

房 地 产 估 价 报 告

估价报告编号：沧房【2020】房估字第 11092 号

估价项目名称：河间市人民法院受理的孙记章与河北兴尔太房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案所涉及的河北兴尔太房地产开发有限公司名下位于河间市米各庄镇米各庄村佳盛园小区 1 号楼 1 至 5 层部分商业房地产市场价值评估项目

估价委托人：河间市人民法院

房地产估价机构：沧州市沧房房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王 琳 （注册号：1320200140）

郭彦彬 （注册号：1320180019）

估价报告出具日期：2020 年 11 月 9 日

致估价委托人函

河间市人民法院：

接受贵院委托，我对河间市人民法院受理的孙记章与河北兴尔太房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案所涉及的河北兴尔太房地产开发有限公司名下位于河间市米各庄镇米各庄村佳盛园小区1号楼1至5层部分商业房地产在价值时点的市场价值进行了评估。

一、估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据。

二、估价对象：河间市人民法院受理的孙记章与河北兴尔太房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案所涉及的河北兴尔太房地产开发有限公司名下位于河间市米各庄镇米各庄村佳盛园小区1号楼1至5层部分商业房地产，合计建筑面积为11070.11平方米。

三、价值时点：2020年10月13日。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：市场比较法。

六、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析，确认河间市人民法院受理的孙记章与河北兴尔太房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案所涉及的河北兴尔太房地产开发有限公司名下位于河间市米各庄镇米各庄村佳盛园小区1号楼1至5层部分商业房地产在价值时点的市场价值为RMB6454.36万元，大写人民币：陆仟肆佰伍拾肆万叁仟陆佰元整。（详见房地产估价结果明细表）

七、特别提示

1、本次评估交付估价委托人评估报告原件五份，报告复印件无效。

2、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。

3、本估价报告应用的有效期：自2020年11月9日至2021年11月8日。

沧州市沧房房地产评估有限公司

法定代表人

二〇二〇年十一月九日



目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
一、本次估价的一般假设.....	2
二、未定事项假设.....	3
三、背离实际情况假设.....	3
四、不相一致假设.....	3
五、依据不足假设.....	3
六、估价报告限制条件.....	3
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.....	6
六、价值类型.....	6
七、估价原则.....	6
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、估价作业日期.....	15
十三、实地查勘日期.....	15
十四、估价报告应用的有效期.....	15
附 件.....	16

估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的，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、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明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《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本项评估仅对委估对象的价值做出合理估价，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以有关部门认定为准。

6、本次估价由我公司房地产估价师独立完成，没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告由沧州市沧房房地产评估有限公司负责解释。

注册房地产估价师：

注册房地产估价师姓名	注册号	姓名	注册号	有效期
王琳	1320200140	王琳	1320200140	至2023年7月2日
郭彦彬	1320180019	郭彦彬	1320180019	至2021年6月25日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1. 本报告依据的河间市米各庄镇佳盛园 1 号楼分户面积明细表（预测）复印件、国有土地使用证复印件、建设用地规划许可证复印件、建筑工程施工许可证复印件、建设工程规划许可证复印件、河北省河间市人民法院鉴定委托书（2020）河法委执评字第 37 号等资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责并承担法律责任。注册房地产估价师对估价所依据的资料进行了审慎检查，本估价报告以估价所依据的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2. 估价委托人提供的资料真实可靠，估价对象的权益没有争议。不考虑委估房地产的连带负债及评估范围以外的法律问题。

3. 本次评估是以估价对象能够按照现状用途持续有效使用为假设前提。

4. 我们已于 2020 年 10 月 13 日对本估价报告中的估价对象进行实地查勘。评估人员对评估标的物的查勘仅限于标的物的外观和使用状况，不承担对评估标的物建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。本次评估以其建筑质量符合设计规范要求和有关质量标准为假设前提。

5. 在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

6. 交易双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物价值将保持稳定。

7. 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。

8. 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。

9. 本次评估所依据的面积以河间市米各庄镇佳盛园 1 号楼分户面积明

细表（预测）复印件记载的建筑面积为准，即合计建筑面积为 11070.11 平方米。

二、未定事项假设

1. 本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及偶有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

2. 本报告估价结果是根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式的影响。

三、背离实际情况假设

本次评估未考虑抵押、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

四、不相一致假设

无。

五、依据不足假设

无。

六、估价报告限制条件

1. 本次评估仅对估价对象价值做出合理估价，不做其权属方面确认的依据，有关权属确定以相关部门认定为准。

2. 本次评估按既定目的提供给估价委托人使用，即为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据。若改变评估目的及使用条件需重新评估。

