

房地产估价报告

估价项目名称：廊坊市安次区顺安道 158 号尚华城 11-2-1002 住宅
房地产市场价值评估

估价委托人：北京市朝阳区人民法院

房地产估价机构：廊坊同正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张立业 注册证号 1319970056

胡晓光 注册证号 1320030064

估价报告编号：（廊坊）同正（2021）G 字第 0177 号

估价报告出具日期：二〇二一年四月七日



致估价委托人函

北京市朝阳区人民法院：

受贵院委托，我公司对樊海荣坐落于廊坊市安次区顺安道 158 号尚华城 11-2-1002 住宅房地产进行了市场价值评估。估价目的：为估价委托人了解估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。价值时点：2021 年 3 月 25 日。经过实地查勘和市场调查，按照《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》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，选用了比较法、收益法进行了分析、测算和判断，确定位于廊坊市安次区顺安道 158 号尚华城 11-2-1002 住宅房地产市场价值为：（小写）1486100 元，（大写）壹佰肆拾捌万陆仟壹佰元整。（币种：人民币）

权利人	坐落	用途	建筑面积 (m ²)	总价 (万元)	单价 (元/m ²)
樊海荣	廊坊市安次区顺安道 158 号尚华城 11-2-1002	住宅	116.08	148.61	12802

特别提示：本报告估价结果以“估价的假设和限制条件”为前提，请报告使用人使用本报告前认真阅读。

廊坊同正房地产评估有限公司
二〇二一年四月七日



目录

一、估价师声明	2
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	14
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师	15
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业期	16
四、附件	17

一、估价师声明

1. 注册房地产估价师在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. 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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与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. 注册房地产估价师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/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。

5. 于价值时点 2021 年 03 月 25 日，本公司估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

6. 没有本公司以外的其他专业人员对估价报告提供重要专业帮助和相关意见。

7. 估价报告中所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

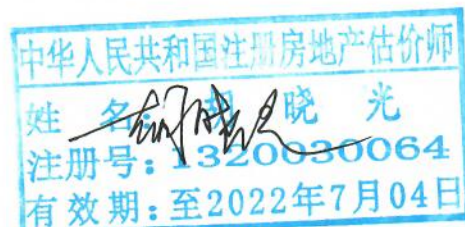
8. 如对本估价报告估价结果有异议，请在提交报告后 5 日内提出，如不提出视为同意本估价报告结论。

9. 参加本次估价的工作人员

房地产估价师姓名 注册证书号

张立业 1319970056

胡晓光 1320030064



二、估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1. 本评估意见设定估价委托人提供的资料合法、属实，估价对象产权明晰，手续齐全，并且提供了与本次评估有关的所有资料，没有保留及隐瞒。

2. 估价委托人提供了估价对象的《廊坊市不动产登记信息查询结果单》，注册房地产估价师对该资料的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。估价对象合法取得，能够正常上市交易。

3. 在价值时点当时的房地产市场为公平、平等、自愿的交易市场。

4. 任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

5. 本次估价对象的建筑面积以估价委托人提供的《廊坊市不动产登记信息查询结果单》为依据，该面积如有变动估价结果应进行相应调整。

6. 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报告，未考虑房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化带来的影响。

7. 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，在无理由怀疑估价对象存在安全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。

8. 本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果产生的影响。

9. 本报告附件中的材料系报告中的重要组成部分，在估价人员查勘现场时，估价委托人提供了《廊坊市不动产登记信息查询结果单》等资料的复印件，本报告是在附件中的材料是真实、全面的前提下进行评估的。如因材料不符、变更或估价委托人隐瞒有关材料，对评估结果造成偏差，估价委托人

应对其负责任。

10. 估价人员对现场查勘仅限于其外观和使用情况，不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露或难于接触到的部分进行查勘的责任。

（二）未定事项假设

根据估价委托人提供的《廊坊市不动产登记信息查询结果单》，该资料未记载估价对象建成年代，根据估价人员现场勘查及市场调查得出，估价对象建成年代为 2011 年。本次评估设定估价对象建成年代为 2011 年，如上述情况发生变化，估价结果需做相应调整。

（三）背离事实假设

1. 至价值时点，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国工商银行股份有限公司廊坊解放支行，不动产证明号为冀（2018）廊坊市不动产证明第 0017363 号，抵押方式为一般抵押，抵押金额为 50.00 万元，抵押期限为 2010 年 07 月 06 日起至 2035 年 07 月 06 日止。结合本次估价目的，本次评估未考虑已存在的抵押他项权利对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

2. 根据估价委托人提供的《廊坊市不动产登记信息查询结果单》，估价对象已被查封，查封单位为北京市朝阳区人民法院，查封文号为（2020）京 0105 执 22378 号，查封文件为协助执行通知书，查封期限为 2020 年 10 月 28 日起至 2023 年 10 月 27 日止。结合本次估价目的，本次评估未考虑查封对估价结果的影响，在此提请报告使用者注意。

（四）依据不足假设

估价师于 2021 年 3 月 25 日对估价对象进行现场实地勘察，由于联系不上申请人以及被执行人，故无法进入室内进行评估，所以估价人员仅对估价对象外部状况进行了勘查，对估价对象内部装修状况不明，根据估价委托人提供的《现状评估函》要求，本次评估按照一般装修标准进行估价对象房地产市场价格评估。

