

# 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涞源县 108 国道北前泉坊村段的御湖盛景项目 3 幢 3 单元 1 层 102 号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：李永霞

李雪莲



估价报告出具日期：2020 年 7 月 28 日

估价报告编号：冀恒泰字第 202007A827 号

## 致估价委托人函

保定市竞秀区人民法院：

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（即收益法及比较法），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，对由贵方委托坐落在涞源县108国道北前泉坊村段的御湖盛景项目3幢3单元1层102号的房地产（于2016年竣工并交付使用，建筑面积为113.32m<sup>2</sup>），于价值时点2020年7月16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：842987元，人民币大写：捌拾肆万贰仟玖佰捌拾柒元整；评估单价为：7439元/平方米，人民币大写：柒仟肆佰叁拾玖元每平方米。

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

法定代表人代表 (签章):



2020年7月28日

# 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。

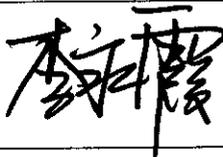
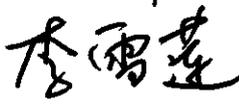
3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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雪莲、王森。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
李永霞	1320060007		2020年7月28日
李雪莲	1320110050		2020年7月28日

## 二、未定事项假设

估价委托人未提供相关建成年份的资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于 2016 年，本次估价建筑物的建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

本次评估，由于客观原因未能进入估价对象室内进行详细的查勘，仅在室外进行了查勘，经与委托方协商，本次估价设定估价对象室内为毛坯：地面为水泥地面，墙面及顶棚为水泥抹面；断桥铝外门窗，全封闭式防盗门。

## 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 7 月 28 日至 2021 年 7 月 27 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) 当事人对估价报告有异议的，请于收到估价报告之日起 10 日内向保定市竞秀区人民法院提交《异议申请书》，我公司自收到《异议申请书》之日起 10 日内给予书面答复。

(4) 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。

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。涑源县地理位置优越，交通便利，通讯发达。本次估价对象房地产坐落于涑源县 108 国道北前泉坊村段的御湖盛景项目 3 幢 3 单元 1 层 102 号，南临百泉路，东临滨湖大街，南与涑源湖隔路相望，该估价对象所处区域商业店铺、服务网点、中小学校及医院、休闲及娱乐场所分布较多，生活便利。该社区周围路网密度大，且路面宽阔路况良好，出租车路上穿梭往来，交通便捷。估价对象所处区域地理位置优越，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。

依据估价委托人提供产权资料，估价对象为张玉洁所有，坐落于

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)；

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。

#### 估价方法定义及简要的测算过程

1、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。

比较法以替代原理为理论基础，自调查搜集的交易实例中选取三宗与估价对象类似的住宅用房作为可比实例，在建立比较基础上，对估价对象进行交易情况修正、市场状况调整及房地产状况调整（包含区域因素修正和个别因素修正），运用以下公式测算出估价对象的比较价值。

估价对象房地产的价格=比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

本次估价运用比较法测算的估价对象的比较价值为 857492 元，单价 7567 元/平方米。

2、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。

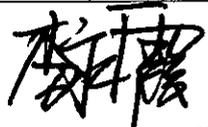
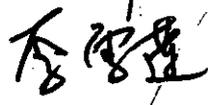
### 房地产评估结果明细表

相关结果	估价方法	比较法	收益法	说明权重
测算结果	总价(元)	857492	828315	比较法 50%
	单价(元/m <sup>2</sup> )	7567	7310	收益法 50%
评估价值	总价(元)	842987		算数平均值
	单价(元/m <sup>2</sup> )	7439		

估价对象房地产市场价值为：842987 元，人民币大写：捌拾肆万贰仟玖佰捌拾柒元整；评估单价为：7439 元/平方米，人民币大写：柒仟肆佰叁拾玖元每平方米。

#### 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
李永霞	1320060007		2020年7月28日
李雪莲	1320110050		2020年7月28日

#### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期：2020年7月16日

#### 十三、估价作业期

本次估价作业期为：2020年7月16日—2020年7月28日

保定恒泰房地产估价有限责任公司

2020年7月28日

## 五 附件

- (一) 《河北省保定市竞秀区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) 估价对象产权资料复印件
- (四) 房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件
- (五) 房地产估价机构《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

