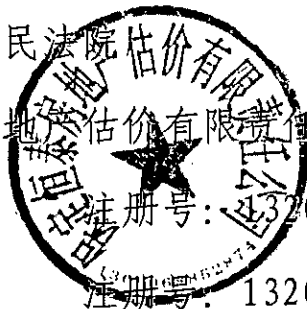


# 保定恒泰房地产估价 有限责任公司 评估报告书

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竞秀区  
江城路 555 号秀兰庄园 7-B-502 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 注册号：1320070056  
李永霞 注册号：1320060007



估价报告出具日期：2020 年 2 月 5 日

估价报告编号：冀恒泰字第 202005A630 号



Handwritten text, possibly a signature or date, located below the stamp.

Small handwritten mark or characters located below the main line of text.

## 致估价委托人函

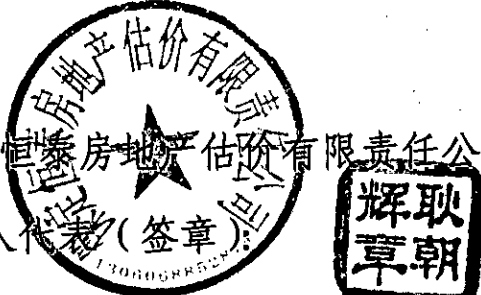
保定市竞秀区人民法院：

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竞秀区江城路555号秀兰庄园7-B-502号房地产（于2003年竣工并交付使用，建筑面积为273.67m<sup>2</sup>），于价值时点2020年1月7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：1978087元，人民币大写：壹佰玖拾柒万捌仟零捌拾柒元整；评估单价为：7228元/平方米，人民币大写：柒仟贰佰贰拾捌元每平方米。

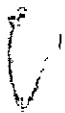
本报告交付估价委托人估价报告原件陆份，报告复印件无效。

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2月5日



## 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竞秀区江城路555号秀兰庄园7-B-502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  $38^{\circ} 10' - 40^{\circ} 00'$ ，东经  $113^{\circ} 40' - 116^{\circ} 20'$  之间。保定以“保卫大都，安定天下”得名，素有“北控三关，南达九省，畿辅重地，都南屏翰”之称。清代，保定为直隶省省会，是直隶总督驻地，新中国成立后曾两度为河北省省会。保定也是传说中尧帝的故乡，有着 3000 多年的历史，是历史上燕国、中山国、后燕立都之地，境内文物古迹众多，如大慈阁、直隶总督署、清西陵等。保定市总面积 22190 平方公里，截至 2017 年末，下辖 5 个市辖区、15 个县，代管 4 个县级市，设有 1 个国家级高新区，全市常住人口 1046.92 万人。2017 年 4 月，中共中央、国务院决定设立河北雄安新区，涉及保定市雄县、容城、安新 3 县及周边部分区域，是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区。估价对象位于保定市竞秀区江城路 555 号秀兰庄园 7-B-502 号，该估价对象所处秀兰庄园小区南为天威西路，周围商业店铺、服务网点、中小学、医院、休闲娱乐场所分布众多，居住氛围浓厚。该小区周围路网密度大，交通便利。该小区所处地理位置优越，周围生活小区分布众多，该小区区内居住条件良好，各项城市基础设施及公共配套服务设施齐全，是一个较为理想的安居场所。

## 2、个别因素：

影响房地产价格水平的个别因素主要包括：房地产权属、规模、用途、新旧程度，装修，设施设备，平面布置，工程质量，建筑结构，楼层，朝向，维护、保养、使用情况等。





依据估价委托人提供资料，坐落为竞秀区江城路 555 号秀兰庄园 7-B-502 号，经估价师现场勘查，该房屋总层数为 6 层，所在层数为 5-6 层，建筑面积为 273.67 平方米。估价对象为一幢 6 层混合结构住宅楼中位于 5-6 层的住宅单元房，于 2003 年竣工并交付使用，外墙面粘贴外墙砖，建筑工程质量优良，维护良好。

该套单元房装修简洁、大方，客厅、餐厅及卧室地面铺地板砖或木地板，墙面刷乳胶漆，顶棚做简易吊顶；厨房及卫生间地面铺防滑地板砖，墙面粘贴瓷砖到顶，顶棚采用防水吊顶；其室内设有楼梯一部，该估价对象外门为全封闭式防盗门，塑钢外窗。该套单元房布局设计合理，通风良好，采光充足，水电齐全，集中供天然气，使用功能良好。

