

保定市永盛 房地产评估有限公司

估价报告书

永盛估字【2021】第 112237 号

估价项目名称：连二平、张秀琪所属位于满城区西苑街东
侧满城镇住宅小区二期 3 号楼 1 单元 101
住宅用房产市场价值评估项目

估价委托人：保定市满城区人民法院

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：李桂芹（注册号：1320100047）

王云霞（注册号：1320020007）

估价报告出具日期：2021 年 11 月 22 日

致估价委托人函

保定市满城区人民法院：

受贵方委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则对连二平、张秀琪所属的满城区西苑街东侧满城镇住宅小区二期3号楼1单元101，建筑面积为89.75平方米的住宅用房产（房屋所有权证号：S20171153，建成年代：2009年）进行了价格评估。

价值时点：2021年11月22日。

估价目的：为估价委托人司法处置估价对象提供价格参考。

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假定未设立任何法定优先受偿权利下的估价结果如下（币种：人民币）：

估价总价：61.66万元

总价大写：人民币陆拾壹万陆仟陆佰元整。

评估明细表如下：

坐落	用途	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估总额 (万元)	产权证号
满城区西苑街东侧满城镇住宅小区二期3号楼1单元101	住宅	89.75	6870	61.66	S20171153
合计				61.66	

保定市永盛房地产评估有限公司

法定代表人：张秀琪

二零二一年十一月二十二日

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	7
六、价值类型	7
七、估价原则	7
八、估价依据	9
九、估价方法	9
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
附 件	11
一、估价对象权属证明文件	
二、估价对象照片	
三、估价对象位置截图	
四、保定市满城区人民法院司法鉴定委托书复印件	
五、房地产估价师承诺函	
六、房地产估价师注册证书复印件	
七、《房地产估价机构资格证》复印件	
八、估价机构《营业执照》复印件	

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中的假设和限制条件的限制。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。
- 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等均为估价委托人提供，由估价委托人对其真实性负责。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（签字）：

李桂芹 中国注册房地产估价师 注册号 1320100047

王云霞 中国注册房地产估价师 注册号 1320020007

李桂芹
王云霞

河北增值税普通发票

013002100104

No 56248806

013002100104

56248806

发票联

开票日期: 2021年12月10日

校验码 49209 03362 18925 28159

购买方名称: 刘致	纳税人识别号:	地址、电话:	开户行及账号:	密码区	单价	数量	单位	规格型号	货物或应税劳务、服务名称 *备注: 咨询服务*评估费	金额	税率	税额
				8-8<+8*2*9000+4+-51/-/1<->7 465-6*3*7<-48-2<27209/7<54- 1-6/+370-9082<0/124*+515>97 *->764+-6*3*7<-48-2<27260/3						6712.87	1%	67.13
合计										¥6712.87		¥67.13
价税合计(大写)										(小写) ¥6780.00		
销售方名称: 保定市永盛房地产评估有限公司	纳税人识别号: 911306066012496024	地址、电话: 保定市莲池区开凤路街南办事处胡同四南大街1号燕业中心1216室 0312-2068336	开户行及账号: 河北保定农村商业银行股份有限公司韩村支行241252011716622	备注								



收款人: 刘勇 复核: 李桂芹 开票人: 王云霞

估价假设和限制条件

一、估价的假设前提：

房地产市场供应关系、市场结构保持稳定。

在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，并且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，交易双方有充裕的时间进行交易。

任何有关估价对象的运作方式、程序符合国家、地方的有关法律、法规。

存在自愿销售的卖主，不考虑特殊买家的额外出价。

估价对象产权合法取得，权属明晰，手续齐全，缴纳有关税费，可在公开市场上自由转让。

估价对象与其他生产要素相结合，能满足目前物业的正常运转。

估价对象得到最有效的利用，并产生相应的收益。

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。

本次估价结果未考虑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。

本次评估未考虑估价对象可能存在的他项权利对估价结果的影响。

根据本次司法处置的需要，本次评估定 2021 年 11 月 22 日作为价值的时点。

估价结果是在满足全部假设与限制条件下，建筑物在价值时点 2021 年 11 月 22 日的房地产价格。

如假设及限制条件发生变化，估价结果需做相应调整。

二、报告使用说明及限制条件

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，

不作其他评估目的之用。

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、本次报告的估价结果不考虑司法处置后交接带来的额外支出和不可预见费用。