（五）不相一致假设

无不相一致假设。

二、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. 本估价目的仅为估价委托人了解估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据而评估房地产市场价格，若用于其他用途，需要重新进行评估。
3. 本估价报告专为估价委托人所使用，未经估价机构书面同意，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，亦不得以其它任何方式公开发表。
4. 本次评估时未考虑估价对象评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响，不考虑估价对象的租赁、抵押、查封等因素的影响，不考虑估价对象是否拖欠物业费、水费、电费等因素的影响，亦未考虑对估价对象进行强制处分和短期变现等特殊因素对估价结果的影响。
5. 本次估价结果使用期限自估价报告出具之日起一年内有效，即 2021 年 4 月 7 日至 2022 年 4 月 6 日止。
6. 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，请通知本公司进行更正。
7. 本估价报告必须估价机构加盖公章、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。盖章并有估价师签章后方可使用。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

北京市朝阳区人民法院

(二) 房地产估价机构

估价机构名称：廊坊同正房地产评估有限公司

住所：廊坊市广阳区新源道 188 号金桥大厦

法定代表人：张立业

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（廊）20 号

(三) 估价目的

为估价委托人了解估价对象在价值时点的市场价值提供参考依据。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围

(1) 估价对象范围

本次估价对象为樊海荣位于廊坊市安次区顺安道 158 号尚华城 11-2-1002, 住宅用途, 建筑面积为 116.08 平方米。本次评估价格为估价对象的房地产价值, 包括建筑物分摊的土地价值。

(2) 估价对象实物状况

①建筑物实物状况:

此次评估对象房地产位于廊坊市安次区顺安道 158 号尚华城 11-2-1002, 不动产权证号为冀(2018)廊坊市不动产权第 0054735 号, 不动产单元号为 131002010003GB00078F00110113, 该房地产为钢混结构, 所在楼宇总层数为 18 层, 所在层数为 10 层, 建筑面积为 116.08 平方米, 建成于 2011 年, 住宅用途。

估价对象外部装修情况: 外墙面刷涂料, 塑钢窗封闭, 进户门为安全防盗门; 室内装修情况: 估价师于 2021 年 3 月 25 日对估价对象进行现场实地勘察, 由于联系不上申请人以及被执行人故无法进入室内进行评估, 所以估价人员仅对估价对象外部状况进行了勘查, 对估价对象内部装修状况不明, 根据估价委托人提供的《现状评估函》要求, 本次评估按照一般装修标准进

行估价对象房地产市场价值评估，故本次评估估价对象室内装修标准设定为一般装修。

②土地实物状况

估价对象所在宗地为国有建设用地，权利性质为出让，用途为城镇住宅用地，该地块整体使用权面积为 89945.27 平方米，已进行土地使用权面积分割，该房地产土地使用权分割面积为 6.75 平方米。宗地四至为东临银河南路，南临三五三二小区，西临廊坊市第一中学职工宿舍楼，北临通用新区。

评估对象房地产水、电、暖、燃气设施齐全。

(3) 估价对象权益状况

根据委托估价人提供的《廊坊市不动产登记信息查询结果单》显示，估价对象已办理《不动产权证书》，不动产权证号为冀（2018）廊坊市不动产权第 0054735 号，权利人为樊海荣，坐落为顺安道 158 号尚华城 11-2-1002，共有情况为单独所有，不动产单元号为 131002010003GB00078F00110113，建筑面积为 116.08 平方米，登记时间为 2018 年 10 月 31 日，权利类型为国有建设用地使用权/房屋所有权，权利性质为出让/市场化商品房，用途为城镇住宅用地/住宅，土地使用权终止日期为 2080 年 06 月 25 日，至价值时点，土地剩余使用年限为 59.25 年。

估价对象已设立抵押权，抵押权人为中国工商银行股份有限公司廊坊解放支行，不动产证明号为冀（2018）廊坊市不动产证明第 0017363 号，抵押方式为一般抵押，抵押金额为 50.00 万元，抵押期限为 2010 年 07 月 06 日起至 2035 年 07 月 06 日止。

估价对象已被查封，查封单位为北京市朝阳区人民法院，查封文号为（2020）京 0105 执 22378 号，查封文件为协助执行通知书，查封期限为 2020 年 10 月 28 日起至 2023 年 10 月 27 日止。

根据本次估价目的，未考虑估价对象抵押权、租赁权、担保权、地役权等他项权利的影响，亦不考虑估价对象被司法机关查封的影响。

(4) 估价对象区位状况

估价对象位于廊坊市安次区顺安道 158 号尚华城 11-2-1002，该小区东临银河南路，南临三五三二小区，西临廊坊市第一中学职工宿舍楼，北临通用新区，临近主干道银河南路。附近有 9 路 b 线、25 路等多辆公交车通过，交通较便捷；周围有豪邸坊、通用新区、三五三二小区、翰林名晟等居住小

区；有廊坊第一中学、廊坊市第五小学等教育机构；有明珠超市、兴安市场、城南医院、安次区医院等公共配套设施，所在区域居住氛围较好，住宅集聚度较高，人文环境较好，配套齐全，交通便利。

2. 市场背景分析

廊坊市位于河北省中部偏东，北临京都，东与津门交界，南接沧州，西和古城保定毗连，地处京津两大城市之间，环渤海腹地，享有“京津走廊明珠”和“连京津之廊、环渤海之坊”等美誉。1989年4月，经国务院批准为省辖地级市，现辖广阳、安次两个区，三河、霸州两个县级市，大厂、香河、永清、固安、文安、大城六个县，截止2021年2月，幅员面积6429平方千米，总人口479.5万，市区建成区面积为64平方千米。廊坊区位优势独特，是京津1小时经济圈的中心地带。交通发达，离北京市中心40千米，离天津市中心60千米，京山、京沪、京九、大秦、津保五条铁路干线，京沪、京沈、荣乌、津石、京台、大广、密涿、大兴机场北线八条高速公路和京开、京哈、京福、京津、津保五条国家级公路纵横交错，形成了依托中心城市和空港、海港的独特优势。

