

# 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：关于涿州市人民法院委托坐落于涿州市华阳路南侧（双塔办事处华阳西路 158-2 号）房地产市场价值的评估

估价委托人：涿州市人民法院

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：2019 年 11 月 3 日

估价报告编号：冀恒泰字第 201911A036 号

## 致估价委托人函

涿州市人民法院：

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涿州市华阳路南侧（双塔办事处华阳西路158-2号）房地产（于2004年竣工并交付使用，建筑面积为461.14 m<sup>2</sup>，土地使用权面积为247.1 m<sup>2</sup>），于价值时点2019年10月23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：5070609元，人民币大写：伍佰零柒万零陆佰零玖元整；评估单价为：10996元/平方米，人民币大写：壹万零玖佰玖拾陆元每平方米。（其中建筑物价值为人民币4219844元，人民币大写：肆佰贰拾壹万玖仟捌佰肆拾肆元整；土地使用权价值为850765元，人民币大写：捌拾伍万零柒佰陆拾伍元整）。

本报告交付估价委托人估价报告原件贰份，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）：

2019年11月3日

## 三 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：涿州市人民法院

### 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：保定市莲池区恒祥南大街 93 号 609 室商用

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涿州市华阳路南侧（双塔办事处华阳西路158-2号），现为汪丽静 周海瑞所有。涿州市位于冀中平原，河北省保定市最北部，地处京、津、保三角地带，为首都北京的“南大门”。其东接固安、通廊坊、天津，南连高碑店市，西邻涞水县，地处大北京经济圈紧密层，距北京天安门仅 62 公里，东距华北重镇天津市 130 公里，区位优势得天独厚。涿州市地理坐标为东经 115° 47.8'—116

° 15′，北纬 39° 21′—39° 36′ 之间。涿州市境东西横距 36.5 公里，南北纵距 25.5 公里，市境线全长 142 公里，总面积 742 平方公里，人口 58.2 万。全市辖 3 个办事处，1 个开发区，5 个镇，6 个乡，共计 409 个行政村。涿州地势平坦，土质肥沃，故有“幽燕沃壤”、“督亢膏腴”之称。全境地处太行山前倾斜区，由西北向东南倾斜，海拔在 20—70 米之间。涿州全境属温带大陆性季风气候，特点显著，四季分明。境内有永定河、白沟河、小清河、拒马河、胡良河、琉璃河 6 条主要河流，全长 112 公里。涿州拥有 2300 年的历史，自秦置涿县始，三国魏时设范阳郡，元为涿州路，明清时期先后隶属北平府、顺天府，民国时称涿县，始隶属于河北省。1986 年撤县建市，被列为河北甲级开放城市、河北省四大旅游区之一，素有“天下第一州”之美誉。

涿州市交通便利、城市基础设施日臻完善。京广铁路、107 国道、京深高速公路纵贯全境，北京 838 路公交车、北京旅游专线往来涿州，“五纵十横”的城市路网十分便捷。通讯事业程控电话装机超过 10 万门，移动电话用户达到 31 万部，引进北京 010 电话，并与全国联网，形成空中、地面、国内、国际、传真、网络一体化，全天候、多功能现代化通讯系统。估价对象位于涿州市华阳路南侧（双塔办事处华阳西路 158-2 号），该估价对象北临华阳路，周围商业店铺、服务网点、中小学、医院、休闲娱乐场所分布众多，商业氛围浓厚。该估价对象周围路网密度大，交通便利。该估价对象所处地理位置优越，周围生活小区分布众多，各项城市基础设施及公共配套服务设施齐全，是一个理想的经营场所。

## 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，该估价对象建筑物为汪丽静 周海瑞所有，汪丽静 周海瑞已办理了《房屋所有权证》，证号为：涿州市房权证双塔办事处 020261 号，坐落于涿州市双塔办事处华阳西路 158-2 号，房屋总层数为 3 层，所在层数为 1-3 层，建筑面积为 461.14 平方米。估价对象为一幢三层混合结构商住楼，于 2004 年竣工并交付使用，外墙面刷防水涂料，建筑工程质量优良，维护一般。

