

# 房地产估价报告

估价报告编号：中盛信达房估字[2018]第 040 号

估价项目名称：河北省博野县人民法院委托评估的关于于亚皓与谢  
光辉、程迎雪借款合同纠纷案涉及的位于博野县  
东方家园 1 号楼单元 703 号房地产公开市场价  
值评估报告（博野县）

估价委托人：河北省博野县人民法院

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：2018 年 12 月 24 日

## 致估价委托人函

河北省博野县人民法院：

受贵方的委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则对位于博野县东方家园1号楼1单元1703号（根据《商品房买卖合同》，建筑面积为138.98平方米）的房地产进行公开市场价值评估。

估价目的：为河北省博野县人民法院受理的于亚皓与谢光辉、程迎雪借款合同纠纷一案所涉及的位于博野县东方家园1号楼1单元1703号的房地产确定市场价值提供参考依据。

价值时点：2018年11月05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：75.22万元（折合单价5412元/m<sup>2</sup>）

大写金额：柒拾伍万贰仟贰佰元整

特别提示：本估价报告用途仅为委托方办理于亚皓与谢光辉、程迎雪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。

保定市盈信达房地产估价有限公司  
法定代表人：  
2018年12月24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、意见和结论是注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《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博野县人民法院提供的商品房买卖合同及司法评估委托书复印件，未能对商品房买卖合同原件进行核实确认，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。

## 保定市中盛信达房地产估价有限公司

---

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办理于亚皓与谢光辉、程迎雪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12月24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05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：河北省博野县人民法院

#### (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

为河北省博野县人民法院受理的于亚皓与谢光辉、程迎雪借款合同纠纷一案所涉及的位于博野县东方家园 1 号楼 1 单元 1703 号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

保定市位于太行山北部东麓，冀中平原西部。北邻北京市和张家口市，东接廊坊市和沧州市，南与石家庄市和衡水市相连，西部与山西省接壤。市中心北距北京 140 公里，东距天津 145 公里，西南距石家庄 125 公里，直接可达首都机场、正定机场及天津、秦皇岛、黄骅等海港。京广铁路、京昆高速公路、107 国道、京港澳高速公路、保津高速公路、滨保高速公路、保沧高速公路、张石高速公路使保定拥有四通八达的交通网络，由京港澳高速、荣乌高速、京昆高速、保沧-保阜高速在保定周边互通连接，形成高速外环。

博野境内道路全部由国省干线组成，朔黄铁路穿县而过。国道河龙线绕城改线工程（原 S382，河北省河间市--山西省龙泉关）已经全面开工建设，将形成县城的北环。在建的石家庄到天津、曲阳到黄骅两条高速在博野枢纽互通、拟建三个出口，从全县任何地方出发，5 分钟左右即可上高速，使博野成为联接大广、京港澳、京昆三条高速、连通京、津、冀、晋四省的交汇点，真正融入“京津冀 100 分钟经济圈”。

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。

估价对象位于博野县东方家园 1 号楼 1 单元 1703 号，南临博兴路，距博野县汽车站约 0.6 公里，估价对象周围路网密度适中，路况良好，出行方便，无交通管制，外围

# 保定市中盛信达房地产估价有限公司

及内部设有停车位。停车方便。所处区域有博阳花园、博野汽车站、博悦府小区、顺和家园等，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。

估价对象商品房买卖合同记载建筑面积为 138.98 平方米，房屋总层数为地上 18 层、地下 1 层，住宅所在层数为 17 层，钢混结构，估价对象外墙面刷涂料，整体建筑物为南北朝向，高度适中，采光较好。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谢光辉，《商品房买卖合同》记载房屋坐落于博野县东方家园 1 号楼 1 单元 1703 号，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

2017 年 4 月 1 日，中共中央、国务院印发通知，决定设立河北雄安新区。这是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区。

博野县生态环境好，绿色蔬菜、绿色苗木、绿色能源“三绿产业”优势突出，是全国食品安全示范县、全国设施蔬菜标准化创建示范县、中国北方落叶乔木之乡。

在京津冀协同发展的布局中，博野后发优势明显，以博野为中心，方圆 50 公里以内，有高铁保定站和石家庄机场；方圆 150 公里以内，有北京、天津、石家庄三大城市，天津、黄骅两大港口，省道河龙线升级为国道并在博野实施绕城改线工程，曲港高速在博野枢纽互通、实现 5 分钟上高速，使博野未来 3-5 年将真正融入京津冀 100 分钟经济圈。

县委、县政府提出“改革创新、绿色崛起，建设产业新城、经济强县”的奋斗目标，全力开展“招大商、大招商”和“县城建设扩容提质”两个攻坚行动，全力打造承接京津等发达地区产业转移的“先进制造工业城”；加快产城融合，实行错位发展，打造“保石衡区域产业新城”；创建省级园林县城，打造“生态宜居、文明靓丽之城”。

根据以上政策预测，博野县房地产市场将保持稳定上涨趋势。



## 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05日，以博野县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、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。

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

# 保定市中盛信达房地产估价有限公司

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：75.22 万元（折合单价 5412 元/m<sup>2</sup>）

大写金额：柒拾伍万贰仟贰佰元整

（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
刘宏义	1320100009	刘宏义	2018 年 12 月 24 日
罗春梅	1320100008	罗春梅	2018 年 12 月 24 日

（十二）实地查勘期

2018 年 11 月 19 日

（十三）估价作业日期

2018 年 11 月 05 日至 2018 年 12 月 24 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

