

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
风帆小区 C 区 52 号楼 04-101 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

李雪莲

注册号：1320110050

估价报告出具日期：2020 年 6 月 12 日

估价报告编号：冀恒泰字第 202006A411 号

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。

估价方法定义及简要的测算过程

1、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。

比较法以替代原理为理论基础，自调查搜集的交易实例中选取三宗与估价对象类似的住宅用房作为可比实例，在建立比较基础上，对估价对象进行交易情况修正、市场状况调整及房地产状况调整（包含区域因素修正和个别因素修正），运用以下公式测算出估价对象的比较价值。

估价对象房地产的价格=比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

本次估价运用比较法测算的估价对象的比较价值为 849790 元，单价 9024 元/平方米。

2、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。

收益法以预期原理为理论基础，通过测算估价对象未来的收益期限和未来收益，选取合适的报酬率，运用收益法公式测算估价对象的收益价值。

$$\text{估价对象房地产价值 } V = (A - B + C) / R \times [1 - 1 / (1 + R)^n]$$

其中：V——房地产价格

A——租金收益

B——租赁年总成本

C——增值收益

R——报酬率

n——有效使用年期（收益年限）

本次运用收益法测算的估价对象的收益价值为 893766 元，单价 9491 元/平方米。

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，运用比较法测算的比较单价为 9024 元/平方米；运用收益法测算的收益单价为 9491 元/平方米，本次估价师对所运用的估价方法适用性、可靠性进行了分析，并结合估价对象实际情况和周边房地产市场状况，综合确定比较法和收益法测算结果均具有可靠性，估价结果的确定以采用算术平均法确定：即收益法测算的估价结果权重确定为 50%；市场比较法测算的估价结果权重确定为 50%。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 5 月 20 日的估价结果。

房地产评估结果明细表

相关结果	估价方法	比较法	收益法	说明权重
测算结果	总价(元)	849790	893766	比较法 50%
	单价(元/m ²)	9024	9491	收益法 50%
评估价值	总价(元)	871826		算术平均值
	单价(元/m ²)	9258		

估价对象房地产市场价值为:871826 元,人民币大写:捌拾柒万壹仟捌佰贰拾陆元整;评估单价为:9258 元/平方米,人民币大写:玖仟贰佰伍拾捌元每平方米。

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	李朝辉	2020 年 6 月 12 日
李雪莲	1320110050	李雪莲	2020 年 6 月 12 日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期:2020 年 5 月 20 日

十三、估价作业期

本次估价作业期为:2020 年 5 月 20 日——2020 年 6 月 12 日

保定恒泰房地产估价有限责任公司

2020 年 6 月 12 日

四 估价技术报告

(仅供本公司存档及有关部门检查使用)

五 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) 估价对象位置图及现场查勘照片
- (三) 估价对象产权资料复印件
- (四) 房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件
- (五) 房地产估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- (六) 注册房地产估价师资格证书复印件

河北省保定市竞秀区人民法院 司法委托书

(2020)冀0602委评14号

保定恒泰房地产估价有限责任公司：

我院执行的申请执行人翟锐红、杨士章与被执行人张国安、谷志毅借款合同纠纷一案，申请执行人翟锐红、杨士章提出申请，对被执行人张国安、谷志毅名下位于保定市竞秀区风帆小区C区52号楼04-101号房产价格进行评估，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，并将评估结果邮回我技术室。

