

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：关于河北银行股份有限公司保定分行委托成红敏所有
坐落于定州市清风南路西侧阳光 2008 小区 1#楼 2 单
元 502 室的房地产市场价值的评估

估价委托人：河北银行股份有限公司保定分行

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 9 月 12 日

估价报告编号：冀恒泰字第 201909A468 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	4
(一) 估价委托人	4
(二) 房地产估价机构	4
(三) 估价目的	4
(四) 估价对象	4
(五) 价值时点	6
(六) 价值类型	6
(七) 估价原则	6
(八) 估价依据	8
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	9
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 实地查勘期	10
(十三) 估价作业期	10
四、估价技术报告	11
五、附件	
(一) 《房地产估价委托协议书》复印件	
(二) 估价对象查勘照片	
(三) 《房屋所有权证》复印件	
(五) 估价机构《企业法人营业执照》复印件	
(六) 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	

二 估价的假设和限制条件

一、一般假设

(1) 估价对象具有合法产权，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，即仅为估价对象房地产的价值，使用权益与评估价值相对应。且本次估价未考虑估价对象可能设立的他项权利，即为干净产权下的房地产价值。

(4) 应估价委托人要求，本次价值时点为 2019 年 9 月 12 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雪莲、李朝辉。估价人员并未对估价对象做房地产基础、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、本报告假设其无房地产基础、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。

(6) 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。

(7) 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

三 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：河北银行股份有限公司保定分行

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定州市清风南路西侧阳光2008小区1#楼2单元502室。定州市是河北省中部区域中心城市，为河北省省直管市，为我国北方地区重要的交通枢纽城市，汽车制造与能源化工产业基地。定州市位于我国经济发达的京津冀经济区，是京津冀经济区重要节点城市，环渤海经济圈重要成员城市，河北省改革开放先行试验区，河

单元 502 室，已办理了《房屋所有权证》，证号为：定州市房权证南城区字第 0409399 号，结构为钢混，总层数为 24 层，所在层数为 5 层，建筑面积为 186.34 平方米，用途为住宅。估价对象于 2008 年竣工并交付使用，建筑工程质量优良，维护良好。

估价对象房地产外墙面刷防水涂料并粘贴釉面砖，室内客厅及卧室地面铺地板砖，墙面粘贴壁纸，顶棚刷乳胶漆部分做装饰；厨房及卫生间地面铺防滑地板砖，墙面粘贴面砖，顶棚做防水吊顶。该估价对象布局设计合理，采光充足，通风良好，水、电、暖等设施齐全，使用功能良好。

五、价值时点

依据本次估价的《房地产估价委托协议书》及估价目的，确定本次估价的时点为 2019 年 9 月 12 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 9 月 12 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

(2)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第二十八号);

(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二五六号);

(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)《房地产估价委托协议书》

(2)《房屋所有权证》

证号：定州市房权证南城区字第 0409399 号；

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

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	李朝辉	2019年9月12日
李雪莲	1320110050	李雪莲	2019年9月12日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期：2019年9月12日

十三、估价作业期

本次估价作业期为：2019年9月12日——2019年9月12日

保定恒泰房地产估价有限责任公司



2019年9月12日



五 附件

- (一)《房地产估价委托协议书》复印件
- (二)估价对象查勘照片
- (三)《房屋所有权证》复印件
- (四)估价机构《企业法人营业执照》复印件
- (五)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

