

# 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：关于高碑店市人民法院委托坐落于高碑店市白沟镇富民路西侧服饰辅料城 B21-06 房地产市场价值的评估

估价委托人：高碑店市人民法院

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：李永霞 注册号：1320060007

李朝辉 注册号：1320070056

估价报告出具日期：2020 年 7 月 1 日

估价报告编号：冀恒泰字第 202007A018 号



## 致估价委托人函

高碑店市人民法院：

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，对由贵方委托坐落在高碑店市白沟镇富民路西侧服饰辅料城 B21-06 的房地产（于 2007 年竣工并交付使用，建筑面积为 99.84m<sup>2</sup>），于价值时点 2020 年 6 月 22 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：697207 元，人民币大写：陆拾玖万柒仟贰佰零柒元整；评估单价为：6983 元/平方米，人民币大写：陆仟玖佰捌拾叁元每平方米。

本报告交付估价委托人估价报告原件肆份，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

法人代表（签章）：



2020 年 7 月 1 日

# 目 录

一、 估价师声明 .....	1
二、 估价的假设和限制条件 .....	2
三、 估价结果报告 .....	4
(一) 估价委托人 .....	4
(二) 房地产估价机构 .....	4
(三) 估价目的 .....	4
(四) 估价对象 .....	4
(五) 价值时点 .....	6
(六) 价值类型 .....	6
(七) 估价原则 .....	6
(八) 估价依据 .....	7
(九) 估价方法 .....	8
(十) 估价结果 .....	9
(十一) 注册房地产估价师 .....	10
(十二) 实地查勘期 .....	10
(十三) 估价作业期 .....	10
四、 估价技术报告 .....	11
五、 附件	
(一) 《高碑店市人民法院司法鉴定委托书》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	



# 一 估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受到本估价报告中已说明的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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899—2013，中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015 进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与实地查勘的人员有李永霞、陈思铭。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

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
李永霞	1320060007		2020年7月1日
李朝辉	1320070056		2020年7月1日

## 二 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

(1) 估价对象为全部产权，具有合法产权，其实际使用与规划要求一致；且为该估价对象的最高最佳使用。

(2) 本次估价以估价委托人提供产权资料为依据，房地产估价师无权到上述主管部门对其权属证明资料及其记载的内容进行核实。故本次估价以估价委托人提供的资料真实、合法、准确为前提估价。如因委托人提供资料有误而造成估价结果失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

(3) 本次估价结果含土地使用权价值，即为估价对象房地产的价值，使用权益与评估价值相对应。且本次估价未考虑估价对象可能设立的他项权利，即为干净产权下的房地产价值。

(4) 应估价委托人要求，本次价值时点为 2020 年 6 月 22 日。

(5) 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，高碑店市人民法院于 2020 年 6 月 18 日对该房地产进行了评估委托，注册房地产估价师于 2020 年 6 月 22 日对估价对象房地产进行实地查勘，价值时点确定为查勘日，即 2020 年 6 月 22 日。估价人员并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的检验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备、本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(6) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。不考虑特殊交易方，亦未考虑快速变现等处分方式及国家宏观经济政策发生的变化，以及遇到自然力和其他不可抗力对估价对象的影响。

(7) 随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变



化，估价对象的价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

## 二、未定事项假设

估价委托人未提供相关建成年份的资料，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于 2007 年，本次估价房地产的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

## 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) 本估价结果只适用于本次估价目的，若改变估价目的或使用条件需另行评估。

(2) 本估价报告有效期壹年，自报告提交之日起计算，即估价报告应用的有效期为 2020 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日。随着时间及市场情况的变化，该价格需作相应调整。如果使用本估价结果的时间与估价报告出具日期相差一年或以上，我们对此结果造成的损失不负任何责任。在本次评估报告有效期内，若估价对象发生损毁及其权益的重大变化，本报告书及结果无效。

(3) 当事人对估价报告有异议的，请于收到估价报告之日起 10 日内向高碑店市人民法院提交《异议申请书》，我公司自收到《异议申请书》之日起 10 日内给予书面答复。

(4) 本估价报告中内容未经估价机构同意，报告中的内容不得见诸任何公开媒体和第三方。

## 三 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：高碑店市人民法院

### 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高碑店市白沟镇富民路西侧服饰辅料城B21-06。白沟原隶属于高碑店市的副县级建制镇，全镇辖33个村街，常住及暂住人口近9万，总面积为54.5平方公里，镇区面积13平方公里。为了加快城镇化进程，促进区域协调发展，优化生产力布局，提高产业集中度，保定市委、市政府出台《保定市“一主三次”城市发展规划纲要（2014——2020年）（试行）》通知，确定将白沟升格为“白



