

# 保定市永盛 房地产评估有限公司 估价报告书

永盛估字【2019】第HQ082789号

估价项目名称: 符东旭王晶所有位于花园里梅园 3-2-201

住宅用房产市场价值评估项目

估价委托人: 保定市竞秀区人民法院

房地产估价机构: 保定市永盛房地产评估有限公司

注册房地产估价师: 李桂芹(注册号: 1320100047)

王云霞(注册号: 1320020007)

估价报告出具日期: 2019年08月27日

观、新旧程度、建筑规模、装饰装修、设施设备、空间布局、工程质量、建筑结构、维护、保养、使用情况及土地宗地状况等。

估价对象所在宗地地势平坦，所在区域基础设施完备，土壤地基状况良好。

估价对象所在为一幢总层数为 6 层的混合结构建筑物，建成于 1998 年，该估价对象为位于 2 层住宅用房。外墙面粉料，单元口设有单元对讲门，内墙面为刷涂料墙面，地板砖地面，塑钢窗，防盗门，水电暖齐全。以上建筑自建成使用至今，维护保养情况良好。

### 3、权益状况

估价对象《房屋所有权证》：保定市房权证字第 0 201003224 号，房屋所有权人：符东旭 王晶，房屋坐落：花园里梅园 3-2-201，总建筑面积为 121.72 平方米，设计用途：住宅。

### 五、价值时点

2019 年 08 月 23 日。

### 六、价值类型

根据房地产估价的技术规程和项目的具体要求，本次评估的估价结果是指估价对象于价值时点 2019 年 08 月 23 日，房屋用途为住宅，评估设定用途为住宅，建筑物在价值时点利用条件下的房地产价格。该估价结果是估价对象在假定公开市场条件下，交易双方公平市场价值。本结果不代表估价对象在涉及产权变动时的实际成交价格。

### 七、估价原则

根据房地产评估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

独立、客观、公正原则要求注册房地产估价师应站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出一个对各方估价利害关系人均是公平

合理的价值或价格。

## 2、合法原则

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，即评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

## 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。本次评估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，评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

## 4、替代原则

房地产价格遵循替代规律，具有相同使用价值、有替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。替代原则要求房地产估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。

## 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利用方式。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。经过注册房地产估价师综合分析并进行实地查勘后，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。

## 6、谨慎原则

房地产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定性因素的情况下作出估价相关判断时应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在实现时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估公开的市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。根据实际交易情况和估价对象的租赁收益情况不高估市场价值。

## 八、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》
- 2、《中华人民共和国担保法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《城市房地产抵押管理办法》
- 5、《房地产估价规范》
- 6、《房地产抵押估价指导意见》
- 7、房地产估价委托书
- 8、估价委托人提供的房地产登记及权利状况资料
- 9、实地查勘、市场调查搜集到的资料

## 九、估价方法

按照《房地产估价规范》的要求，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等。

本次房地产价值评估采用比较法。

比较法：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。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的、估价原则、估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，选择科学的估价方法，并结合注册房地产估价师经验，评估确定估价对象在价值时点 2019 年 08 月 23 日、以抵押为目的和公开市场条件下的市场价值评估结果如下（币种：人民币）：

估价总价：1338920 元

总价大写：人民币壹佰叁拾叁万捌仟玖佰贰拾元整。

## 附 件

- 一、估价对象权属证明文件
- 二、估价对象照片
- 三、估价对象位置截图
- 四、保定市竞秀区人民法院司法鉴定委托书复印件
- 五、房地产估价师注册证书复印件
- 六、《房地产估价机构资格证》
- 七、估价机构《营业执照》复印件

保定市房权证

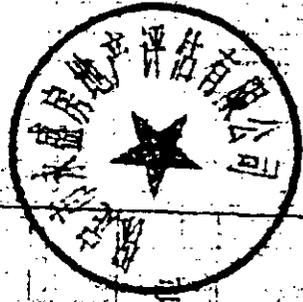
字第 0 20100922号



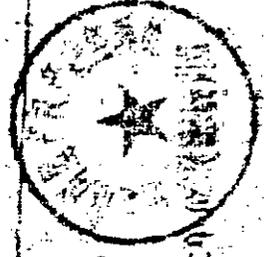
2684

201002

房屋所有权人	符家旭 王晶	
共有情况	共同共有	
房屋坐落	花园里梅园3-2-201	
登记时间	2010年03月01日	
房屋性质	住宅	
规划用途	总建筑面积 (㎡)	121.72
	套内建筑面积 (㎡)	107.59
房屋层数	6	
土地用途	住宅用地	
土地取得方式	出让	