随着京津冀协同发展深入实施，北京城市副中心、北京大兴国际机场及临空经济区和河北雄安新区的规划建设，廊坊全域都处于重大国家战略支撑带动之下。特殊的区位、特殊的形势对廊坊自身发展既是机遇，又是挑战。在深入对接京津、服务京津中，廊坊市充分借助京津科技创新资源，发展新兴产业，依靠创新驱动发展，通过转型引领产业升级，加快形成节约资源和保护环境的现代产业体系，努力走出一条生态优先绿色发展的新路。

自然、旅游资源丰富：98%的区域为平原，土壤肥沃，适宜多种农作物生长。地处海河流域，水系比较发达。地下蕴藏着石油、天然气、煤炭、地热、石灰岩、白云石、硬铁矾土等矿产资源，储量丰富，具有较高的开采价值。廊坊不仅是京津的腹地，更是非国有经济大有作为的城市。依托其得天独厚的区位优势，大力发展旅游经济，人才经济和新兴技术经济等。按照“把廊坊打造成为享誉国内外的文化体验和旅游目的地”的目标，以优质的现代旅游资源为基础，依据“会展、休闲、度假”的定位，大力发展以“一线、三城、九大特色、十大景点”为主的现代旅游，初步形成了食、住、行、游、购、娱六大要素较为配套的旅游产业体系。

生态环境持续改善：“十三五”期间，我市空气质量持续改善，高标准

完成各项考核指标任务，让市民的蓝天获得感、幸福感、安全感与日俱增，更具成色。2020年，我市PM2.5浓度达到42微克/立方米，较2015年下降50.6%，优良天数为252天，我市大气减排成效显著，圆满完成“十三五”目标。

基础设施：廊坊市是崛起于京津之间的一座新兴城市，五百公里半径范围内，有百万人口的城市11座，拥有包括北京、天津两大直辖市和京畿大省河北省在内的近2亿人口的消费群体。近几年，廊坊市充分发挥其得天独厚的区位优势，进一步加大生产力布局调整力度，加快构筑以廊坊市区为中心，以环北京特色产业带和环天津特色产业带建设为骨架，北中南三大区域协调发展的经济新格局。在经济发展的同时，廊坊市按照“园林式、生态型、现代化”的城市定位，环保、生态型建设目标，积极营造远来近悦的良好经济社会发展环境，坚持“六城同创”，不断提高城市品位。高标准的居民小区、星级酒店、大型商厦和专业市场拔地而起，城区面貌大为改观。廊坊市的电话普及率居河北省之首，移动通信、数据通信发展迅速。工业废气、废水处理率，固体废弃物综合利用率均达到90%左右，是在全省11个省辖设区市中率先实现地面水和大气环境质量按功能区达标的城市。广泛开展营造城市森林活动，建成区绿化覆盖率达到40%左右。将华北油田天然气引入市区，成为河北省第一个引入天然气的城市，天然气普及率达到95.8%。在全国地市级中率先启动ISO14001环境管理体系认证，加快生产力促进中心、公共财政体系、金融创新体系、劳动和社会保障体系等软硬环境“双十工程建设，为经济社会的可持续发展奠定了坚实的基础，廊坊市也因此被授予“创建全国文明城市工作先进城市”、“全国双拥模范城市”、“河北省环保模范城”、“河北省卫生城”、“河北省园林城”等荣誉称号。靓丽的廊坊正成为新世纪的投资热点和亮点。近年来，多位中外政要和商界精英来到这里，平均每周有十余位部长级官员、百余名驻华使节和商务参赞、千余名客商来廊坊参观、考察、寻觅商机。

交通：廊坊市交通非常便利。在以100公里为半径的范围内，拥有3条高速公路（京津塘高速公路、津保高速公路、京沈高速公路）、两个国际机场（北京首都机场、天津机场）、两个大型港口（天津港、秦皇岛港）。大秦（大同-秦皇岛）、京秦（北京-秦皇岛）、京沪（北京-上海）、京九（北京-九龙）、津霸（天津-霸州）等国家主要铁路干线纵横于廊坊10个区（市、县）中的9个，保霸（保定-霸州）铁路，直接连接京九、京广（北京-广州）