# 河北省保定市竞秀区人民法院

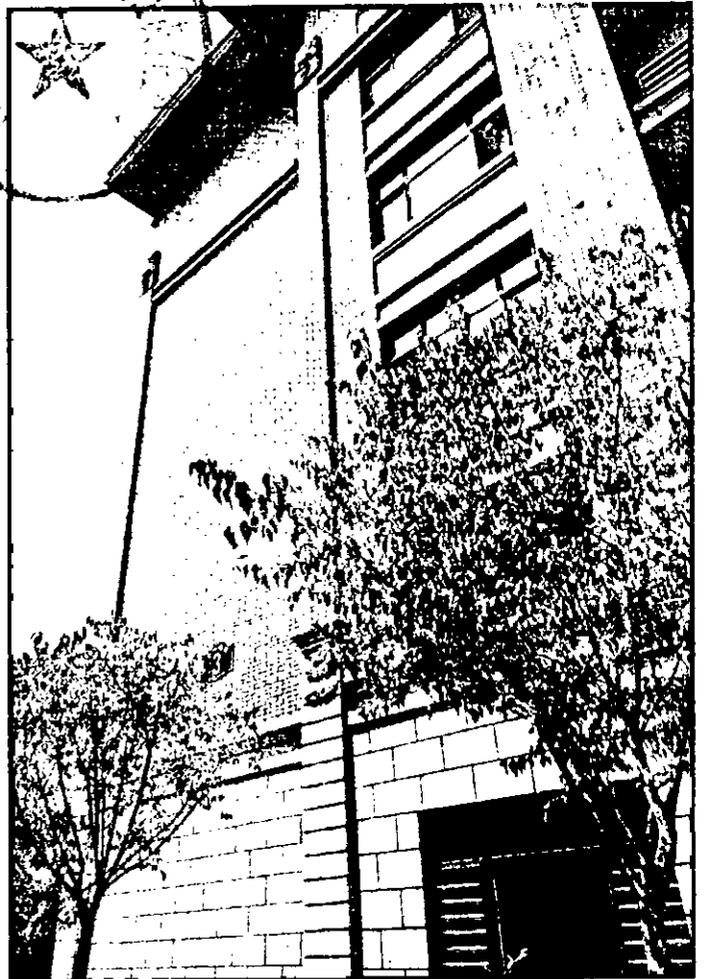
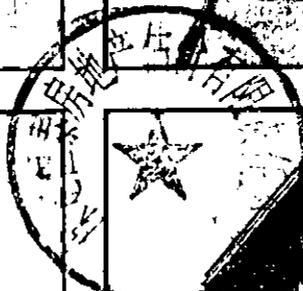
