

保定市永盛 房地产评估有限公司

估价报告书

永盛估字【2022】第 070109 号

估价项目名称：白洁所属位于保定市徐水区安顺小区1号
楼1单元1303室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：王云霞（注册号：1320020007）

李桂芹（注册号：1320100047）

估价报告出具日期：2022年7月1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、独立的原则对白洁所属的坐落于保定市徐水区安顺小区1号楼1单元1303室，建筑面积为88.6平方米的住宅用房产进行了价格评估。

价值时点：2022年6月30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：57.59万元

折合单价：6500元/平方米

总价大写：人民币伍拾柒万伍仟玖佰元整。

保定市永盛房地产评估有限公司



二零二二年七月一日

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	10
六、价值类型	10
七、估价原则	10
八、估价依据	11
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附 件	13
一、估价对象权属证明文件	14
二、估价对象照片	18
三、估价对象位置截图	19
四、保定市满城区人民法院委托评估函复印件	20
五、房地产估价师注册证书复印件	21
六、《房地产估价机构资格证》复印件	22
七、估价机构《营业执照》复印件	23

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）：

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

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，交易双方有较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 2022 年 6 月 30 日作为价值时点。

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 2022 年 6 月 30 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 2022 年 7 月 1 日一年内有效，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

住 所：保定市莲池区环城西路 40-1 号

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。

该估价对象位于保定市徐水区安顺小区 1 号楼 1 单元 1303 室，北临华龙路，西临长城北大街，估价对象附近有康明东区、欧韵华庭、润景家园、阳光水岸等多个大型小区，且周围分布着较多商业门脸，商业氛围较好，基础设施较为完善，商服繁华度一般，路网密度适中，路况良好，交通条件便利。

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钢混结构建筑物，该估价对象为位于 13 层住宅用房。建筑物外墙 1-2 层粘贴瓷砖，2 层以上刷防水涂料，室内为毛坯房，入户安装防盗门，塑钢窗。该建筑物尚未交工，估价对象尚未办理产权手续。

3、权益状况

估价对象尚未办理产权手续，房屋所有权人：白洁，房屋坐落：徐水区安顺小区 1 号楼 1 单元 1303 室，建筑面积为 88.6 平方米，设计用途：住宅。

4、市场背景

近几年，我国政府通过宏观调控，扩大内需及各种积极和财经政策等措施，我国国民经济发展速度保持了较快的增长，物价稳定，人民生活安居乐业。

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。

为推动京津保率先联动发展，保定牢固树立开放、高端、创新、统筹、效率理念，积极倡导“来到保定，一切搞定”的号召，做好对接工作。

交通条件是城市发展的基础。根据市政府工作报告，我市将加强规划和交通对接。推动交通互联互通，开工建设曲港、石津、西阜高速保定段，推进荣乌高速保定段建设；加快京白路等干线公路拓宽改造；推进廊涿城际及白沟新城至首都新机场支线铁路前期工作，力促津保城际

铁路建成通车，构筑京津保一小时快捷交通体系。另一方面，完成白洋淀大道、朝阳大街南延、北三环东延后续工程，加快实施复兴路西延、东风路西延、乐凯大街南延等道路建设，打通断头路、卡脖子路，完善城市路网框架，改善市区交通环境。

生态环境是人类生存的物质基础，是经济发展的前提条件。保定借助国家环保部“2+4”协作机制，强力推进大气污染防治3年行动计划，开展十大攻坚行动，尤其在锁定燃煤和扬尘两大方面，出重拳、下猛药；此外，扎实开展白洋淀连片美丽乡村建设，让“华北明珠”重放异彩。

紧随京津冀发展的步伐，重视产业发展行动势在必行。保定将强力抓好“京津冀协同发展·央企进河北”的协议落地、意向深化等，争当央企入冀的标杆市；围绕落实《中国制造2025》和“互联网+”行动计划，积极对接京津高端资源，以产业融合推动转型升级，着力打造一批能够起支撑和带动作用的新引擎。

随着保定市规划的进一步深化，公共服务设施建设工作也迈进了一个新的台阶。政府将强力推进主城区建设，高起点规划、高水平建设，积极推进新型城镇化与城乡统筹示范区建设，打造一批都市卫星城、一批微中心、一批都市美丽乡村。由英利集团投资建设的亚洲单体最大的双玻组件示范项目——保定城市低碳公园在2015年6月10日建成。该项目集能源综合利用、温室栽种南方特色植被、餐饮娱乐配套服务于一身，是一座低碳、绿色、环保的新型城市综合体，8月12日正式开园。