沟·温泉城”次中心城市，且从2014年起到2020年，以做大做强保定中心城市和加快发展定州、涿州、“白沟·温泉城”三个次中心城市为重点，构建“一主三次”的城市发展格局。白沟地缘优势非常明显，处于京、津、保三角腹地，北距北京102公里，东至天津108公里，南到保定62公里，位于高碑店、雄县、容城、定兴四县交界处，紧邻白洋淀、清西陵、温泉城等旅游胜地。津保高速、津保公路、津同公路、高雄公路于此交汇，京开公路、京广公路、京深高速公路、京广铁路和京九铁路从东西侧经过，交通极为便捷，且便于原材料、产品的运输及人员往来。白沟为中国可持续发展小城镇试点，近年来，白沟实施了“十城一中心”的市场发展战略，目前白沟已建成了箱包交易城、服装城、国际箱包城、五金皮革城、小商品城、五金机电灯饰城、服饰辅料城、汽配汽贸城、电子商贸大厦，银领国际箱包大厦、新世界休闲购物广场，成为中国北方颇具影响力的商品集散地，力争成为全国特色产业基地的直销窗口。本次委估对象位于高碑店市白沟镇富民路西侧服饰辅料城B21-06，该服饰辅料城东至富民大街，南至仁和中路，西至富强大街，北至仁和北路。该估价对象所处区域商业氛围较为浓厚，周围路网密度大，出租车在估价对象周围穿梭往来，交通便捷。该社区所处地理位置优越，各项城市基础设施及公共配套服务设施齐全，是一个理想的经营及居住场所。

## 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产权资料，估价对象为李洪涛所有，坐落于

高碑店市白沟镇富民路西侧服饰辅料城 B21-06，结构为砖混，房屋总层数为 2 层，所在层数为 1-2 层，建筑面积为 99.84 平方米，用途为商住。该房地产于 2007 年竣工并交付使用，建筑工程质量优良，维护一般。

该估价对象为一套商住用房，外墙面刷防水涂料，室内装修简单：地面铺地板砖，内墙面及顶棚均刷乳胶漆；室内卫生间地面铺地板砖，墙面粘贴瓷砖，顶棚刷乳胶漆；室内设有钢混楼梯一部，地板砖铺台阶踏步，铝合金外窗，无框玻璃双开门。估价对象布局设计合理，采光充足，通风良好，水、电、暖等设施齐全，使用功能良好。

## 五、价值时点

依据估价委托人提供的《高碑店市人民法院司法鉴定委托书》及估价目的，确定本次估价的价值时点为 2020 年 6 月 22 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 6 月 22 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)《高碑店市人民法院司法鉴定委托书》;

(2)估价对象产权资料复印件;

(3)《河北省高碑店市人民法院执行裁定书》。

## 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市场比较法、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

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 697207 元，单价 6983 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，选用收益法对估价对象进行了测算，运用收益法测算的收益单价为 6983 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，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 6 月 22 日的估价结果。

房地产评估结果明细表

相关结果	估价方法	收益法
测算结果	总价(元)	697207
	单价(元/m <sup>2</sup> )	6983
评估价值	总价(元)	697207
	单价(元/m <sup>2</sup> )	6983

估价对象房地产市场价值为：697207 元，人民币大写：陆拾玖万柒仟贰佰零柒元整；评估单价为：6983 元/平方米，人民币大写：陆仟玖佰捌拾叁元每平方米。

#### 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
李永霞	1320060007	李永霞	2020 年 7 月 1 日
李朝辉	1320070056	李朝辉	2020 年 7 月 1 日

#### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期：2020 年 6 月 22 日

#### 十三、估价作业期

本次估价作业期为：2020 年 6 月 22 日——2020 年 7 月 1 日

保定恒泰房地产估价有限责任公司

2020 年 7 月 1 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) 《高碑店市人民法院司法鉴定委托书》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



