独立、客观、公正原则

估价对象房地产评估价值对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则

估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

3、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价

格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

4、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

5、最高最佳使用原则

在合法前提下的最高最佳使用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用状态。经过估价人员综合分析并进行现场勘察后，认为该估价对象保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

6、谨慎原则

在面临不确定因素的情况下做出判断时，应保持必要的谨慎，充分估计房地产在处置时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。

（八）估价依据

- 1、《中华人民共和国担保法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 3、《房地产估价规范》
- 4、房地产评估委托书
- 5、委托方提供的房地产登记及权利状况资料
- 6、现场勘察搜集到的资料

（九）估价方法

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等估价方法。

- 1、比较法适用于在同一地区或同一供求范围内的类似地区中，与估价对象房地产相类似的房地产的交易较多的估价；
- 2、收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价；
- 3、成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的估价；
- 4、假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

保定市中盛信达房地产估价有限公司

估价人员在实地调查踏勘的基础上，对委托方提供的各种资料进行了认真分析，认为采用比较法和收益法最为适宜。

比较法以替代原理为理论基础，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。

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化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。

（十）估价结果

估价人员根据估价目的、估价原则、估价程序，选择科学的估价方法，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在价值时点未设立任何法定优先受偿权利下的估价结果取整为：

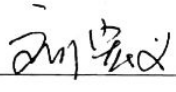
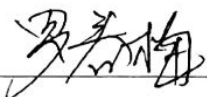
房地产总价：151.61 万元（评估单价：10923 元/平方米）

大写金额：壹佰伍拾壹万陆仟壹佰元整

其中：土地使用权价值为 24.05 万元（评估单价：2366 元/平方米）数据来源于保定市中盛信达土地评估有限公司出具的[中盛信达土（2019）（估）字第 004 号]土地估价报告
则房产价值为 127.56 万元（折合单价 9190 元/平方米）

（十一）注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘宏义	1320100009		2019 年 01 月 10 日
罗春梅	1320100008		2019 年 01 月 10 日

（十二）实地查勘期

2018 年 11 月 21 日

（十三）估价作业日期

2018 年 11 月 21 日至 2019 年 01 月 10 日



五、附件

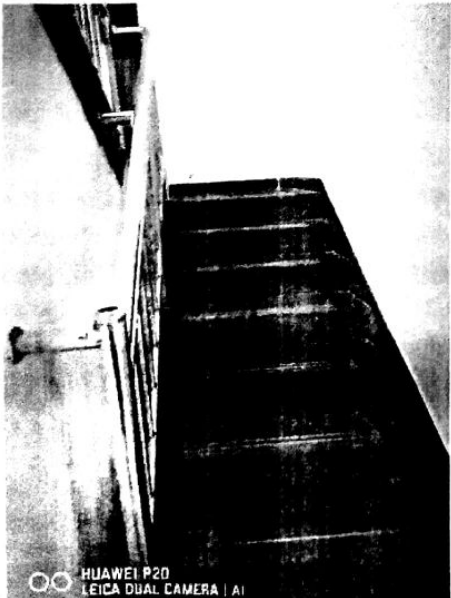
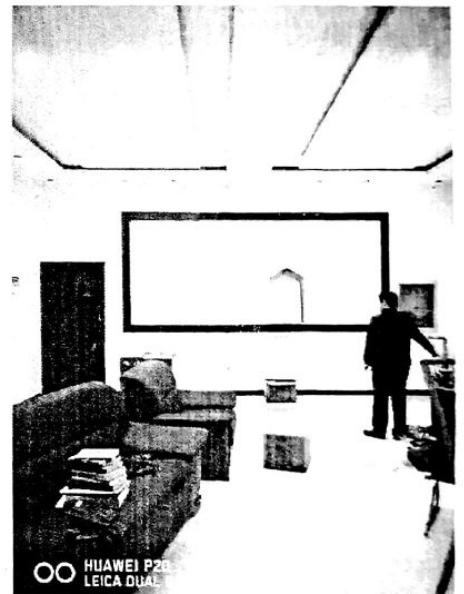
- 1、估价委托书
- 2、估价对象相关照片
- 3、估价对象所处位置图
- 4、估价对象权属证明材料复印件
- 5、估价所依据的其他文件资料
- 7、估价机构营业执照和《房地产估价机构资质证书》复印件
- 8、注册房地产估价师估价资格证书复印件

河北省定州市人民法院 司法鉴定委托书

保定市中盛信达房地产评估有限公司：

根据《中华人民共和国刑事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国行政诉讼法》和最高人民法院《人民司法鉴定工作暂行规定》之规定，关于申请人丁国生与被执行人刘杰、刘雷借款合同纠纷一案，根据案情委托贵处对被执行人刘雷名下位于定州市西城区明月街 C-017 房产一套进行价格评估鉴定。