2017 8 11



8



十一、注册房地产估价师签名（签字）：

李桂芹      中国注册房地产估价师      注册号      1320100047

李桂芹

王云霞      中国注册房地产估价师      注册号      1320020007

王云霞

十二、实地查勘期

2019年08月23日

十三、估价作业期

2019年08月23日至2019年8月27日

保定市永盛房地产评估有限公司

二零一九年八月二十七日



保定市房权证 字第 0 20100322号

房屋坐落 保定市 裕华路 107号

房屋用途 共同共有

房屋面积 121.72 107.59

房屋性质 住宅

房屋来源 2010年03月01日



201003

2012 8 11

1.89元

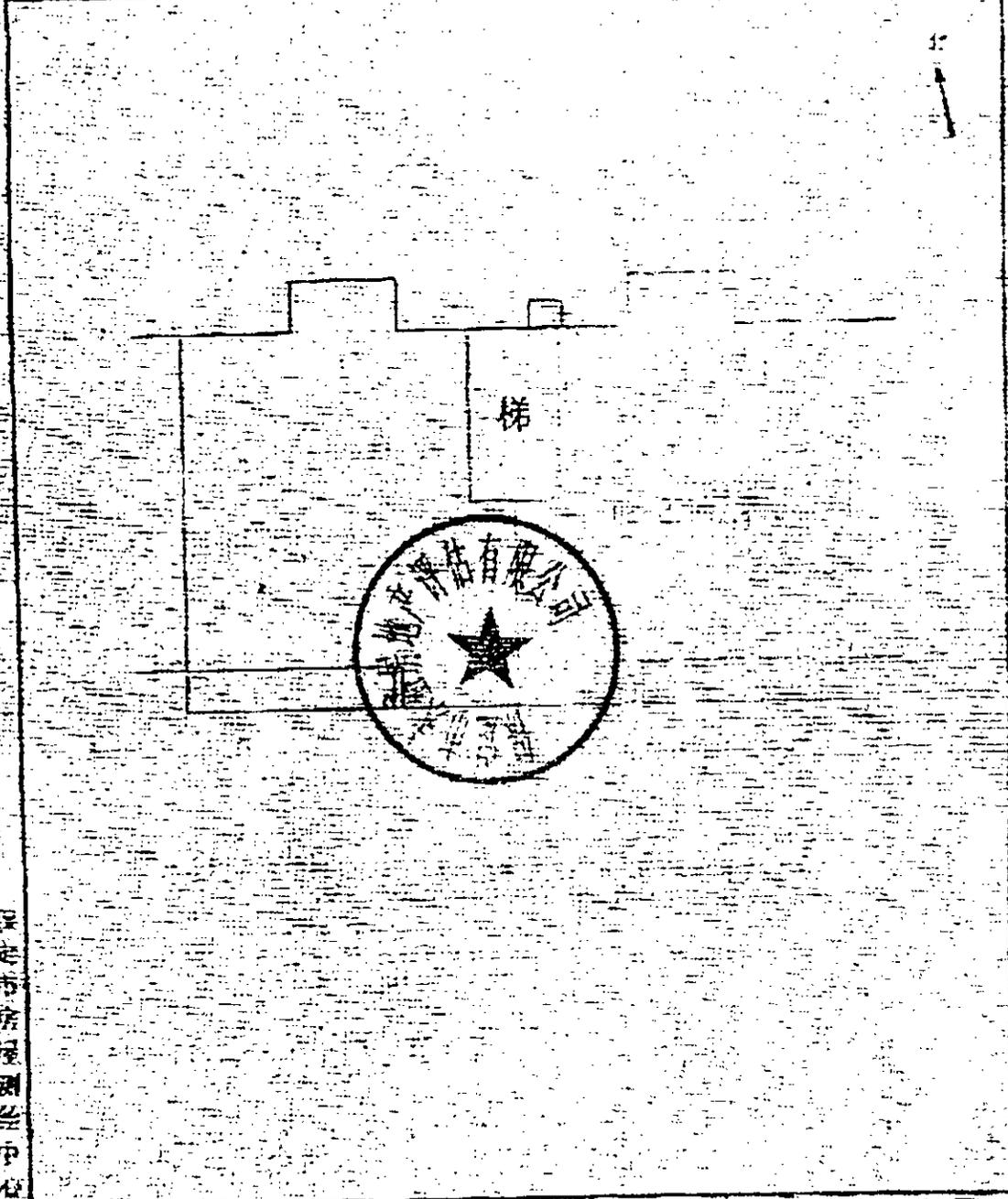


01000000000000000000

# 房屋分层分户平面图

2008-14036

层号	0104060051	总层数	5	总建筑面积, m <sup>2</sup>	127.80
楼号	0001	总层数	05	共有分摊面积, m <sup>2</sup>	1.33
户名	02 201	层数	2	建筑密度, %	2.00
座落	朝阳区槐树街55号				



