

# 房地产估价报告

永盛估字【2021】第 0317-10 号

估价项目名称: 葛仁明 候小凤所属的位于保定市秀兰美居  
西区 30 号楼 3 单元 701 室住宅用房地产市场  
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: 2021 年 3 月 17 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、独立的原则对葛仁明 候小风所属的位于保定市秀兰美居西区 30 号楼 3 单元 701 室，建筑面积为 123.59 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 12 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：74.90 万元

单价：6060 元/平方米

总价大写：人民币柒拾肆万玖仟元整。

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  
张军印  
二零二一年三月十七日

# 目 录

估价师声明 .....	3
估价假设和限制条件 .....	4
估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价原则 .....	8
八、估价依据 .....	9
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	10
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
估价技术报告 .....	12
(由估价机构存档) .....	12
附 件 .....	12
一、河北省保定市竞秀区人民法院司法委托书复印件 .....	13
二、估价对象位置图 .....	14
三、估价对象照片 .....	15
四、估价对象权属证明文件 .....	16
五、估价机构《营业执照》复印件 .....	17
六、《房地产估价机构资格证》复印件 .....	18
七、房地产估价师注册证书复印件 .....	19

## 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。


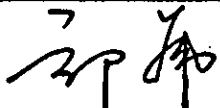
5、本估价报告结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

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、证明）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、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。

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		2021年3月17日
郭虎	1320190098		2021年3月17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、估价对象未提供产权证，本次估价对象权属、面积等，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、证明为依据，估价对象现场状况已有估价委托人及当事人确认，签字。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 12 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

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

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 17 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。

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秀兰美居西区 30 号楼 3 单元 701 室，房屋所在层数为第七层。估价对象所在小区东临乐凯北大街，西为兴业路，附近区域有保定新能源技工学校、秀兰城市美居-东区、万和城、佰氏乐购生活超市、童之梦幼儿园等，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。

估价对象房屋面积为123.59平方米，外墙部分贴石材，部分刷涂料，室内地面铺地板砖，墙面刷乳胶漆，顶棚为石膏角线，套装木门；厨卫墙面瓷砖到顶，集成吊顶；入户防盗门，塑钢窗。在价值时点，维护保养情况良好。

### 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、证明，产权人为葛仁明、候小风，坐落：秀兰城市美居30-3-701室，面积为123.59平方米。

### 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12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


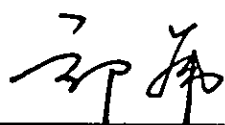
注册房地产估价师根据估价目的、估价原则、估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，选择科学的估价方法，并结合注册房地产估价师经验，评估确定估价对象在价值时点 2021 年 3 月 12 日的公开市场价值评估结果如下（币种：人民币）：

估价总价：74390 万元

单价：6060 元/平方米

总价大写：柒拾肆万玖仟元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张军	1319960059		2021年3月17日
郭虎	1320190098		2021年3月17日

十二、实地查勘期

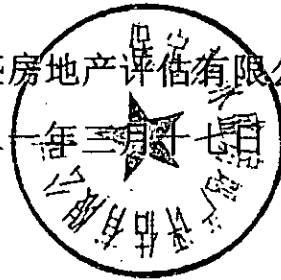
2021年3月12日

十三、估价作业期

2021年3月3日至2021年3月17日。

保定市永盛房地产评估有限公司

二零二一年三月十七日



# 估价技术报告

(由估价机构存档)

## 附 件

- 一、河北省保定市竞秀区人民法院司法委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 三、估价对象照片
- 四、估价对象权属证明文件
- 五、估价机构《营业执照》复印件
- 六、《房地产估价机构资格证》复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件

# 河北省保定市竞秀区人民法院 司法委托书

(2021)冀0602执评5号

保定市永信房地产评估有限公司：

我院执行的申请执行张立军与被执行人魏仁明民间借贷纠纷一案，申请人张立军提出申请，对魏仁明、王小凤购买的在岗亭庄村与秀兰房地产联合开发的坐落于保定市宁兰装居西区30号楼3单元701室进行评估。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，并将评估结果带回我技术室。