4、当事人或其他估价利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起十日内通过保定市满城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十日内向房地产评估专家委员会申请鉴定。

5、估价报告使用期限自估价报告出具之日 2021 年 11 月 22 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。

6、本报告由我公司负责解释。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：保定市满城区人民法院

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

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，所处区域的商业繁华程度，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。

该估价对象位于满城区西苑街东侧满城镇住宅小区二期3号楼1单元101，估价对象所处建筑物为混合结构，总层数为六层，所在层数为第一层，南北朝向。西临西苑街，南至北平西路，东至燕赵北街，北临和畅园，估价对象附近有华旺购物广场、满城小学、满城镇中学、满城区人民检察院、中国联通、中国移动、中国邮政储蓄银行、和畅园等可满足附近居民日常生活需要，区域内公用设施配套状况较好，且周围分布着众多商业门脸，商业氛围较浓厚，基础设施较为完善，商服繁华适中，路网密度适中，路况良好，交通条件较便利。

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。

估价对象所在为一幢总层数为6层的混合结构建筑物，建成于2009年，该估价对象为位于第1层住宅用房。外墙磁砖墙面，室内为一般装修，塑钢窗，防盗门，水电暖齐全。以上建筑自建成使用至今，维护保养情况良好。

3、权益状况

估价对象《房屋所有权证》：S20171153，房屋所有权人：连二平、张秀琪，房屋坐落：满城区西苑街东侧满城镇住宅小区二期3号楼1单元101，总建筑面积为89.75平方米，设计用途：住宅。

五、价值时点

2021年11月22日。

六、价值类型

根据房地产估价的技术规程和项目的具体要求，本次评估的估价结果是指估价对象于价值时点2021年11月22日，房屋用途为住宅，评估设定用途为住宅，建筑物在价值时点利用条件下的房地产价格。该估价结果是估价对象在假定公开市场条件下，交易双方公平市场价值。本结果不代表估价对象在涉及产权变动时的实际成交价格。

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。

6、谨慎原则

房地产抵押估价应遵守谨慎原则。谨慎原则是指在存在不确定性因素的情况下做出估价相关判断时应当保持必要的谨慎，充分估计抵押房地产在实现时可能受到的限制、未来可能发生的风险和损失，不高估公开的市场价值，不低估知悉的法定优先受偿款。根据实际交易情况和估价对象的租赁收益情况不高估市场价值。

八、估价依据

- 1、《中华人民共和国物权法》
- 2、《中华人民共和国担保法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《城市房地产抵押管理办法》
- 5、《房地产估价规范》
- 6、《房地产抵押估价指导意见》
- 7、房地产估价委托书
- 8、估价委托人提供的房地产登记及权利状况资料
- 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 11 月 22 日、以估价委托人司法处置估价对象提供价格参考，公开市场条件下的市场价值评估结果如下（币种：人民币）：

估价总价：61.66 万元

总价大写：人民币陆拾壹万陆仟陆佰元整。

十一、注册房地产估价师签名（签字）：

李桂芹	中国注册房地产估价师	注册号	1320100047	李桂芹
王云霞	中国注册房地产估价师	注册号	1320020007	王云霞

十二、实地查勘期

2021年11月19日

十三、估价作业期

2021年11月19日至2021年11月22日

保定市永盛房地产评估有限公司

二零二一年十一月二十二日



附件

- 一、估价对象权属证明文件
- 二、估价对象照片
- 三、估价对象位置截图
- 四、保定市满城区人民法院司法鉴定委托书复印件
- 五、房地产估价师承诺函
- 六、房地产估价师注册证书复印件
- 七、《房地产估价机构资格证》复印件
- 八、估价机构《营业执照》复印件

