

# 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：关于涞源县人民法院委托高玲哲所属坐落于涞源县阳光小区 8#楼一单元 402 房地产市场价值的评估

估价委托人：涞源县人民法院

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：李永霞 注册号：1320060007

李雪莲 注册号：1320110050

估价报告出具日期：2019 年 5 月 16 日

估价报告编号：冀恒泰字第 201905A425 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 .....	7
(五) 价值时点 .....	7
(六) 价值类型 .....	7
(七) 估价原则 .....	9
(八) 估价依据 .....	10
(九) 估价方法 .....	11
(十) 估价结果 .....	11
(十一) 注册房地产估价师 .....	11
(十二) 实地查勘期 .....	11
(十三) 估价作业期 .....	12
四、估价技术报告 .....	12
五、附件	
(一) 《河北省涞源县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) 现场查勘记录复印件	
(四) 《房地产分户平面图》复印件	
(五) 《河北省涞源县人民法院执行裁定书》复印件	
(六) 房地产估价机构《企业法人营业执照》副本复印件	
(七) 房地产估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(八) 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) 估价委托人未提供估价对象《不动产权证书》，本次估价以《河北省涞源县人民法院司法鉴定委托书》及《房地产分户平面图》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) 本次估价结果含应分摊的土地使用权价值，即为估价对象房地产的价值，使用权益与评估价值相对应。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，本次价值时点为实地查勘日，即 2019 年 5 月 7 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、姚洪安。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、本报告假设其无建筑物基础、房屋结

## 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 2019 年 5 月 16 日至 2020 年 5 月 15 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。

临涑水、易县，南接唐县、顺平、阜平，西接山西省灵丘县，北与河北蔚县相连，距北京 265 公里，天津 300 公里，石家庄 236 公里，保定市 150 公里，山西大同市 256 公里。涑源县水和电力丰沛，境内有唐河、拒马河两条主要河流，流长 80 公里，年径流总量 4.66 亿立方米，且有 11 万伏电站两座，35 千伏电站 12 座，装机 1.2 万千瓦火电厂一座，水电站 41 座，年发电量近 2 亿度。涑源县矿产资源丰富，其境内矿产资源不仅种类多，品位高，而且埋藏浅，储藏大，现已探明 43 种，主要有铁、铜、铅、锌、金、银、钼、石棉、大理石、石灰石、白云岩矿等。目前，全县年开采矿石总量为 100 多万吨，仅占储量的 5%，选矿能力仅占开采量的 70%，冶炼基本处于空白，全县尚有支家庄北铁矿，独山城铁矿，大湾锌钼矿、大理石、石灰石、白云岩矿等一大批规模矿山处于未开发利用状态，开发前景非常可观。涑源县交通便利，通讯发达，境内有七条国家级、省级公路穿境而过，五条主要公路干线，分别通往北京、天津、石家庄、保定、张家口、山西等地，且京原（北京-原平）铁路线横贯东西。估价对象房地产坐落于涑源县阳光小区 8#楼一单元 402，该估价对象东临广平大街，估价对象所处区域位置优越，各项城市基础设施及公共配套服务设施齐全，地旺人盛，是一个理想的居住场所。

## 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。

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。

(2) 房地产估价机构收集的相关资料。

### 九、估价方法的选用：

估价方法通常有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。市场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市场比较法、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做住宅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)