3. 按有关规定本评估报告结果有效期自估价报告出具之日起一年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，评估对象的市场价值将发生相应变化，评估结果也需做相应调整。

4. 未经评估机构同意，本报告不得向估价委托人、相关方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得在任何公开媒体上发表。

5. 我公司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。

6. 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》根据有关规定存档备查。

7. 本报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

估价结果报告

一、估价委托人

委托人：河间市人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：沧州市沧房房地产评估有限公司

机构地址：沧州市运河区解放中路南新村4号楼

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（沧）22号

法人代表：王翔

联系电话：0317-2010507

邮政编码：061000

三、估价目的：为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产市场价值参考依据。

四、估价对象：河间市人民法院受理的孙记章与河北兴尔太房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案所涉及的河北兴尔太房地产开发有限公司名下位于河间市米各庄镇米各庄村佳盛园小区1号楼1至5层部分商业房地产，合计建筑面积为11070.11平方米。

（一）实物状况

经估价人员现场查勘，估价对象位于河间市米各庄镇米各庄村佳盛园小区1号楼1至5层，1号楼为一幢地上8层框架结构商务楼，外墙面刷涂料，设4部室内电梯，1-2层为商铺（本次评估范围不包含101、102、103、121四套商铺），3-5层为公寓或酒店，本次评估范围内房产室内装修均为毛坯。设上下水、照明等设施。

（二）权益状况

根据估价委托人提供的河出国用（2015）第011号国有土地证复印件，

土地使用权人为河北兴尔太房地产开发有限公司，座落为河间市米各庄镇米各庄村、束米路西侧，地类（用途）商服用地，使用权类型为出让，共有使用权面积为 12029.80 平方米，终止日期为 2054 年 2 月 18 日。

本次评估不考虑抵押、查封、租赁、纠纷等因素的影响。

（三）区位状况

估价对象位于河间市米各庄镇米各庄村佳盛园小区 1 号楼，南近时景路，东近东大线，区域内有华燕商厦、沧州银行（米各庄支行）、米各庄镇第一中学等。估价对象所在区域内繁华程度较好，区域内生活设施、公用设施较完备，生活购物方便，交通便利度好，公交便捷度较好。估价对象所在区域内房地产类型以商业为主，绿化程度一般，自然环境较好，人文环境条件较好。估价对象所在区域的开发程度已达到“七通一平”即：通上水、通下水、通电、通暖、通气、通讯、通路和场地平整，基础设施完善。

五、价值时点：2020 年 10 月 13 日。

六、价值类型：市场价值。

七、估价原则：本评估报告在遵循公正、公平、公开原则的前提下，结合评估目的对委估房屋的价格进行评估。具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则。要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则。房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分等为前提进行估价。

3、价值时点原则。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的原则。

4、替代原则。要求估价结果与估价对象类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5、最高最佳利用原则。是指法律上允许，技术上可行，财务上可行，能使估价对象价值最大化的合理、可能的利用。

八、估价依据：

- 1、《中华人民共和国资产评估法》
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 3、《中华人民共和国土地管理法》；
- 4、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- 5、中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》；
- 6、《中华人民共和国物权法》；
- 7、《河北省建筑工程消耗量定额》；
- 8、国家、省、市的其他有关规定；
- 9、估价委托人提供的有关资料；
- 10、评估人员现场查勘搜集的有关资料。

九、估价方法：根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。估价对象为商业房地产，虽然也有出租获得收益的情况，但是受市场环境及疫情影响，租金情况无法反应估价对象市场价值，故不宜采用收益法；估价对象为已建成房地产且近几年房地产市场发展较快，从成本角度较难反映出估价对象的客观市场价值，故不宜采用假设开发法和成本法。估价对象用途为商业，同地段同类型的二手房交易市场存在交易案例可参考，因此可采用比较法进行估价。综上所述，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，此次估价采用比较法进行评估。

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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值=可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

十、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房屋价值因素的综合分析，确认河间市人民法院受理的孙记章与河北兴尔太房地产开发有限公司民间借贷纠纷一案所涉及的河北兴尔太房地产开发有限公司名下位于河间市米各庄镇米各庄村佳盛园小区1号楼1至5层部分商业房地产在价值时点的市场价值为RMB6454.36万元，大写人民币：陆仟肆佰伍拾肆万叁仟陆佰元整。（详见房地产估价结果明细表）

房地产估价结果明细表

序号	房名	所在功能区	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/平方米)	评估额 (万元)
1	104 铺	一至二层商铺	161.59	9344	150.99
2	105 铺		161.59	9344	150.99
3	106 铺		161.59	9344	150.99
4	107 铺		161.59	9344	150.99
5	108 铺		161.59	9344	150.99
6	109 铺		161.59	9344	150.99
7	110 铺		161.59	9344	150.99
8	111 铺		294.34	9344	275.03
9	112 铺		161.59	9344	150.99
10	113 铺		161.59	9344	150.99
11	114 铺		161.59	9344	150.99