随着越来越多的北京企业深度融入该项战略中，创新和突破成了保定新的标杆。2015年4月28日，中关村创新中心选择了京外第一个落脚地——保定。保定·中关村创新中心总投资5.2亿元，占地45亩，建筑面积6.2万平方米。揭牌当天，华北电力大学等14家单位成为该中心首批合作伙伴。在承接北京商贸行业转移中，保定市走在了河北全省的前列。

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。

城市的发展，必然带来新一轮的房地产发展，伴随着京津冀协同发展规划的逐步实施，我市房地产业也必然迎来一场新的变化。在保定调整规划，积极融合京津冀发展的大背景下，保定房产市场呈现一片勃勃生机的景象。随着保定市小学、中学片区新划分标准的相继公布，加之区划扩容遇上降至历史最低点的房贷利率，保定楼市呈回暖态势，核心区房价涨势明显，但上涨幅度仍在理性范围内。楼市受频繁政策影响，回暖大势已确定，降息虽不能对楼市产生直接影响，但在很大程度上会带动购房者入市信心，对整个楼市起到一定提振作用。此外，大保定扩容后，满城纳入保定市区，更大范围地扩大了西二环区域的辐射范围，加之未来复兴路西延的打通，区域交通承载能力有望进一步增强，西客站及体育新城的规划也为区域加分不少。该区域地块目前待开发范围比较大，周围拆迁力度小，预计今后仍有放量潜力。

徐水区位于太行山东麓，河北省中部，属保定市管辖。于2015年4月28日由徐水县撤县设区而成。该区地处北纬 $38^{\circ}09' \sim 39^{\circ}09'$ ，东经 $115^{\circ}19' \sim 115^{\circ}46'$ 。其东与容城县、安新县交界，南与清苑区、莲池区为邻，西与满城区、易县接壤，北与定兴县相连，总面积723平方千米。下辖一个城区办事处，304个行政村，2013年，徐水总人口56万人，其中，非农业人口73847人。徐水内以汉族为主，回、满、壮、蒙等民族。

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，本估价对象地理位置较为优越，配套设施比较齐全，交通条件较便利。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

2022年6月30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2022年6月30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住宅用途最为有利，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、《房地产估价规范》
- 4、《城市房地产转让管理规定》
- 5、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》
- 6、估价委托人提供的房地产登记及权利状况资料
- 7、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 2022 年 6 月 30 日的公开市场价值评估结果如下（币种：人民币）：

估价总价：57.59 万元

折合单价：6500 元/平方米

总价大写：人民币伍拾柒万伍仟玖佰元整。

十一、注册房地产估价师

王云霞 中国注册房地产估价师 注册号 1320020007 王云霞

李桂芹 中国注册房地产估价师 注册号 1320100047 李桂芹

十二、实地查勘期

2022 年 6 月 30 日

十三、估价作业期

2022 年 6 月 30 日至 2022 年 7 月 1 日。

保定市永盛房地产评估有限公司

二零二二年七月一日



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委托评估函复印件
- 五、房地产估价师注册证书复印件
- 六、《房地产估价机构资格证》复印件
- 七、估价机构《营业执照》复印件

保定市满城区人民法院 执行裁定书

(2020)冀0607执773-1号

申请执行人杨永，男，1983年1月16日生，汉族，住址：保定市满城区汤村4区6号。

被执行人：杨微，男，1981年4月14日生，汉族，住址：保定市徐水区安肃镇城内大街仁瑞胡同2号。

申请执行人杨永与被执行人杨微借款合同纠纷一案，我院作出的(2020)冀0607民初302号民事判决书已经发生法律效力。本院于2020年10月12日立案执行，但被执行人杨微至今未履行生效法律文书所确定的义务。在执行中，本院于2020年12月15日依法查封了被执行人杨微之妻白洁名下位于徐水区安顺小区住宅一套(面积为88.6平米)。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人杨微之妻白洁名下位于徐水区安顺小区住宅一套(面积为88.6平米)。