## 五、价值时点

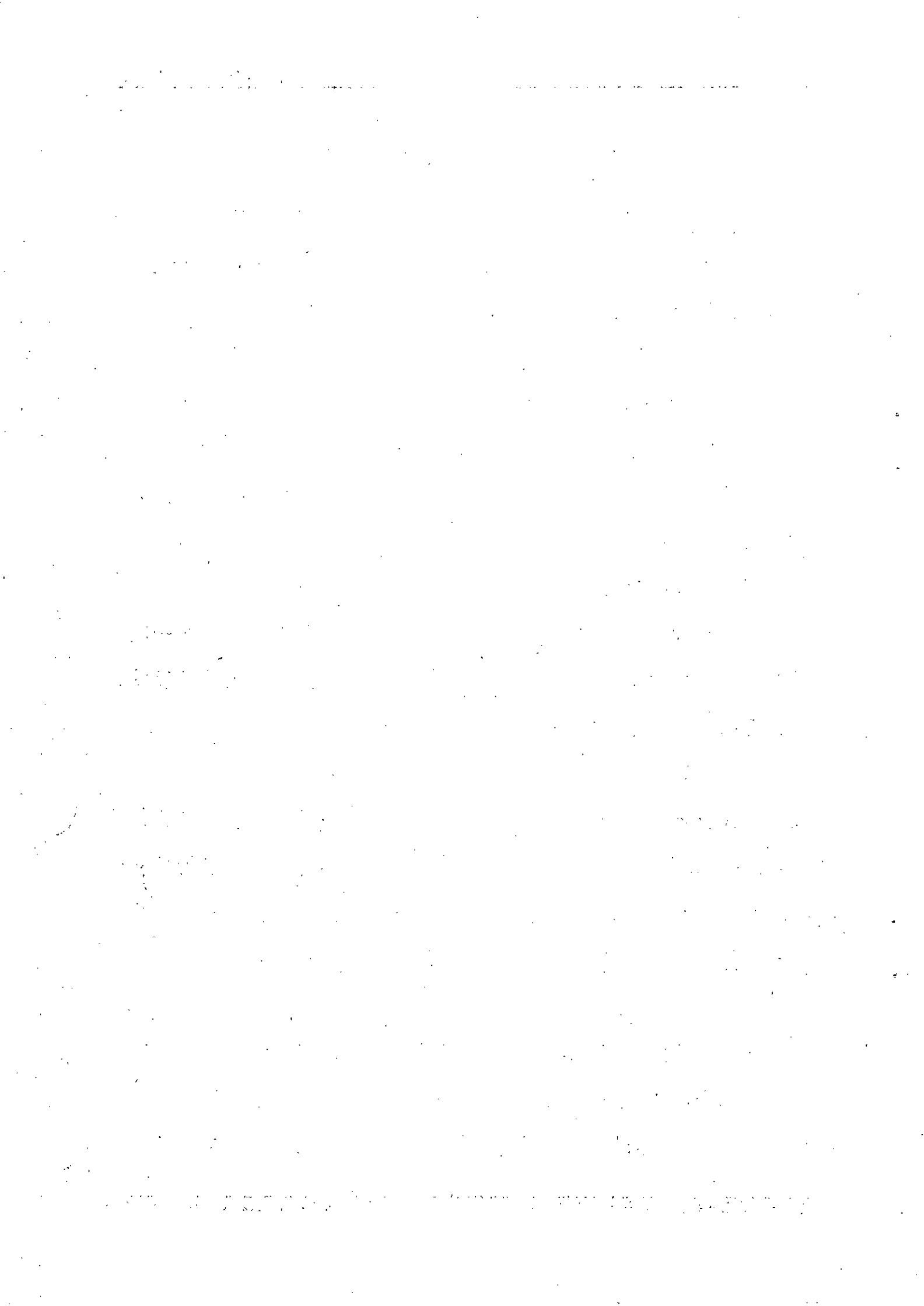
依据本次估价的《河北省保定市竞秀区人民法院司法委托书》及估价目的，确定本次估价的价值时点为实地查勘日，即为 2020 年 1 月 7 日。