定州市 房权证 西城区 字第 0511691 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关



房屋所有权人		刘 雷					
房屋坐落		定州市西城区明月街C-017					
丘 (地) 号						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
		C-17	混合	2	1-2	138.80	商住
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号		使用面积(平方米)					
权属性质		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	注销 日期	
中国银行股份有限公司定州支行	一般抵押	138.80	787000.00	2009.6.30	2012.6.30	2012.11.1	
中国银行股份有限公司定州支行	最高额抵押	138.80	800000.00	2011.11.17	2014.11.17	2016.12.1	

附 记

抵押期限自 2014 年 12 月 11 日至 2015 年 12 月 10 日

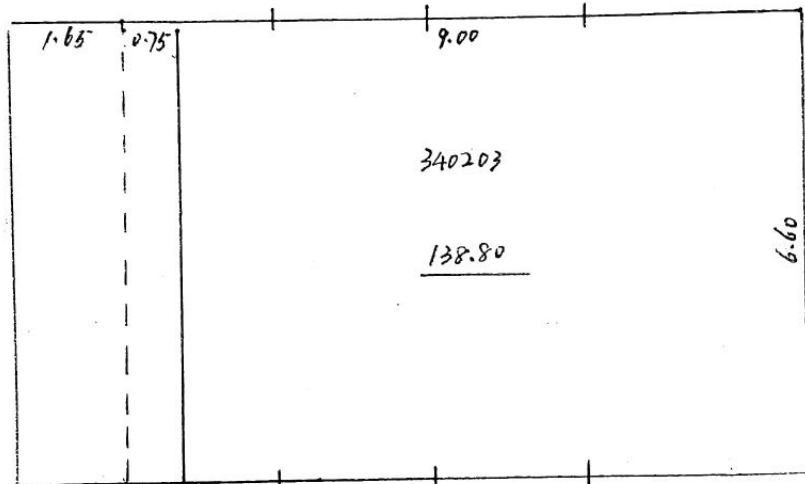
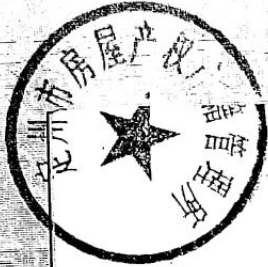
抵押



填发日期 2007 年 04 月 28 日

房地产平面图

图幅号: _____



注:图中所建建筑面积包括应分摊公用面积 5.57m²

比例尺 1:100

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. CE106670

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. CE106672



姓名 / Full name

张义

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

32101187365010618

注册号 / Registration No.

132019009

执业机构 / Employer

保定市申盛信达房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-2-25

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

罗春霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

132100197107051442

注册号 / Registration No.

1320100008

执业机构 / Employer

保定市申盛信达房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-2-25

持证人签名 / Bearer's signature



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关（公章）

2018年9月6日

机构名称	保定市中盛信达房地产估价有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	刘宏义
住所	保定市天鹅西路116号茗畅园商办楼16号206室
邮政编码	071051
联系电话	0312-3078160
统一社会信用代码	91130605689296875L
组织形式	有限责任公司
成立日期	2009.05.05
注册资本 (出资额)	叁佰万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(保)39号
有效期限	截至2021年9月5日



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR R. I. ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：保定市中盛信达房地产估价有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 刘宏义

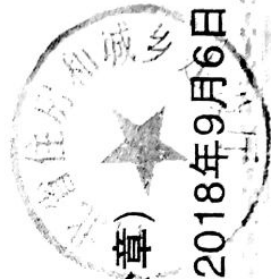
住所：保定市天鹅西路1119号盛信达商务办公楼16号206室

统一社会信用代码：911306056892968751

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）39号

有效期限：截至2021年9月5日



发证机关(公章)

2018年9月6日

营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 91130605689296875L

名称 保定市中盛信达房地产估价有限公司
类型 有限责任公司
住所 保定市天鹅西路116号茗畅园商办楼16号206室
法定代表人 刘宏义
注册资本 叁佰万元整
成立日期 2009年05月05日
营业期限 2009年05月05日 至 2029年05月04日
经营范围 房地产价格评估、房地产咨询服务（经营范围中不含需取得前置行政许可的产品和项目，凡涉及法律、行政法规规定须经审批的，应依法经过批准后方可经营）。



登记机关

2018

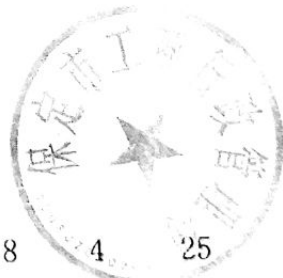
4

25

年

月

日



www.hebssc.zjyxxl.gov.cn

企业信用信息公示系统

中华人民共和国

市场监督管理总局制