估价对象建筑物所占土地使用权人为汪丽静，汪丽静已办理了《国有土地使用权证》证号为：涿国用(2008 拍)第 009 号，座落于涿州市华阳路南侧，地类用途为商业用地，使用权类型为出让，终止日期为 2058.03.12 日止，使用权面积为 247.1 m<sup>2</sup>，独用面积为 193.3 m<sup>2</sup>，分摊面积为道路占地 53.8 m<sup>2</sup>。土地形状规则，便于使用。

本次委估对象坐落于涿州市华阳路南侧(双塔办事处华阳西路 158-2 号)，估价师对其进行了实地查勘，估价对象室内正在装修，室内一层地面为水泥麻面，二至三层地面铺地板砖，一至三层墙面及顶棚刷乳胶漆，室内设有混凝土楼梯一步，水泥台阶，不锈钢栏杆扶手，未安装外门窗。该估价对象室内布局设计合理，采光通风较好，水、电等设施齐全，使用功能良好，维护状况一般。

## 五、价值时点

依据本次估价的《涿州市人民法院司法鉴定委托书》及估价目的，确定本次估价的时点为实地查勘日，即为 2019 年 10 月 23 日。

## 六、价值类型

本次估价结果是指估价对象在价值时点 2019 年 10 月 23 日的房地

产市场价值。

## 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)《涿州市人民法院司法鉴定委托书》；

(2)《房屋所有权证》复印件；

(3)《国有土地使用权》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:

1、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》估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。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

A、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。

B、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。

2、根据《土地估价规程》,通行的宗地地价估价方法有:市场比



较法、收益还原法、剩余法（假设开发法）、成本逼近法、基准地价系数修正法等多种方法，估价方法的选择应按照《土地估价规程》的要求，根据当地房地产市场状况，并结合估价对象特点及估价目的等，选取适宜的方法。

待估宗地位于涿州市华阳路南侧，为商业用地，类似宗地交易案例较易取得，可采用市场比较法；且待估宗地为商业用地，有收益或潜在收益，可采用收益还原法。故依据《城镇土地估价规程》并结合评估对象的特点及项目的实际情况，确定对该宗地采用收益还原法和市场比较法测算地价，然后将两种方法测算结果分别进行综合分析调整，从而得到待估宗地的价格。

#### 估价方法定义

#### C、收益还原法

收益还原法是运用适当的资本化率，将预期的估价对象未来各期的正常纯收益折算到估价时点上的现值，求其之和来确定土地价格的一种估价方法。

#### D、市场比较法

市场比较法是指根据市场中的替代原理，将待估土地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产，参照交易情况、期日、使用年期、区域及个别因素等进行比较，并对类似地产的成交价格适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。

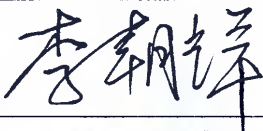
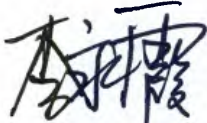
### 十、估价结果：

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 2019 年 10 月 23 日的估价结果如下：  
 估价对象房地产市场价值为：5070609 元，人民币大写：伍佰零柒万  
 零陆佰零玖元整；评估单价为：10996 元/平方米，人民币大写：壹万  
 零玖佰玖拾陆元每平方米。

### 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		2019 年 11 月 3 日
李永霞	1320060007		2019 年 11 月 3 日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期：2019 年 10 月 23 日