## 六、价值类型

本次估价结果是指估价对象在价值时点 2020 年 1 月 7 日的房地产市场价值。

## 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、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行

### 3、 价值时点原则

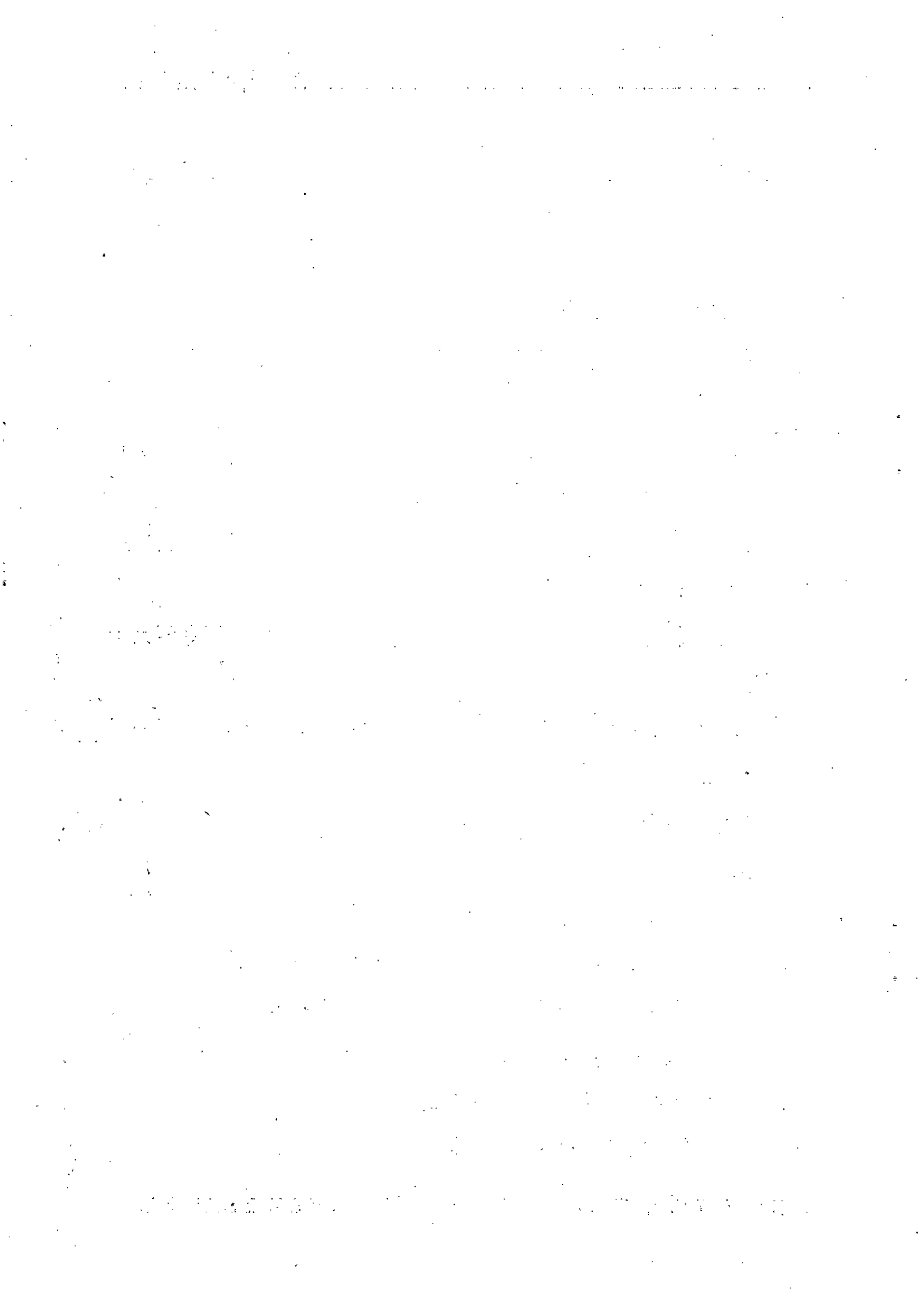
由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次估价对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

### 4、 替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同的市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

### 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使用方式。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。经过估



价人员综合分析并进行现场查勘后，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、法律、法规和政策性文件

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第72号)；

(2)《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第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。