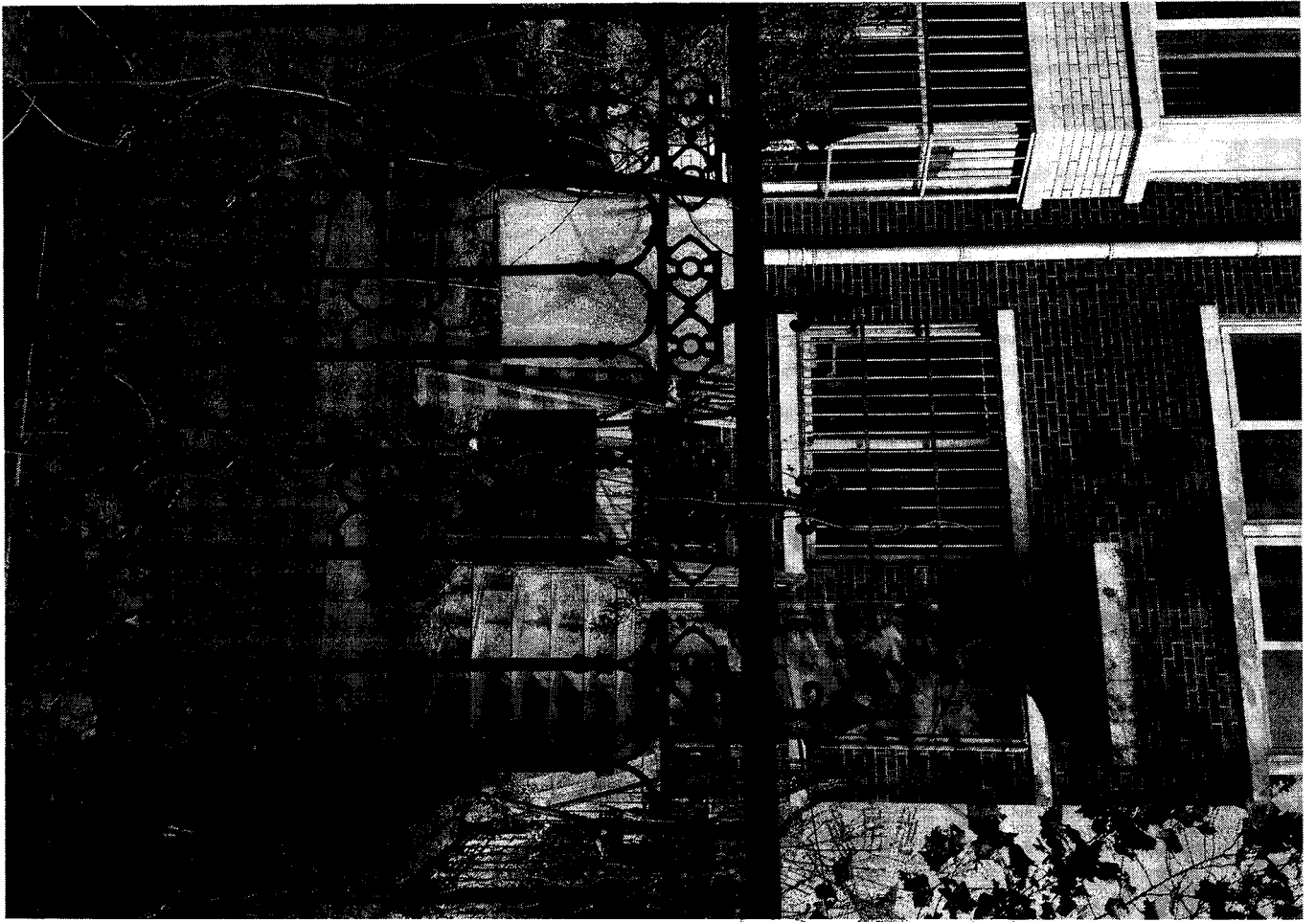
房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋)