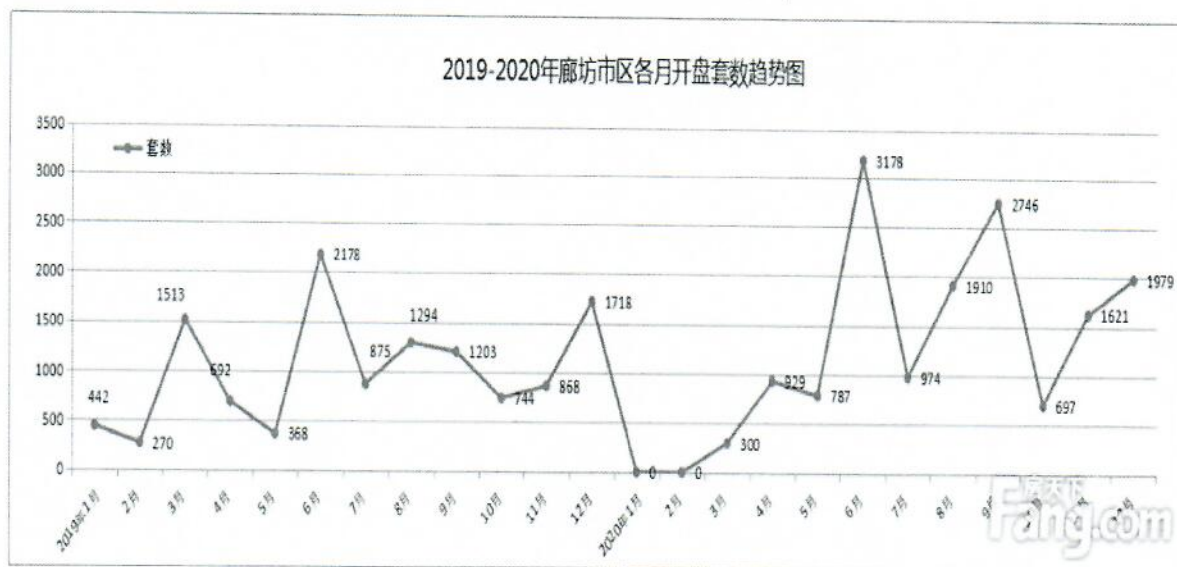
线，构成以霸州为枢纽的京津环状铁路运输格局。廊坊市公路通车里程近2820公里左右，除3条高速公路外，还有5条国道（102线、103线、104线、106线、112线），40多条省级以下地方公路，基本形成以廊坊市区为中心，辐射全市90个乡镇的公路交通网。公路密度接近发达国家水平。

科教：廊坊市科教发达，城内有13个国家级科研机构，41所高等院校和20所中等专业技术学校、其中东方大学城内集聚了北京30所高等院校，人才密度指数10.07%，同时，近在咫尺的京津众多的国家级科研机构和大专院校，也为廊坊的发展提供了强有力的科技支撑。

2020年，面对统筹推进疫情防控和经济社会发展的大战大考，坚决贯彻中央和省重大决策部署，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，较好完成了年度目标任务。地区生产总值增长3.5%，服务业增加值增长4.3%，居全省第1位；固定资产投资增长4.7%，居全省第1位；社会消费品零售总额增长0.2%，居全省第2位；规模以上工业增加值增长3.5%，居全省第8位，比上年提高2位；居民消费价格上涨1.5%，好于控制目标2个百分点；粮食总产29.6亿斤。

3. 房地产市场状况分析

2020年廊坊共44个楼盘推盘78次，入市房源总数15121套。开盘次数环比增加11%，入市房源量环比增加24.3%。上半年开盘量集中在6月、8月、9月、12月。6月开盘量为3178套，达到全年峰值。



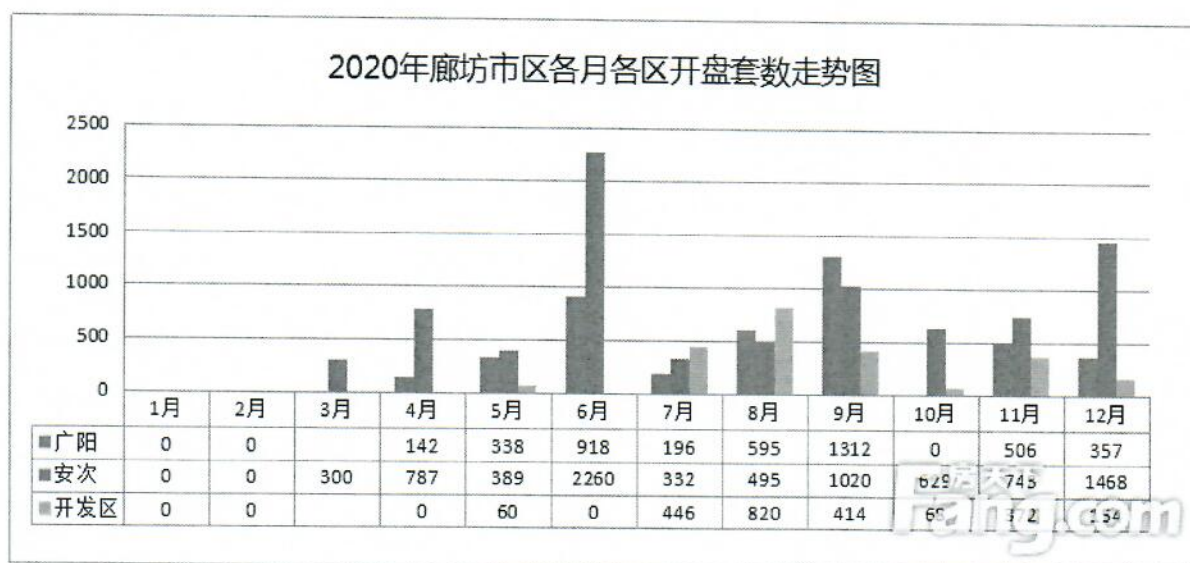
在经历了疫情的风风雨雨，楼市于6月迎来逆转，入市房源量超过了前5各月总和，疫情对于整体楼市的冲击正在逐步减弱，一季度积压的需求已