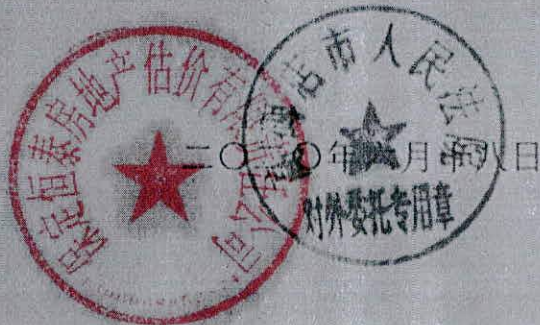
# 高碑店市人民法院

## 司法鉴定委托书

案号：高法技评字第 49 号

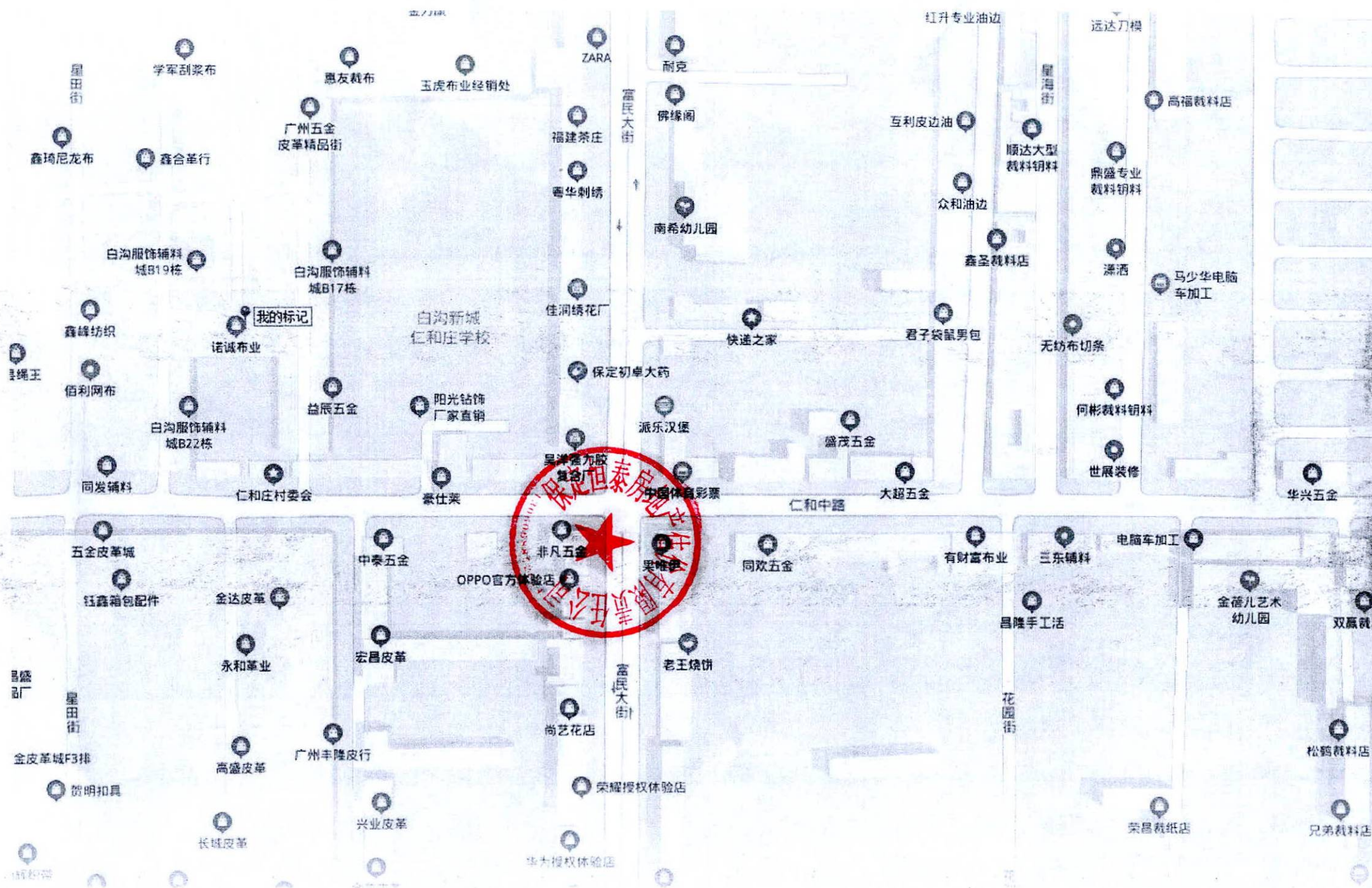
保定恒泰房地产估价有限责任公司：

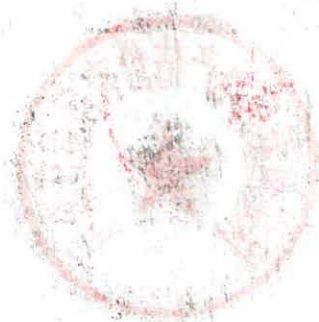
根据《中华人民共和国民事诉讼法》、和《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，关于申请人杨利英借款合同纠纷一案，申请人申请对位于高碑店市白沟镇富民路西侧服饰辅料城 B21-06 涉案房产进行评估鉴定。