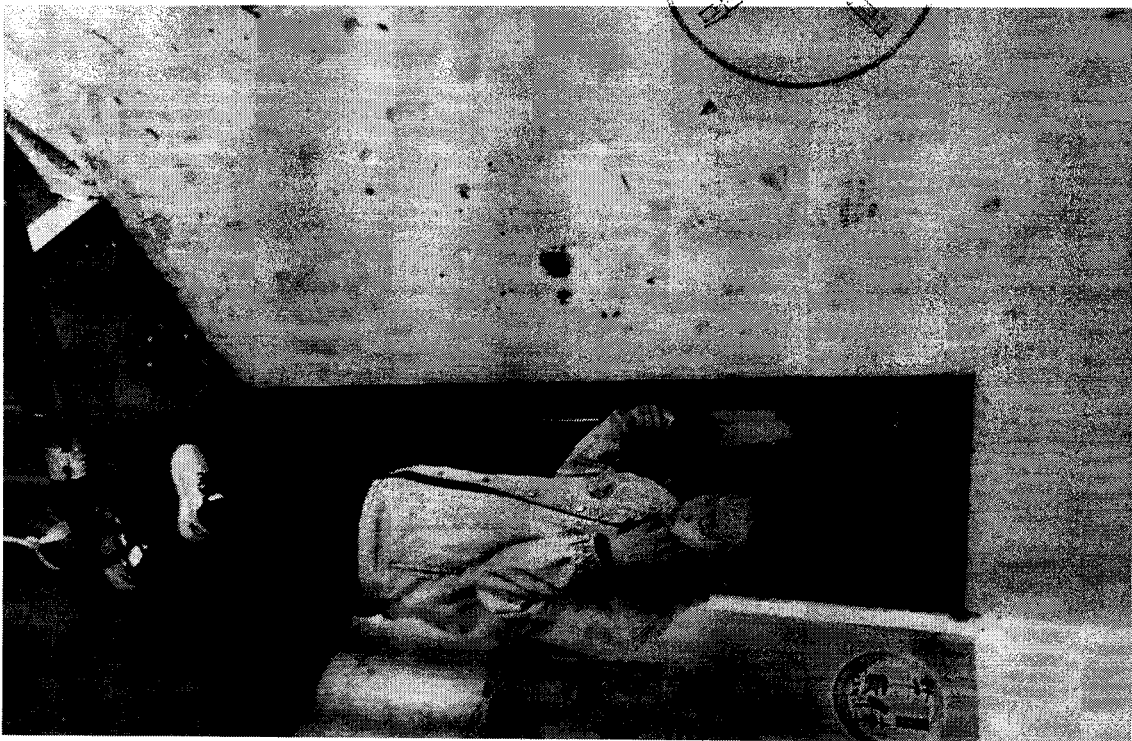
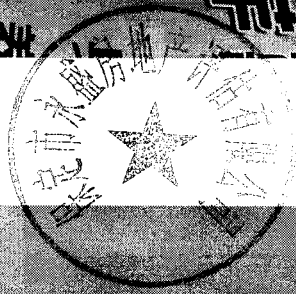
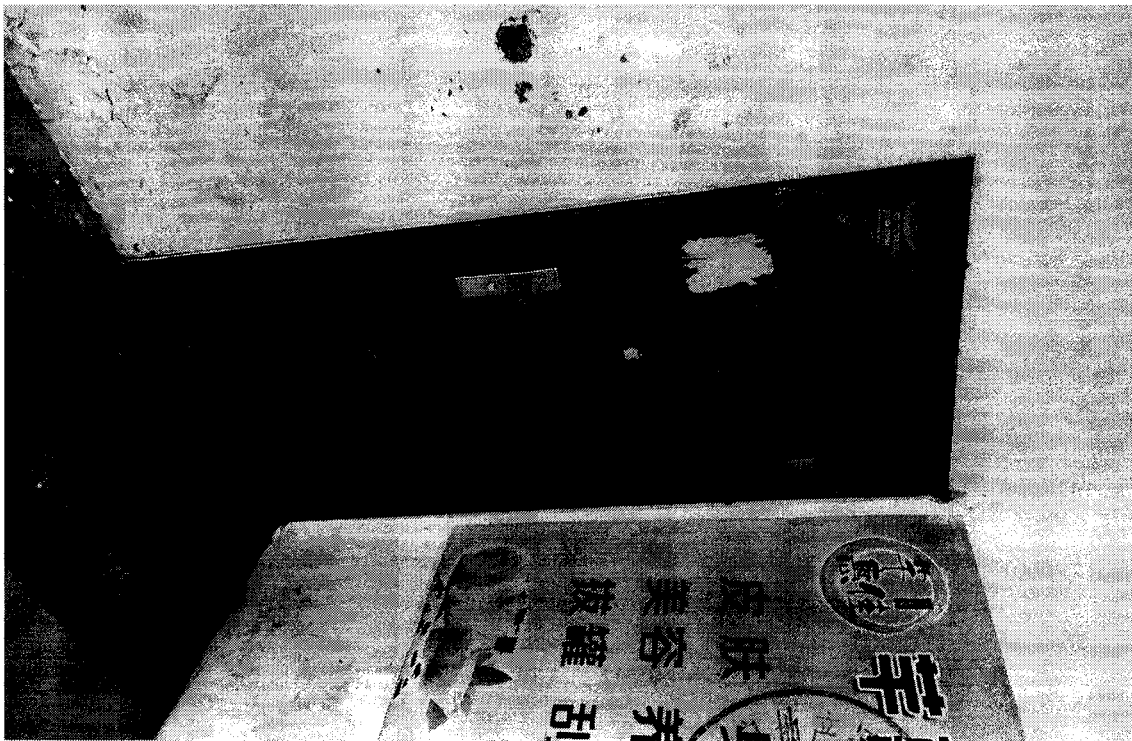
不动产单元号: 130607013026GB00002F00030001