河北省涿源县人民法院

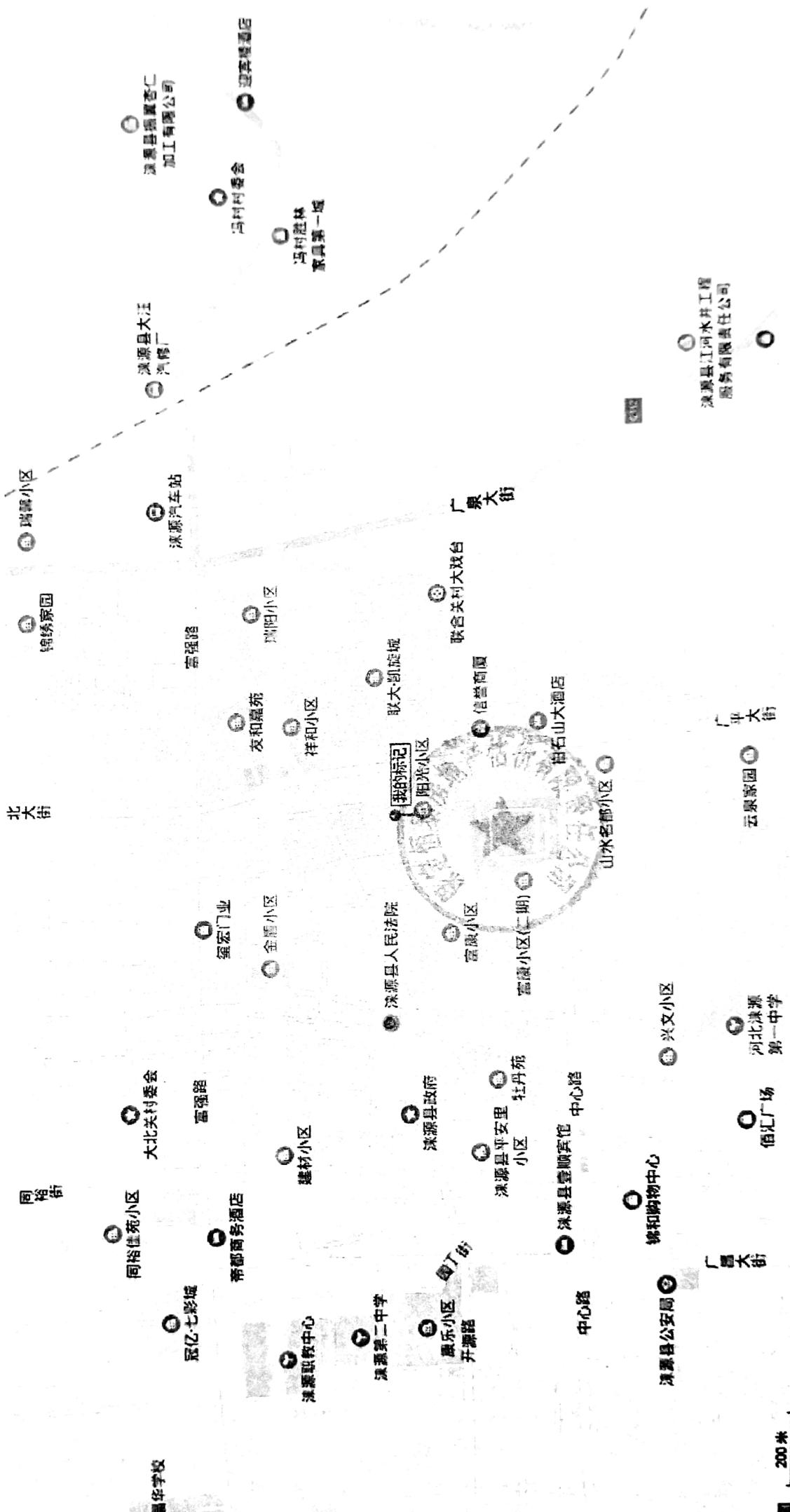
# 司法鉴定委托书

(2018)冀0630委评122号

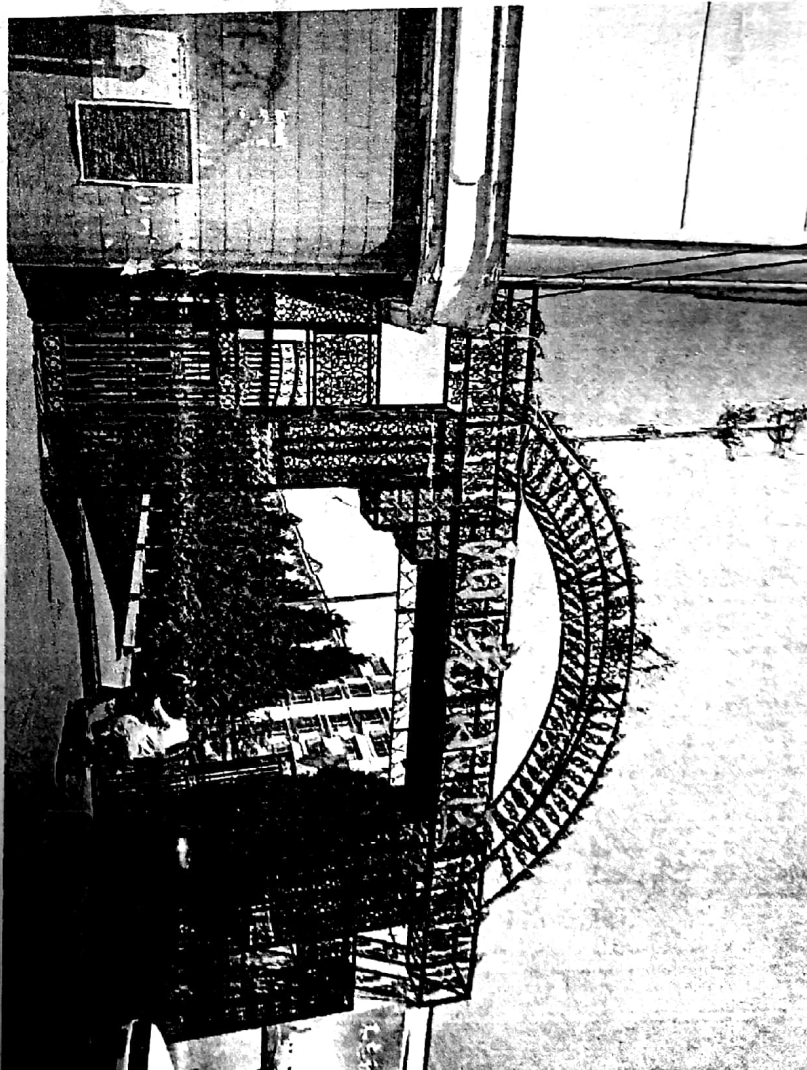
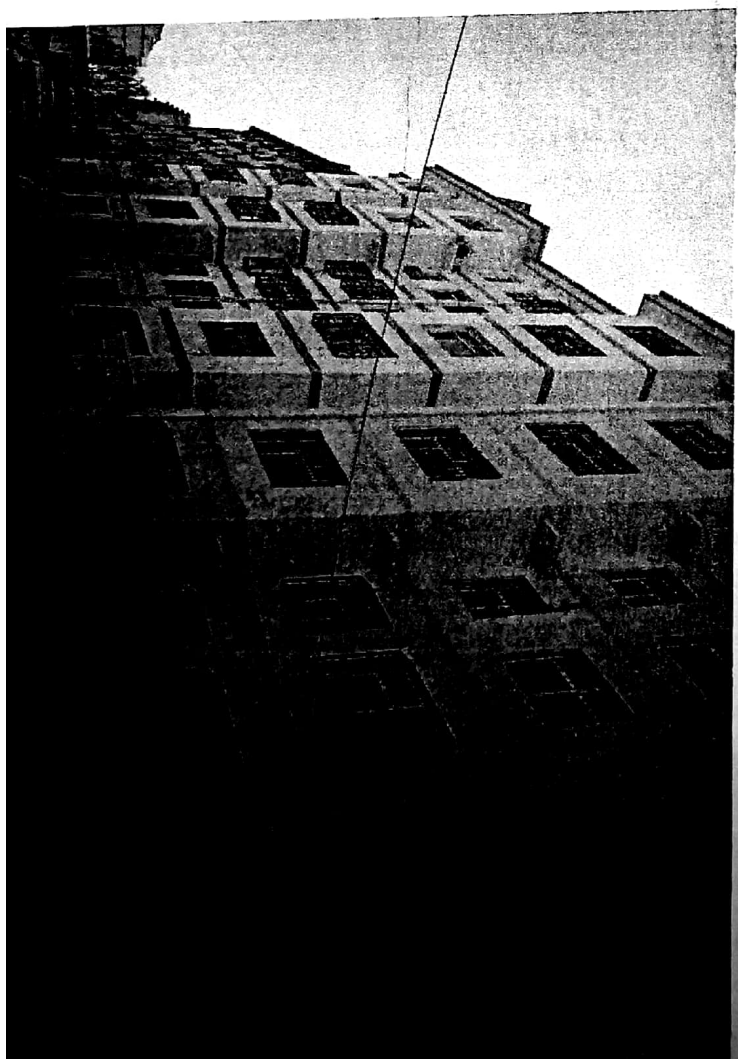
保定恒泰房地产评估有限责任公司：

我院受理的申请人杨小俊与被告高玲雪机动车交通事故责任纠纷一案，根据杨小俊的申请，需对高玲雪所有的位于涿源县阳光小区房产一处（房产证号为：20155号）进行价值评估。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条及《河北省高级人民法院对外委托中介机构鉴定规则（试行）》的规定，现委托你单位对此进行鉴定，请鉴定部门和鉴定人提出书面鉴定结论。