### 十三、估价作业期

本次估价作业期为：2019 年 10 月 23 日——2019 年 11 月 3 日

保定恒泰房地产估价有限责任公司

2019 年 11 月 3 日

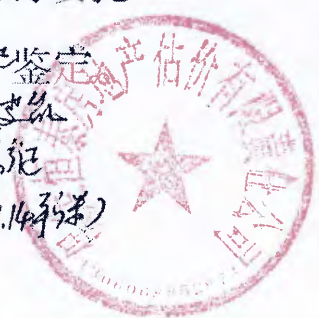
# 涿州市人民法院 司法鉴定委托书

案号：(2019)冀0681执监289号

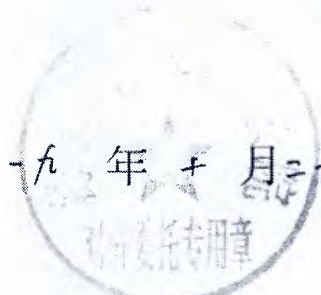
保定惠康房地产开发有限公司

根据《中华人民共和国刑事诉讼法》、《中华人民共和国民事诉讼法》、《中华人民共和国行政诉讼法》和最高人民法院《人民法院司法鉴定工作暂行规定》之规定，关于被鉴定人<sup>翟红斌</sup>因  
借款合同纠纷一案，根据案情特委托

贵处执行：王丽霞名下位于涿州市华明路街东土地(土地证号：涿国用[2008]拘第009号，使用权面积247.11平方米)，地上建筑周海瑞 注册的青名双塔办事处华明路158-2号房屋(房产证号：涿州市房权证双塔办事处字第02061号，建筑面积461.14平方米)房地一体评估

