

房地产估价报告

估价报告编号：信达房估 [2018] 字第 158 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博陵南街金利公寓小区 8 号楼 2 单元 502 室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：保定市信达房地产评估有限公司

注册房地产估价师：李 煜 (注册号 1319970037)

张世芳 (注册号 1320060009)

估价报告出具日期：2018 年 11 月 19 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博陵南街金利公寓小区8号楼2单元502室房产（《定州市商品房买卖合同》，建筑面积为115.89 m²，建成于2012年）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王宗刚与被执行人河北金顺房地产开发有限公司借款合同纠纷一案所涉及的位于定州市博陵南街金利公寓小区8号楼2单元502室房产的房地产确定市场价值提供参考依据。

价值时点：2018年11月02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：72.14万元（单价折合为6225元/平方米）

大写金额：柒拾贰万壹仟肆佰元整

特别提示：本估价报告用途仅为委托方审理申请人王宗刚与被执行人河北金顺房地产开发有限公司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。房地产涉案估价有着独特的价值形成过程，估价过程更加谨慎、保守，房地产涉案价值的得出是建立在一个逻辑严密、系统完整的评估测算过程的基础上的，因此应合理使用本评估价值、完整使用本评估报告。

保定市信达房地产评估有限公司

法人代表：

2018年11月19日



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)	
五、附件	10

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《定州市商品房买卖合同》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）背离事情假设

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

本次估价的涉及的估价对象权属资料仅为河北省定州市人民法院提供的定州市商品房买卖合同及申请书复印件，此次估价假设估价对象产权合法。

（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

保定市信达房地产评估有限公司

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王宗刚与被执行人河北金顺房地产开发有限公司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（2018年11月19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02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：保定市信达房地产评估有限公司

单位地址：保定市朝阳北大街 1898 号电谷源盛商务大厦 C 座 27 层 2718 室

法定代表人：李煜

资质等级：二级

资质证书编号：冀建房估（保）号

资质有效期：2004 年 09 月 21 日至 2044 年 09 月 16 日

(三) 估价目的

为河北省定州市人民法院受理的申请人王宗刚与被执行人河北金顺房地产开发有限公司借款合同纠纷一案所涉及的位于定州市博陵南街金利公寓小区 8 号楼 2 单元 502 室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 $114^{\circ} 48' - 115^{\circ} 15'$ ，北纬 $38^{\circ} 14' - 38^{\circ} 40'$ 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

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博陵南街金利公寓小区 8 号楼 2 单元 502 室房产，西紧邻博陵南街、南行为中兴西路，北行为中山东路，东行为明月南街；估价对象周围路网密度适中，路况良好，交通较便利。所处区域内有六一艺术幼儿园、西关南街小学、喜来登等，公共服务设施完善，居住环境较好。

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 115.89 平方米，建成于 2012 年左右，房屋所在层数为 5 层，框剪结构，估价对象外墙面刷涂料，查勘时估价对象地面贴地板砖，整体厨房，卫生间贴砖至顶。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米成刚，《定州市商品房买卖合同》记载房屋坐落于定州市博陵南街金利公寓小区 8 号楼 2 单元 502 室房产，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。

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02日，以定州市人民法院委托日期为准。

（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、委托方提供的房地产登记及权利状况资料、司法鉴定委托书
- 5、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。

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。

保定市信达房地产评估有限公司

(十) 估价结果

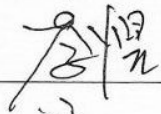
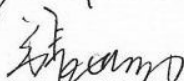
估价人员根据估价目的、估价原则、估价程序，选择科学的估价方法，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在价值时点未设立任何法定优先受偿权利下的估价结果取整为：

房地产总价：72.14 万元（折合单价 6225 元/m²）

大写金额：柒拾贰万壹仟肆佰元整

(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
李煜	1319970037		2018年11月19日
张世芳	1320060009		2018年11月19日

