



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：关于保定市莲池区人民法院委托坐落于
保定市直隶新城小区 6 号楼 1 单元 1404 房地产
市场价值的评估

估价委托人：保定市莲池区人民法院

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 4 月 18 日

估价报告编号：冀恒泰字第 202204A238 号

致估价委托人函

保定市莲池区人民法院：

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直隶新城小区6号楼1单元1404房地产（于2020年竣工并交付使用，建筑面积为116m²），于价值时点2022年4月12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：1431788元，人民币大写：壹佰肆拾叁万壹仟柒佰捌拾捌元整；评估单价为：12343元/平方米，人民币大写：壹万贰仟叁佰肆拾叁元每平方米。

本报告交付估价委托人估价报告原件伍份，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4月18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	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	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	12
(十一) 注册房地产估价师	13
(十二) 实地勘察期	13
(十三) 估价作业期	13
四、估价技术报告	14
五、附件	
(一) 《保定市莲池区人民法院司法评估委托书》复印件	
(二) 估价对象位置图及现场查勘照片	
(三) 估价对象《认购协议书》复印件	
(四) 《保定市莲池区人民法院调查函回函》复印件	
(五) 房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件	
(六) 房地产估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(七) 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、注册房地产估价师于 2022 年 4 月 12 日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朝辉、董业松。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
李朝辉	1320070056		2022 年 4 月 18 日
董业松	1320210159		2022 年 4 月 18 日

二 估价的假设和限制条件

一、一般假设

(1) 本次估价委托方提供了《认购协议书》等复印件资料，本次估价设定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《保定市莲池区人民法院司法评估委托书》及《认购协议书》等资料为依据，房地产估价师无权到不动产登记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。本次估价未考虑估价对象被查封及原有可能设立的担保物权和其他优先受偿权的影响，即为干净产权下的房地产价值。

(4) 注册房地产估价师于2022年4月12日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，《保定市莲池区人民法院司法评估委托书》未确定价值时点，本次估价以实地查勘日2022年4月12日为价值时点。

(5) 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象于2022年4月12日进行了实地查勘，参与实地查勘的人员有李朝辉、董业松。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) 涉执房地产的处置涉及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，该费用可以从财产处置价款中扣除，但如果需要买受人额外负担，该费用从评估结果中予以扣除，本条敬请报告使用者注意。

(7) 依据《保定市莲池区人民法院调查函回函》，本次估价对象单元房存在欠缴费用为2021年09月01日至2022年8月31日物业费，合计金额为2809元（贰仟捌佰零玖元整），不存在其他欠缴费用及税金。欠缴费用可以从财产处置价款中扣除，但如果需要买受人额外负担，该费用从评估结果中予以扣除，本条敬请报告使用者注意。

(8) 估价对象市场价格对应的交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(9) 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。

(10) 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2020年，本次估价建筑物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

依据委托方提供的相关资料，于价值时点估价对象房地产已被查

封，依据估价目的设定本次估价不考虑评估对象被查封以及可能设立有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

(1) 委托方未能提供估价对象的《不动产权证书》，仅提供了估价对象《认购协议书》，本次估价对象的基本状况（如建筑结构、建筑面积等）数据依据该协议书确定；该数据与其《不动产权证书》登记的数据可能存在不一致的情况，若估价对象的基础数据发生变化，估价结果应作相应的调整。

(2) 因无法进入室内勘验，估价委托人同意室内按照毛坯标准进行评估，设定标准如下：室内地面为水泥毛面，墙面及顶棚均为水泥砂浆抹面，水电暖齐全，房屋可正常使用。

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。应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

(2) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

(3) 财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进

行相应调整后才可使用。

(4) 在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

(5) 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

(6) 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 2022 年 4 月 18 日至 2023 年 4 月 17 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。

(7) 当事人、利害关系人对估价报告有异议的，请于收到估价报告之日起五日内向保定市莲池区人民法院提交《异议申请书》，我公司自收到《异议申请书》之日起五日内给予书面答复。

(8) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

(9) 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：保定市莲池区人民法院

地 址：保定市莲池区华电路 778 号

联系人：李法官

联系电话：0312-5972528

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

三、估价目的

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直隶新城小区 6 号楼 1 单元 1404。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。

估价对象坐落于保定市直隶新城小区 6 号楼 1 单元 1404，东临向阳北大街，北临旭阳路，西临北京师范大学保定实验学校，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较多，因此，无论购物、上学、就医还是休闲均便利，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，周围环境状况良好，物业管理规范，是一个理想的居住场所。

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资料及实地查勘，估价对象为杨红梅所有，该估价对象坐落为保定市直隶新城小区 6 号楼 1 单元 1404，房屋层数为地上三十四层，地下二层，估价对象为所在层数为十四层的单元房，建筑面积为 116 平方米。于 2020 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。

因无法进入室内勘验，估价委托人同意室内按照毛坯标准进行评估，设定标准如下：室内地面为水泥毛面，墙面及顶棚均为水泥砂浆抹面，水电暖齐全，房屋可正常使用。

五、价值时点

依据本次估价的《保定市莲池区人民法院司法评估委托书》及估价目的，确定本次估价的时点为实地查勘日，即为2022年4月12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4月12日的房地产市场价值。

市场价值是指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)。

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) 《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;

(4) 《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号;

(5) 《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) 《保定市莲池区人民法院司法评估委托书》;

(2) 估价对象《认购协议书》等复印件;

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 1430744 元，单价 12334 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。故本次估价对象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 1432832 元，单价 12352 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 12334 元/平方米；运用收益法测算的收益单价为 12352 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 2022 年 4 月 12 日的估价结果。

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)		1430744	1432832	比较法 50%
	单价(元/m ²)		12334	12352	收益法 50%
评估价值	总价(元)		1431788		算术平均值
	单价(元/m ²)		12343		

估价对象房地产市场价值为:1431788 元,人民币大写:壹佰肆拾叁万壹仟柒佰捌拾捌元整。

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 4 月 18 日
董业松	1320210159		2022 年 4 月 18 日

十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期: 2022 年 4 月 12 日

十三、估价作业期

本次估价作业期为: 2022 年 4 月 12 日——2022 年 4 月 18 日

保定恒泰房地产估价有限责任公司

2022 年 4 月 18 日