经逐步获得释放。房价趋于平稳，并未出现大涨大跌的现象，不少楼盘放出了各种优惠政策，纯新盘的定价也较为亲民，以价换量仍然是今年楼市的主基调。

根据统计数据显示,2020年安次区开盘量占比56%居首,广阳区占比29%,开发区占比15%。安次区开盘量占比提升明显,该区域当年入市的新项目众多,老项目也持续加推,加之不少项目房价有所回落,购房优惠众多,为成为市区推售的主力军。广阳区占比下滑8%,开发区占比下滑14%。



广阳区共13项目开盘,加推4364套房源开盘,环比下降3.83%,房源为高层、洋房、公寓产品,其中高层及洋房占比85%,远洋·琨庭推出房源838套,开盘量位列广阳区首位,康城瑞府开盘638套,新空港孔雀城天樾开盘528套,位列第二三位。



安次区 22 项目开盘，推出房源 8423 套，环比上涨 106%，为高层、洋房、叠拼、公寓，其中普通住宅占比 91%。开盘量前三名的楼盘为融创·时代壹号 959 套，京南狮子城·丁香园 银河 CBD703 套，金辉优步水岸 683 套。

开发区 7 项目开盘，推出房源 2334 套，环比下降 34%，为高层、洋房、公寓、办公，其中普通住宅占比 87%。荣盛锦绣天悦开盘 744 套，位列首位，廊坊鸿坤·理想城开盘 616 套，位列第二，廊坊来康郡润德院开盘 434 套，位列第三。

根据统计数据显示，2020 年廊坊共推出高层 12039 套，占比 80%；公寓推出房源 1560 套，占比 10%；洋房推出 1462 套，占比 10%；叠拼推出 60 套，占比 0.01%。各物业形态开盘量占比与去年较大变化，高层占比提升 10%，洋房占比提升 7%，公寓占比锐减 16%。在“住房不炒”总基调下，人们的置业观念发生了一定变化，购房选择更加理性，对住宅户型、配套、物业服务等人性化需求提高，提现出更强的满足自住需求特点。



（五）价值时点

本次评估价值时点为二〇二一年三月二十五日（根据现场勘查日确定）。

（六）价值类型

本报告所确定的房地产价值是依据国家规范的要求和本报告的估价目的，本次估价结果为公开市场条件下的以其产权用途持续使用确定的估价时点上的市场价值。如估价目的变更，须另行估价。

（七）估价原则

此次估价在遵守国家有关法律法规前提下，贯彻执行国家有关方针政策，在认真分析估价对象特点基础上，依据客观实际，科学合理地确定估价原则，正确地选用评估方法，公平公正地评估估价。

评估人员在待估房地产价格时，选择评估方法应遵循的原则有：

1. 独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。所谓“独立”是要求房地产估价机构和注册房地产估价师与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭借自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应当按照事物的本来面目、事实求是地进行评估；所谓“公正”是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应当坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。所称依法，是指不仅要根据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院颁布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿，权属证书、有关批文和合同等。

3. 价值时点原则：评估价值应为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：评估价值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应在合理范围内。类似房地产是指与估价对象处在同一供求范围内，并在用途、规模、建筑结构、档次、权利性质等方面与估价对象相同或近似的房地产。

5. 最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

（八）估价依据

1. 法律、法规及技术规范、约束性文件：

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日；2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修

正);

(2) 《中华人民共和国土地管理法》(2004年8月28日;2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第三次修正);

(3) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过);

(4) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第46号);

(5) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2014年7月29日修正版);

(6) 人民法院对外委托司法鉴定管理规定(法释[2002]8号)

(7) 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(法释[2012]30号);

(8) 最高人民法院办公厅关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知(法办[2018]273号);

(9)《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》(法释[2018]15号);

(10) 《房屋登记办法》(2008年2月15日);

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

2. 估价委托人提供的资料:

(1) 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件;

(2) 《廊坊市不动产登记信息查询结果单》复印件;

(3) 北京市朝阳区人民法院出具的《现状评估函》;

(4) 估价委托人提供的其他资料。

3. 房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料:

(1) 现场勘察资料及照片;

(2) 房地产市场情况及地价信息。

(九) 估价方法

根据估价目的及估价对象的实际情况,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。

比较法:是指将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行

比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：是测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：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。

假设开发法：是预测估价对象开发完成后的价值和后续开发建设的必要支出及应得利润，然后将估价对象开发完成后的价值减去后续开发建设的必要支出及应得利润来求取估价对象价值或价格的方法。

估价对象实际及使用性质均为住宅，根据本次估价的目的，通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料后，估价对象所处区域类似房地产交易案例较多，调查了解类似房地产的租赁资料，物业具有收益性，出租实例比较多，因此本次估价采用比较法和收益法。

比较法公式：

估价对象房地产价格=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况调整系数。

收益法：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估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法公式： $V=A/(Y-g) \times \{1-[(1+g)/(1+Y)]^n\}$

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，根据国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法、收益法在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸多因素的基础上，进行了分析、测算和判断确定估价对象在价值时点 2021 年 3 月 25 日的房地产市场价格：

（小写）1486100 元，（大写）壹佰肆拾捌万陆仟壹佰元整。（币种：人民币）

权利人	坐落	用途	建筑面积(m ²)	总价(万元)	单价(元/m ²)
樊海荣	廊坊市安次区顺安道 158 号尚华城 11-2-1002	住宅	116.08	148.61	12802