本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原本核对无异

执
二
书
维
年
月
日
杨亚斌



住宅楼买卖合同

卖方:

买方: 白洁

(以下简称甲方)

(以下简称乙方)

住址: 河北省保定市徐水县遂城镇城西村三区5号 联系电话: 186 3225 9555

根据有关规定, 甲乙双方经平等协商, 就住宅楼买卖有关事项达成如下协议:

第一条: 住宅楼地址

甲方所建安顺街 A 区住宅楼坐落于徐水县安顺街路东。

第二条: 住宅楼建筑层数、结构、装修标准

1、结构: 主体为框架结构。

2、装修标准: 外墙瓷砖和涂料相结合, 内墙水泥砂浆平面压光, 阳台用塑钢玻璃窗全封闭, 入户门为防盗门, 楼梯为水泥压光, 不锈钢扶手。卫生间地面做防水层。水、电齐全, 采用天然气地板采暖。为确保工程竣工验收, 壁挂炉及车库门均由甲方统一购置, 费用由乙方另行承担(本合同内不包括壁挂炉及车库门的款项)。入户费由乙方负担。

此小区是按徐水县城建规划要求建造的高标准住宅小区, 区内路面完全硬化 100%。有线电视线路、电话线路直通用户。

乙方如有不同的装修要求, 要在签订合同后三天内提出, 由甲方组织进行工程变更, 然后甲乙双方按工程的增减量据国家最新预算定额计算工程款并相应调整售价。

第三条: 住宅楼面积和预售价格

1、乙方购地 一 栋楼, 第 一 单元, 第 302 号房, 建筑面积为 88.6 平方米, 每平方米售价 2911 元, 房屋总额 贰拾陆万伍仟元整 元(大写), 预购第 栋楼, 第 号汽车库/储藏室, 建筑面积为 平方米。

售价为 贰拾陆万伍仟元整 元(大写)

总计售价为 元(大写)

第四条: 付款方式

1、乙方一次性付清房款: 元(大写)

2、乙方首期付款 元(大写) 于 年 月 日前付清, 尾款(贷款) 元(大写), 办理个人住房商业

贷款。储藏室/车库必须在交纳首期款时一次付清。

第五条: 住宅楼交付使用的时间和交付方式

1、交付时间: 2015 年 12 月 31 日延期视为违约。

2、交付方式: 甲方验看乙方购房付款凭证, 确认乙方交清全部购房款后, 将房间钥匙交给乙方。甲方负责办理房产证乙方负责办证的所有费用。

第六条、住宅楼保修

根据国家法律规定，房屋基础和主体结构保修期以设计文件规定的合理使用年限为准，屋面防水保修期为五年；采暖系统保修期以设计文件规定的合理使用年限为准；电器管线和给排水管道的保修期为两年。若因乙方使用不当，造成损失，甲方不承担保修责任。

第七条、住宅楼使用须知

乙方在使用期间不准私自拆改墙体和地面、屋面，以免破坏整体结构，造成安全隐患，若因装修等原因需改动室内设施的，必须在不影响整体结构，保证安全和不影响他人的前提下进行。凡因擅自改动室内设施造成的不良后果和损失，全部由乙方负责。

第八条、违约责任

1、甲方若延期交房视为违约。此楼于2015年12月31日起按银行活期存款利率的2的倍向乙方支付利息。

2、乙方若不能按规定的时限付清购房款，每延误一天交付甲方滞纳金200元。乙方无正当理由提出退房视为违约。甲方扣留乙方全部购房款的20%做为违约金，余款退给乙方，并终止买卖合同。

3、贷款购房，乙方必须在接到通知七日内办理贷款手续，如逾期不予办理的，则视为违约，须每日按已付房款的万分之三付甲方违约金。若因乙方原因不能办理贷款，乙方须在七日内将余款付给甲方；未能付款的，甲方有权终止合同，在扣除已付房款的2%后将余款退还乙方。如因甲方责任不能办理贷款手续，甲方将以个人名义为乙方提供贷款，(详情见附页)。

第九条、如遇到不可抗拒的因素(地震、洪水、连续雨天、国家规定等)造成停工时根据记录时间延长交付使用时间。

第十条、未尽事宜，甲乙双方协商解决。本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，房管部门备案一份，双方盖章签字生效。