房地坐落: 西苑街东侧满城镇住宅小区二期3号楼1单元101

业务号	2017073100033	2017091100002	2017091800026
内容			
房屋所有权人	保定华宇房地产开发有限公司	保定华宇房地产开发有限公司	连二平、张秀琪
证件种类	营业执照	营业执照	身份证
证件号	9113060560124959XW	9113060560124959XW	130621197808185411、 130621198412305426
房屋共有情况			共同共有
权利人类型			
登记类型	首次登记	更正登记	转移登记
登记原因			
土地使用权人			
独用土地面积 (m²)			
分摊土地面积 (m²)			
土地使用期限	起 止	起 止	起 止
房地产交易价格 (万元)			
规划用途	住宅	住宅	住宅
房屋性质			
房屋结构	混合结构	混合结构	混合结构
所在层数/总层数	1/1	1/1	1/1
建筑面积 (m²)		89.75	89.75
专有建筑面积 (m²)			
分摊建筑面积 (m²)			
竣工时间			
不动产权证书号	G20170065	G20170065	G20170153
登记时间	2017年09月08日 09时58分39秒	2017年09月08日 09时58分39秒	2017年10月23日 00时10分00秒
登记人	冯建楠	冯建楠	交易审批
附记			







满城区满城镇
人民政府

苑街

汉源街

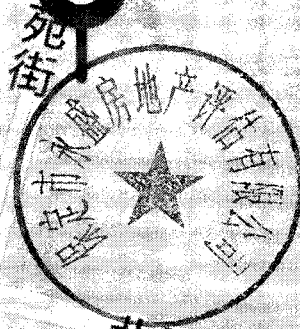
九州盛世名门

华旺购物广场

北区

北平西路

满城小学



北平西路

汉银商城

满城镇中学

西山花园

西苑街

古城街

北平西路

G336

中山西路

玉川西路

天悦

易佰

G336

中山西路

G336