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号
张立业	1319970056

签名	签名日期
	2021.4.7

中华人民共和国注册房地产估价师
姓名: 张立业
注册号: 1319970056
有效期: 至2023年3月10日

胡晓光	1320030064
-----	------------

签名	签名日期
	2021.4.7

中华人民共和国注册房地产估价师
姓名: 胡晓光
注册号: 1320030064
有效期: 至2022年7月04日

(十二) 实地查勘期

二〇二一年三月二十五日

(十三) 估价作业期

二〇二一年三月二十五日至二〇二一年四月七日

四、附件

- (一) 《北京市朝阳区人民法院委托司法鉴定函》复印件；
- (二) 《廊坊市不动产登记信息查询结果单》复印件；
- (三) 北京市朝阳区人民法院出具的《现状评估函》；
- (四) 位置示意图；
- (五) 估价对象现场照片；
- (六) 房地产估价机构营业执照、估价资质证书复印件；
- (七) 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

北京市朝阳区人民法院 委托司法鉴定函

廊坊同正房地产评估有限公司：

我院在执行(2020)京0105执22378号案件中，经最高询价评估系统摇号确定，由你公司进行评估工作。现委托你对河北省廊坊市安次区顺安道158号尚华城11-2-1002。

根据《北京市高级人民法院关于委托司法鉴定工作的若干规定（试行）》的有关规定，上述评估工作，请你公司在30个工作日内完成。

评估联系人：卢冬 17610455952

法院联系人：张璐阳 86377533

案件承办法官：李金雷 85998932



北京市朝阳区人民法院
二〇二一年三月二十四日

注：

评估报告送达地址及收件部门：北京市朝阳区小红门乡龙爪树南里朝阳法院第二审判区、朝阳法院执行局225室(张璐阳)收。邮箱：cyfyzxj3@163.com

此案评估报告需共5份，请附评估收费函。



廊坊市不动产登记信息查询结果单(窗口)

编号: 202011270093

依 北京市朝阳区人民法院(), 陈慧雯(2020016)、沈冠亮(2019021) 申请, 查询目的 案件调查
经查询廊坊市不动产统一登记信息系统, 结果如下:

不动产登记信息			
不动产权证书号	冀(2018)廊坊市不动产权第0054735号		
权利人	樊海荣	状态	现实
不动产坐落	顺安道158号尚华城11-2-1002	登记时间	2018-10-31 11:13:22
证件种类	身份证	共有情况	单独所有
证件号	152822197503156647	土地使用权人	樊海荣
不动产单元号	131002010003GB00078F00110113	土地使用期限	2080-06-25
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权	抵押状态	已被抵押
权利性质	出让 / 市场化商品房	查封状态	已被查封
用途	城镇住宅用地 / 住宅	异议状态	无
面积(m ²)	宗地面积:89945.27 / 建筑面积:116.08	预告状态	无
权利其他状况	分摊土地使用权面积:6.75m ² 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:18层, 所在层数:10层 住宅建筑面积:116.08m ² , 套内建筑面积:93.56m ²		
附记			



抵押登记信息							
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押顺位	抵押金额(万元)	抵押期限	抵押日期	抵押人
工商银行股份有限公司廊坊解放支行	冀(2018)廊坊市不动产证明第0017363号	一般抵押	1	50.00	2010-07-06 起 2035-07-06 止	2018-10-31 11:13:23	樊海荣

查封登记信息					
单位	查封文号	查封类型	查封文件	查封期限	查封登记日期
朝阳区人民法院	(2020)京0105执22378号	查封	协助执行通知书	2020-10-28 起 2023-10-27 止	2020-10-29 14:47:12

备注:

- 1、查询范围包括广阳区、安次区国有土地及地上不动产登记信息。
- 2、查询结果仅供参考，最终结果以纸质档案资料为准。
- 3、申请人提供的证件号与不动产登记系统记载不一致导致无法查询的，不在本次查询范围内。
- 4、申请人需当场核实以上身份信息和结果信息，如信息有误请及时联系工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。
- 5、申请人不得泄露以上登记信息及滥用查询结果，如造成任何损失或后果，由查询人承担法律责任。
- 6、本查询结果未加盖不动产登记档案章无效。
- 7、司法机关在进行财产实体处置前应当与纸质登记档案进行核对，确认后再行处置，否则因处置产生的后果不动产登记中心不承担任何法律责任。



