保定恒泰房地产估价
有限责任公司
涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：关于保定高新技术产业开发区人民法院委托坐落于保定市阳光北大街3222号阳光盛景B4号楼3单元602室房地产市场价值的评估

估价委托人：保定高新技术产业开发区人民法院

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

董业松　　注册号：1320210159

估价报告出具日期：2022年6月21日

估价报告编号：冀恒泰字第202206A280号

致估价委托人函

保定高新技术产业开发区人民法院:

受贵方委托，我公司根据贵方提出的“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”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（即比较法及收益法），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，对由贵方委托的坐落在保定市阳光北大街3222号阳光盛景B4号楼3单元602室房地产（用途：住宅，房屋总层数：22，所在层：6，于2014年竣工并交付使用，房屋建筑面积为176.03m²），于价值时点2022年6月14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:1415633元,人民币大写：壹佰肆拾壹万伍仟陆佰叁拾叁元整；评估单价为：8042元/平方米，人民币大写：捌仟零肆拾贰元每平方米。

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

法定代表人（签章）：

2022年6月21日

三　估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：保定高新技术产业开发区人民法院

地　　址：保定市高新技术产业开发区向阳北大街 3003 号

联 系 人：李红颜

电　　话：0312-6775715

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　　（0312）5921070

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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保定市阳光北大街 3222 号阳光盛景 B4 号楼 3 单元 602 室，现为张玉洁所有。保定位于河北省中部、太行山东麓，有“京畿重地”之称，是京津冀地区中心城市之一。保定北邻北

京市和张家口市，东接廊坊市和沧州市，南与石家庄市和衡水市相连，西部与山西省接壤，介于北纬 38° 10′ -40° 00′ ，东经 113° 40′ -116° 20′ 之间。保定以“保卫大都，安定天下”得名，素有“北控三关，南达九省，畿辅重地，都南屏翰”之称。清代，保定为直隶省省会，是直隶总督驻地，新中国成立后曾两度为河北省省会。保定也是传说中尧帝的故乡，有着 3000 多年的历史，是历史上燕国、中山国、后燕立都之地，境内文物古迹众多，如大慈阁、直隶总督署、清西陵等。保定市总面积 22190 平方公里，截至 2017 年末，下辖 5 个市辖区、15 个县，代管 4 个县级市，设有 1 个国家级高新区，全市常住总人口 1046.92 万人。2017 年 4 月，中共中央、国务院决定设立河北雄安新区，涉及保定市雄县、容城、安新 3 县及周边部分区域，是继深圳经济特区和上海浦东新区之后又一具有全国意义的新区。

估价对象东临阳光北大街，南临北三环路，西为第三奶牛养殖基地，北临崇阳路，所处区域商业店铺、服务网点、中小学、医院及休闲娱乐场所分布尚可，因此，无论购物、上学、就医还是休闲均较便利。该小区周围路网密度较大，52 路、102 路等多条公交车线路在该小区附近均设有站点，出租车在该小区周围穿梭往来，交通较便捷。该小区所处地理位置较优越，小区内及周边环境状况优良，各项城市基础设施及公共配套服务设施较完备，停车位较充足，物业管理规范，是一个较理想的安居场所。

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《不动产登记簿》复印件，该估价对象房地产为张玉洁单独所有，坐落为保定市阳光北大街3222号阳光盛景B4号楼3单元602室，规划用途为住宅，房屋性质为市场化商品房，结构：钢筋混凝土结构，所在层数/总层数：6/22，建筑面积176.03㎡，专有建筑面积为148.25㎡，分摊建筑面积为27.78㎡，不动产权证书号为冀(2017)保定市不动产权第0025242号,登记时间为2017-10-23,分摊土地面积12.2018㎡,土地使用期限为2007年08月10日起2056年12月16日止；估价对象为一幢二十二层钢筋混凝土结构住宅楼中位于第六层的一套四室两厅两卫单元式住宅用房，于2014年竣工并交付使用，外墙面刷防水涂料，建筑工程质量优良，维护良好。

估价人员于价值时点2022年6月14日进行查勘，现空置，室内未进行装饰装修，为毛坯房，地面为水泥预留地面，墙面及顶棚均为水泥砂浆裸面，外门为全封闭式防盗门，外窗为塑钢外窗，室内布局设计合理，水、电、暖、天然气等设施齐全，使用功能良好。

五、价值时点

依据本次估价的《高新区人民法院鉴定委托书》（2022）冀0691委评003号及估价目的，确定本次估价的价值时点为实地查勘日，即为2022年6月14日。

六、价值类型

本次估价结果是指估价对象在价值时点2022年6月14日的房地产市场价值。

市场价值为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)《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日开始施行）；

(2)《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日施行，中华人民共和国主席令第32号）；

(3)《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日施行，中华人民共和国主席令第32号）；

(4)《中华人民共和国资产评估法》（2016年12月1日施行，中华人民共和国主席令第46号）；

(5)《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月1日起施行）；

(6)《不动产登记暂行条例》（2015年3月1日施行，中华人民共和国国务院令第656号）；

(7)《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年9月1日施行，中华人民共和国国务院令第743号）；

(8)《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》法释〔2018〕15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）《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号;

（4）《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

3、委托方提供的估价对象登记及权利状况资料

（1）《高新区人民法院鉴定委托书》（2022）冀0691委评003号;

（2）《不动产登记簿》复印件;

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1430596元，单价8127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。

收益性房地产的持有模式分为全剩余寿命模式（即只租不售、永续经营）和持有加转售模式。近年来房地产市场变化较快，且房地产的收益期限较长，未来几十年的房地产收益情况很难准确预测。且对于现实投资者来说，投资房地产的关注点是其所持有物业在整个投资期内的投资回报，目前持有加转售模式已成为现实房地产投资中的主要模式。故本次估价租赁期内净收益不变，选取净收益不变公式，租赁期外选用收益法的持有加转售的模式测算估价对象房地产的收益价值。

本次估价设定估价对象在持有期内，每年可获得较为稳定的年净收益，且每年的报酬率保持不变，本次估价持有加转售模式的计算公式为：

$$V=(A-B)/Y\times[1-1/(1+Y)^{t}]+V_t/(1+R)^{t}$$

其中：V——房地产价格

V_t——期末转售收益

A——期间租金收益

B——期间租赁年总成本

Y——期间报酬率

R——期末报酬率

t——持有期（年）

本次运用收益法测算的估价对象的收益价值为1400671元，单价7957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8127元/平方米；运用收益法测算的收益单价为7957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，两种方法可信度均较高，综合确定运用简单算术平均确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2022年6月14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)	1430596	1400671	比较法 50%、收益法 50%
	单价(元/m²)	8127	7957	
评估价值	总价(元)	1415633		简单算术平均值
	单价(元/m²)	8042		

估价对象房地产市场价值为：1415633 元，人民币大写：壹佰肆拾壹万伍仟陆佰叁拾叁元整；评估单价为：8042 元/平方米，人民币大写：捌仟零肆拾贰元每平方米。

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		2022 年 6 月 21 日
董业松	1320210159		2022 年 6 月 21 日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期：2022 年 6 月 14 日

十三、估价作业期

本次估价作业期为：2022 年 6 月 14 日——2022 年 6 月 21 日

保定恒泰房地产估价有限责任公司

2022 年 6 月 21 日