(十二) 实地查勘期

2018年11月02日

(十三) 估价作业日期

2018年11月02日至2018年11月19日

保定市信达房地产评估有限公司

2018年11月19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

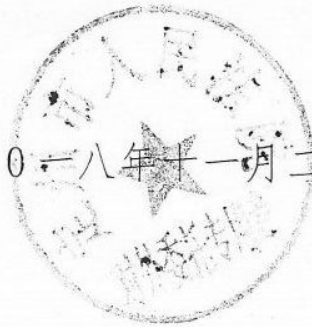
河北省定州市人民法院

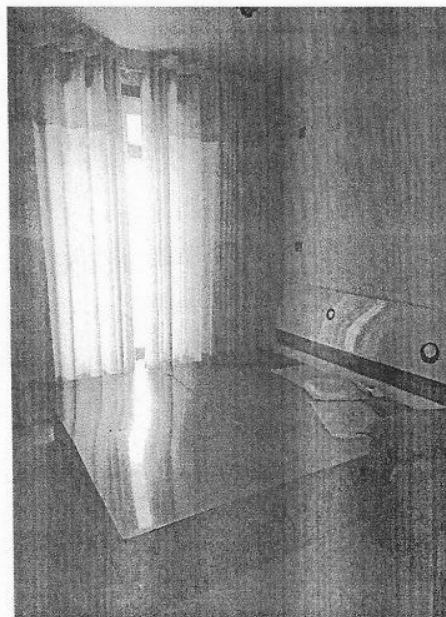