现状评估函

河北省廊坊同正房地产评估有限公司：

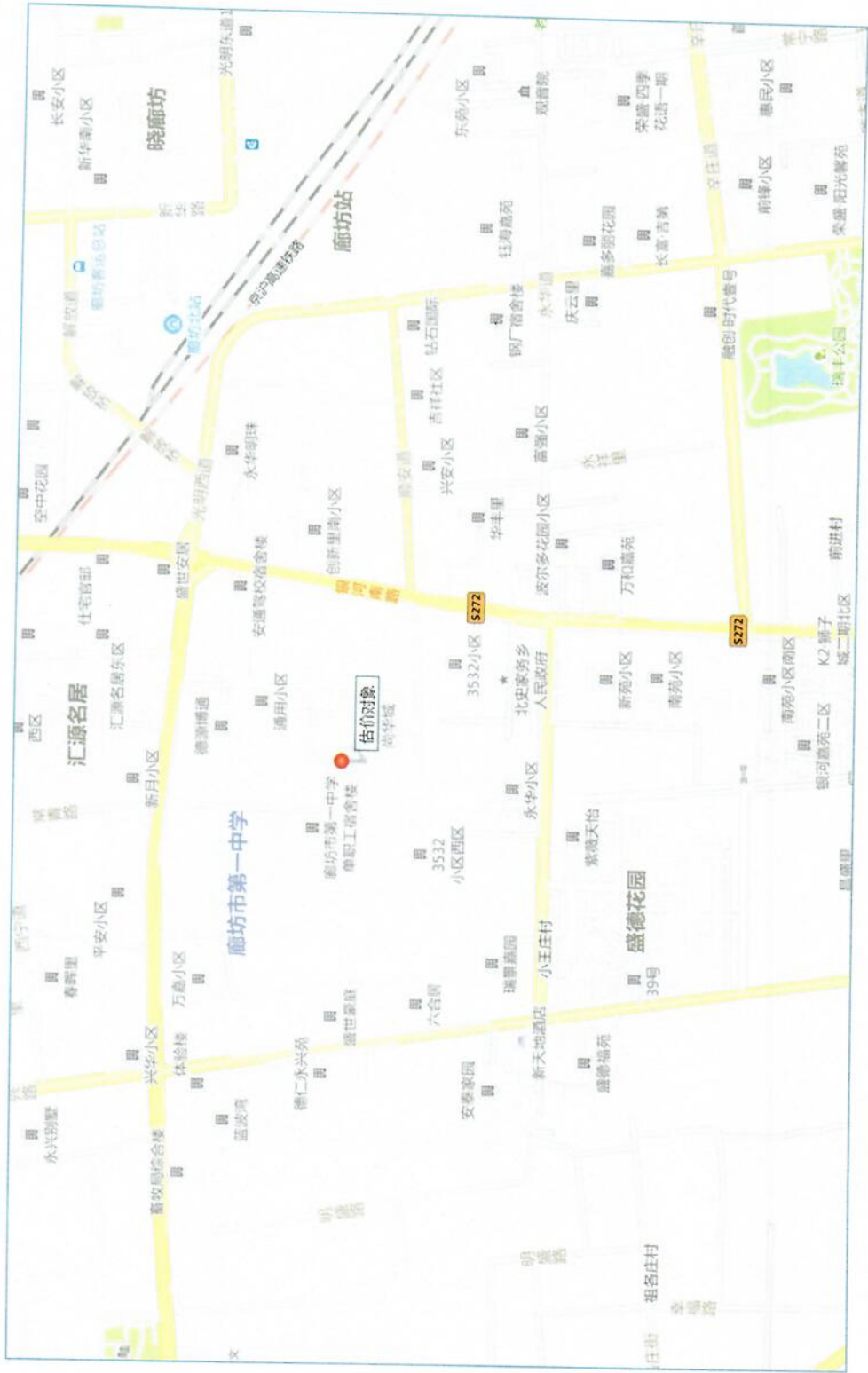
关于(2020)京 0105 执 22378 号案件，委托评估河北省廊坊市安次区顺安道 158 号尚华城 11-2-1002，因无法进入房屋勘验，现请你公司按照一般装修标准评估该房屋现值。