房地产（土地）估价委托协议书

估价 委托人	名称/姓名	河北银行股份有限公司保定分行			
	地址/住址				
	联系人		联系电话		
估价机 构	名称	保定恒泰房地产估价有限责任公司	机构联系人		
	地址	保定市莲池区恒祥南大街93号	联系电话	0312-2060584 5921070	
	等级及编号	房地产：贰级 冀建房估（保）14号 土地：五星 2019-025-5	邮箱	bdhengtai@163.com	
估价项 目基本 事项	估价对象及评 估范围	权利人	刘红敏		
		座落	清风南路西侧阳光2008小区1#楼2单元102室		
		权利证书编号	定州市房权证南城区字第0409399号		
		面积（㎡）	186.34	用途	住宅
	估价目的	市场价值		价值时点	2019年9月12日
	报告使用人		查勘时点	2019年9月12日	
	报告使用范围	本报告仅限于委托人向报告使用人提供用于约定估价目的下使用。			
估价委 托人权 利义务 （甲方）	<ol style="list-style-type: none"> 乙方对委估对象现场查勘时，甲方有义务陪同并提供协助和配合。 甲方应将估价所必需的资料和情况如实提供给乙方，并对所提供资料和情况的真实性、合法性、完整性负责。 甲方有义务按国家指导标准缴纳评估费，甲方在领取估价报告同时一次性付清。 甲方不得干涉乙方对估价结论的形成，不得要求乙方出具不符合实际的评估报告，但甲方有权利要求乙方有利害关系的估价人员回避本次评估业务。 				
房地 产估 价机 构权 利 义 务 （乙方）	<ol style="list-style-type: none"> 乙方应根据估价目的，严格遵守工作规程和技术准则，对估价对象予以独立、客观、公正的估价。 乙方应按约定时间通知甲方领取估价报告书并收取评估费。 乙方对估价对象的资料应妥善保管并负有保密义务，非经甲方同意不得擅自公开或泄露给他人。 若发现甲方提供资料不真实或不提供相关资料，乙方有权利拒绝履行合同。 				
其它约 定事项	<ol style="list-style-type: none"> 估价报告仅限本协议约定的报告使用人使用，其他任何机构和个人使用本报告无效。 委托人或其他报告使用人应当按照法律、法规规定和报告载明的使用目的及用途使用本报告。 委托人或其他报告使用人应在评估结论使用有效期内使用本报告，未征得评估机构同意，评估报告的内容不得被摘抄、引用或者披露于公开媒体。 评估费不包括由本次评估服务估价机构产生的其他费用，该费用由评估机构承担。 如因委托人或者其他相关当事人原因导致提前终止估价业务或使估价机构无法履行委托合同，委托人应当按照已经开展业务的时间、进度，或者已经完成的工作量支付相应的评估服务费。因不可抗力无法履行委托合同的除外。 如对本协议产生争议，可以依法向保定市仲裁委员会提起仲裁。 				
估价委托人（盖章或签字）		估价机构（盖章）			
 2019年9月12日		 2019年9月12日			

定州市房权证 南城区 字第 0409399 号

房屋所有权人		成红敏		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		清风南路西侧阳光2008小区1#楼2单元502室		
登记时间		2011-09-21		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	24	186.34	135.62	
	-----以下空白-----			
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

附

记

共有人：成卫强

已抵押 抵押期限自 2015年3月18日至 2037年3月18日

2014.5.15

抵押期限：2014年6月23日至2015年6月23日



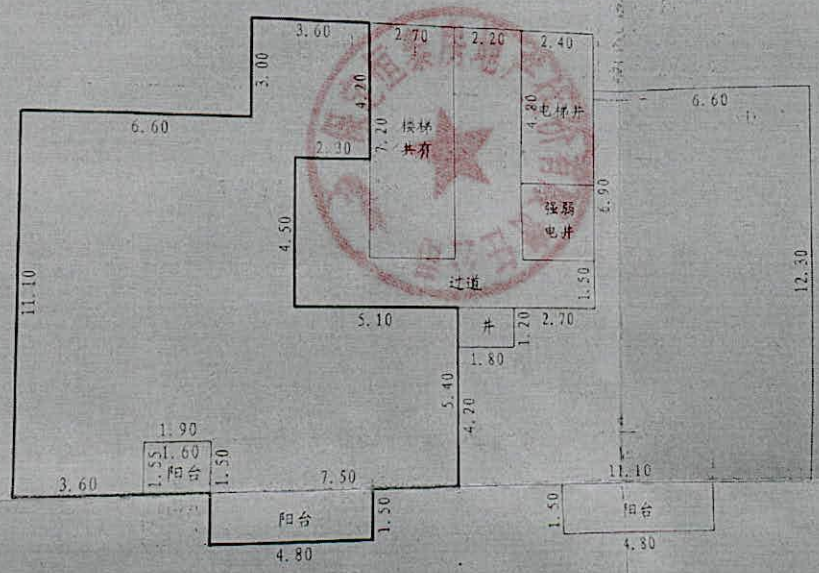


图幅号:

注意

房屋分户平面图

座落	定州市阳光2008小区1#楼				
幢号	1	结构	钢混	套内建筑面积, m ²	135.62
户号	2-502	层数	24	共有分摊面积, m ²	50.72
建成年份	2008	层次	5	产权面积, m ²	186.34



定州市顺达房产测绘有限公司



注: 1、粗实线以内为确权范围。
2、无图纸专用章, 图纸无效。

2010年01月07日

比例尺: 1: 200

测量: 郭新河 李梅
制图: 郭新河
复核: 刘英姿



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