

# 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：关于保定市清苑区人民法院委托坐落于保定市长城南大街嘉森理想城9号楼3单元2401室房地产市场价值的评估

估价委托人：保定市清苑区人民法院

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

李永霞

注册号：1320060007

估价报告出具日期：2020年3月25日

估价报告编号：冀恒泰字第202003A611号

## 致估价委托人函

保定市清苑区人民法院:

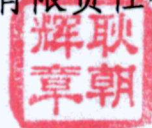
受贵方委托, 我公司根据贵方提出的“为估价委托人确定估价对象于价值时点的市场价值提供参考依据而评估估价对象的市场价值”的估价目的, 依照中华人民共和国估价标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015, 遵循估价原则, 采用科学合理的估价方法(即比较法及收益法), 在认真分析现有资料的基础上, 经过测算, 并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析, 对由贵方委托的坐落在保定市长城南大街嘉森理想城9号楼3单元2401室房地产(于2013年竣工并交付使用, 建筑面积为128.97m<sup>2</sup>), 于价值时点2020年3月24日的价格进行了科学、客观、合理的估价, 估价结果如下: 估价对象房地产市场价值为: 1097664元, 人民币大写: 壹佰零玖万柒仟陆佰陆拾肆元整; 评估单价为: 8511元/平方米, 人民币大写: 捌仟伍佰壹拾壹元每平方米。

本报告交付估价委托人估价报告原件肆份, 报告复印件无效。

特此函告

保定恒泰房地产估价有限责任公司

法人代表(签章):



2020年3月25日

# 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) 《保定市清苑区人民法院司法评估委托书》复印件	
(二) 估价对象位置图及现场查勘照片	
(三) 《保定恒泰房地产估价有限责任公司查勘记录》复印件	
(四) 《房屋认购协议书》复印件	
(五) 房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件	
(六) 房地产估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(七) 注册房地产估价师资格证书复印件	



# 一 估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

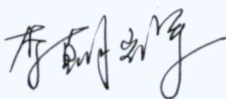
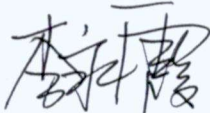
3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899—2013，中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015 进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

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。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

## 参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李朝辉	1320070056		2020年3月25日
李永霞	1320060007		2020年3月25日



## 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《房屋认购协议书》复印件, 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《保定市清苑区人民法院司法评估委托书》、《房屋认购协议书》复印件资料为依据, 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《保定市清苑区人民法院司法评估委托书》及估价目的, 确定本次估价的时点为实地查勘日, 即为 2020 年 3 月 24 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永霞、韩二卫。实地查勘日期为 2020 年 3 月 24 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

(6) 告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题,符合国家有关技术、质量、验收规范,且符合国家有关安全使用标准。

(7) 在价值时点,房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。不考虑特殊交易方,亦未考虑快速变现等处分方式及国家宏观经济政策发生的变化,以及遇到自然力和其他不可抗力对估价对象的影响。

(8) 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,估价对象的价值将发生相应变化,估价结果也需做相应调整。

## 二、未定事项假设

由于房主未到场,估价人员未能进入室内进行查勘,经估价委托人认可,室内装修设定为普通装修,即地面铺地板砖,墙面及顶棚刷涂料,设定室内布局设计合理,水电暖等设施齐全。

## 三、背离事实假设

无背离事实假设。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

无依据不足假设。

## 六、估价报告使用限制

(1) 本估价结果只适用于本次估价目的,若改变估价目的或使用条件需另行评估。

(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 2020 年 3 月 25 日至 2021 年 3 月 24 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) 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。



### 三 估价结果报告

#### 一、估价委托人

估价委托人：保定市清苑区人民法院

#### 二、房地产估价机构

房地产估价机构：保定恒泰房地产估价有限责任公司

法定代表人：耿朝辉

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）14号

地址：保定市七一中路451号京源商务楼1407室

电话：（0312）2060584      13082363726

#### 三、估价目的

为估价委托人确定估价对象于价值时点的市场价值提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

#### 四、估价对象：

##### 1、区域因素：

包括影响房地产价格水平的委估对象在城市中所处的位置，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。

估价对象房地产坐落于保定市长城南大街嘉森理想城9号楼3单元2401室。保定位于河北省中部、太行山东麓，有“京畿重地”之称，是京津冀地区中心城市之一，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，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长城南大街嘉森理想城 9 号楼 3 单元 2401 室，该估价对象东临长城南大街，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较优越，周围生活小区分布众多，该小区区内居住条件较好，各项城市基础设施及公共配套服务设施齐全，是一个较为理想的安居场所。

