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 0709-10 号

估价项目名称：王彦力所属的位于保定市风帆小区 C 区 53-1-302 住宅用房地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：张 军（注册号：1319960059）

郭 虎（注册号：1320190098）

估价报告出具日期：2020 年 7 月 9 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、独立的原则对王彦力所属的坐落于保定市风帆小区 C 区 53-1-302，建筑面积为 94.17 平方米的住宅用房地产进行了价格评估。

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 6 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：90.16 万元

单价：9574 元/平方米

总价大写：人民币玖拾万零壹仟陆佰元整。

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：张军

二零二零年七月九日

目　录

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，本报告的全部或一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鉴定委托书、房屋所有权证）等均为估价委托人提供，由估价委托人对其真实性负责。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，本次按室内普通装修进行评估。

8、本次实地查勘对被遮盖、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。

9、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 9 日
郭虎	1320190098		2020 年 7 月 9 日

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房屋所有权证为依据，估价对象现场状况已有估价委托人及到场相关人员确认，签字。由此产生的权属、面积、用途争议等相关问题，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，本次按室内普通装修进行评估。

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 6 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 6 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 9 日一年内有效，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，我公司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，所处区域的商业繁华程度，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。

该估价对象位于保定市风帆小区C区53-1-302，总层数为六层，所在层数为第三层。估价对象所在区域附近有保泵小区，铸机社区，保定电力职业技术学院，风帆学校，龙潭公园，保定市富昌路综合市场等，且周边分布着众多商业门脸，小区交通条件较差。

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，土壤地基状况良好。

估价对象房屋建筑面积为94.17平方米，外墙面为抹灰涂料，室内为普通装修，有入户防盗门，一梯两户。以上建筑自建成至今，维护保养情况良好（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，本次按室内普通装修进行评估）。

3、权益状况

证号：保定市房权证字第 O 200606500,房屋所有权人：王彦力，坐落：风帆小区C区53-1-302，结构：混合，建筑面积：94.17平方米，设计用途：住宅。（本次估价对象权属、面积、用途等，以估价委托人提供的房屋所有权证为依据，估价对象现场状况已有估价委托人及到场相关人员确认，签字。由此产生的权属、面积、用途争议等相关问题，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。

2015年，保定行政区划调整正式公布，市辖区由3个变成了5个，市区面积由原来的312平方公里增加到2531平方公里，市区人口由原来的119.4万人增加到280.6万人。同年，京津冀协同发展规划也正式获批。随着此次区划的调整以及京津冀协同发展国家战略的深入推进，保定迎来了历史上前所未有的发展机遇。

为推动京津保率先联动发展，保定牢固树立开放、高端、创新、统筹、效率理念，积极倡导“来到保定，一切搞定”的号召，做好对接工作。

交通条件是城市发展的基础。根据市政府工作报告，我市将加强规

划和交通对接。推动交通互联互通，开工建设曲港、石津、西阜高速保定段，推进荣乌高速保定段建设；加快京白路等干线公路拓宽改造；推进廊涿城际及白沟新城至首都新机场支线铁路前期工作，力促津保城际铁路建成通车，构筑京津保一小时快捷交通体系。另一方面，完成白洋淀大道、朝阳大街南延、北三环东延后续工程，加快实施复兴路西延、东风路西延、乐凯大街南延等道路建设，打通断头路、卡脖路，完善城市路网框架，改善市区交通环境。

生态环境是人类生存的物质基础，是经济发展的前提条件。保定借助国家环保部“2+4”协作机制，强力推进大气污染防治 3 年行动计划，开展十大攻坚行动，尤其在锁定燃煤和扬尘两大方面，出重拳、下猛药；此外，扎实开展白洋淀连片美丽乡村建设，让“华北明珠”重放异彩。

紧随京津冀发展的步伐，重视产业发展行动势在必行。保定将强力抓好“京津冀协同发展·央企进河北”的协议落地、意向深化等，争当央企入冀的标杆市；围绕落实《中国制造 2025》和“互联网+”行动计划，积极对接京津高端资源，以产业融合推动转型升级，着力打造一批能够起支撑和带动作用的新引擎。

随着保定市规划的进一步深化，公共服务设施建设工作也迈进了一个新的台阶。政府将强力推进主城区建设，高起点规划、高水平建设，积极推进新型城镇化与城乡统筹示范区建设，打造一批都市卫星城、一批微中心、一批都市美丽乡村。由英利集团投资建设的亚洲单体最大的双玻组件示范项目——保定城市低碳公园在 2015 年 6 月 10 日建成。该项目集能源综合利用、温室栽种南方特色植被、餐饮娱乐配套服务于一身，是一座低碳、绿色、环保的新型城市综合体，8 月 12 日正式开园。

随着越来越多的北京企业深度融入该项战略中，创新和突破成了保定新的标杆。2015 年 4 月 28 日，中关村创新中心选择了京外第一个落脚地——保定。保定·中关村创新中心总投资 5.2 亿元，占地 45 亩，

建筑面积 6.2 万平方米。揭牌当天，华北电力大学等 14 家单位成为该中心首批合作伙伴。在承接北京商贸行业转移中，保定市走在了河北全省的前列。

京津冀的大潮还促进了保定的民生建设。保定将积极承接京津的优质公共资源，通过合作办学、合作办医、异地养老等形式，提升教育、医疗、社保、养老等社会事业水平，逐步缩短与京津差距，不断增强公共服务对协同发展的支撑保障能力。把协同发展的机遇转化为扶贫攻坚的强大动力，继续按照“1+3+5”格局，强力推进扶贫开发攻坚战。

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 6 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 6 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：90.16万元

单价：9574元/平方米

总价大写：人民币玖拾万零壹仟陆佰元整。

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 9 日
郭虎	1320190098		2020 年 7 月 9 日

十二、实地查勘期

2020 年 6 月 11 日

十三、估价作业期

2020 年 6 月 10 日至 2020 年 7 月 9 日。

保定市永盛房地产评估有限公司

二零二零年七月九日