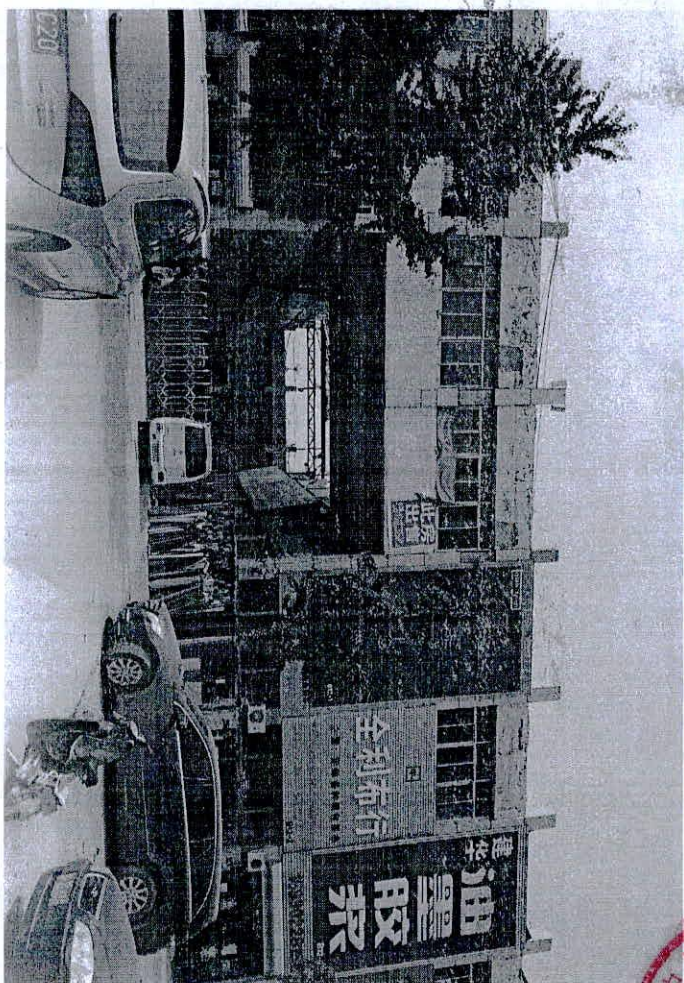
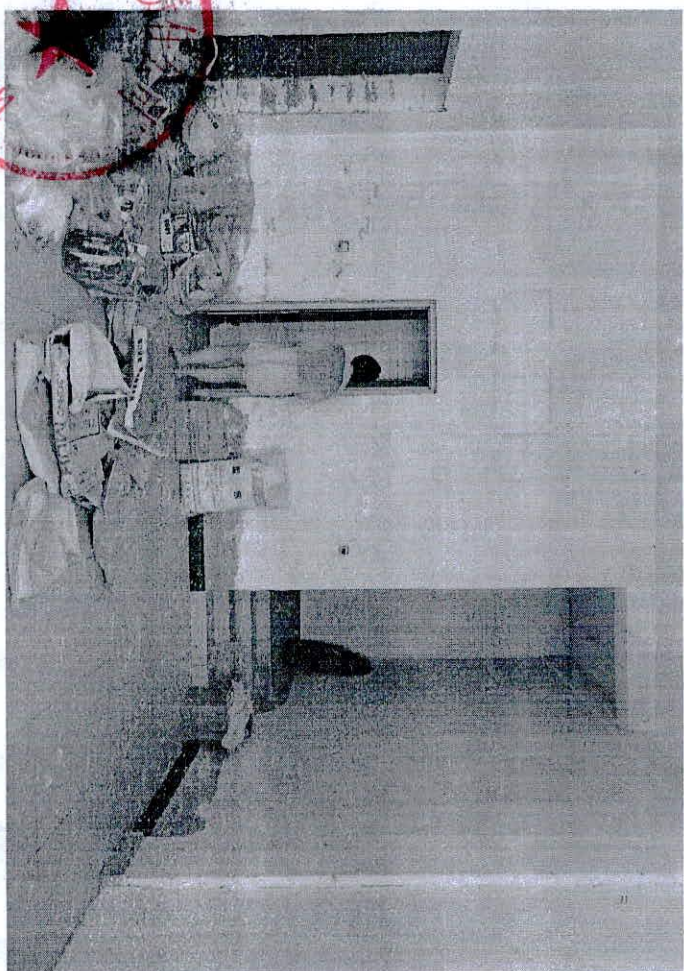