# 河北省博野县人民法院 司法评估委托书

(2018)冀0637委评49号

保定市中盛信达房地产估价有限公司：

关于于亚皓与谢光辉、程迎雪借款合同纠纷一案，需要对外委托评估。我院司法技术辅助室依据《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》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的规定，确定你单位为本案的评估机构。请依据有关规定进行评估。

委托项目：

一、对被申请人谢光辉名下位于东方家园1号楼1单元1703号商品房一套【保（博）房预售证（2015）第15号】价值进行评估。

二、评估基准日为2018年11月5日。

三、委托期限：自材料齐全之日起20个工作日内。如需要延长期限应当以书面形式向我院提出，评估报告上应注明异议期，并由参加现场勘验的专业人员及评估单位签名（盖章）。



联系电话：0312--8321378



夏城

国际大酒店

国际大酒店

国际大酒店

五洲宾馆

传奇国际  
程林会堂

国际大酒店

国际大酒店

国际大酒店

待估对象

加油站

国际大酒店

国际大酒店

### 商品房买卖合同

合同双方当事人:

出卖人: 河北光隆房地产开发有限公司

注册地址: 石家庄市裕华区槐安东路123号万达广场商业综合体04单元0901室

营业执照注册号: 13010000369562

企业资质证书号: 冀建房石字第2936号

法定代表人: 罗昕来 联系电话: 8315222

邮政编码: 050011

委托代理人: \_\_\_\_\_ 地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

委托代理机构: \_\_\_\_\_

注册地址: \_\_\_\_\_

营业执照注册号: \_\_\_\_\_

法定代表人: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_

买受人: 谢光辉

【本人】【法定代表人】姓名: 谢光辉 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 130637198409021810

地址: 河北省保定市博野县东墟乡大墟北大街22号

邮政编码: 071300 联系电话: 13780229997

【委托代理人】 【 】姓名: \_\_\_\_\_ 国籍: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

邮政编码: \_\_\_\_\_ 联系电话: \_\_\_\_\_



根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其它有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以出让方式取得位于博野县博野镇北街编号为                    的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】                    【土地使用权划拨批准文件号】                    【划拨土地使用权转让批准文件号】博野县(2013)第001102

该地块土地面积为26811.03㎡，规划用途为住宅，土地使用年限自2013年11月25日至2083年11月26日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】东方家园【暂定名】                    ，建设工程规划许可证号为冀字第3061201400101，施工许可证号为1306JK-2101

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】                    【预售商品房】                    ，预售商品房批准机关为博野县建设局，商品房预售许可证号为保(博)房预售证(2015)第15号

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房(以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的：

第1【幢】                    【座】                    【单元】1703号房。该商品房的用途为住宅，结构属框架结构，建筑层数地上十八层，地下一层。

该商品房阳台是【封闭式】                    【非封闭式】                    。

该商品房【合同约定】                    【产权登记】建筑面积共13858平方米，其中套内建筑面积                    平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积                    平方米(有关公共

中华人民共和国住房和城乡建设部  
 住房和城乡建设部  
 依法合法持有人员可以使用注册  
 房地产估价师名称, 执行房地产估价业  
 务, 不得在异地执业报告上签字。



京建规(2015)10号



姓名: [Name]  
 性别: [Gender]  
 出生日期: [Date]  
 身份证号: [ID Number]  
 注册编号: [Registration Number]  
 执业机构: [Institution Name]  
 执业地址: [Address]  
 联系电话: [Phone Number]



中华人民共和国住房和城乡建设部  
 住房和城乡建设部  
 依法合法持有人员有权从事注册  
 房地产估价师名称, 执行房地产估价业  
 务, 不得在异地执业报告上签字。



京建规(2015)10号



姓名: [Name]  
 性别: [Gender]  
 出生日期: [Date]  
 身份证号: [ID Number]  
 注册编号: [Registration Number]  
 执业机构: [Institution Name]  
 执业地址: [Address]  
 联系电话: [Phone Number]

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。

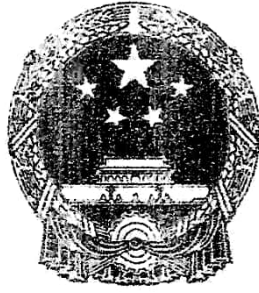


发证机关 (公章)

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
等级	贰级
备案号	冀建房估(保)39号
有效期	截至2021年9月5日



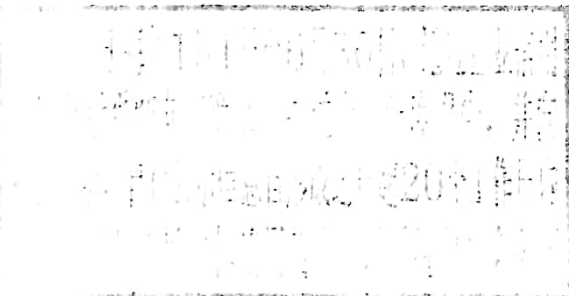


# 营业执照

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

年 月 日



# 关于于亚皓与谢光辉、程迎雪借款合同纠纷 一案涉及的位于博野县东方家园1号楼1单 元1703室的房地产市场价格评估报告 延期说明

我公司于2018年11月05日接受河北省博野县人民法院的委托，对关于于亚皓与谢光辉、程迎雪借款合同纠纷一案涉及的位于博野县东方家园1号楼1单元1703室的房地产进行了市场价值评估，并于2018年12月24日出具了报告编号为中盛信达房估字[2018]第040号评估报告，有效期至2019年12月23日止。根据案件进展情况，结合我公司市场调查及估价师经验，估价对象于报告基准日的评估价值波动不大，可酌情延期使用，延用期限为2019年12月23日至2020年3月23日止。

特此说明！

保定市中盛信达房地产估价有限公司