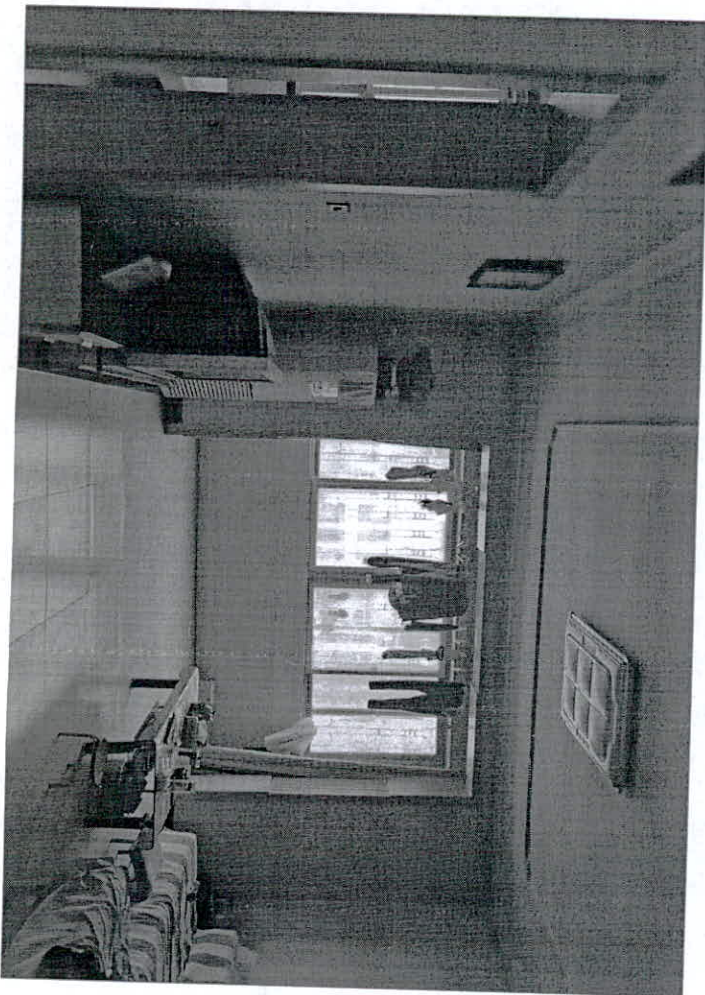
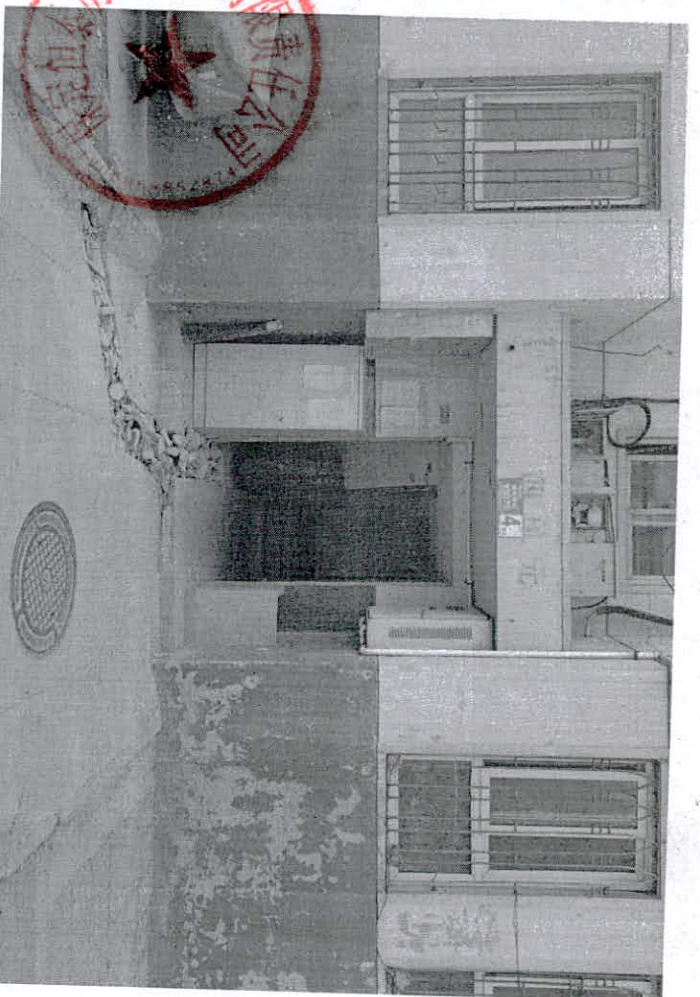