## 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，楼层，朝向，维护、保养、使用情况等。



依据估价委托人提供资料及实地查勘，该估价对象坐落为长城南大街嘉森理想城 9 号楼 3 单元 2401 室，房屋总层数为 25 层，所在层数为 24 层，建筑面积为 128.97 平方米。估价对象为一幢钢混结构住宅楼中位于 24 层的三室两厅住宅单元房，两梯三户，于 2013 年竣工并交付使用，外墙面刷防水涂料，建筑工程质量优良，维护良好。

由于房主未到场，估价人员未能进入室内进行查勘，经估价委托人认可，室内装修设定为普通装修，即地面铺地板砖，墙面及顶棚刷涂料，设定室内布局设计合理，水电暖等设施齐全。

## 五、价值时点

依据本次估价的《保定市清苑区人民法院司法评估委托书》及估价目的，确定本次估价的时点为实地查勘日，即为 2020 年 3 月 24 日。

## 六、价值类型

本次估价结果是指估价对象在价值时点 2020 年 3 月 24 日的房地产市场价格。

## 七、估价原则

根据房地产估价的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

### 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，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。经过估价人员综合分析并进行现场查勘后，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。

## 八、估价依据:

### 1、法律、法规和政策性文件

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号);

(2)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第28号);

(3)《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令第256号);

(4)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号);

(5)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)。

### 2、技术标准及规范

(1)《房地产估价规范》GB/T50291-2015;

(2)《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013。

### 3、委托方提供的估价对象登记及权利状况资料

(1)《保定市清苑区人民法院司法评估委托书》;

(2)《房屋认购协议书》复印件;

### 4、我公司估价人员现场踏勘搜集到的资料

(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。

## 十、估价结果：

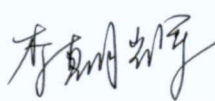
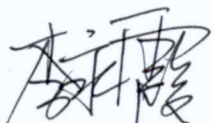
注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关



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，选用比较法及收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 3 月 24 日的估价结果如下：估价对象房地产市场价值为：1097664 元，人民币大写：壹佰零玖万柒仟陆佰陆拾肆元整；评估单价为：8511 元/平方米，人民币大写：捌仟伍佰壹拾壹元每平方米。

### 十一、注册房地产估价师：

#### 参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李朝辉	1320070056		2020 年 3 月 25 日
李永霞	1320060007		2020 年 3 月 25 日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期：2020 年 3 月 24 日

### 十三、估价作业期

本次估价作业期为：2020 年 3 月 24 日——2020 年 3 月 25 日

保定恒泰房地产估价有限责任公司

2020 年 3 月 25 日

## 四 估价技术报告

(仅供本公司存档及有关部门检查使用)



## 五 附件

- (一) 《保定市清苑区人民法院司法评估委托书》复印件
- (二) 估价对象位置图及现场查勘照片
- (三) 现场查勘记录复印件
- (四) 《房屋认购协议书》复印件
- (五) 房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件
- (六) 房地产估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- (七) 注册房地产估价师资格证书复印件



保定市清苑区人民法院  
司法评估委托书

(2019)冀0608委评161号

保定恒泰房地产估计有限责任公司：

我院受理的关于任新志申请执行葛云鹏民间借贷纠纷一案，申请人任新志申请对被执行人葛云鹏位于保定市长城南大街嘉森理想城9号3单元2401室住房一套进行房产价格评估。因冠状病毒疫情影响，请以2020年3月24日为评估基准日进行评估工作。依据《中华人民共和国民事诉讼法》及《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，特委托你单位对此进行评估，现将有关材料送去，请指派有关专业人员进行评估，该项委托30日内完成，如不受理或需补充材料应及时通知我院，评估结束后请将评估报告及相关评估材料一并寄回。

