

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恒祥北
大街 2176 号 19-1-205 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：李朝辉

李雪莲

注册号：1320070056

注册号：1320110050

估价报告出具日期：2020 年 6 月 12 日

估价报告编号：冀恒泰字第 202006A412 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（即比较法及收益法），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，对由贵方委托的坐落在保定市恒祥北大街 2176 号 19-1-205 号房地产（于 2008 年竣工并交付使用，建筑面积为 157.70m²），于价值时点 2020 年 5 月 20 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：1778541 元，人民币大写：壹佰柒拾柒万捌仟伍佰肆拾壹元整；评估单价为：11278 元/平方米，人民币大写：壹万壹仟贰佰柒拾捌元每平方米。

本报告交付估价委托人估价报告原件陆份，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（签章）：



2020 年 6 月 12 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朝辉、姚洪安。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	2020年6月12日
李雪莲	1320110050	李雪莲	2020年6月12日

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

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，墙面及顶棚刷涂料，设定室内布局设计合理，水电暖等设施齐全。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 2008 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

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

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：保定市莲池区七一中路459号14号综合楼451-1407号

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恒祥北大街2176号19-1-205号。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°10′-40°00′，东经113°40′-116°20′之间。保定以“保卫大都，安

混结构住宅楼中位于 2 层的住宅单元房，两梯六户，于 2008 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，墙面及顶棚刷涂料，设定室内布局设计合理，水电暖等设施齐全。

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 2020 年 5 月 20 日。

六、价值类型

本次估价结果是指估价对象在价值时点 2020 年 5 月 20 日的房地产市场价格。

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

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)估价对象产权资料复印件;

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

收益法以预期原理为理论基础，通过测算估价对象未来的收益期限和未来收益，选取合适的报酬率，运用收益法公式测算估价对象的收益价值。

$$\text{估价对象房地产价值 } V = (A - B + C) / R \times [1 - 1 / (1 + R)^n]$$

其中：V——房地产价格

A——租金收益

B——租赁年总成本

C——增值收益

R——报酬率

n——有效使用年期（收益年限）

本次运用收益法测算的估价对象的收益价值为 1830403 元，单价 11607 元/平方米。

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，运用比较法测算的比较单价为 10948 元/平方米；运用收益法测算的收益单价为 11607 元/平方米，本次估价师对所运用的估价方法适用性、可靠性进行了分析，并结合估价对象实际情况和周边房地产市场状况，综合确定比较法和收益法测算结果均具有可靠性，估价结果的确定以采用算术平均法确定：即收益法测算的估价结果权重确定为 50%；市场比较法测算的估价结果权重确定为 50%。确定估价对象在满足全部假设和限制条件下

四 估价技术报告

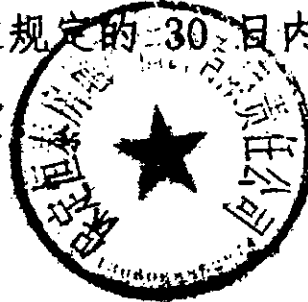
(仅供本公司存档及有关部门检查使用)

河北省保定市竞秀区人民法院 司法委托书

(2019)冀0602委评34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保定市市区农村信用合作联社大马坊信用社与被执行人徐振彪金融借款合同纠纷一案，申请执行人保定市市区农村信用合作联社大马坊信用社提出申请，对被执行人徐振彪名下位于保定市恒祥北大街 2176 号 19-1-205 号房产价格进行评估，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