北京市房屋测绘中心

2010年12月24日

比例尺 1:200

制图人	李国栋
审核人	李国栋
绘图人	李国栋
制图日期	2010.12.24

鹏程幼儿园

13号楼

12号楼

金色童年

意泽园

39号楼

2号楼

1号楼

街电

3号楼

保定银行

煤气公司宿舍

5号楼

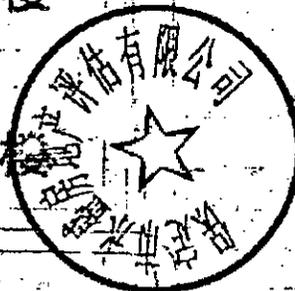
军悦小区

7号楼

乐凯三区  
宿舍-9号楼

9号楼

美食乡



乐凯三区宿舍  
16号楼

2号楼

花园里梅兰菊

德惠路

区宿舍  
号楼

区

华中置业

宿舍  
号楼

9号楼

8号楼

南河

乐凯三区宿舍  
24号楼

2号楼

杰出酒店

26号楼

4号楼

3号楼

保定市渝新街

# 河北省保定市竞秀区人民法院 司法委托书

(2019)冀0602委评62号

保定永盛房地产评估有限公司：

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符东旭、王晶追偿权纠纷一案，申请执行人平安普惠融资担保有限公司提出申请，对被执行人符东旭、王晶名下位于保定市竞秀区花园里梅园3-2-201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。



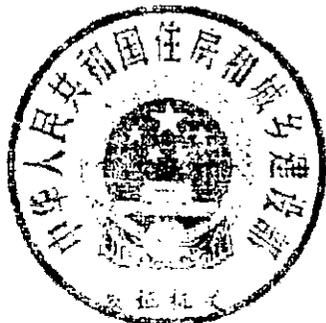
二〇一九年九月十九日

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 holder of this certificate is entitled to use the signature of Registered Real Estate Appraiser for real estate appraisal practices and to sign real estate appraisal reports.



No. 00 00 00

姓名: 王云霞

性别: 女

身份证号: 130104197802193825

注册号: 1320020007

执业机构: 保定永盛房地产评估有限公司

有效期至: 2020-8-27

注册人姓名: 王云霞

执业机构: 保定永盛房地产评估有限公司

有效期至: 2020-8-27

保定永盛房地产评估有限公司

有效期至: 2020-8-27

注册人姓名: 王云霞

执业机构: 保定永盛房地产评估有限公司



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 holder of this certificate is entitled to use the signature of Registered Real Estate Appraiser for real estate appraisal practices and to sign real estate appraisal reports.



No. 00 00 00

姓名: 王桂芳

性别: 女

身份证号: 130225197604203130

注册号: 1320100067

执业机构: 保定永盛房地产评估有限公司

有效期至: 2020-5-23

注册人姓名: 王桂芳

执业机构: 保定永盛房地产评估有限公司

保定永盛房地产评估有限公司

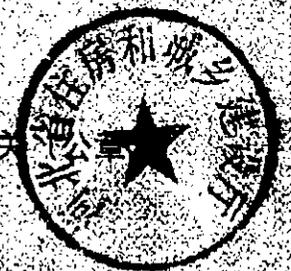
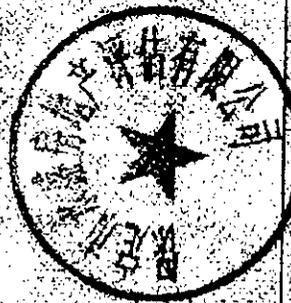
有效期至: 2020-5-23

注册人姓名: 王桂芳

执业机构: 保定永盛房地产评估有限公司



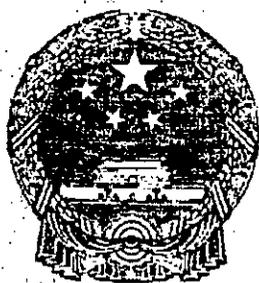
根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关

2018年10月23日

机构名称	保定市永盛房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	张军
住 所	保定市竞秀区东风路街道办事处朝阳南大街1号茂业中心1210室商用
邮 政 编 码	071000
联 系 电 话	0312-2063361
统一社会信用代码	911306066012496024
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	2001-03-05
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)12号
有 效 期 限	截至2021年7月19日



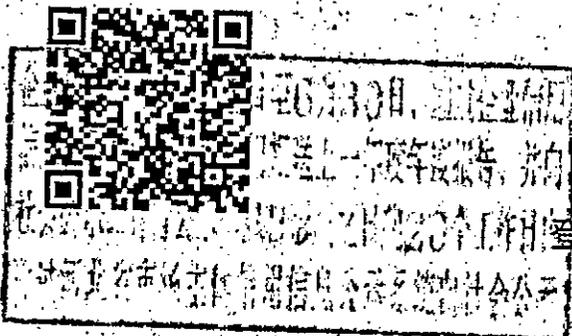
# 营业执照

副本编号: 1-1

(副本)

统一社会信用代码 911306065012496024

名称	保定市永盛房地产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	保定市竞秀区东风路街道办事处朝阳南大街1号茂业中心1210室商用
法定代表人	张军
注册资本	叁佰万元整
成立日期	2001年03月05日
营业期限	
经营范围	资产评估。(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