甲方：

电话：



乙方：

电话：

白洁
18632059555

2014年07月21日

上生温夏所

安顺街

山丘区

地址：河北省保定市徐水区安顺苑小区

到这里去

从这里出发

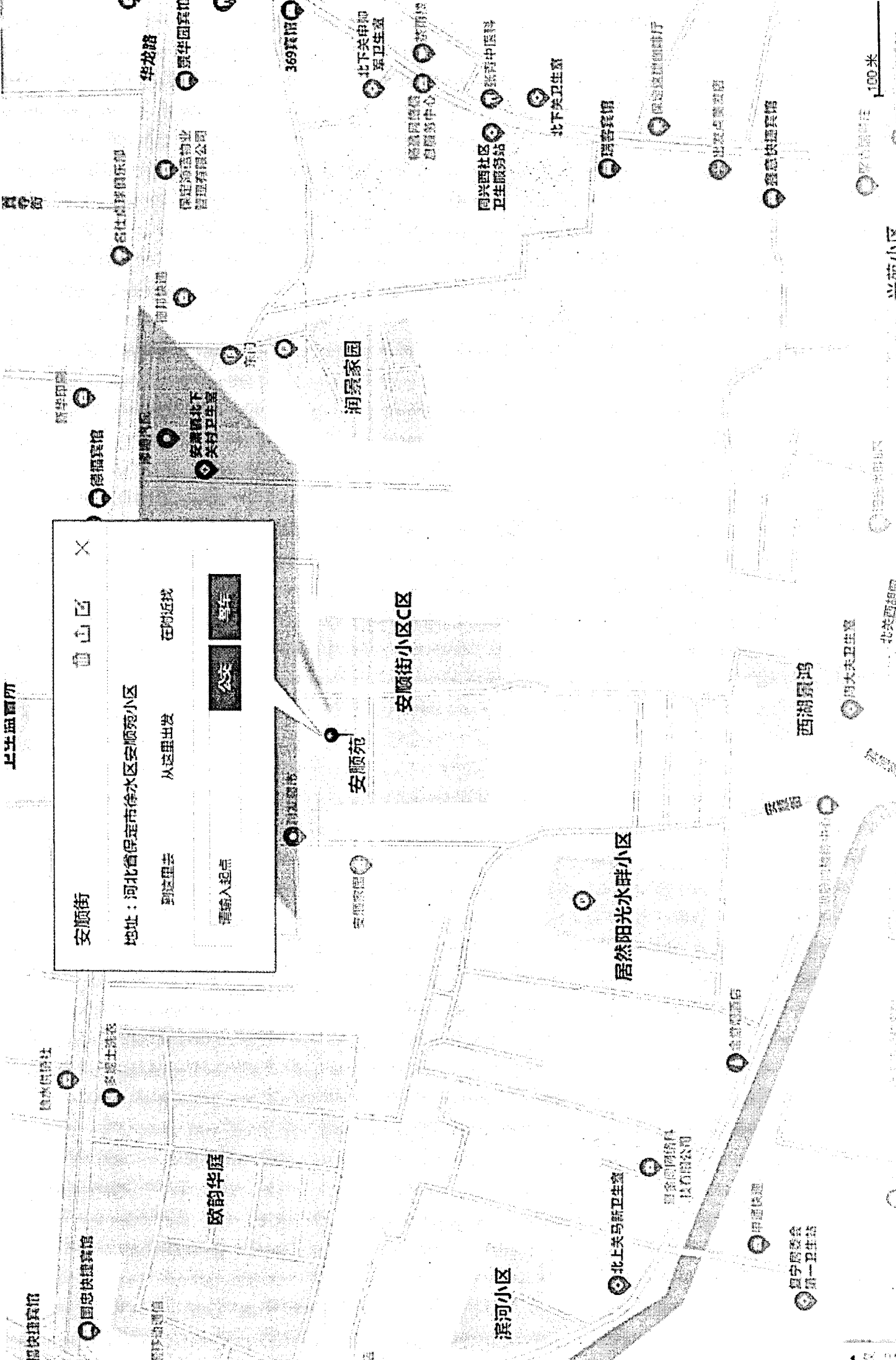
在附近找

请输入起点

公交

步行

X



100米

兴顺小区

北美西胡同

居然阳光水畔小区

X