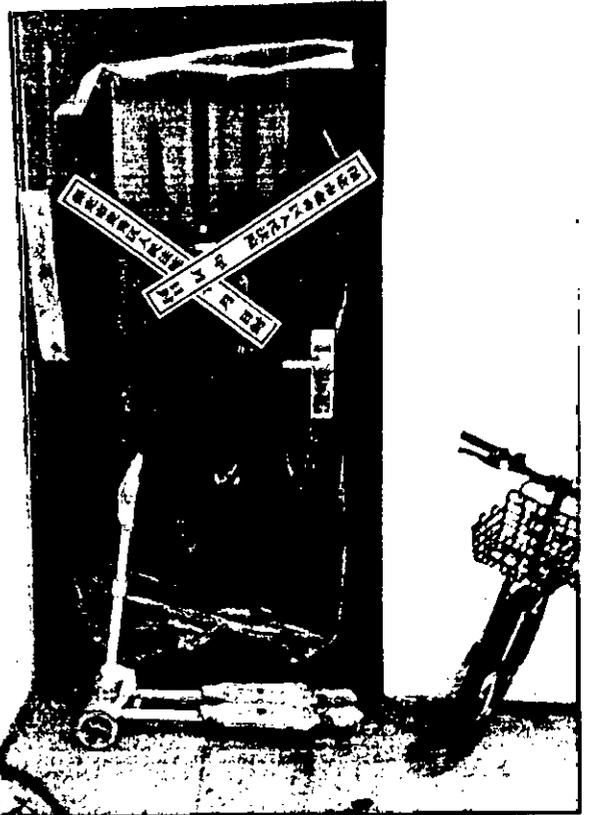
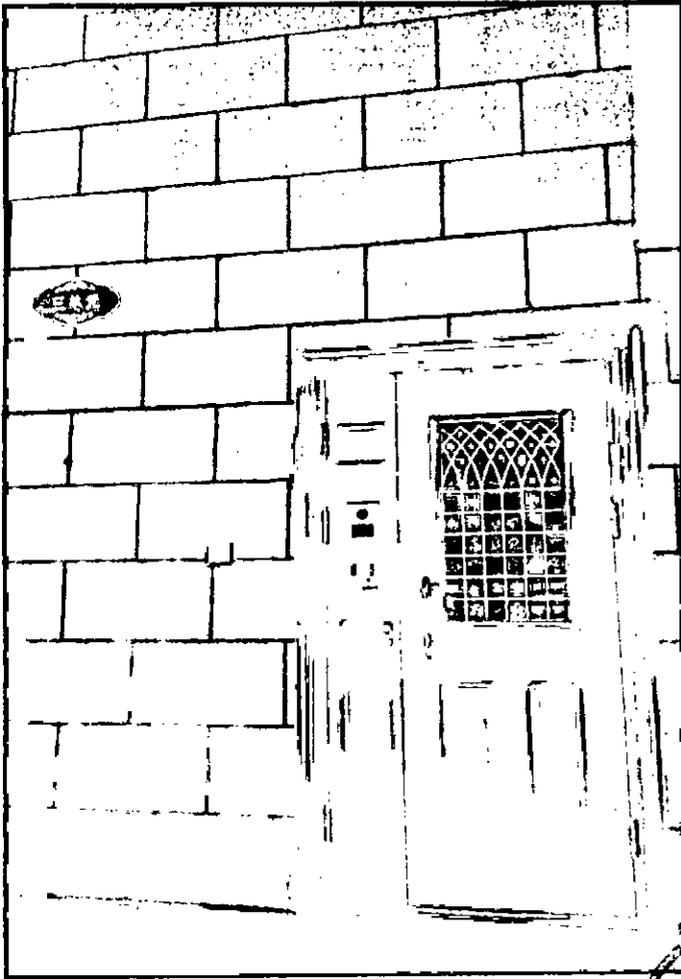
## 司法鉴定委托书