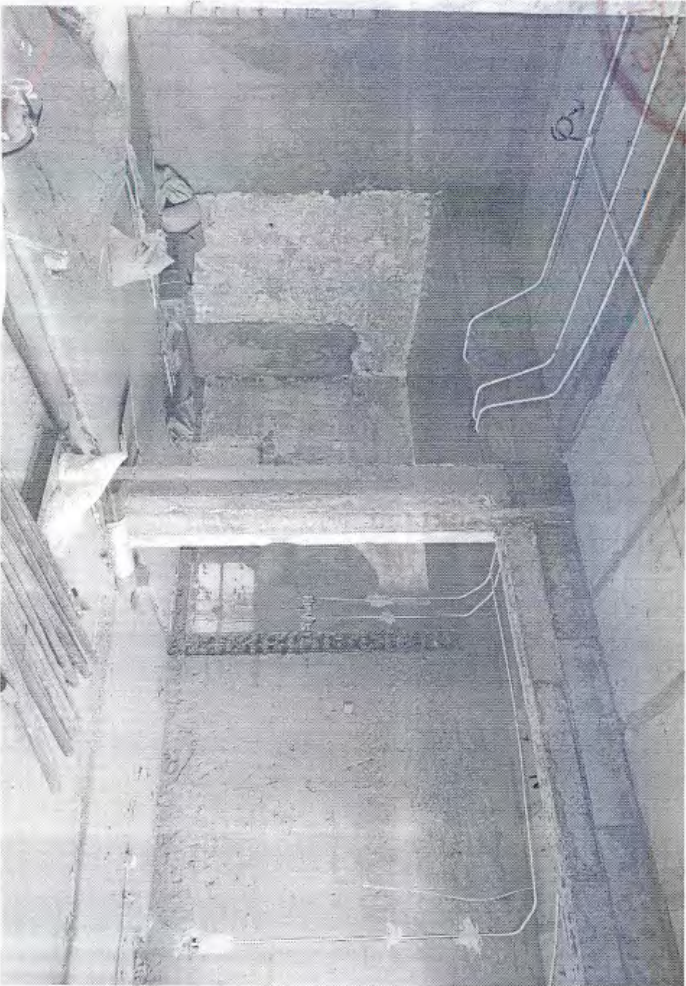
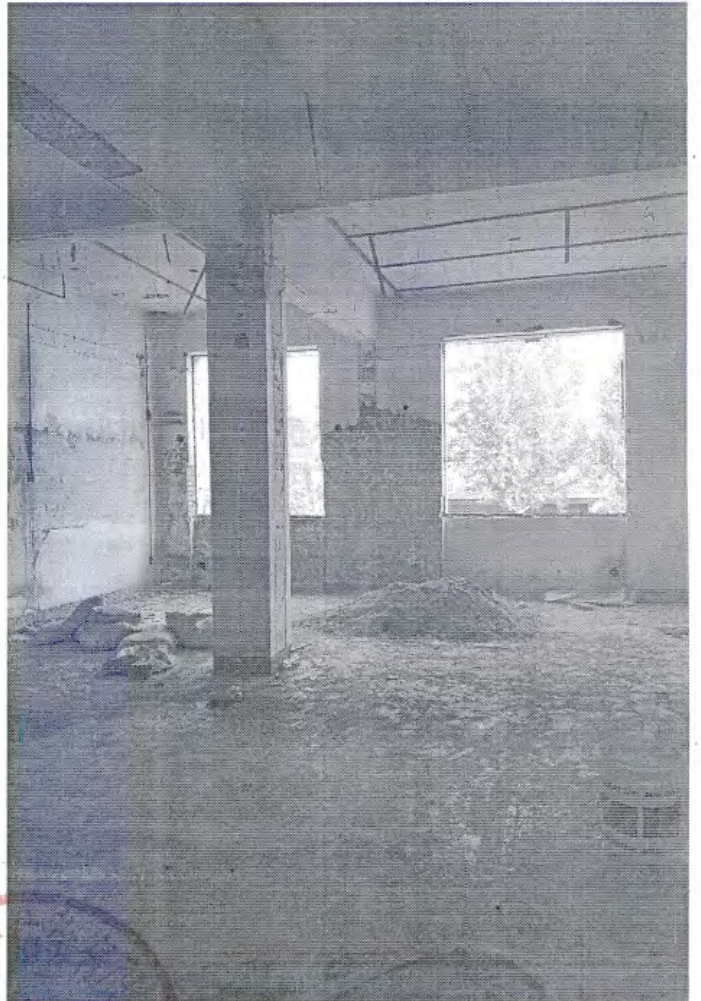
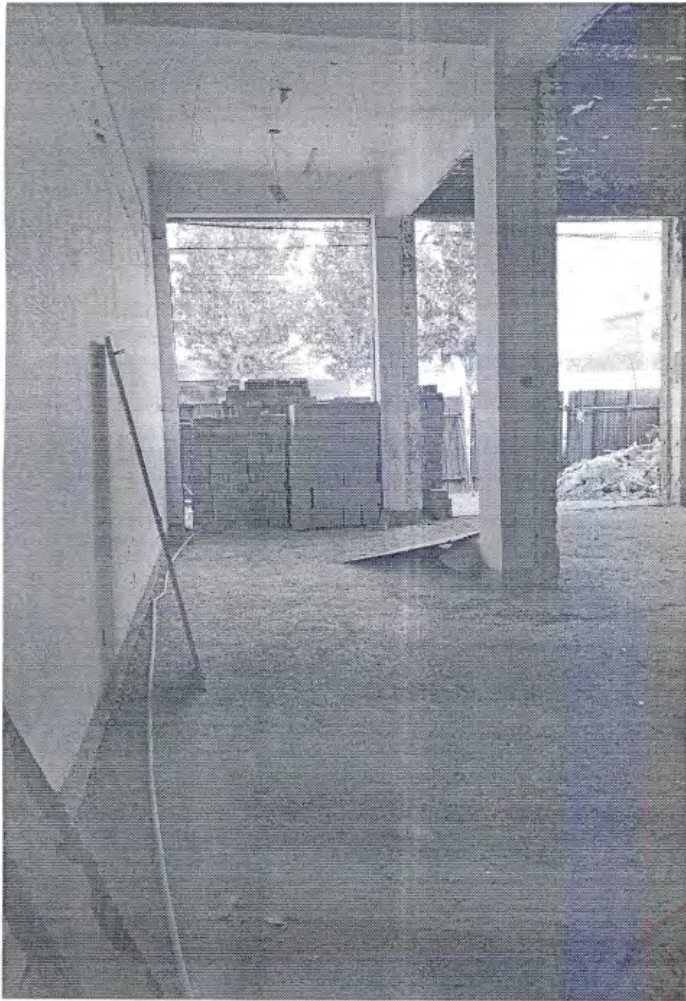