联系人：邹亚静

联系电话：17731205935

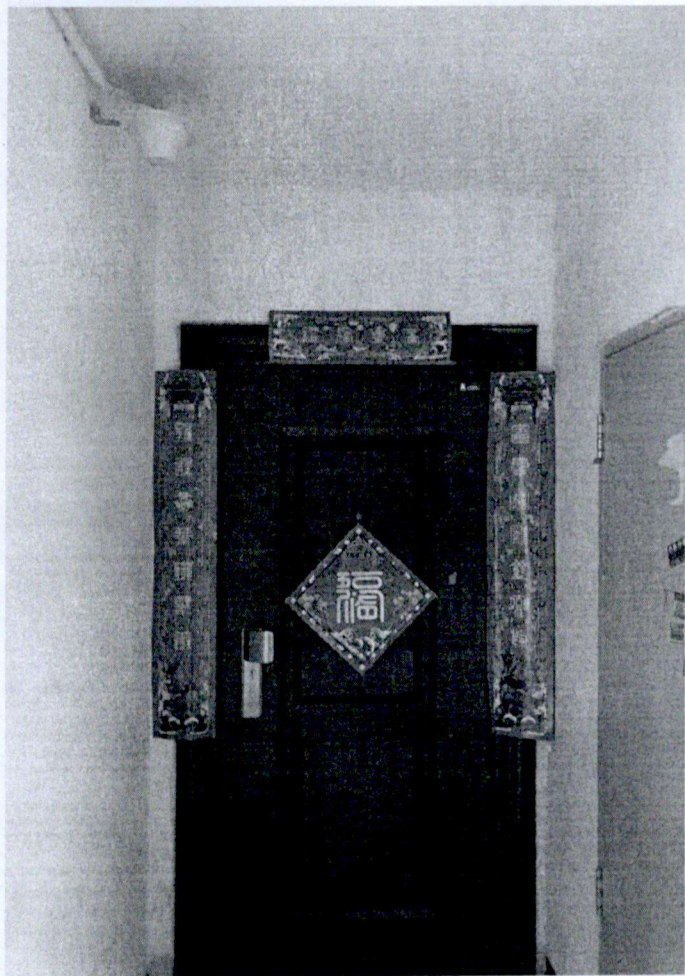
地址：保定市清苑区光明东街65号清苑区人民法院






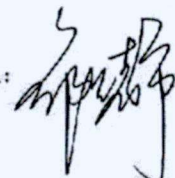
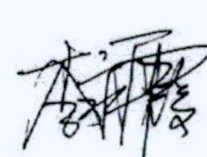
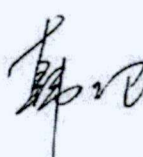








保定恒泰房地产估价有限责任公司查勘记录

查勘时点: 2020.3.24								
查勘人	李永霞 韩卫					产权人		
坐落	保定市长城大街嘉新理想城9号楼3单元2401室					《房屋产权证》证号		
面积	结构	厅室	朝向	梯户	装修	所在层	总层数	竣工年限
128.97	钢混	3室2厅	南	2梯3户		24	25	2013
外墙面装修		防水涂料						
部分 房间	地面	墙面	墙裙	顶棚	其它			
客厅								
卧室1								
卧室2								
卧室3								
厨房								
卫生间								
阳台								
配套设施	门窗							
	给水	排水	电	暖气	天然气	地下室	小房	车棚
	✓	✓	✓	电暖	✓	✓	✓	✓
	其它							
备注	未进户。设定普通装修即地面铺地砖。墙面及顶棚均刷涂料。							
<p>共同查勘人:  2020.3.24.  2020.3.24.  2020.3.24.</p>								