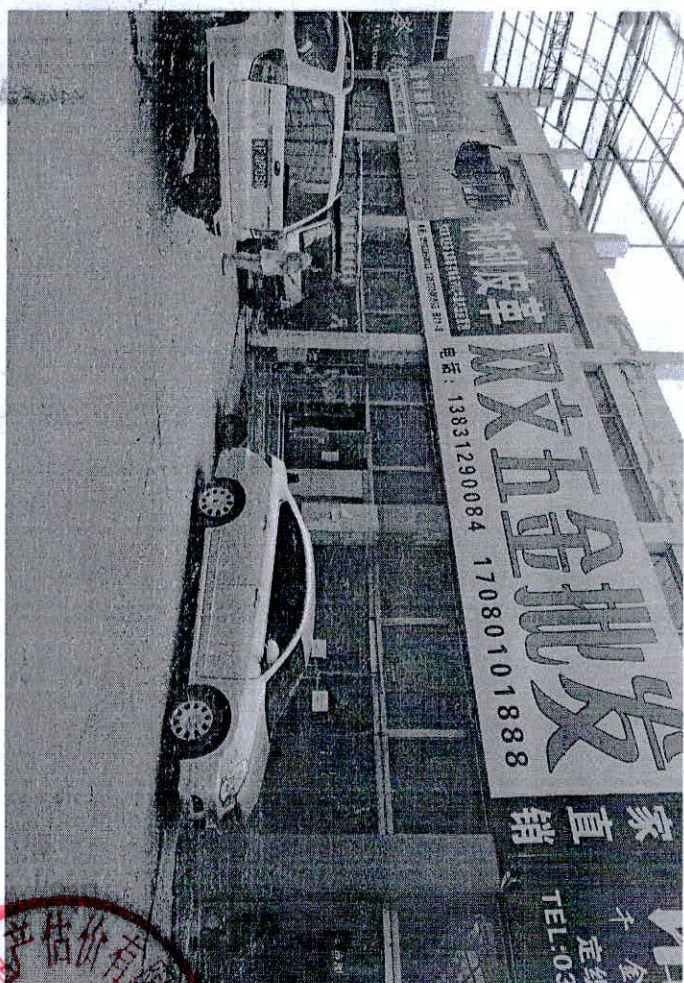