二〇一九年十月二十二日



附：









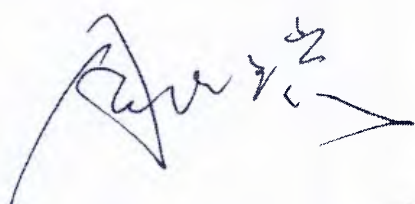
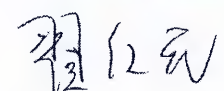
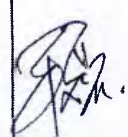
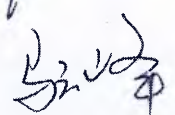
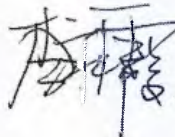

保定恒泰房地产开发有限公司  
涿州师范东家属院

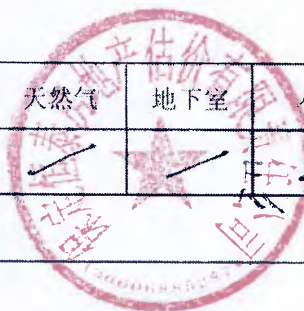
我的标记

标记



保定恒泰房地产估价有限责任公司查勘记录

查勘时点: 2019年10月3日									
查勘人	李永霞 宋博双				产权人	汪丽静 周海瑞			
坐落	双塔办事处华联西路158-2号				产权证号	<del>2019年10月27日</del> 020461号			
面积	结构	厅室	朝向	梯户	装修	所在层	总层数	竣工年限	
461.14	混合	—	坐南朝北	—	毛坯	1-3	3	2004	
外墙面装修		涂料							
部分	地面	墙面	墙裙	顶棚	其它				
客厅	/				估价对象现状为 外墙面刷涂料 室内一层地面为水泥麻面, 二三层地面铺地板砖, 1-3层墙面及顶棚刷乳胶漆, 室内设有楼梯步, 水泥台阶, 不锈钢栏杆扶手。				
卧室1									
卧室2									
卧室3									
厨房									
卫生间									
阳台									
配套设施	门窗	无							
	给水	排水	电	暖气	天然气	地下室	小房	车棚	
	✓	✓	✓	—	—	—	—	—	
	其它								
备注									
共同查勘人:      									





扬州市房权证 双塔办事处 字第 020261 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关





房屋所有权人		汪丽静 周海瑞					
房屋坐落		双塔办事处华阳西路158-2号					
丘(地)号					产别	私产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1		混合	3	1-3	461.14	商住
共有人		等	人	共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号	涿(2008拍)009			使用面积(平方米)		247.10	
权属性质	国家所有		使用年限	年 月 日至 2058年 03月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	

外  
下  
空  
白

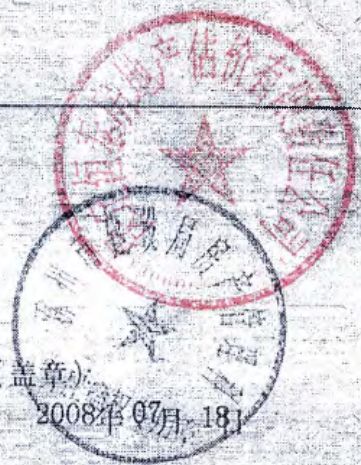




附 记

初始 此房产占地面积192.13平方米  
共同共有财产

如对本证记载的内容有异议,可在60日  
内申请行政复议,也可以在3个月内向  
人民法院申请行政诉讼。



填发单位 (盖章):