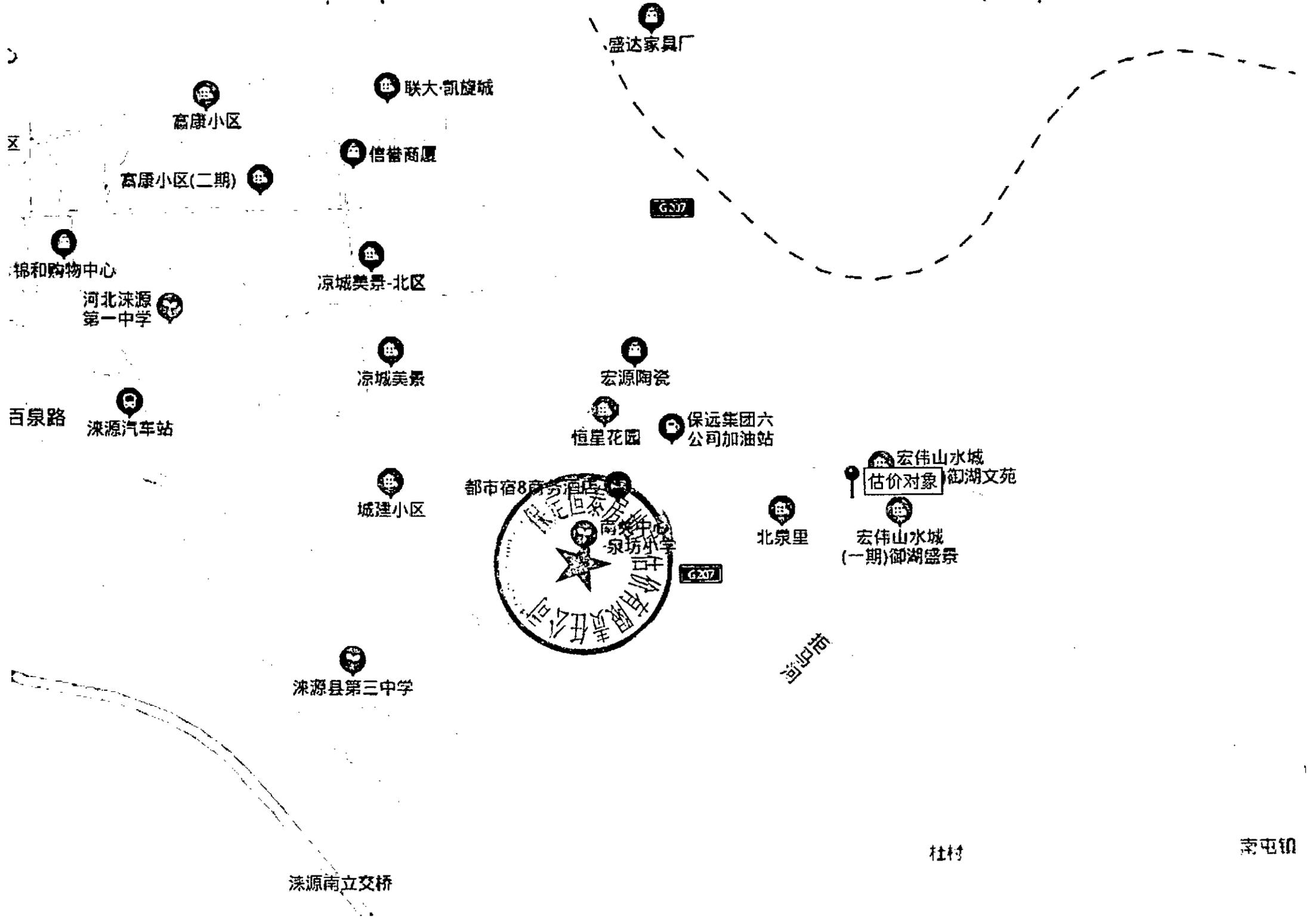
(2020)冀0602委评41号

保定恒泰房地产估价有限责任公司：

我院执行的孙红林与被执行人张玉洁、程强借款合同纠纷一案，申请人孙红林申请对被执行人购买的涞源县宏伟置业房地产开发有限公司名下坐落于涞源县108国道北前泉坊村段的御湖盛景3-3-102室房产价值进行评估，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，并将评估结果反馈给我技术室。







盛达家具厂

联大·凯旋城

高康小区

信誉商厦

高康小区(二期)

G207

锦和购物中心

凉城美景-北区

河北涑源  
第一中学

凉城美景

宏源陶瓷

百泉路  
涑源汽车站

恒星花园  
保远集团六  
公司加油站

城建小区

都市宿8商务酒店

宏伟山水城  
御湖文苑  
估价对象

北泉里

宏伟山水城  
(一期)御湖盛景



G217

涑源县第三中学

前进街

涑源南立交桥

杜村

栗屯镇

# 商品房认购合约

编号: \_\_\_\_\_

出卖人(甲方): 溧源县宏伟置业房地产开发有限公司  
地址: 溧源县城区广平大街91号 联系电话: (0312) 7338887 邮政编码: 074300  
买受人(乙方): 张玉洁 性别:  男  女  
有效证件(身份证) 号码: 130604196610281220 固定电话(住宅/公司): \_\_\_\_\_  
地址(住宅/公司): \_\_\_\_\_ 邮政编码: \_\_\_\_\_