12	115 铺		161.59	9344	150.99
13	116 铺		161.59	9344	150.99
14	117 铺		161.59	9344	150.99
15	118 铺		161.59	9344	150.99
16	119 铺		222.39	9344	207.8
17	120 铺		219.38	9344	204.99
18	122 铺		164.03	9344	153.27
19	123 铺		158.33	9344	147.94
20	1-301		第三层公寓	47.57	4311
21	1-302	45.78		4311	19.74
22	1-303	45.78		4311	19.74
23	1-304	45.78		4311	19.74
24	1-305	45.78		4311	19.74
25	1-306	45.78		4311	19.74
26	1-307	45.78		4311	19.74
27	1-308	45.78		4311	19.74
28	1-309	45.78		4311	19.74
29	1-310	45.78		4311	19.74
30	1-311	58.95		4311	25.41
31	1-312	45.78		4311	19.74
32	1-313	45.78		4311	19.74
33	1-314	49.78		4378	21.79
34	1-315	49.78		4378	21.79
35	1-316	53.72		4378	23.52
36	1-317	53.72		4378	23.52
37	1-318	49.78		4378	21.79
38	1-319	49.78		4378	21.79
39	1-320	49.78		4378	21.79
40	1-321	49.78		4378	21.79
41	1-322	49.78		4378	21.79

42	1-323		49.78	4378	21.79
43	1-324		49.78	4378	21.79
44	1-325		49.78	4378	21.79
45	1-326		53.72	4378	23.52
46	1-327		53.72	4378	23.52
47	1-328		49.78	4378	21.79
48	1-329		51.75	4378	22.66
49	2-301		第三层宾馆	45.78	4261
50	2-302	45.78		4261	19.51
51	2-303	45.78		4261	19.51
52	2-304	45.78		4261	19.51
53	2-305	45.78		4261	19.51
54	2-306	45.78		4261	19.51
55	2-307	45.78		4261	19.51
56	2-308	45.78		4261	19.51
57	2-309	45.78		4261	19.51
58	2-310	45.78		4261	19.51
59	2-311	45.78		4261	19.51
60	2-312	45.78		4261	19.51
61	2-323	45.52		4328	19.70
62	2-324	45.52		4328	19.70
63	2-325	45.52		4328	19.70
64	2-326	45.52		4328	19.70
65	2-327	45.52		4328	19.70
66	2-328	45.52		4328	19.70
67	2-329	54.05		4328	23.39
68	2-330	53.72		4328	23.25
69	2-331	49.78		4328	21.54
70	2-332	49.78		4328	21.54
71	2-333	49.78		4328	21.54

72	2-334		49.78	4328	21.54
73	2-335		49.78	4328	21.54
74	2-336		49.78	4328	21.54
75	1-401	第四层公寓	47.57	4311	20.51
76	1-402		45.78	4311	19.74
77	1-403		45.78	4311	19.74
78	1-404		45.78	4311	19.74
79	1-405		45.78	4311	19.74
80	1-406		45.78	4311	19.74
81	1-407		45.78	4311	19.74
82	1-408		45.78	4311	19.74
83	1-409		45.78	4311	19.74
84	1-410		45.78	4311	19.74
85	1-411		58.95	4311	25.41
86	1-412		45.78	4311	19.74
87	1-413		45.78	4311	19.74
88	1-414		45.52	4378	19.93
89	1-415		45.52	4378	19.93
90	1-416		49.06	4378	21.48
91	1-417		49.06	4378	21.48
92	1-418		45.52	4378	19.93
93	1-419		45.52	4378	19.93
94	1-420		45.52	4378	19.93
95	1-421		45.52	4378	19.93
96	1-422		45.52	4378	19.93
97	1-423		45.52	4378	19.93
98	1-424		45.52	4378	19.93
99	1-425		45.52	4378	19.93
100	1-426		49.06	4378	21.48
101	1-427		49.06	4378	21.48