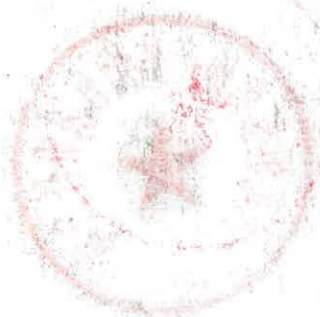






房屋所有权人		李洪涛					
房屋坐落		江湾镇富民路西侧原镇材料城B21-06					
丘(地)号		BQ011		产别		私有房产	
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	附楼		砖混	2	1-2	99.84	商住
共有人		等 0 人		共有权证号			
土地使用情况摘要							
土地证号		使用面积(平方米)				49.92	
权属性质		国有		使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权利人		权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
梁家营农村信用合作社		抵押		叁拾万	2012.4.13	2013.4.12	2013.4.12
农村信用社		抵押		300000	2013.5.13	2015.5.14	2015.5.27
岳碑店农村信用合作社				30万元	2015.6.8	2016.6.7	2016.6.14
附 记							
缮 证 人				校 对 人			
领证人签章				领证日期			



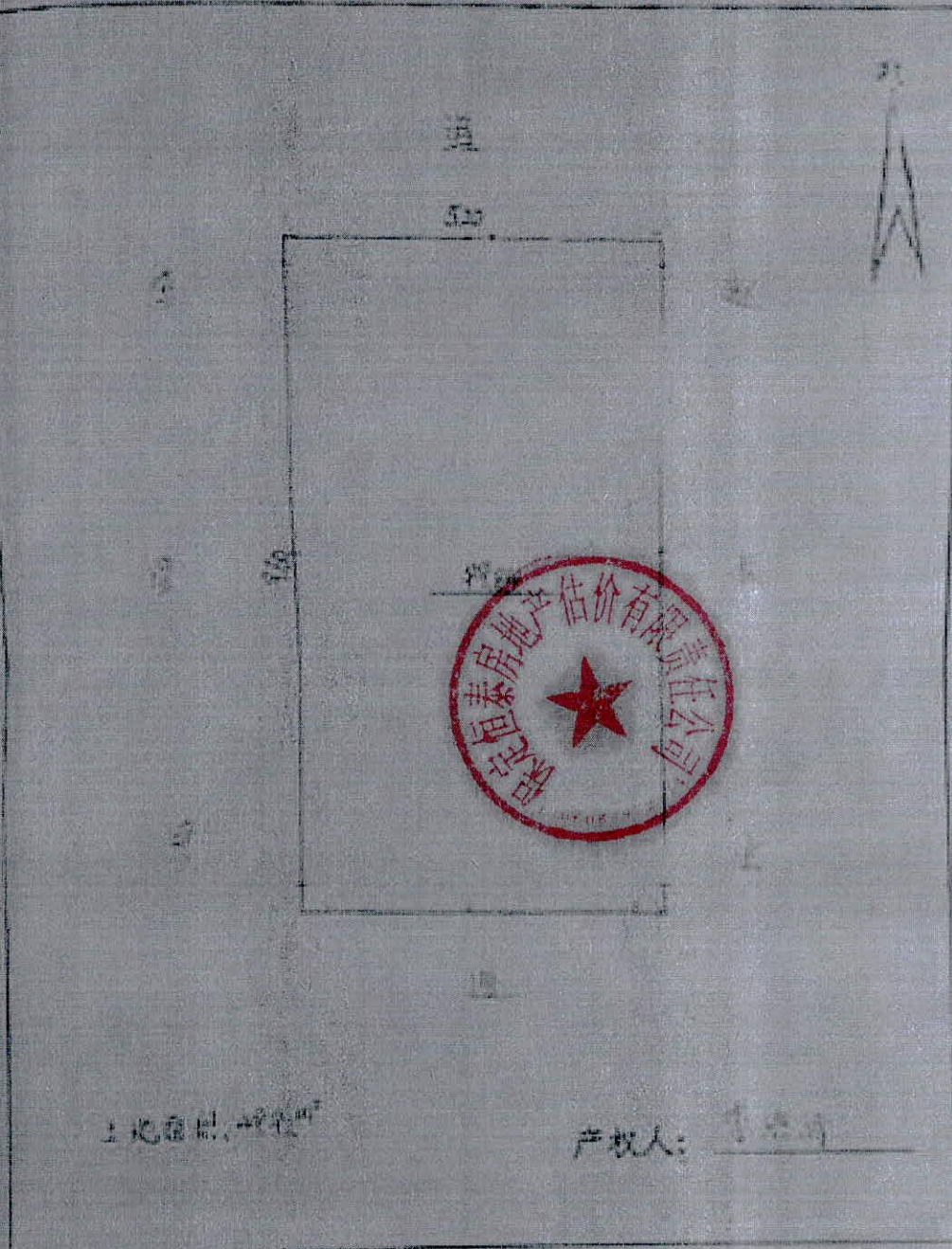


# 房 地 产 平 面 图

房屋坐落白沟镇东门外

图幅号

丘号 B6011



高碑店市房地产管理局制

制图日期: 2001 年 10 月 17 日

比例尺: 1:500

绘图员: 李金伟









# 营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1



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。

统一社会信用代码

911306066012937691

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







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. 00169130

姓名 / Full name

李永霞

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130121198109240028

注册号 / Registration No.

1320060007

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

2021-12-24

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

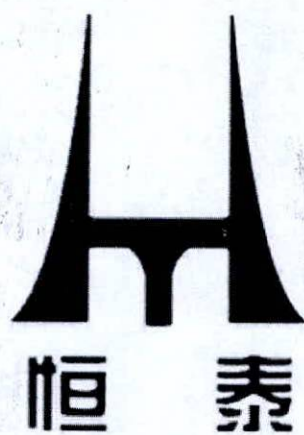
有效期至 / Date of expiry

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 459 号 14 号综合楼 451-1407 号

联系电话：0312-2060584 13082363726





## 申请书

我申请执行李洪涛、王兴华借款合同纠纷一案，特申请法院在京东网拍卖被执行人名下房产。

申请人：杨利英