甲、乙双方遵循自愿公平和诚实信用原则,经协商一致,就乙方向甲方认购的御湖盛景商品房事宜,订立本合同。

第一条 乙方认购出卖人(甲方)开发的坐落于溧源县108国道北前泉坊村段的御湖盛景项目3 [幢] 3  
【单元】1【层】602号房(以下简称“该房屋”),该房屋建筑面积为112.32平方米(具体面积以相关部门实测为准),该房屋预计于2016年8月31日前交付。房屋用途为住宅。

第二条 按建筑面积计算,该房屋单价为每平方米人民币4000元,该房屋总金额价款为人民币肆佰肆拾玖万叁仟贰佰捌拾零元整(小写:¥453280)。

第三条 乙方同意签订本合同时,交付定金人民币20000元(交付定金时,由甲方向乙方开具定金收据),作为甲、乙双方当事人订立《商品房买卖合同》的立约担保,自甲、乙双方签订《商品房买卖合同》之日起,乙方交付的定金正式转为购房款项。

第四条 甲、乙双方商定,认购期为7天,乙方须于2016年7月19日前持本合同、定金收据、按揭所需资料(如选择按揭/公积金贷款)到销售现场签订《商品房买卖合同》及补充协议,并按下列第(1)种方式付款:

- (1) 交付房屋首付款即总房款的30%,计143280元(含定金),余款310000元办理按揭/公积金贷款。
- (2) 一次性付款,交齐全部房款453280元(含定金)。

第五条 乙方在上述约定日期签订《商品房买卖合同》并缴纳购房款项时,还应同时签订《地下储物间使用权转让协议》并一次性支付地下储物间使用权价款,乙方所购买的地下储物间位于御湖盛景项目3 [幢] 302号,该地下储物间建筑面积为15.79平方米,按建筑面积计算,该地下储物间单价为每平方米人民币1100元,该地下储物间总金额价款为人民币壹万柒仟叁佰陆拾玖元整(小写:¥17369)。

第六条 在本合同第四条约定的认购期限内,如乙方要求终止认购或未按本合同约定付款及未按照本合同约定按时签订《商品房买卖合同》,则甲方有权另行处置该房屋,且乙方已缴纳的定金不予退还。如甲方在认购期内未经乙方允许将该房屋另行出售给其他无关联的第三方,则甲方向乙方双倍返还定金。

第七条 在本合同第四条约定的认购期限内,如乙方提出换房或更名,除加收原总房款1%的违约金外,还须根据乙方变更的具体情况重新签订认购合约,超出认购期限的换房或更名,甲方一律不予受理,一切后果由乙方承担。

第八条 所有与该房屋买卖行为有关的文件工本费、契税、公共维修基金、登记费以及保定市政府规定的应由购房者支付的其他费用,均由乙方承担。

第九条 乙方在签订本合同之前,已知悉并认同以下事项:

- (1) 该房屋和该房屋所在项目的有关情况,以及本期建设范围内和周边的环境因素。
- (2) 甲方填写的《商品房买卖合同》范本及补充协议的全部内容。
- (3) 公共维修基金、契税缴纳的有关法律规定。
- (4) 业主公约及物业管理费收取标准。

第十条 甲、乙双方之间的通讯联络以本合同所载明的电话和通信地址为准,双方保证所提供资料的真实性、准确性和完整性,并保证对其真实性、准确性和完整性负责。一方联络方式如有变更,应自变更之日起5个工作日内书面通知对方,如乙方没有如约通知甲方,致甲方无法通知乙方的,一切后果由乙方承担。

第十一条 本合同一式贰份,甲方执壹份,乙方执壹份,每一份均具有同等法律效力。

第十二条 本合同自甲、乙双方签字并加盖甲方公章之日起生效,甲方保留对本合同的最终解释权。

备注:

甲方: 溧源县宏伟置业房地产开发有限公司

(盖章)

销售代表: 郑文

乙方: 张玉洁

(签字)

签约日期: 2016.7.19





# 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

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

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