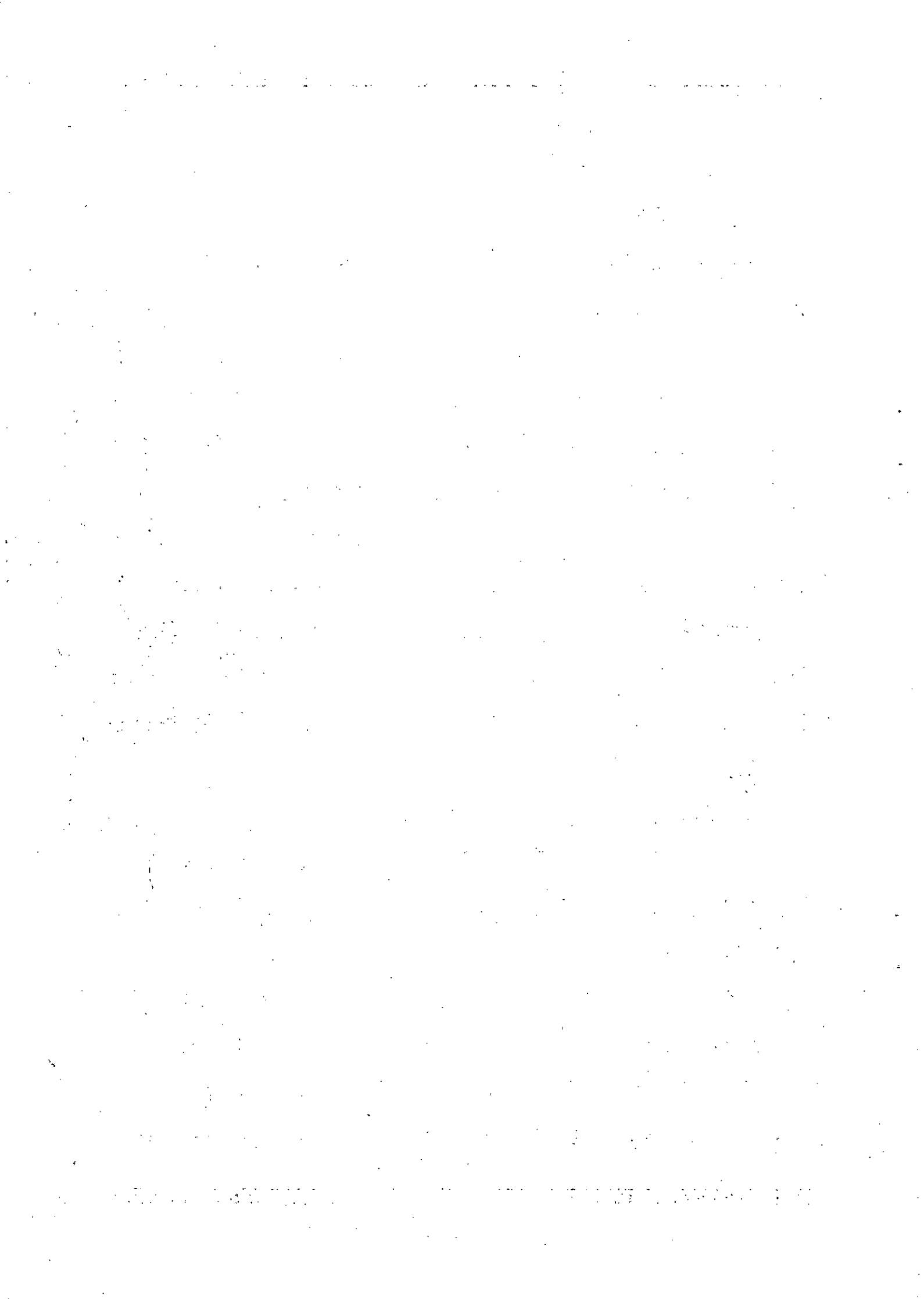
### 3、委托方提供的估价对象登记及权利状况资料

(1)《河北省保定市竞秀区人民法院司法委托书》；

(2)产权信息资料复印件

### 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；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产进行市场价值的估价，通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况，认为该房地产交易案例较多，且具有潜在收益，并且估价对象以保持现状继续使用为最高最佳使用，因此选取比较法及收益法为本次估价的方法，并结合估价人员的经验，最终确定房地产评估结果。

