

保定市永盛 房地产评估有限公司

房地产估价报告

永盛估字【2020】第 0715-12 号

估价项目名称：保定世纪恒远房地产开发有限公司所属的
位于定州市中山路金世豪庭小区1号楼104、
106、108室住宅用房地产市场价格价值评估项目

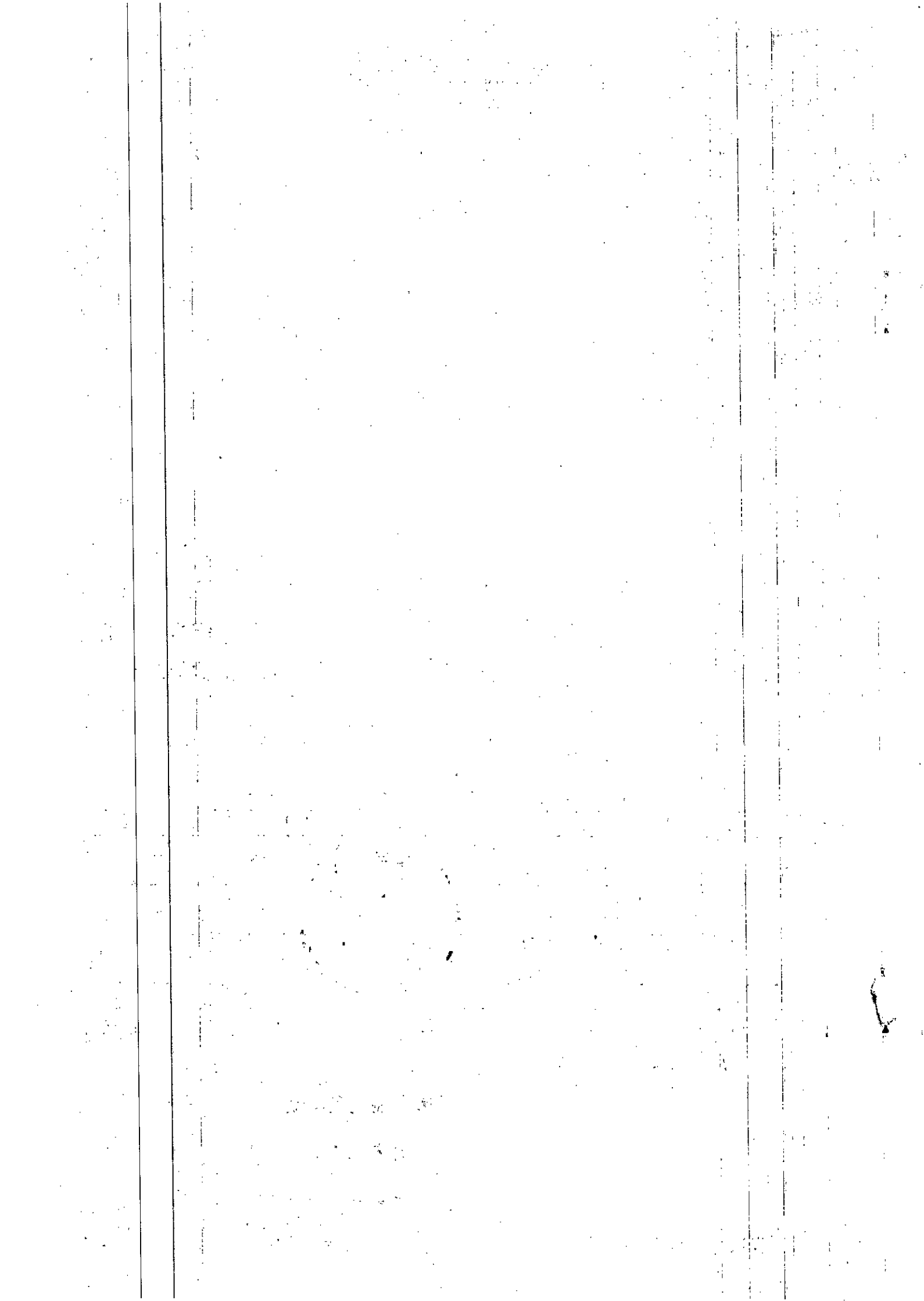
估价委托人：保定市竞秀区人民法院

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：张军（注册号：1319960059）

郭虎（注册号：1320190098）

估价报告出具日期：2020年7月15日



致估价委托人函

保定市竞秀区人民法院：

受贵方委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则对保定世纪恒远房地产开发有限公司所属的坐落于定州市中山路金世豪庭小区1号楼104、106、108室，总建筑面积为228.44平方米的住宅用房地产进行了价值评估。

