

# 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天鹅西路526号福星阁A座3-502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8月26日

估价报告编号：冀恒泰字第201908A535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) 《房屋所有权证》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、韩二卫。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 | 李朝辉 | 2019年8月26日 |
| 李雪莲 | 1320110050 | 李雪莲 | 2019年8月26日 |

价  
为  
司  
述  
以  
在  
提  
承  
担  
值，  
1  
的抵  
书》及  
年8月  
(  
地查勘  
年8月  
检验，  
盖、未暴

## 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《房屋所有权证》，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委托书》、《房屋所有权证》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委托书》及估价目的，确定本次估价的<sup>1</sup>价值时点为实地查勘日，即为2019年8月15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、韩二卫。实地查勘日期为2019年8月15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



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。

(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

(1) 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，墙面及顶棚刷乳胶漆，设定室内布局设计合理，水电暖等设施齐全。

(2) 估价委托人提供资料中未记载建筑物的建成年代，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于2006年，本次估价建筑物的成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

## 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

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 8 月 26 日至 2020 年 8 月 25 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：保定市竞秀区人民法院

### 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保定市天鹅西路526号福星阁A座3-502，现为杨雅琴所有。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天鹅西路 526 号福星阁 A 座 3-502，该估价对象北临天鹅西路，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，居住氛围浓厚。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，周围生活小区分布众多，该小区区内居住条件优越，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，楼层，朝向，维护、保养、使用情况等。



依据估价委托人提供资料，该估价对象为杨雅琴所有，坐落为天  
鹅西路 526 号福星阁 A 座 3-502，房屋总层数为 17 层，所在层数为 5-6  
层，建筑面积为 212.28 平方米。估价对象为一幢钢混结构住宅楼中位  
于 5-6 层的跃层住宅单元房，于 2006 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  
乳胶漆。该单元房外门为全封闭式防盗门，外窗为塑钢外窗。估价对  
象朝向为南，室内布局设计合理，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《河北省保定市竞秀区人民法院司法委托书》及  
估价目的，确定本次估价的时点为实地查勘日，即为 2019 年 8 月  
15 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 8 月 15 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)《河北省保定市竞秀区人民法院司法委托书》；

(2)《房屋所有权证》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 2019 年 8 月 15 日的估价结果如下:  
 估价对象房地产市场价值为: 2320008 元, 人民币大写: 贰佰叁拾贰万零捌元整; 评估单价为: 10929 元/平方米, 人民币大写: 壹万零玖佰贰拾玖元每平方米。

## 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 | 李朝辉 | 2019 年 8 月 26 日 |
| 李雪莲 | 1320110050 | 李雪莲 | 2019 年 8 月 26 日 |

## 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期: 2019 年 8 月 15 日

## 十三、估价作业期

本次估价作业期为: 2019 年 8 月 15 日——2019 年 8 月 26 日

保定恒泰房地产估价有限责任公司

2019 年 8 月 26 日

# 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 司法委托书

(2019)冀0602委评51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平安普惠融资担保有限公司与被执行人杨雅琴追偿权纠纷一案，申请执行人平安普惠融资担保有限公司提出申请，对被执行人杨雅琴名下位于河北省保定市天鹅西路526号A座3单元502号房屋价格进行评估，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。



二〇一九年四月八日