200米



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5月7日

查勘人	李智莲 姚洪安				产权人	高玲哲			
坐落	涞源县阳光小区8#楼-单元402				产权证号	21155号			
面积	结构	厅室	朝向	梯户	装修	所在层	总层数	竣工年限	
<del>100</del>	混合	/	南北	2户/1梯	普通	4	1-6层	2007	
外墙面装修		涂料							
部分	地面	墙面	墙裙	顶棚	其它				
客厅	/				未进入室内, 设定普通 装修, 即: 地面铺地板 砖, 墙面及顶棚刷乳 胶漆. 室内布局合理. 设施水、电、暖齐全.				
卧室1									
卧室2									
卧室3									
厨房									
卫生间									
阳台									
配套设施	门窗	全封闭式防盗门, 塑钢窗							
	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:

李智莲

丁翠玲 姚洪安

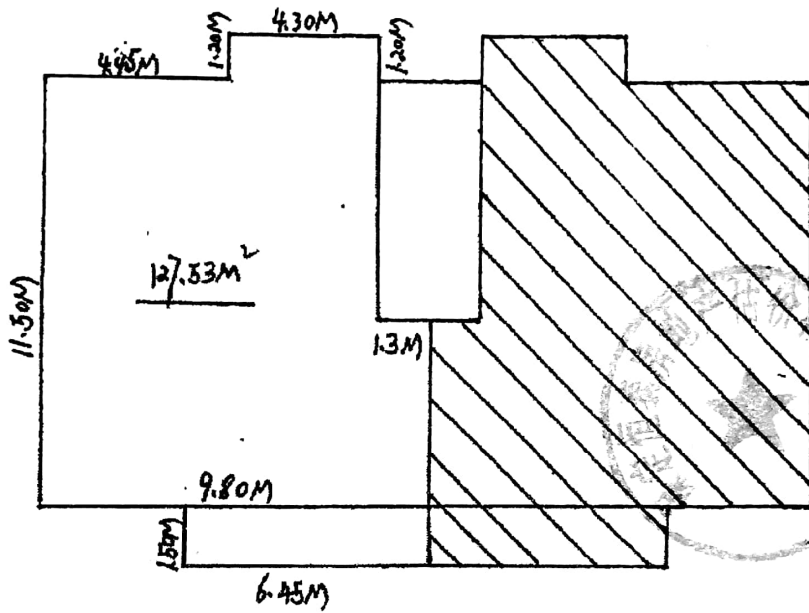
2019年5月7日

# 高玲哲 房地产分户平面图

房屋座落: 阳光+区 8#楼 房屋所在分幅图:

地号:

单元 402.



总面积: 128.97M<sup>2</sup>  
其中公摊面积: 1.44M<sup>2</sup>

量: 测绘时间: 年 月 日  
图: 复制时间: 年 月 日  
制: 比例尺: 1:200

涇源县城镇房屋登记办公室制

# 河北省涞源县人民法院 执 行 裁 定 书

(2018)冀 0630 执 36 号

申请人杨小慢，女，1988年2月3日出生，汉族，住涞源县城联合关村。

被执行人张学超，男，1989年7月25日出生，汉族，住涞源县王安镇二十亩地村006号。

被执行人高玲哲，女，1969年10月4日出生，汉族，住涞源县广平大街10号8号楼1单元402室。

本院在执行杨小慢与张学超、高玲哲机动车交通事故责任纠纷一案中，查明被执行人高玲哲名下有位于涞源县阳光小区房产一处（证号：21155）。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于人民法院执行工作若干问题的规定（试行）》第38条以及《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条的规定，裁定如下：

一、查封被执行人高玲哲名下位于涞源县阳光小区房产一处（证号：21155）。

二、查封期限为三年。

需要续行查封的，应当在查封期限届满前十日内向本院提出续行查封的书面申请；履行义务后可以申请解除查封。

本裁定送达后立即发生法律效力。

执行员 孙志国

二〇一八年九月二十一日

书记员 石继光



# 营业执照

(副统一本) 信用代码 911306066012937691

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  
 住所 保定市莲池区恒祥南大街93号609室商用  
 法定代表人 耿朝辉  
 注册资本 叁佰万元整  
 成立日期 2001年04月16日  
 营业期限  
 经营范围 房地产价格评估、土地评估、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)



登记机关

2018



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。

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	保定市恒祥南大街93号609室
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 (出资数额)	叁佰万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(保)14号
有效期限	截至2020年12月5日



2017年12月6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. 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