## 房屋认购协议书

甲方（出卖人）：保定市嘉森房地产开发有限公司

乙方（买受人）：李俊敏

甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上就认购房屋事宜达成如下协议。

### 第一条：房屋基本情况

本套房屋位于嘉森·理想城项目中的9号楼3单元2401号。

该房屋户型为三室两厅，建筑面积约为128.97平方米。该房屋的用途为住宅。

### 第二条：计价方式与价款

本套房屋甲、乙双方约定按建筑面积计算房屋房价款，该房屋单价为每平方米4550元，总金额（人民币）58684元，

大写：伍拾捌万陆仟捌佰壹拾肆元整。

### 第三条：付款方式及期限

签订本协议，乙方交付甲方定金10000元，余款按下列方式付清。

1、一次性付清：乙方交付定金后，七日内交清全部房款。

#### 2、分期付款：

(1)、乙方交付定金后，七日内交付首付房款10000元，

(2)、                                交付二期房款                        元，

(3)、                                前交付三期房款                        元，

3、银行按揭：乙方交付定金后，七日内交付首付房款10000元，余款2973元

银行按揭。





#### 第四条：逾期付款责任

1、逾期在三十日之内，自约定的应付款期限之第二天起至实际支付之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之二的违约金，合同继续履行。

2、逾期超过三十日后，甲方有权解除合同。甲方解除合同的，乙方按房屋总价款的百分之二向甲方支付违约金。乙方愿意继续履行合同的，经甲方同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款万分之二的违约金。

#### 第五条：交付使用

1、交房时间：2013年12月31日。

2、房屋交付时，乙方应按政府物价部门规定交纳公共维修基金、天然气、太阳能、数字电视初装费等。

3、办理产权证所需的税、费由乙方承担。



#### 第六条：逾期交房责任

自约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，甲方按日向乙方支付已交房款的万分之二违约金，合同继续履行。

第七条：因设计变更导致该房屋结构形式、户型、空间尺寸、朝向发生变化影响到乙方房屋质量或使用功能的，甲方应当通知乙方，乙方有权在通知日起15日内做出是否退房的答复。乙方在通知到达15日内未作出答复的视同接受变更。

第八条：如遇不可抗拒因素导致延期交付房屋，甲方应及时通知乙方，并将延期时限告知乙方。

第九条：本协议签订后，甲乙双方必须诚实守信履行，任何一方不得单方终止合同。

第十条：未尽事项，双方友好协商解决。

第十一条：如乙方更改联系方式，必须及时通知甲方，否则因此产生的一切后果由乙方负责。





第十二条：本协议一式两份，甲方一份，乙方一份，自双方签订之日起生效。



2013年7月29日

乙方：李双

电话：13630860109

身份证号码：130622198204040060

2013年7月29日





# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码  
911306066012937691



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。

副本编号: 1 - 1

名称 保定恒泰房地产估价有限责任公司  
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)  
法定代表人 耿朝辉  
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)

注册资本 伍佰柒拾叁万元整

成立日期 2001年04月16日

营业期限

住所 保定市莲池区七一中路459号14号综合楼  
451-1407号



登记机关

2019年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



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。



2020年1月6日

机构名称	保定恒泰房地产估价有限责任公司	
法定代表人 (执行事务合伙人)	耿朝辉	
住所	保定市莲池区七一中路459号14号综合楼451-1407号	
邮政编码	071000	
联系电话	0312-2060584	
统一社会信用代码	911306066012937691	
组织形式	有限责任公司	
成立日期	2001.04.16	
注册资本 (出资额)	伍佰柒拾叁万圆整	
备案等级	贰级	
证书编号	冀建房估(保)14号	
有效期	截至2020年12月5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. 00169130

姓名 / Full name

李永霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130121198109240028

注册号 / Registration No.

1320060007

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

2021-12-24

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. 00196505

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

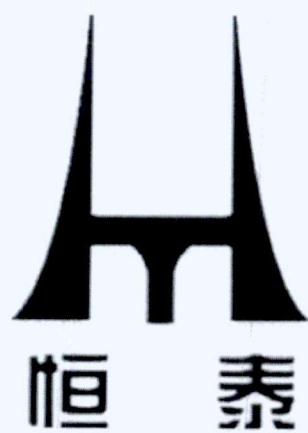
有效期至 / Date of expiry

2022-12-11

持证人签名 / Bearer's signature







关注获取更多精彩内容

---

保定恒泰房地产估价有限责任公司

地 址：保定市莲池区七一中路 459 号 14 号综合楼 451-1407 号

联系电话：0312-2060584 13082363726