房地产估价报告

永盛估字【2021】第 0330-10 号

估价项目名称：赵会好所属的位于保定市新华村 11-1-402 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：1819960059）

郭 虎（注册号：1320190098）

估价报告出具日期：2021 年 3 月 30 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、独立的原则对赵会好所属的位于保定市新华村 11-1-402，建筑面积为 96.28 平方米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：2021 年 3 月 23 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：84.03 万元

单价：8728 元/平方米

总价大写：人民币捌拾肆万零叁佰元整。

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

二零二一年三月三十日

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、准确性负责。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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的实地查勘仅限于其外观和使用状况，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		2021 年 3 月 30 日
郭虎	1320190098		2021 年 3 月 30 日

估价假设和限制条件

一、一般假设：

1、本次估价以估价委托人确定的估价对象、估价范围进行估价，假定估价对象保持现状继续使用。

2、对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定其安全。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，估价对象可在公开市场上自由转让，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，存在自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价，交易有一段合理洽谈时间，通盘考虑房地产性质和市场情形下进行议价。

4、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。

5、本次估价结果未考虑市场供应关系、市场结构发生重大变化或实质性变化、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。

6、本次估价对象权属、面积、用途及产权人信息等，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、房屋所有权证为依据，估价对象现场状况已有估价委托人、申请人确认。由此产生的权属争议等相关问题，本公司及注册房地产估价师不承担相关责任。

二、未定事项假设

1、根据司法鉴定的需要，本次评估按实地查勘日 2021 年 3 月 23 日作为价值时点。

2、本次评估价值的评估不包括房地产被查封及房地产上原有的担

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。

三、背离事实假设

无背离事实假设。

四、不相一致假设

根据估价委托人提供的房屋所有权证，估价对象证载幢号为 11，经注册房地产估价师现场勘查，实际幢号为 19，与证载幢号不相一致，本次估价假设现场勘查的 19 幢楼与证载 11 幢楼为同一幢楼。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

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、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。

4、估价报告使用期限自估价报告出具之日 2021 年 3 月 30 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。

5、本报告由我公司负责解释。

（此页以下无正文）

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。

该估价对象位于保定市新华村 11-1-402，房屋总层数为六层，房屋所在层数为第四层。估价对象所在小区东为永华北大街，南为东风中路，附近区域有河北保定第三中学(五四中路)、保定三中实验学校、新华幼儿园(永华北大街)、四通时尚购物广场(永华北大街店)等，基础设施及公共配套较为齐全，有多条公交线路通过，交通便捷。

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。

估价对象为混合结构建筑物，建筑面积为96.28平方米，外墙刷涂料，入户防盗门。在价值时点，估价对象所在楼幢维护保养情况较好（由于产权人未到现场，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

根据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、房屋所有权证，房屋所有权人：赵会好，坐落：新华村11-1-402（根据估价委托人提供的房屋所有权证，估价对象证载幢号为 11，经注册房地产估价师现场勘查，实际幢号为 19，与证载幢号不相一致，本次估价假设现场勘查的19幢楼与证载11幢楼为同一幢楼），建筑面积：96.28平方米，设计用途：住宅。

4、市场背景

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。

随着非首都功能疏解和雄安新区建设的进行，保定市加快发展脚步。保定市政府攻坚克难、落实多个民生项目，借势雄安、建设一批基础设施。

经过一两年的房地产市场高涨，近年来房地产市场有所回落，各地政府在“房住不炒”总基调的指导下，更加灵活地因城施策，多地从供需两端出台房地产扶持政策，政策以供应端扶持为主，需求端鼓励为辅，

缓解企业资金压力的同时，提振市场信心，促进房地产市场的平稳运行。短期来看，房地产行业仍面临一定压力，未来仍将有更多地区优化调控政策，以稳定市场预期，但限购、限贷等主体政策难现放松，需求端的政策仍将以购房补贴、人才落户等方式落实。

总体来说，保定市政府坚持 “房子是用来住的、不是用来炒的”定位，稳地价、稳房价、稳预期。新冠疫情对房地产市场造成了明显的冲击，存量房成交量及成交价格持续走低，随着疫情防控形势向好，存量房交易价格逐渐趋于平稳。

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

2021 年 3 月 23 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

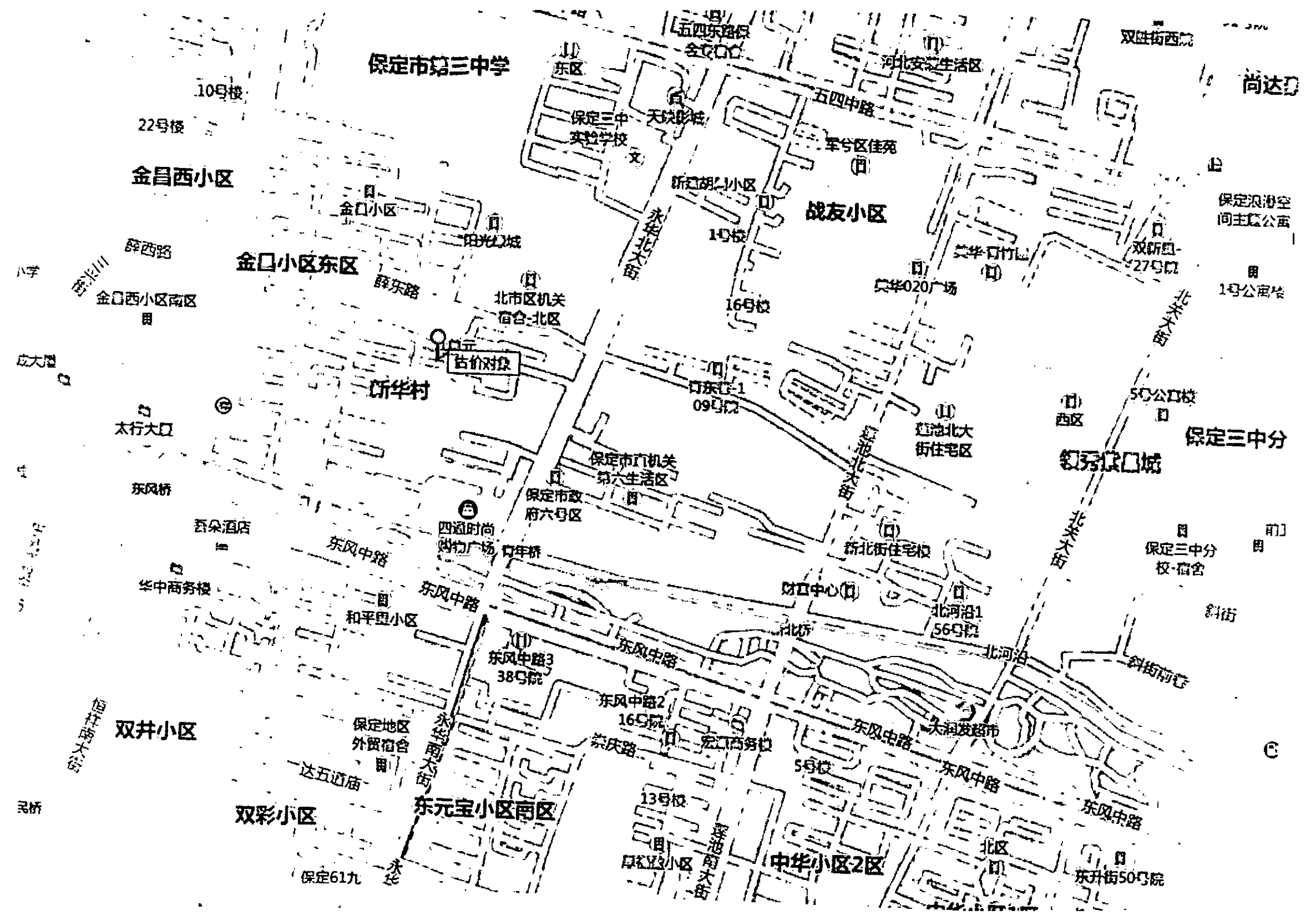
河北省保定市竞秀区人民法院

司法委托书

（2021）冀0602委评8号

保定市永盛房地产评估有限公司：

我院执行的申请执行人霸州市沐阳商贸有限公司与被执行人赵会好、王红凯追偿权纠纷一案，申请人霸州市沐阳商贸有限公司提出申请，对被执行人赵会好名下坐落于保定市新华村11-1-402室房屋进行评估，[illegible]民法院对外委托工作实施细则[illegible]贵公司为本案的评估部门，请贵公司[illegible]评估报告，并将评估结果邮寄[illegible]


保定市第三中学
东区
五四东路保
金安口
河北安装生活区
双胜街西口
尚达
10号楼
22号楼
保定三中
实验学校
天缘影城
五四中路
军号区佳苑
金昌西小区
新江湖小区
战友小区
保定浪漫空
间主题公寓
金昌小区
阳光城
永华北大街
1号楼
薛西路
金昌小区东区
薛东路
北市区机关
宿舍-北区
16号楼
吴华020广场
双新园-
27号院
1号公寓楼
金昌西小区南区
北关大街
估价对象
新华村
东区-1
09号院
5号公寓楼
西区
太行大口
迎池北大
街住宅区
保定三中分
校-宿舍
保定市市机关
第六生活区
保定市政
府六号区
迎池北大街
东风桥
四通时尚
购物广场
四年桥
药北街住宅楼
吾朵酒店
东风中路
华中商务楼
财口中心
北河沿1
56号院
和平里小区
北桥
北河沿
东风中路3
38号院
东风中路
斜街南巷
东风中路2
16号院
大润发超市
双井小区
保定地区
外贸宿舍
永华南大街
宏江商务楼
崇庆路
5号楼
达五道庙
东风中路
东元宝小区南区
13号校
双彩小区
迎池南大街
中华小区2区
北区
东升街50号院
保定61九
永华