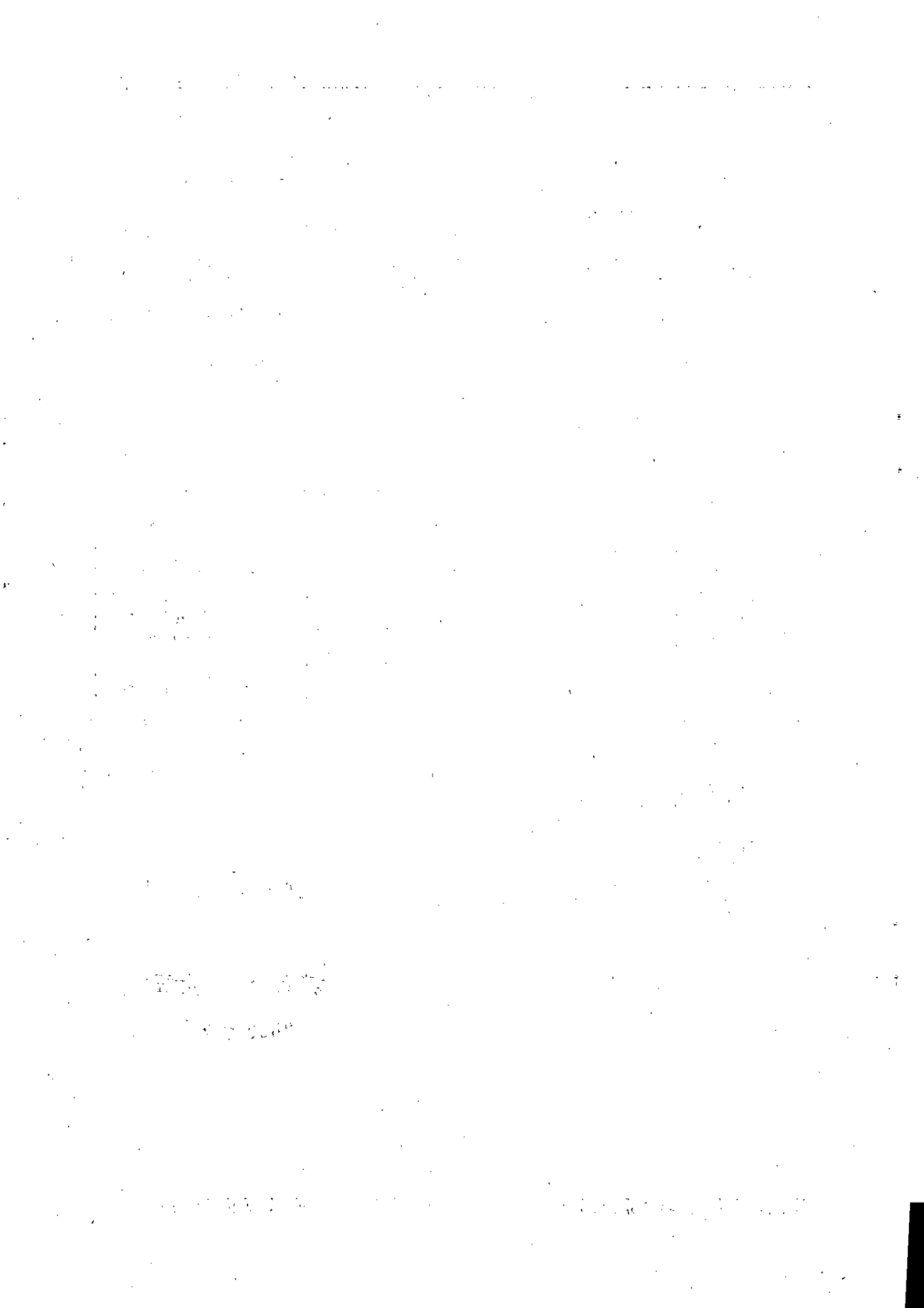
#### 估价方法定义

比较法是指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。

收益法是指预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值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

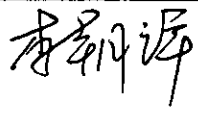
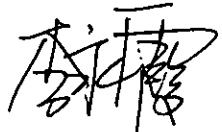




地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用比较法及收益法对估价对象进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2020 年 1 月 7 日的估价结果如下：估价对象房地产市场价值为：1978087 元，人民币大写：壹佰玖拾柒万捌仟零捌拾柒元整；评估单价为：7228 元/平方米，人民币大写：柒仟贰佰贰拾捌元每平方米。

### 十一、注册房地产估价师：

#### 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		2020 年 2 月 5 日
李永霞	1320060007		2020 年 2 月 5 日

### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期：2020 年 1 月 7 日

### 十三、估价作业期

本次估价作业期为：2020 年 1 月 7 日——2020 年 2 月 5 日

保定恒泰房地产估价有限责任公司

2020 年 2 月 5 日