填发日期: 2008年07月18日



# 房地产平面图

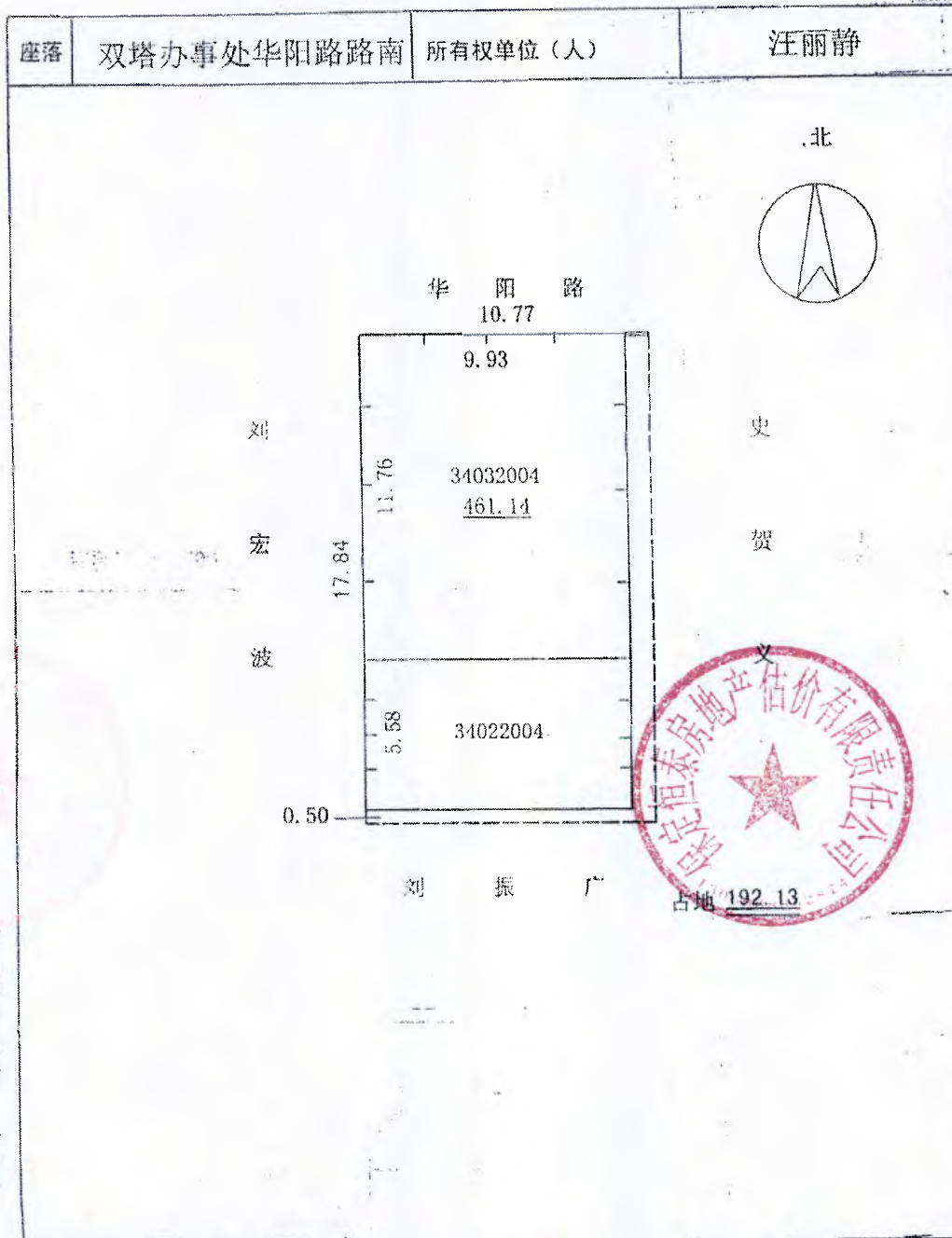
房屋所有权证

图幅号: \_\_\_\_\_

房屋专用章

## 房屋分户平面图

地号: \_\_\_\_\_



房屋  
骑

涿州市房屋测绘队制

比例: 1: 250    测绘: 刘春雷    复核: 刘红英    2008年 07 月04 日

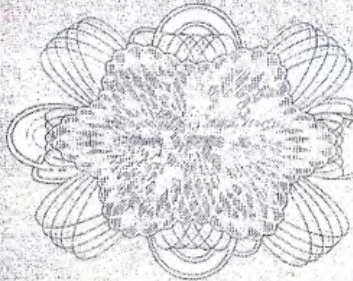
涿州市房屋测绘队制



涿州国用(2008)拍第 009 号

土地使用权人	考 廷 涵 群 发		
座 落	华 阳 路 南 侧		
地 号	—	图 号	—
地类(用途)	商 业	取得价格	—
使用权类型	出 让	终止日期	2058.03.12 日止
使用权面积	247.1 M <sup>2</sup>	其中	
		独用面积	193.3 M <sup>2</sup>
		分摊面积	道路占地 53.8 M <sup>2</sup>

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。





记 事

05-03-13

根据中共涿州市委员会涿字[2001]10号  