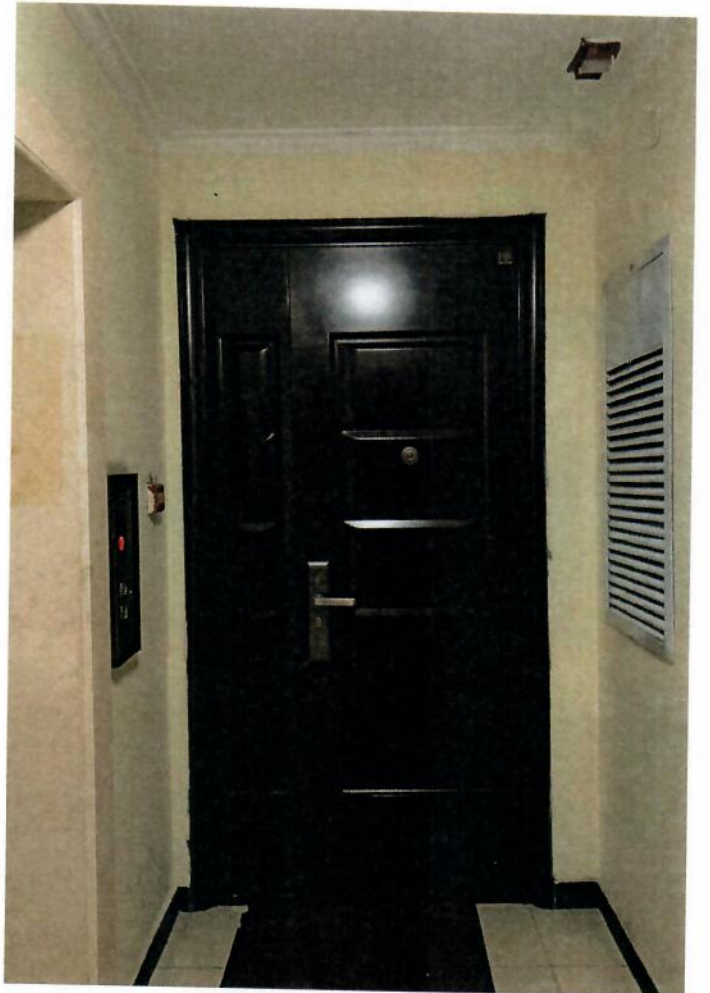
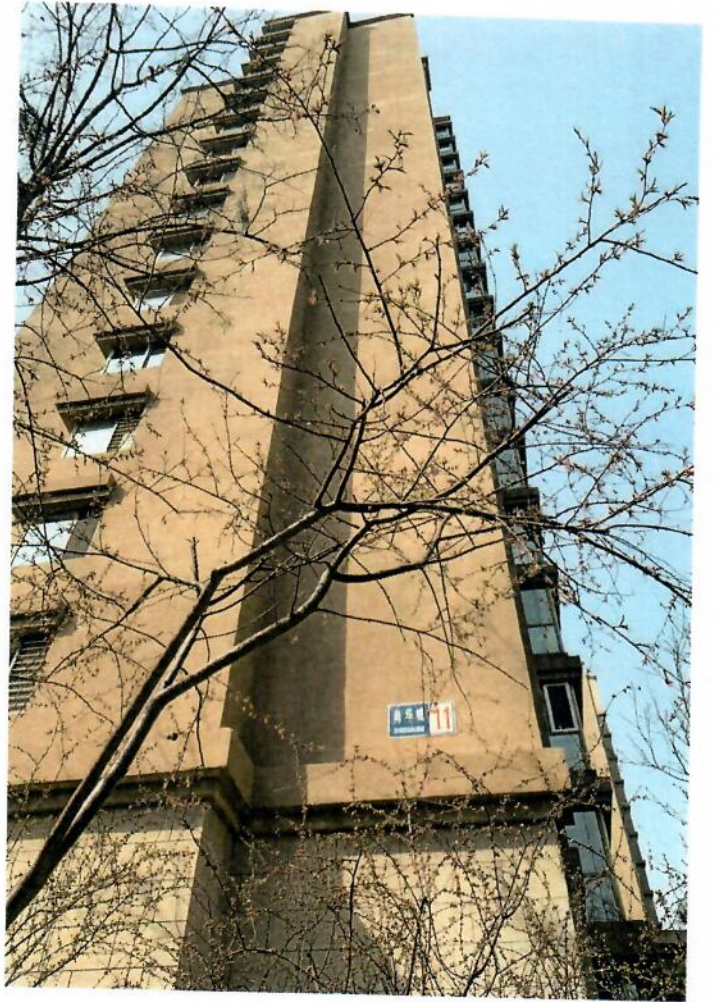
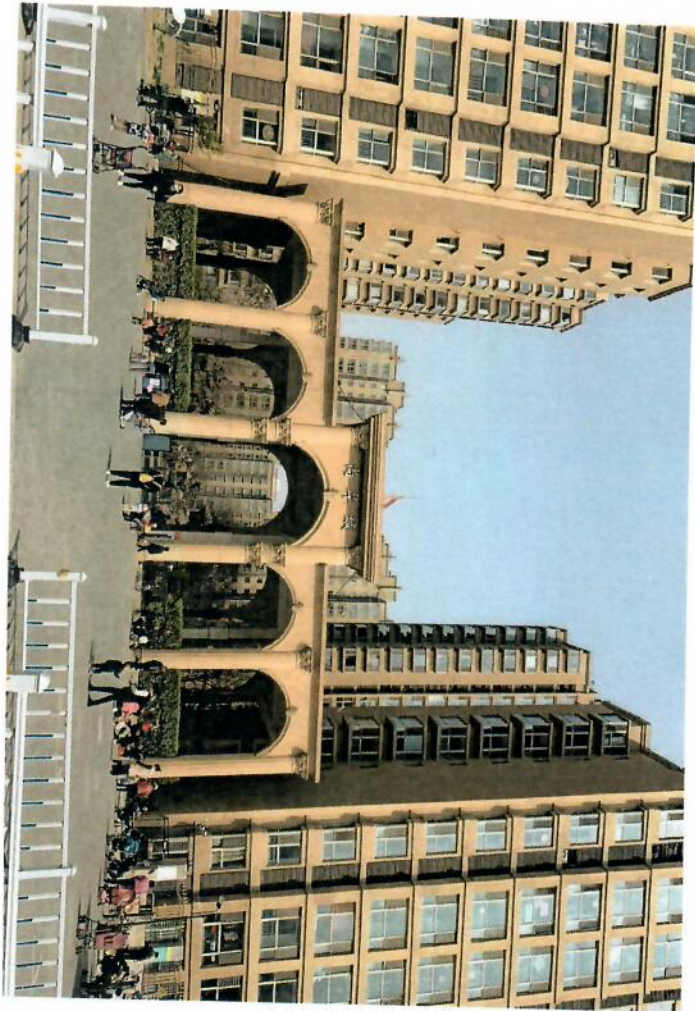
北京市朝阳区人民法院

二〇二一年三月二十六日



位置示意图







营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91131063725624201D

名称	廊坊同正房地产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	廊坊市广阳区新源道188号金桥大厦
法定代表人	张立业
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2001年04月18日
营业期限	2001年04月18日至 2031年04月18日
经营范围	房地产价格评估(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 年 月 日

每年1月1日至6月30日,登河北省市场主体信用信息公示系统,报送年度报告,逾期未报送的,列入经营异常名录或异常状态



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：廊坊同正房地产评估有限公司

法定代表人：张立业
(执行事务合伙人)

住所：廊坊市广阳区新源道188号金桥大厦

邮政编码：065000

联系电话：18730685662

统一社会信用代码：91131003735624201D

组织形式：有限责任公司

注册资本：100万元
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(廊)20号

有效期限：2021年12月31日



企业最新信息
可通过扫描二维码查询



发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2021年2月1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.



发证机关

No. 00202617



姓名 / Full name

张立业

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

132801197109174630

注册号 / Registration No.

1319970056

执业机构 / Employer

廊坊同正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

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.



发证机关

No. 00180478



姓名 / Full name

胡晓光

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

132801197611084219

注册号 / Registration No.

1320030064

执业机构 / Employer

廊坊同正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature