

保定恒泰房地产估价 有限责任公司 评估报告书

估价项目名称：关于保定市竞秀区人民法院委托坐落于保定市复兴西路 99 号 17 号楼 1 单元 402 室房地产市场价值的评估

估价委托人：保定市竞秀区人民法院

房地产估价机构：保定恒泰房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：李朝辉 注册号：1320070056

李雪莲 注册号：1320110050

估价报告出具日期：2019 年 11 月 14 日

估价报告编号：冀恒泰字第 201911A325 号

目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
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	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 实地勘察期	11
(十三) 估价作业期	11
四、估价技术报告	12
五、附件	
(一) 《河北省保定市竞秀区人民法院司法鉴定委托书》复印件	
(二) 估价对象位置图及现场查勘照片	
(三) 《不动产登记簿》复印件	
(四) 房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件	
(五) 房地产估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(六) 注册房地产估价师资格证书复印件	

二 估价的假设和限制条件

一、一般假设

(1) 本次估价委托方提供了《不动产登记簿》，本次估价设定估价对象为全部产权，具有合法产权，其实际使用与规划要求一致；且为该估价对象的最高最佳使用。

(2) 本次估价以估价委托人提供《河北省保定市竞秀区人民法院司法鉴定委托书》、《不动产登记簿》资料为依据，房地产估价师无权到上述主管部门对其权属证明资料及其记载的内容进行核实。故本次估价以估价委托人提供的资料真实、合法、准确为前提估价。如因委托人提供资料有误而造成估价结果失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

(3) 本次估价结果含土地使用权价值，即为估价对象房地产的价值，使用权益与评估价值相对应。本次估价未考虑估价对象可能设立的抵押权或其他他项权利，即为干净产权下的房地产价值。

(4) 依据本次估价的《河北省保定市竞秀区人民法院司法鉴定委托书》及估价目的，确定本次估价的价值时点为实地查勘日，即为 2019 年 9 月 26 日。

(5) 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与实地查勘的人员有李朝辉、姚洪安。实地查勘日期为 2019 年 9 月 26 日，估价人员并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的检验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备、本报

条件需另行评估。

(2) 本估价报告有效期壹年，自报告提交之日起计算，即估价报告应用的有效期为 2019 年 11 月 14 日至 2020 年 11 月 13 日。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出具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。在本次评估报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本报告书及结果无效。

(3) 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(4) 本估价报告中内容未经估价机构同意，报告中的内容不得见诸任何公开媒体和第三方。

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，介于北纬 $38^{\circ} 10' - 40^{\circ} 00'$ ，东经 $113^{\circ} 40' - 116^{\circ} 20'$ 之间。保定以“保卫大都，安定天下”得名，素有“北控三关，南达九省，畿辅重地，都南屏翰”之称。清代，保定为直隶省省会，是直隶总督驻地，新中国成立后曾两度为河北省省会。保定也是传说中尧帝的故乡，有着 3000 多年的历史，是历史上燕国、中山国、后燕立都之地，境内文物古迹众多，如大慈阁、直隶总督署、清西陵等。保定市总面积 22190 平方公里，截至 2017 年末，下辖 5 个市辖区、15 个县，代管 4 个县级市，设有 1 个国家级高新区，全市常住总人口 1046.92 万人。2017 年 4 月，中共中央、国务院决定设立河北雄安新区，涉及保定市雄县、容城、安新 3 县及周边部分区域，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。估价对象位于保定市复兴西路 99 号 17 号楼 1 单元 402 室，该估价对象南临复兴路，东至向阳大街，西至乐凯大街，周围商业店铺、服务网点、中小学、医院、休闲娱乐场所分布较多，居住氛围较浓厚。该小区周围路网密度大，交通便利。该小区所处地理位置优越，周围生活小区分布较多，该小区内居住条件较优越，各项城市基础设施及公共配套服务设施齐全，是一个理想的安居场所。

2、个别因素：

影响房地产价格水平的个别因素主要包括：房地产权属、规模、用途、新旧程度，装修，设施设备，平面布置，工程质量，建筑结构，

1、 独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和估价人员与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行估价。

2、 合法原则

评估价值为注册房地产估价师依法判定的估价对象状况下的价值。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。本次估价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

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同的市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5、 最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利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

- (1) 实地查勘记录及影像资料;
- (2) 房地产估价机构收集的相关资料。

九、估价方法的选用:

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。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;收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价;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;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。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产进行市场价值的估价,通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后,根据估价对象的特点和实际情况,认为该房地产交易案例较多,且具有潜在收益,并且估价对象以保持现状继续使用为最高最佳使用,因此选取比较法及收益法为本次估价的方法,并结合估价人员的经验,最终确定房地产评估结果。

估价方法定义

比较法是指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。

收益法是指预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

四 估价技术报告

(仅供本公司存档及有关部门检查使用)

河北省保定市竞秀区人民法院

司法鉴定委托书

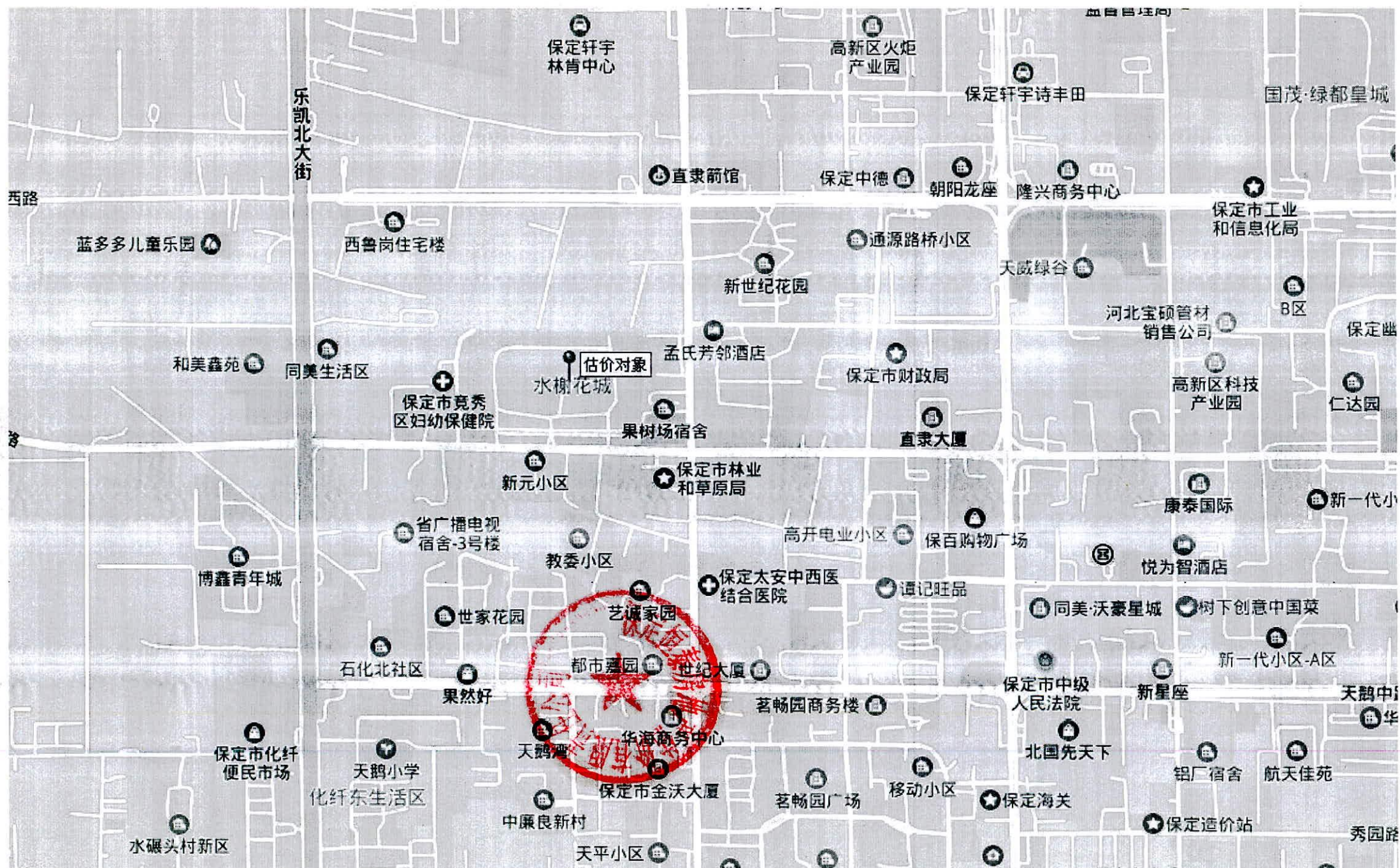
(2019)冀0602委评118号

保定恒泰房地产估价有限责任公司：

我院执行的申请执行人田继增与被执行人保定直隶客厅酒店、苏志勇、苏旺隆民间借贷纠纷一案，申请执行人提出申请，对被执行人保定直隶客厅酒店有限公司名下坐落于北大街128号门脸、被执行人苏旺隆、王艺名下坐落于复兴西路99号17号楼1单元402室房屋进行市场价格评估，根据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的有关规定，确定贵公司为本案的评估部门，请贵公司在规定的30日内作出评估报告，并将评估结果邮回我技术室。



二〇一九年九月十九日



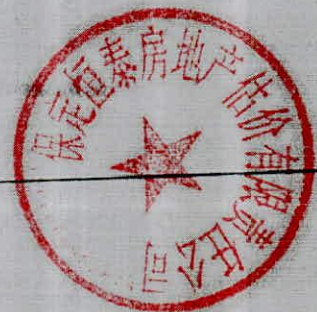


河北省 省(区、市) 保定市 市(区) 竞秀区 县(市、区)

建成区 街道(乡、镇) 八街坊 街坊(村) 组

不动产登记簿

宗地、宗海代码: 130602057008GB00071



登记机构: 保定市不动产登记中心

房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋)

第2本 第2页

不动产单元号: 130602057008G100071F00050015

房地坐落: 复兴西路99号12号楼1单元402室

内容	业务号	A20150804220	201709140258		
房屋所有权人		永昌地产集团有限公司	苏旺隆、王艺		
证件种类		其它	身份证		
证件号		130100000092553	130682198911244237、370102199102051523		
房屋共有情况		单独所有	共同共有		
权利人类型			个人		
登记类型		首次登记	转移登记		
登记原因			国有建设用地使用权及房屋所有权转移登记		
土地使用权人			苏旺隆、王艺		
独用土地面积 (m²)					
分摊土地面积 (m²)			7.687		
土地使用期限		起 止	2008年01月30日 起 2078年01月30日 止		
房地产交易价格 (万元)		0	59.9487		
规划用途		住宅	住宅		
房屋性质			市场化商品房		
房屋结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构		
所在层数/总层数		4/19	4/19		
建筑面积 (m²)		140.89	140.89		
专有建筑面积 (m²)		113.42	113.42		
分摊建筑面积 (m²)		27.47	27.47		
竣工时间					
不动产权证书号		U201500303	冀 (2017) 保定市不动产权第0021595号		
登记时间		2015年08月12日	2017年09月22日		
登簿人		边晓娣	刘宏达		
附记		商品房。土地证号: 130600005110, 土地编号: 70539-2, 土地性质: 国有, 使用权类型: 出让, 土地面积: 18073平方米, 开始日期: 2008.09.24, 结束日期: 2048.01.30			



查解封登记信息

13060205200803B00071F00050015

业务号	201811140417	201901180228	201905280725	201907310363
查封机关	保定市竞秀区人民法院	保定市中级人民法院	博野县法院	保定高新技术产业开发区人民法院
查封类型	查封	轮候查封	轮候查封	轮候查封
查封文件	协助执行通知书, 裁定书, 送达回证	协助执行通知书, 裁定书, 送达回证	协助执行通知书, 裁定书, 送达回证	协助执行通知书, 裁定书, 送达回证
查封文号	(2018)冀0602民初2450号	(2019)冀06执保5号之一	(2019)冀0637民初742号	(2019)冀0691执105号
查封期限	2018-11-14 00:00:00 起 2021-11-13 00:00:00 止	2019-01-18 00:00:00 起 2020-01-17 00:00:00 止	2019-05-28 00:00:00 起 2022-05-27 00:00:00 止	2019-07-31 00:00:00 起 2022-07-30 00:00:00 止
查封范围	全部查封	全部查封	全部查封	全部查封
登记时间	2018-11-14 15:17:40	2019-01-18 10:49:15	2019-05-28 15:49:00	2019-07-31 15:44:21
登簿人	左向宁	郭锦程	左向宁	郭锦程
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
附记				



营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

统一社会信用代码

911306066012937691

名称 保定恒泰房地产估价有限责任公司

注册资本 伍佰柒拾叁万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年04月16日

法定代表人 耿朝辉

营业期限

经营范围 房地产价格评估 土地评估、资产评估、房地产咨询。(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)

住所 保定市莲池区恒祥南大街93号609室商用

登记机关



2019年8月20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.



No. 00113236

姓名 / Full name

李朝辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130637198007082119

注册号 / Registration No.

1320070056

执业机构 / Employer

保定恒泰房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-1-19

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.



No. 00137925

姓名 / Full name

李雪莲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130631198310092426

注册号 / Registration No.

1320110050

执业机构 / Employer

保定恒泰房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 / Bearer's signature