文件精神，通过拍卖取得国有土地使用

登记机关

证书监制机关



No. 011375494





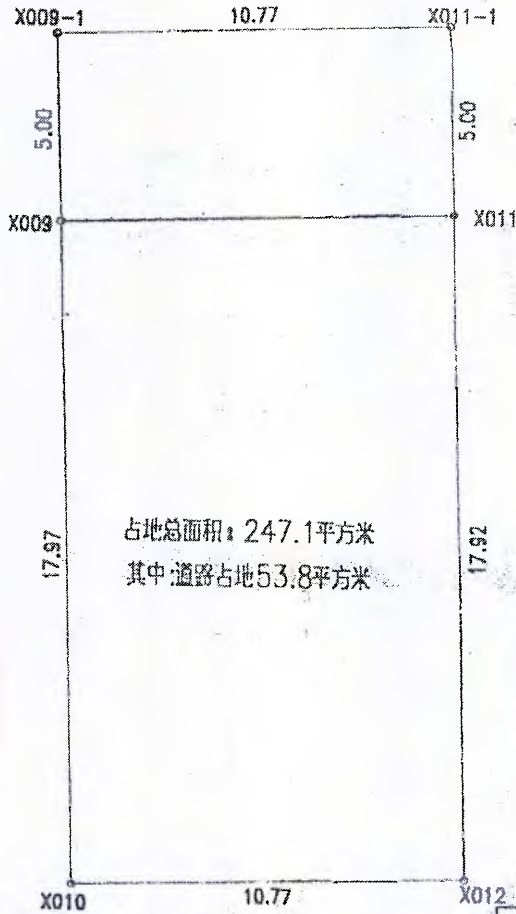
宗地编号：01-24-120

地籍图号：72-98-II-IV

权利人：注册静

北

华 阳 路



刘  
宏  
波

史  
贺  
义

占地总面积：247.1平方米  
其中：道路占地53.8平方米



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
X009	4373277.733	497650.371	5.00
X009-1	4373282.731	497650.213	10.77
X011-1	4373283.057	497660.982	5.00
X011	4373278.059	497661.134	17.92
X012	4373260.153	497661.705	10.77
X010	4373259.772	497650.942	17.97
X009	4373277.733	497650.371	
S=247.1 平方米 40.3706°			

刘 振 广

绘图日期：2007年8月22日

审核日期：

1:200

绘图员：

审核员：