二〇二〇年五月十八日













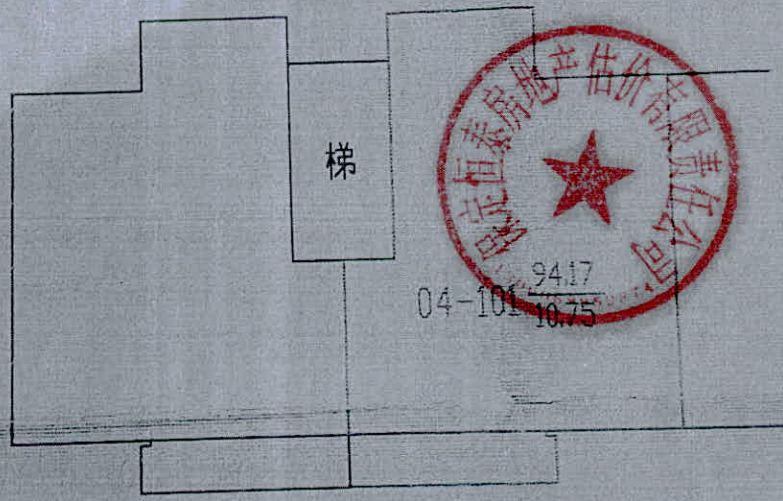
01030500010000080400010101

房屋分层分户平面图

20031031019

丘号	0103050001	结构	混合	套内建筑面积, m ²	83.42
幢号	0008	层数	06	共有分摊面积, m ²	10.75
户名	04-101	层次	1	建筑面积, m ²	94.17
座落	风帆小区C区52号楼				

北



保定市房屋测绘中心

2011年9月14日

比例尺 1:200

测量员	闫长征
绘图员	刘更
校核	闫长征
负责人	李建新



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911306066012937691



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

副本编号：1 - 1

名称 保定恒泰房地产估价有限责任公司

注册资本 伍佰柒拾叁万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2001年04月16日

法定代表人 耿朝辉

营业期限

经营范围 房地产价格评估、土地评估、资产评估、房地产咨询。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 保定市莲池区七一中路459号14号综合楼
451-1407号

登记机关



2019年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。

发证机关(公章)



2020年1月6日

机构名称	保定恒泰房地产估价有限责任公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	耿朝辉
住 所	保定市莲池区七一中路459号14号综合楼451-1407号
邮 政 编 码	071000
联 系 电 话	0312-2060584
统一社会信用代码	911306066012937691
组 织 形 式	有限责任公司
成 立 日 期	2001.04.16
注 册 资 本 (出资数额)	伍佰柒拾叁万圆整
备 案 等 级	贰级
证 书 编 号	冀建房估(保)14号
有 效 期 限	截至2020年12月5日

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00137925

姓名 / Full name

李雪莲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130631198310092426

注册号 / Registration No.

1320110050

执业机构 / Employer

保定恒泰房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-14

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00196505

姓名 / Full name

李朝辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130637198007082119

注册号 / Registration No.

1320070056

执业机构 / Employer

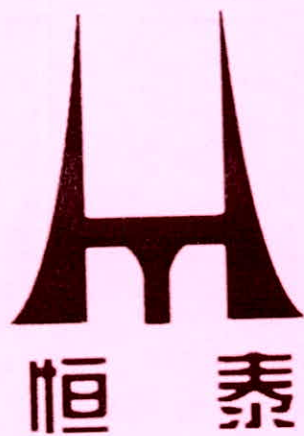
保定恒泰房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-11

持证人签名 / Bearer's signature





关注获取更多精彩内容

保定恒泰房地产估价有限责任公司

地 址：保定市莲池区七一中路 451 号京源商务楼 1407 室

联系电话：0312-2060584 13082363726