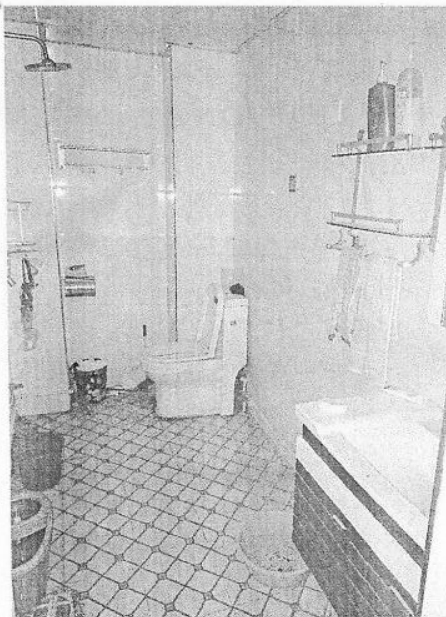
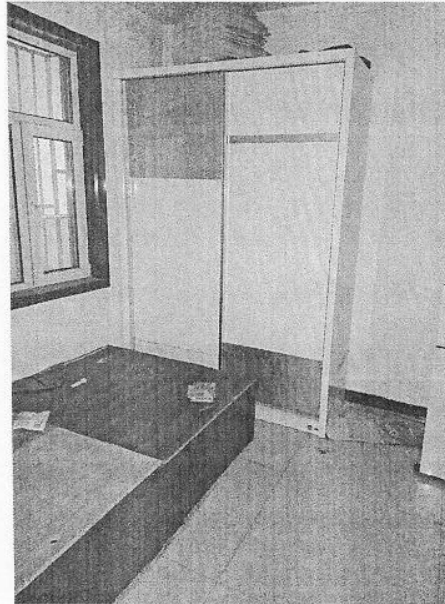
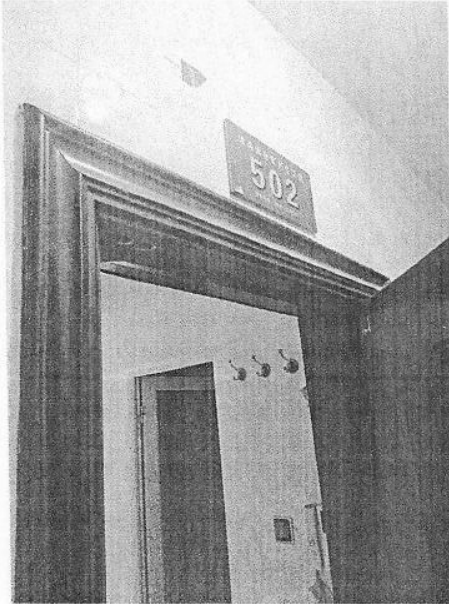
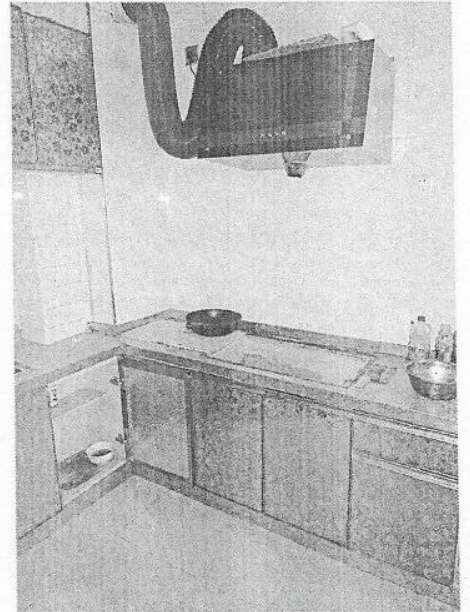
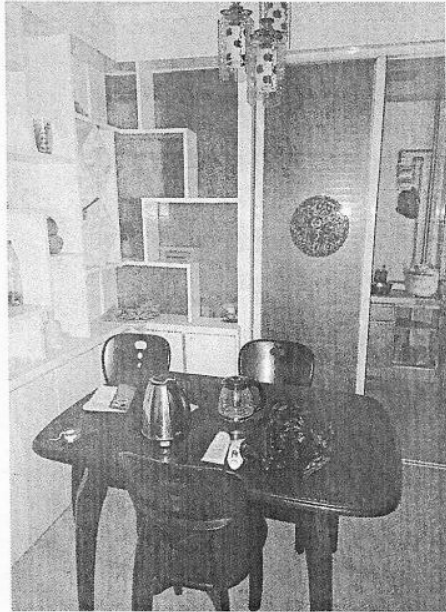
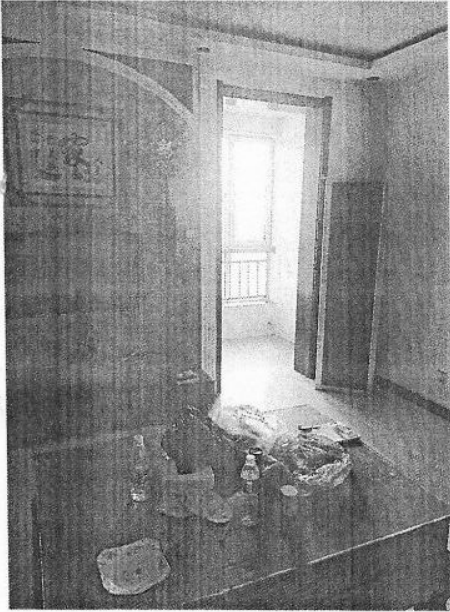
司法鉴定委托书