估价目的：为估价委托人司法处置估价对象提供价格参考。

价值时点：2020年7月11日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，进行了科学、客观、合理的估价，在与本估价报告书假设条件相同的情况下，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验对影响房地产市场价格的因素进行分析，综合确定估价对象在价值时点的估价结果如下（币种：人民币）：

估价总价：117.53万元

总价大写：人民币壹佰壹拾柒万伍仟叁佰元整。

权利人	坐落	结构	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
保定世纪 恒远房地产 开发有限公司	定州市中山路金世豪庭 小区1号楼104室	钢混	103.21	5259	54.28
	定州市中山路金世豪庭 小区1号楼106室	钢混	65.50	5051	33.08
	定州市中山路金世豪庭 小区1号楼108室	钢混	59.73	5051	30.17
合计			228.44		117.53

特别提示：本次评估未考虑他项权利对估价对象价值的影响，在此提请报告使用者注意。

保定市永盛房地产评估有限公司

法定代表人：

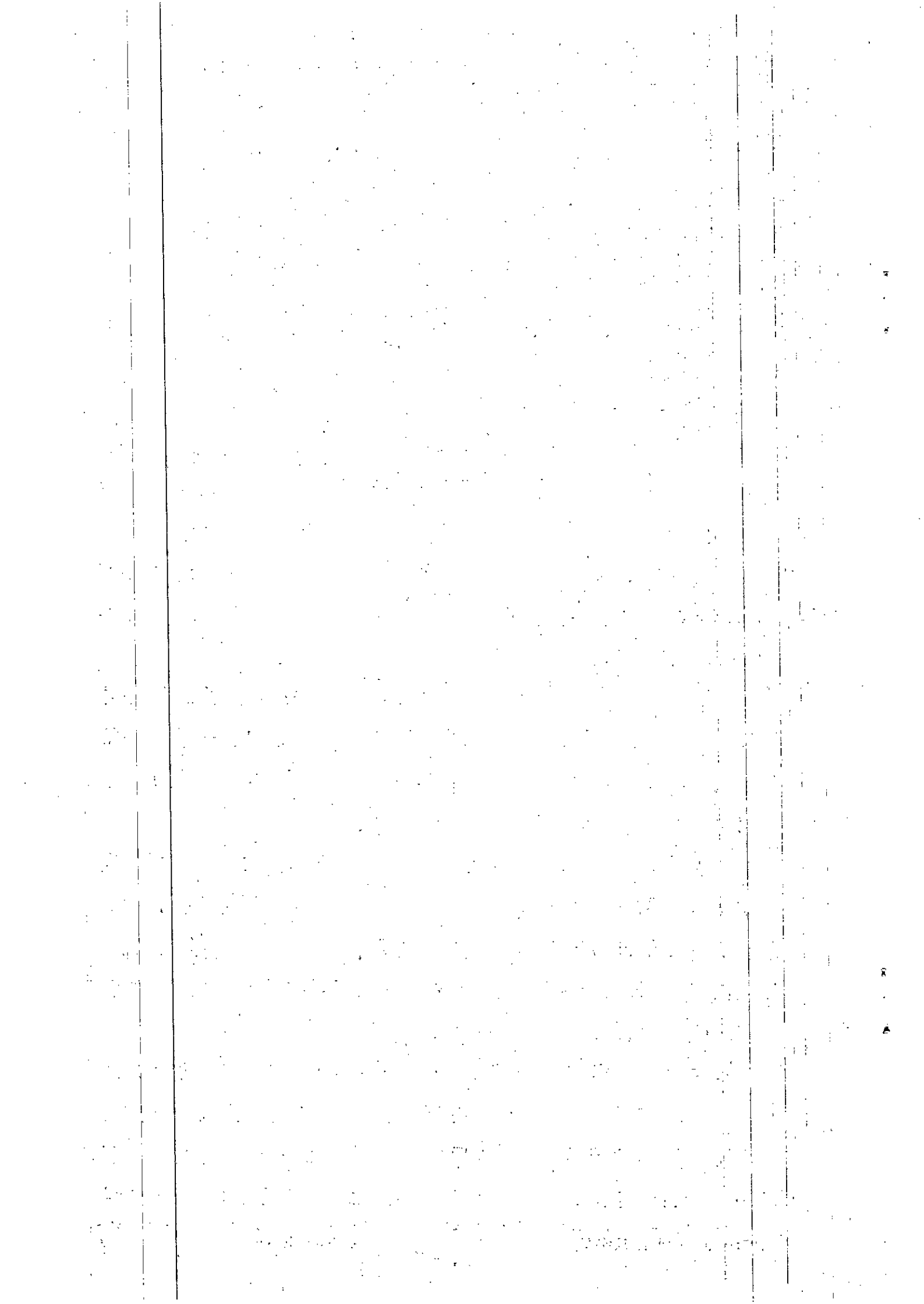


二零二零年七月十五日



目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
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	12
十三、估价作业期	12
估价技术报告	13
（由估价机构存档）	13
附 件	13



估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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，但受到估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

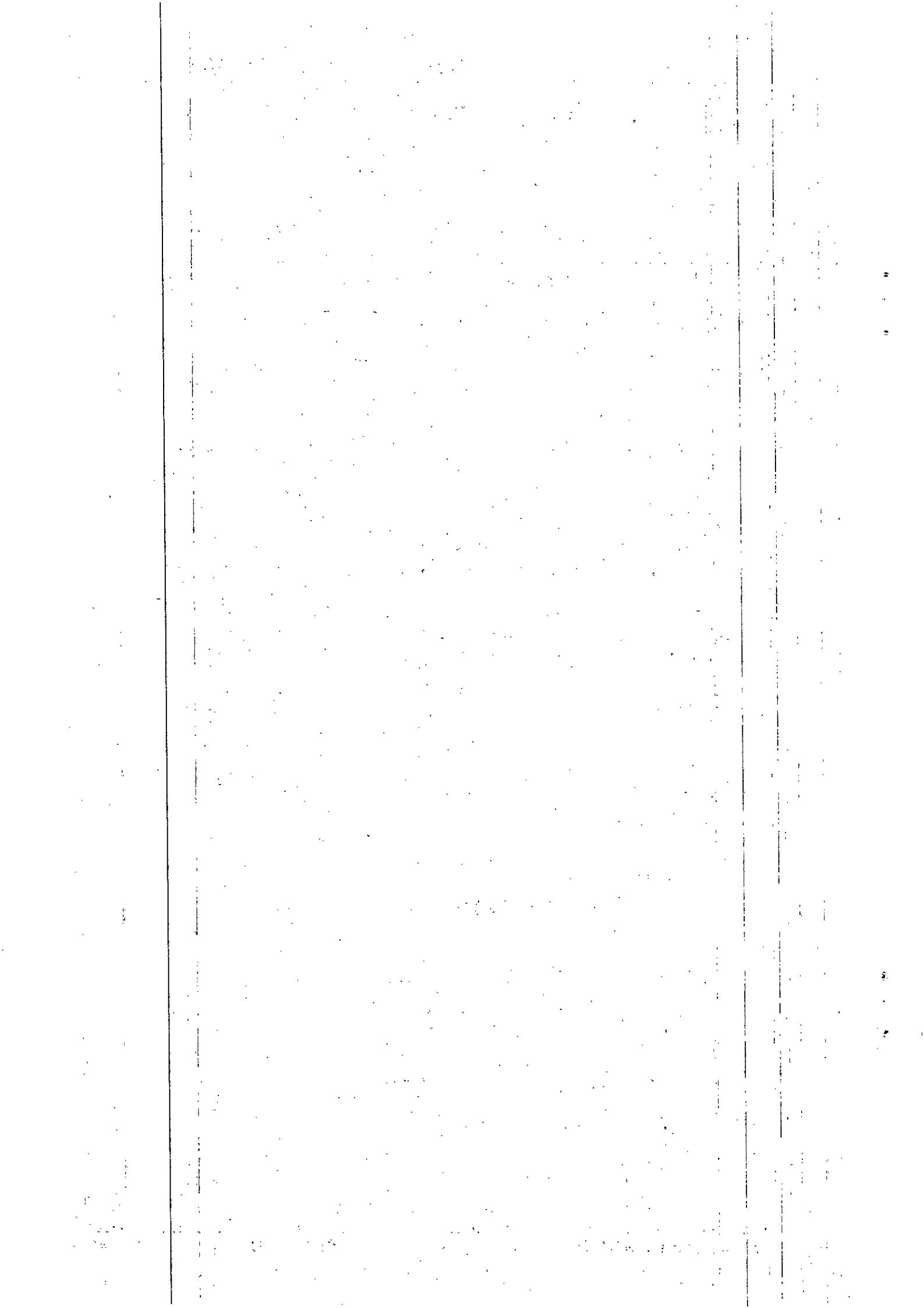
3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告，评估结论不应当作为价格可实现的保证。

5、本估价报告结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

6、本估价报告所依据的有关估价对象资料（河北省保定市竞秀区人民法院司法委托书、金世豪庭 1#、2#楼首层平面图、金世豪庭 1#住宅楼产权面积明细表）等均为估价委托人提供，由估价委托人对其真实性、准确性、合法性负责。因资料失实造成的估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

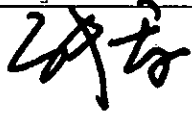
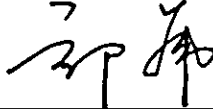
7、由于房屋所有权人未到现场，我公司的注册房地产估价师未能进入室内，只对估价对象室外及周边环境进行了实地查勘，本次按室内毛坯进行评估。注册房地产估价师对估价对象外部及周边环境进行了现场勘查，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供



的资料进行评估。除非另有协议，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

8、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师签名（盖章）：

姓名	注册号	签名	签名日期
张军	1319960059		2020年7月15日
郭虎	1320190098		2020年7月15日

明

估价假设和限制条件

一、估价的假设前提：

房地产市场供应关系、市场结构保持稳定。

在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，并且交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，交易双方有较充裕的时间进行交易。

任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

存在自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价。

估价对象与其他生产要素相结合，能满足目前物业的正常运转。

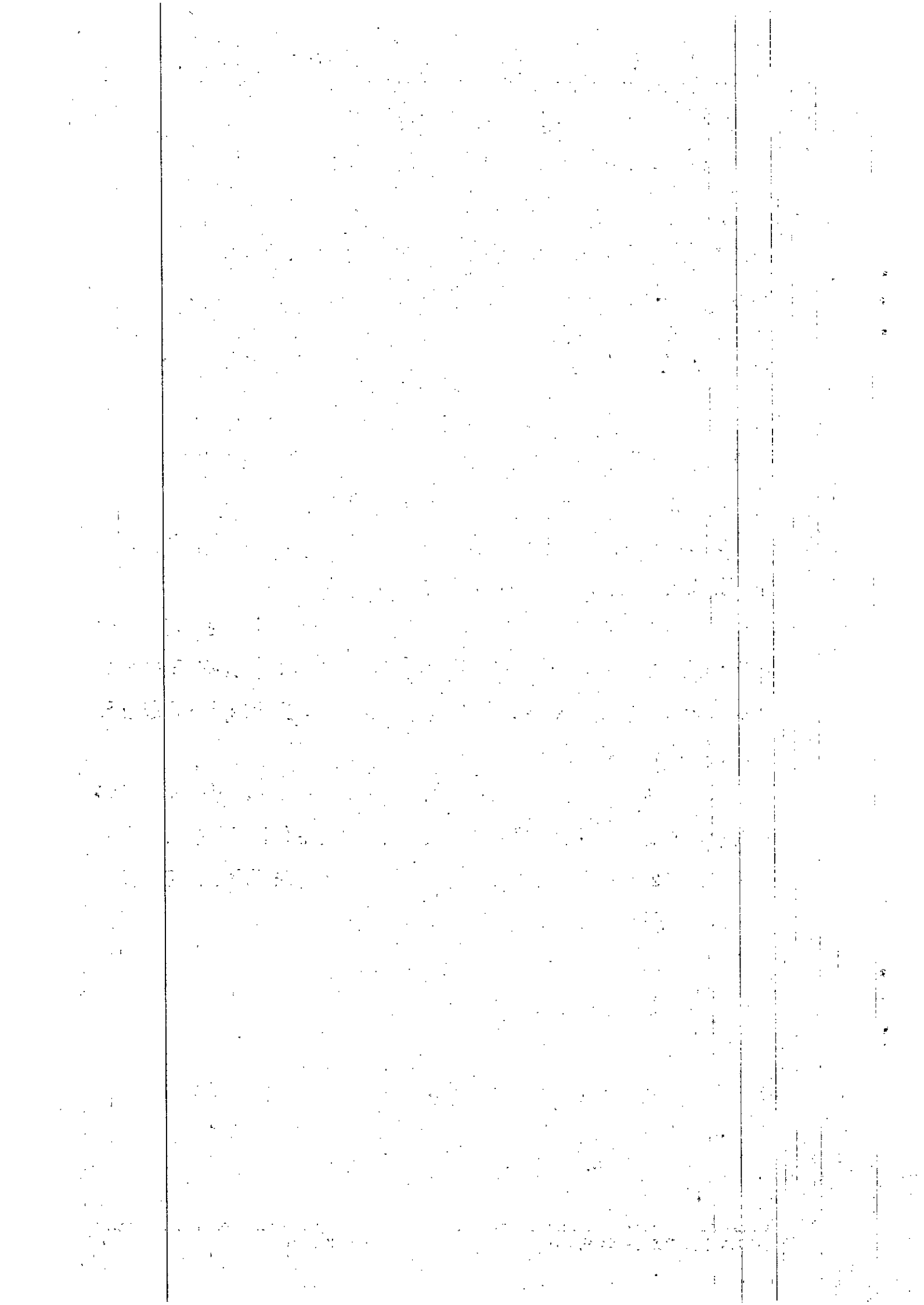
本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的检测，本次评估设定无其他基础、结构等方面的重大质量问题，以估价对象的建筑质量达到国家和行业规定的标准要求、可以正常使用为前提。

本次估价对象权属、面积、用途等，以估价委托人提供的河北省保定市竞秀区人民法院司法委托书、金世豪庭 1#、2#楼首层平面图、金世豪庭 1#住宅楼产权面积明细表为依据。由此产生的权属、面积及用途等争议相关问题，本公司及注册房地产估价师不承担相关责任。

由于房屋所有权人未到现场，我公司的注册房地产估价师未能进入室内，只对估价对象室外及周边环境进行了实地查勘，本次按室内毛坯进行评估。

本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇到不可抗力对估价结论的影响，未考虑估价对象可能存在的他项权利对估价结果的影响。

本次评估价值的评估不包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权，也不包括原有的租赁权和用益物权。由于估价委托人未约定价值时点，根据司法处置的需要，本次评估按实



地查勘日 2020 年 7 月 11 日作为价值时点。

估价结果是在满足全部假设与限制条件下，于价值时点 2020 年 7 月 11 日，建筑物在现况利用条件下的房地产价格。

如假设及限制条件发生变化，估价结果需做相应调整。

二、报告使用限制条件及说明

1、本次估价目的是为估价委托人司法处置估价对象提供价格参考，不作其他估价目的之用。

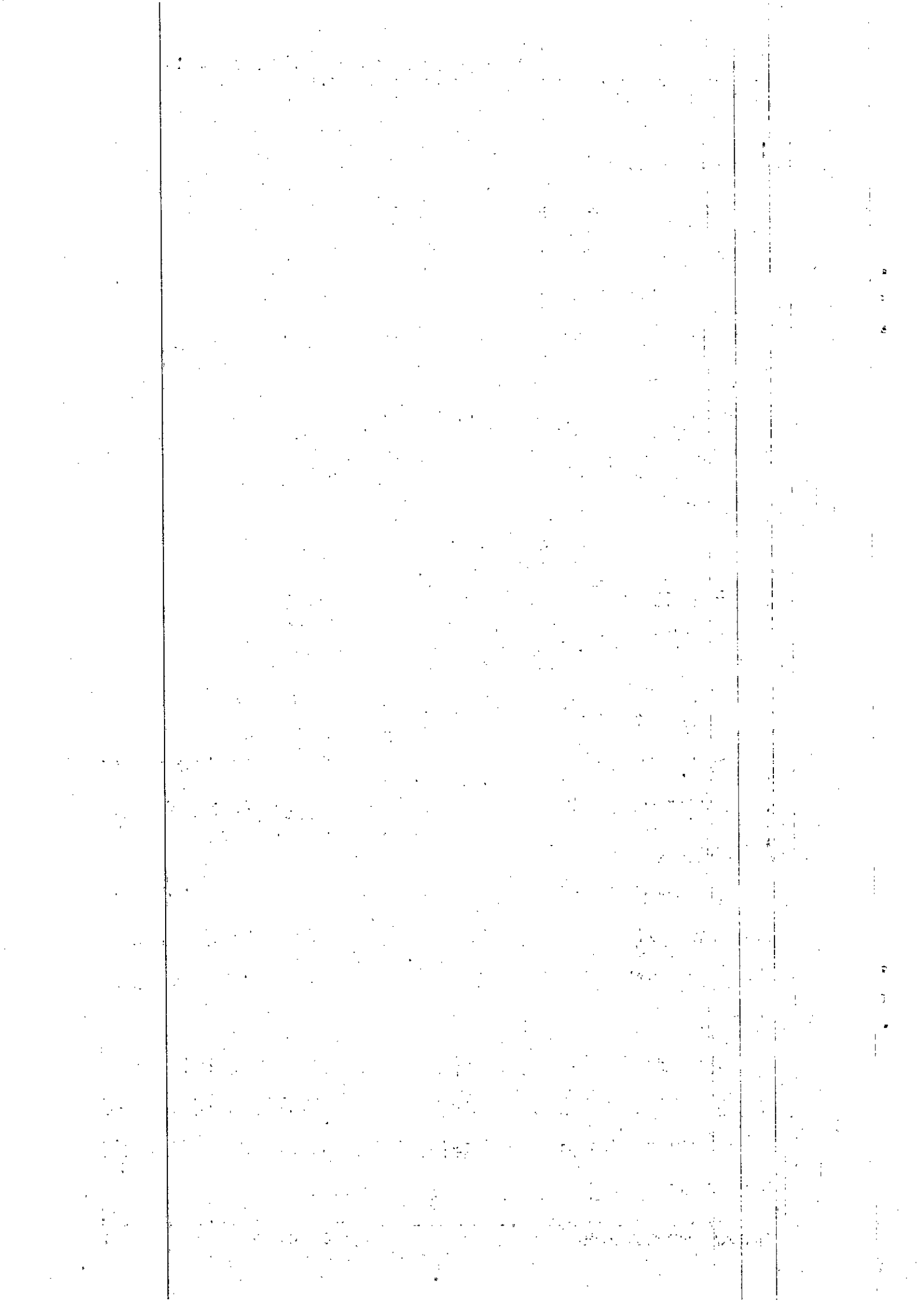
2、房地产估价报告包括“估价结果报告”和“估价技术报告”，“估价技术报告”仅供估价机构存档和作为估价结果提交有关部门确认或备案时的附件。

3、本次报告的估价结果不考虑司法处置费用、后续交易税费以及不可预见的其他费用。

4、当事人或其他估价利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过保定市竞秀区人民法院向我公司书面提出复核评估，若对复核结果仍有异议，应当自收到复核结果之日起五日内向房地产评估专家委员会申请鉴定。

5、估价报告使用期限自估价报告出具之日 2020 年 7 月 15 日一年有效期内，如使用本报告估价结果的时间与报告的估价日期相差 12 个月或以上，我对应用此结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。

6、本报告由我公司负责解释。



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：保定市永盛房地产评估有限公司

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 人 代 表：张军

资 格 等 级：贰级

证 书 编 号：冀建房估（保）12号

统一社会信用代码：911306066012496024

三、估价目的

为估价委托人司法处置估价对象提供价格参考。

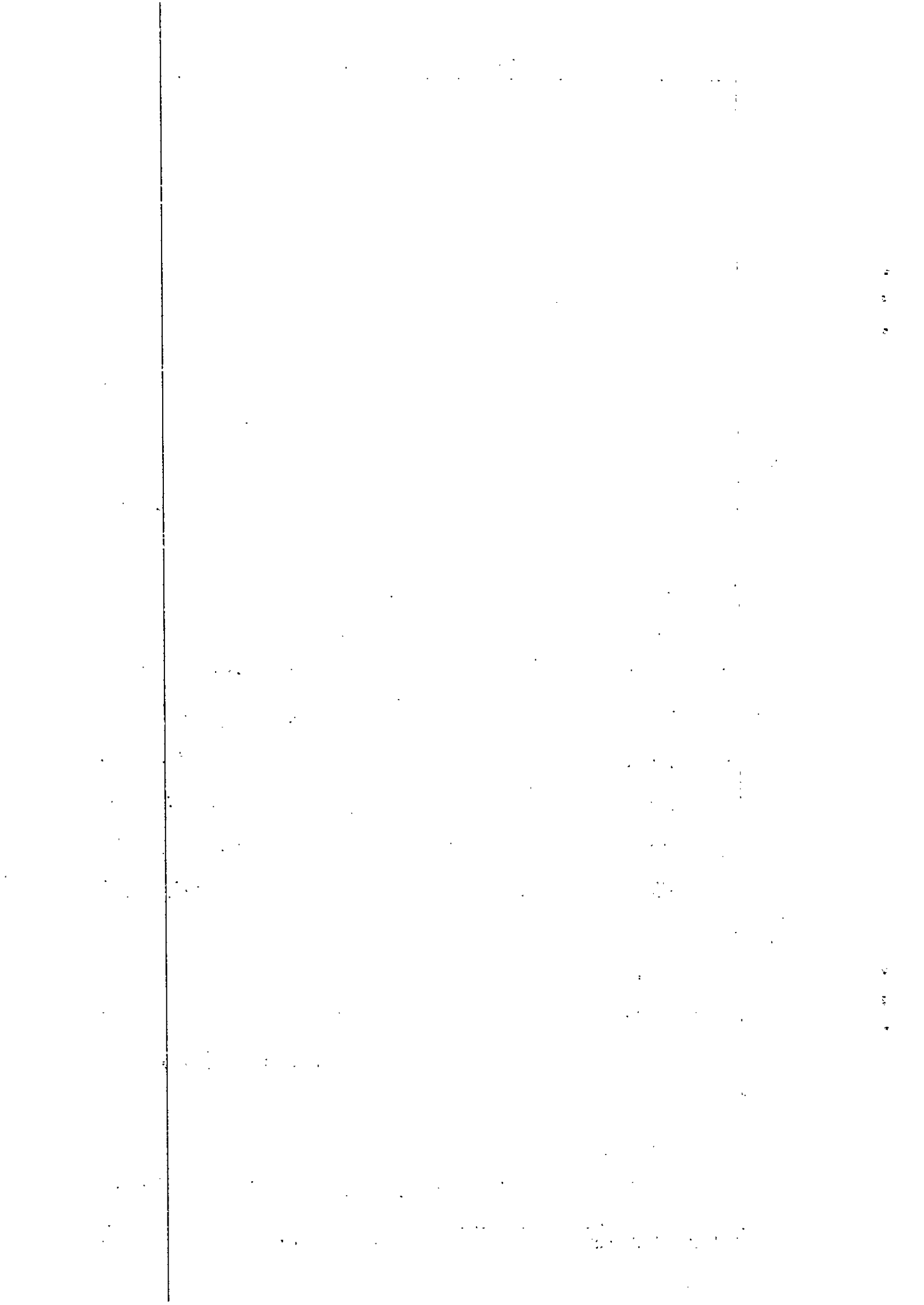
四、估价对象

1、区位状况

影响房地产价格水平的区位状况包括：估价对象在城市中的位置，所处区域的交通条件，公共基础设施的完备程度，区域环境状况，所处楼幢、楼层和朝向等。

定州市位于北纬 $38^{\circ} 14' - 38^{\circ} 40'$ ，东经 $114^{\circ} 48' - 115^{\circ} 15'$ 之间；太行山东麓，华北平原西缘，河北省中部偏西。定州位于北京、天津之翼，保定、石家庄之间，定州市区距北京 196 公里，距天津 220 公里，距石家庄 68 公里，距保定 56 公里。

该估价对象位于定州市中山路金世豪庭小区 1 号楼 104、106、108 室。估价对象所在小区南邻中山西路，西邻西关北街，附近区域有检察院家属院、中国银行、中国邮储银行、好邻居便利店等，基础设施及公共配套较为齐全，交通便捷，周边环境较好。



2、实物状况

影响房地产价格水平的实物状况主要包括：建筑物的建筑功能、外观、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，地质状况良好。

估价对象为定州市中山路金世豪庭小区 1 号楼 104、106、108 室，所在楼栋为地上二十六层的钢混结构建筑物，建筑年代为 2011 年，外墙面刷涂料，室内毛坯，有供水、供电、供暖、燃气设施，入户防盗门。（由于房屋所有权人未到现场，我公司的注册房地产估价师未能进入室内，只对估价对象室外及周边环境进行了实地查勘，本次按室内毛坯进行评估。）

3、权益状况

估价对象房屋所有权人：保定世纪恒远房地产开发有限公司，坐落：定州市中山路金世豪庭小区 1 号楼 104、106、108 室，总建筑面积：228.44 平方米。（本次估价对象权属、面积、用途等，以估价委托人提供的河北省保定市竞秀区人民法院司法委托书、金世豪庭 1#、2#楼首层平面图、金世豪庭 1#住宅楼产权面积明细表为依据。由此产生的权属、面积、用途等争议相关问题，本公司及注册房地产估价师不承担相关责任。）

4、市场背景

近几年，我国政府通过宏观调控，扩大内需及各种积极和财经政策等措施，我国国民经济发展速度保持了较快的增长，物价稳定，人民生活安居乐业。

在总体规划基础上进行调整后，规划区的面积为 24 平方公里，城市性质为保定市南部区域中心和物资集散地，以发展农副产品深加

工、轻工业和机械工业为主的历史文化名城。清风街和中山路为贯通南北东西的城市主轴线。工业区、科教区、居住区、商贸政综合中心区等五个分区功能齐全。东起自来佛街，西至商业街，北自兴华路，南至南环路间为古城保护范围，用地约 4.5 平方公里。

定州市工业经济快速发展。定洲电厂、长安汽车、旭阳焦化、伊利乳业四大支柱企业带动了定州经济快速发展。民营经济快速发展，形成了铸造轧钢、钢网编织、体育用品、纺织加工等优势行业。第三产业快速增长，内部结构进一步优化。全市共有各类市场 93 处，其中专业市场 24 处，为构筑定州新的产业优势奠定了基础。

5、最高最佳利用原则

估价对象的最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。经过注册房地产估价师综合分析，该估价对象保持现状用途继续使用符合最高最佳利用原则。

五、价值时点

2020 年 7 月 11 日以实地查勘期作为价值时点。

六、价值类型

根据本次估价的估价目的，采用市场价值，是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式，在价值时点自愿进行交易的金额。

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。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国资产评估法》

- 4、《城市房地产转让管理规定》
- 5、《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》
- 6、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》
- 7、《房地产估价规范》
- 8、估价委托人提供的有关资料
- 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

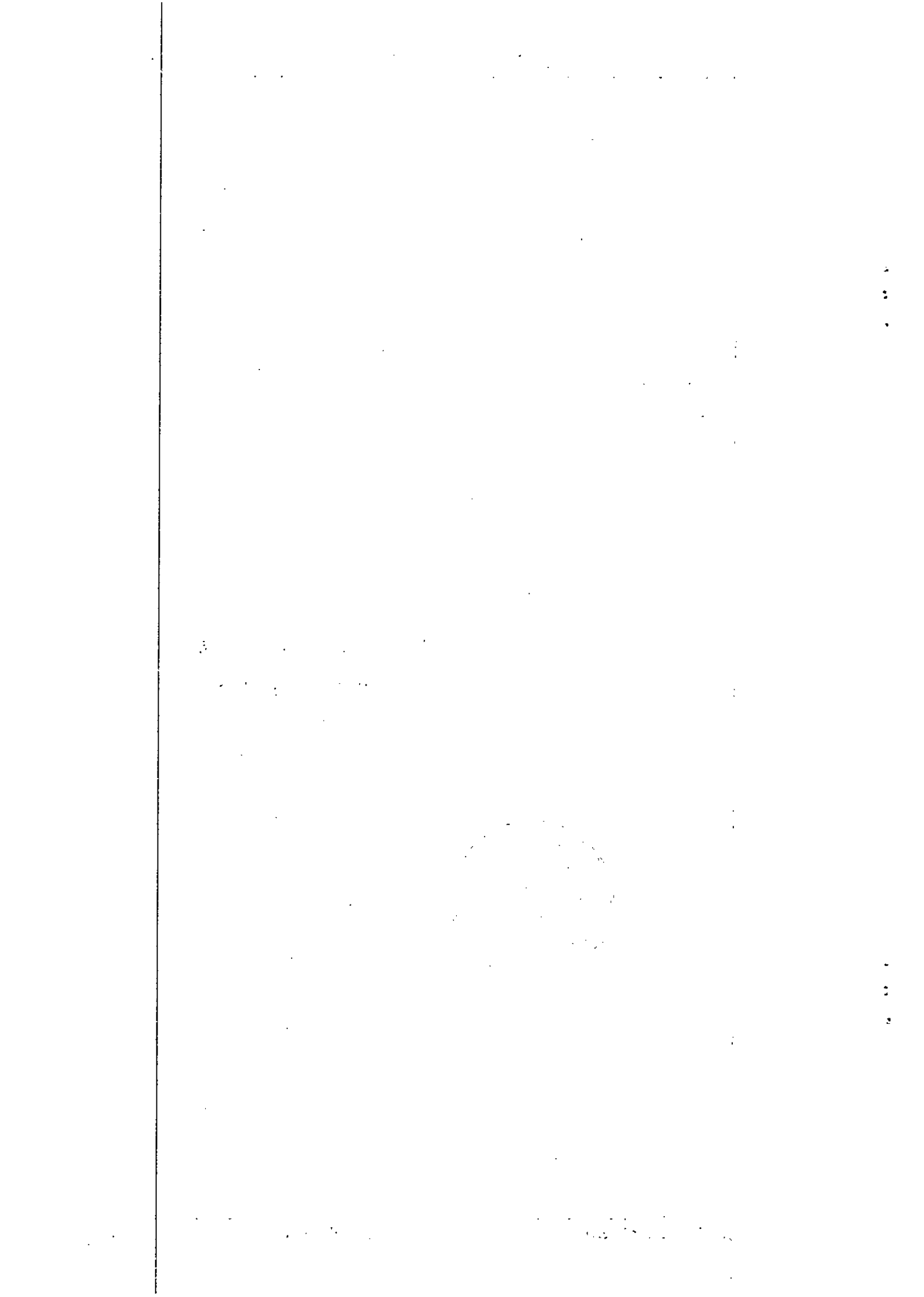
注册房地产估价师根据估价目的、估价原则、估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，选择科学的估价方法，并结合注册房地产估价师经验，评估确定估价对象在价值时点 2020 年 7 月 11 日的公开市场价值评估结果如下（币种：人民币）：

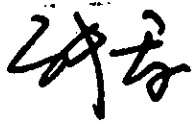
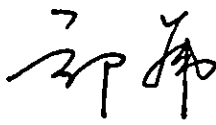
估价总价：117.53 万元

总价大写：人民币壹佰壹拾柒万伍仟叁佰元整。

权利人	坐落	结构	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
保定世纪 恒远房地产 开发有限公司	定州市中山路金世豪庭 小区 1 号楼 104 室	钢混	103.21	5259	54.28
	定州市中山路金世豪庭 小区 1 号楼 106 室	钢混	65.5	5051	33.08
	定州市中山路金世豪庭 小区 1 号楼 108 室	钢混	59.73	5051	30.17
合计			228.44		117.53

十一、注册房地产估价师



姓名	注册号	签名	签名日期
张军	1319960059		2020年7月15日
郭虎	1320190098		2020年7月15日

十二、实地查勘期

2020年7月11日

十三、估价作业期

2020年7月6日至2020年7月15日。



第 一 卷