102	1-428		45.52	4378	19.93
103	1-429		47.29	4378	20.70
104	2-401	第四层 宾馆	45.78	4261	19.51
105	2-402		45.78	4261	19.51
106	2-403		45.78	4261	19.51
107	2-404		45.78	4261	19.51
108	2-405		45.78	4261	19.51
109	2-406		45.78	4261	19.51
110	2-407		45.78	4261	19.51
111	2-408		45.78	4261	19.51
112	2-409		45.78	4261	19.51
113	2-410		45.78	4261	19.51
114	2-411		45.78	4261	19.51
115	2-412		45.78	4261	19.51
116	2-423		45.52	4328	19.70
117	2-424		45.52	4328	19.70
118	2-425		45.52	4328	19.70
119	2-426		45.52	4328	19.70
120	2-427		45.52	4328	19.70
121	2-428		45.52	4328	19.70
122	2-429		49.06	4328	21.23
123	2-430		49.06	4328	21.23
124	2-431	45.52	4328	19.70	
125	2-432	45.52	4328	19.70	
126	2-433	45.52	4328	19.70	
127	2-434	45.52	4328	19.70	
128	2-435	45.52	4328	19.70	
129	2-436	45.52	4328	19.70	
130	1-501	公寓 第五层	47.57	4311	20.51
131	1-502		45.78	4311	19.74

132	1-503		45.78	4311	19.74	
133	1-504		45.78	4311	19.74	
134	1-505		45.78	4311	19.74	
135	1-506		45.78	4311	19.74	
136	1-507		45.78	4311	19.74	
137	1-508		45.78	4311	19.74	
138	1-509		45.78	4311	19.74	
139	1-510		45.78	4311	19.74	
140	1-511		58.95	4311	25.41	
141	1-512		45.78	4311	19.74	
142	1-513		45.78	4311	19.74	
143	1-514		45.52	4378	19.93	
144	1-515		45.52	4378	19.93	
145	1-516		49.06	4378	21.48	
146	1-517		49.06	4378	21.48	
147	1-518		45.52	4378	19.93	
148	1-519		45.52	4378	19.93	
149	1-520		45.52	4378	19.93	
150	1-521		45.52	4378	19.93	
151	1-522		45.52	4378	19.93	
152	1-523		45.52	4378	19.93	
153	1-524		45.52	4378	19.93	
154	1-525		45.52	4378	19.93	
155	1-526		49.06	4378	21.48	
156	1-527		49.06	4378	21.48	
157	1-528		45.52	4378	19.93	
158	1-529		47.29	4378	20.70	
159	2-501		第五层 宾馆	45.78	4261	19.51
160	2-502			45.78	4261	19.51
161	2-503	45.78		4261	19.51	

162	2-504		45.78	4261	19.51
163	2-505		45.78	4261	19.51
164	2-506		45.78	4261	19.51
165	2-507		45.78	4261	19.51
166	2-508		45.78	4261	19.51
167	2-509		45.78	4261	19.51
168	2-510		45.78	4261	19.51
169	2-511		45.78	4261	19.51
170	2-512		45.78	4261	19.51
171	2-523		45.52	4328	19.70
172	2-524		45.52	4328	19.70
173	2-525		45.52	4328	19.70
174	2-526		45.52	4328	19.70
175	2-527		45.52	4328	19.70
176	2-528		45.52	4328	19.70
177	2-529		49.06	4328	21.23
178	2-530		49.06	4328	21.23
179	2-531		45.52	4328	19.70
180	2-532		45.52	4328	19.70
181	2-533		45.52	4328	19.70
182	2-534		45.52	4328	19.70
183	2-535		45.52	4328	19.70
184	2-536		45.52	4328	19.70
合计			11070.11		6454.36

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师姓名	注册号
王琳	1320200140
郭彦彬	1320180019

中华人民共和国注册房地产估价师
 姓名: 王琳
 注册号: 1320200140
 有效期: 至 2023 年 7 月 2 日

中华人民共和国注册房地产估价师
 姓名: 郭彦彬
 注册号: 1320180019
 有效期: 至 2021 年 6 月 25 日

十二、估价作业日期：2020年10月13日至2020年11月9日。

十三、实地查勘日期：2020年10月13日。

十四、估价报告应用的有效期：自2020年11月9日至2021年11月8日。

附 件

- 附件一 估价对象市区坐落示意图
- 附件二 估价对象部分照片
- 附件三 河间市米各庄镇佳盛园 1 号楼分户面积明细表（预测）复印件
- 附件四 国有土地使用证复印件
- 附件五 建设用地规划许可证复印件
- 附件六 建筑工程施工许可证复印件
- 附件七 建设工程规划许可证复印件
- 附件八 被执行人营业执照（副本）复印件
- 附件九 河北省河间市人民法院鉴定委托书(2020)河法委执评字第 37 号复印件
- 附件十 房地产估价师注册证书复印件
- 附件十一 房地产估价机构资质证书复印件
- 附件十二 房地产估价机构营业执照复印件

估价对象市区坐落示意图（米各庄镇）



★ 估价对象

估价对象部分照片