五月花享乐汇

东北味道

云溪九城

清真科尔沁牛肉

大唐保定
供热公司

卓正丽景
蓝湾-A区

晨露金地

丽景蓝湾-B区

我的标记



保定美年大健康
门诊部有限公司

帝景欧洲

荷园家园

枫帆家园

八里庄村委会

北城枫景-西区

丽景华庭

天籁新城

秀兰锦观城
银色星座-B座

谭记旺品

全苑小区

秀兰·锦观城

凯撒皇宫
休闲酒庄

秀兰四季城

恒祥北大街

北堤路

盛和里园

北堤路

恒祥北大街

李庄街

延安路

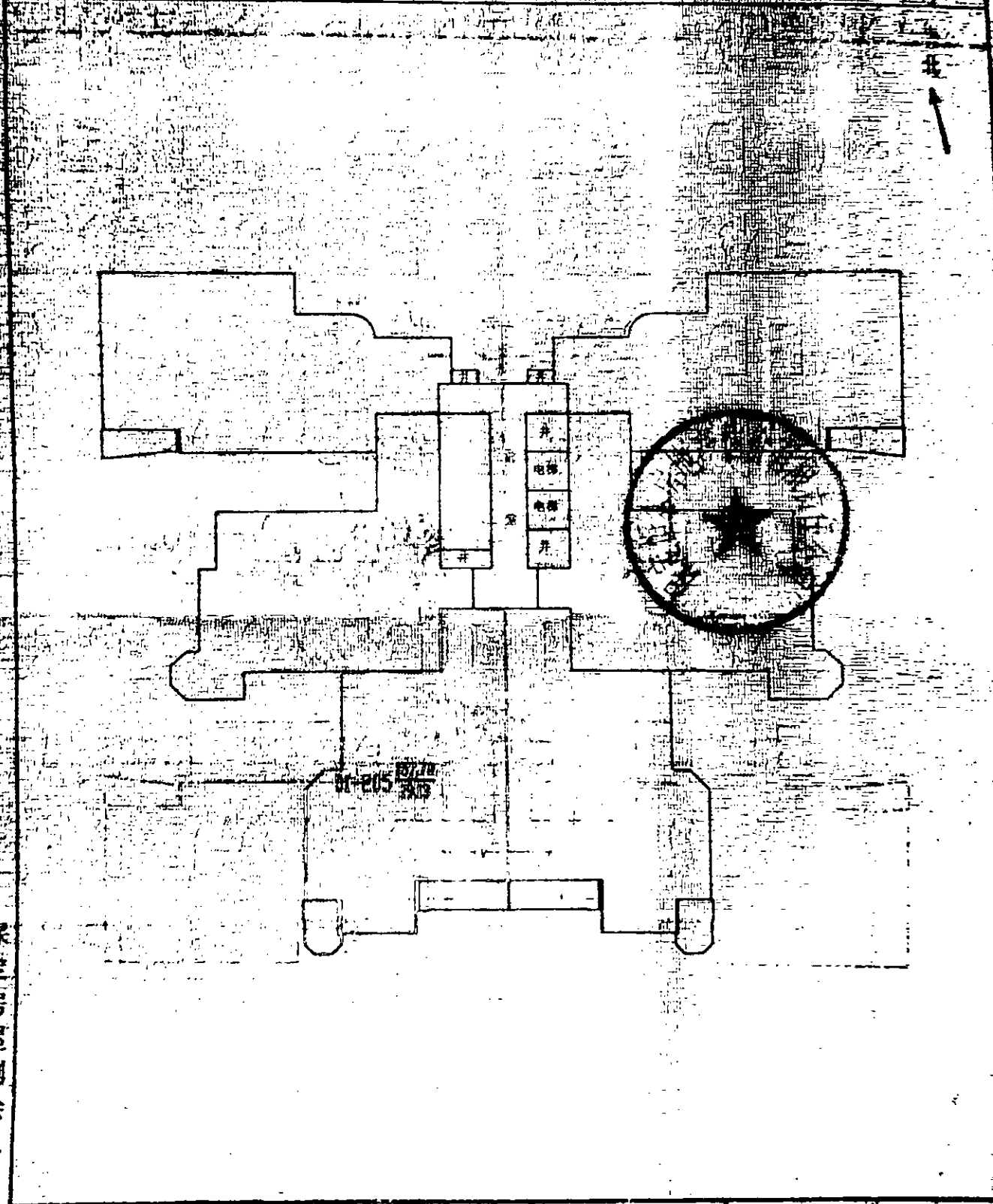


620100100020100020205

房屋分层分户平面图

20080923020

幢号	2002	结构	钢筋混凝土	套内建筑面积	138.57
单元号	0102	总层数	17	共有分摊面积	19.13
户号	01-205	层次	2	建筑面积	157.70
坐落	恒祥北大街276号19号楼				

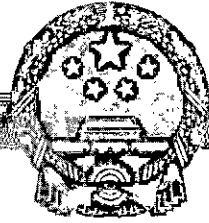


保定房屋测绘队

2010年5月28日

比例尺 1:350

测量员	张二
绘图员	张二



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. 00137925

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. 00136505

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

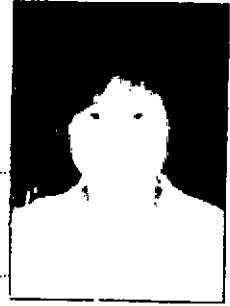
执业机构 / Employer

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



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

2022-12-11

持证人签名 / Bearer's signature