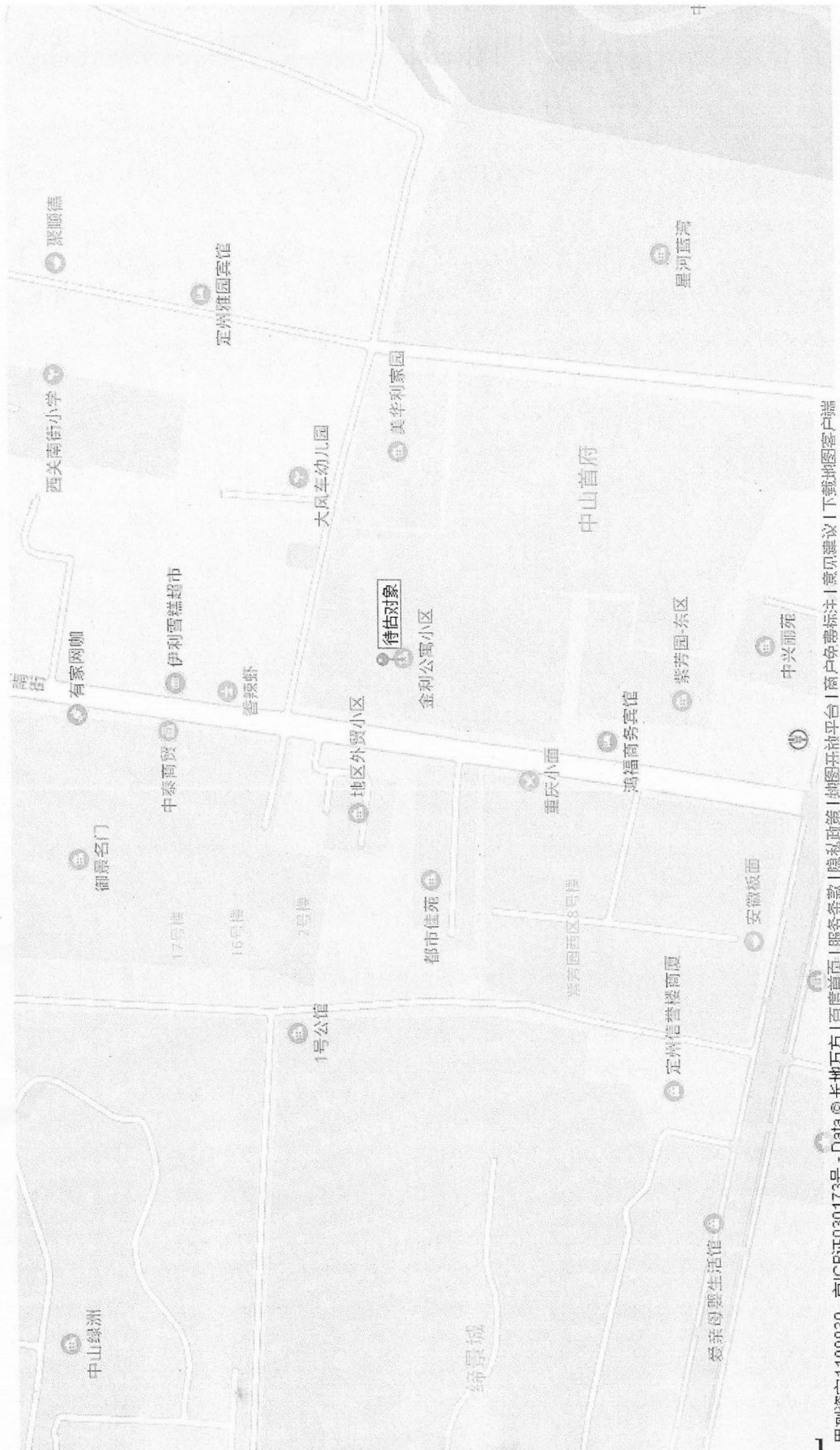
保定市信达房地产评估有限公司：

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，关于申请人王宗刚与被执行人河北金顺房地产开发有限公司借款合同纠纷一案，根据案情委托贵处对被执行人名下位于定州市博陵南街金利公寓小区8号楼底商三层门面房一处（包括底商门面房二层、底商门面房上面第三层办公房、第三层办公房内房产）及8号楼2单元502室房产一处进行价格评估鉴定。

二〇一八年十一月二日









营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130602766646649F

名称	保定市信达房地产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	保定市朝阳北大街1898号电谷源盛商务大厦C座27层2718室
法定代表人	李煜
注册资本	叁佰万元整
成立日期	2004年09月21日
营业期限	2004年09月21日至2044年09月16日
经营范围	从事房地产估价活动。(法律、行政法规或者国务院决定规定须经批准的项目,未获批准前不准经营)



至6月30日,通过企业信用
信
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

登记机关



2017年11月28日

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《房地产估价机构管理办法》，经审查，该机构符合房地产估价机构资质行政许可条件，本行政许可机关决定准予其从事房地产估价活动。

行证许可机关（公章）

2016年1月25日

机构名称	保定市信达房地产评估有限公司	
法定代表人 (执行合伙人)	李煜	
住所	保定市东风中路1504号	
邮政编码	071051	
联系电话	13832209719	
营业执照注册号	130600000011657	
组织形式	有限责任公司	
成立日期	2004.09.21	
注册资本 (出资额)	壹佰万圆整	
资质等级	贰级	
行政许可决定书号	HEBJST许可[2012]第1017号	
证书编号	冀建房估(保)22号	
有效期限	截至2019年1月24日	



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. 00100007

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130604197307251226

注册号 / Registration No.

1319970037

执业机构 / Employer

保定市信达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-8-30

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

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.

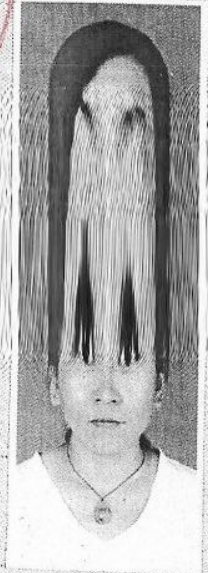


No. 00102462

张世芳

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

131102197409150822

注册号 / Registration No.

1320060009

执业机构 / Employer

保定市信达房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-11-2

持证人签名 / Bearer's signature