

# 保定市永盛 房地产评估有限公司 估价报告书

永盛估字【2020】第 0603-10 号

估价项目名称:韩共彬位于清苑区望亭镇大望亭村奶奶山 5  
号住房及院落房地产市场价格价值评估项目

估价委托人:保定市清苑区人民法院

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:张军(注册号:1319960059)

郭虎(注册号:1320190098)

估价报告出具日期:2020年6月3日

## 致估价委托人函

保定市清苑区人民法院：

受贵方委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则对韩洪彬的坐落于清苑区望亭镇大望亭村奶奶山 5 号，房屋建筑面积为 418.49 平方米（宅基地面积：369 平方米）的房地产进行了价值评估。

价值时点：2020 年 5 月 28 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：宅基地采用市场比较法、房产采用成本法。

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的市场价值如下（币种：人民币）：

估价总价：47.58 万元

总价大写：人民币肆拾柒万伍仟捌佰元整。

注：本次评估估价结果包含院落及院落内的住房、围墙、厕所等地上附着物。

保定市永盛房地产评估有限公司

法定代表人：

二零二零年六月三日

## 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 .....	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 .....	10
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
估价技术报告（由估价机构存档） .....	12
附 件 .....	12
一、保定市清苑区人民法院司法评估委托书复印件 .....	13
二、估价对象位置截图 .....	14
三、估价对象照片 .....	15
四、估价对象权属证明文件 .....	16
五、估价机构《营业执照》复印件 .....	17
六、《房地产估价机构资格证》复印件 .....	18
七、房地产估价师注册证书复印件 .....	19


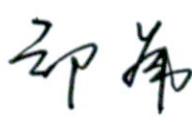


## 估价师声明

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，本报告的全部或一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、完整性负责。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（盖章）：

姓名	注册号	签名	签名日期
张 军	1319960059		2020年6月3日
郭 虎	1320190098		2020年6月3日

## 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。

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。

在价值时点不受租约的限制，未考虑租约带来的影响。

估价委托人未提供产权证书及宅基地使用证，本次估价对象房屋建筑面积以我公司测量尺寸计，宅基地占地面积以望亭镇大望亭村村委会开具的证明尺寸计，如对该测算结果有异议，须委托相关测量单位实测，且以测量单位的数据为准该结果相应进行调整。宅基地流转及地上房屋转让问题需符合相关法律，具体处置时须与包括但不限于土地交易管理部门确认其转让条件及手续。

宅基地使用权具有福利性，这种福利主要表现在农民能够廉价取得宅基地，获取基本的生活条件，从而享有的最低限度的福利。根据《物权法》规定，有条件的允许宅基地使用权转让，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。



由于估价委托人未约定价值时点，根据估价目的及司法处置的需要，本次评估设定实地查勘之日 2020 年 5 月 28 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，于价值时点 2020 年 5 月 28 日，建筑物在合法利用条件下的房地产市场价值。

如假设及限制条件发生变化，估价结果需做相应调整。

## 二、报告使用限制条件及说明

1、本次评估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五日内通过保定市清苑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五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 2020 年 6 月 3 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：保定市清苑区人民法院

## 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：保定市竞秀区东风路街道办事处朝阳南大街 1 号

茂业中心 1210 室商用

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。

该估价对象位于清苑区望亭镇大望亭村奶奶山 5 号，房屋总层数为 2 层，所在层数为第 1-2 层。所在区域附近有大望亭小学、大望亭开心乐园幼儿园、金苹果幼儿园、大望亭村新民居小区等，基础设施及公共配套一般，交通较便捷。

### 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。



估价对象所在宗地较规则，地势较平坦，所在区域基础设施一般，地基状况良好。

估价对象为二层砖混结构建筑物，房屋建筑面积为418.49平方米，宅基地面积为369平方米，至价值时点主体结构已完工，砖砌墙体，现浇混凝土楼板、屋面板、楼梯，水、电、暖等安装工程及门窗、墙面抹灰等装修工程尚未进行，地上构筑物围墙、厕所及影壁均为红砖砌筑。

### 3、权益状况

房屋所有权人：韩洪彬，房屋建筑面积为 418.49 平方米，宅基地面积为 369 平方米（以上权属信息根据估价委托人提供的资料及估价师实地查勘信息确定，估价委托人对其真实性负责，由此产生的权属争议问题，估价机构及估价师不承担责任）。

### 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。

清苑区是保定市新增的三个区中，距离主城区最近的一个。保定市在行政区划调整后，清苑与主城区之间的快速路就提上日程。该快速路总投资约需16亿元，全长18.8公里，双向8车道，时速60公里/小时。西起目前的西三环，向南延伸跨越保沧高速和金线河后至北魏村北侧，然后折向东，穿越西杨庄和郎庄村，与清苑区发展街相连，沿发展街向东穿越保沧高速和金线河后，与东三环相连。目前，该快速路项目方案，已经提交保定市规划联审会通过，将进入政府审批、立项阶段。



## 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。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

2020年5月28日。

## 六、价值类型

根据本次估价的估价目的，采用市场价值，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。

### 八、估价依据

#### （一）法律及政策依据

- （1）《中华人民共和国物权法》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》；
- （3）《中华人民共和国农村土地承包法》；
- （4）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （5）《中华人民共和国资产评估法》；
- （6）《中华人民共和国农村土地承包经营权流转管理办法》；
- （7）《不动产登记暂行条例》（国务院令第 656 号）；
- （8）《不动产登记暂行条例实施细则》（国土资源部令第 63 号）；
- （9）《国土资源部住房和城乡建设部关于印发〈利用集体建设用地建设租赁住房试点方案〉的通知》（国土资发〔2017〕100 号）。
- （10）《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》



## （二）规范性文件

- （1）《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；
- （2）《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；
- （3）《农用地估价规程》（GB/T 28406-2012）；
- （4）《农用地质量分等规程》（GB/T 28407-2012）；
- （5）《农用地定级规程》（GB/T 28405-2012）；
- （6）《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；
- （7）《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- （8）《农村集体土地价格评估技术指引》（中估协发（2020）第16号）

## （三）其他资料

- （1）估价委托人提供的权利状况资料
- （2）实地查勘、市场调查搜集到的资料

## 九、估价方法

本次估价选用市场比较法（宅基地）、成本法（房产）。

市场比较法：根据市场中的替代原理，将估价对象宗地与具有替代性的，且在估价时点近期市场上交易的类似宗地进行比较，并对类似宗地的成交价格作适当修正，估算估价对象宗地客观合理价格的方法。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

## 十、估价结果


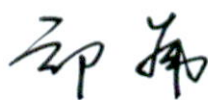
注册房地产估价师根据估价目的、估价原则、估价程序，全面分析了影响估价对象价格的因素，选择科学的估价方法，并结合注册房地产估价师经验，评估确定估价对象在价值时点 2020 年 5 月 28 日的公开市场价值评估结果如下（币种：人民币）：

估价总价：47.58 万元

总价大写：人民币肆拾柒万伍仟捌佰元整。



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 军	1319960059		2020年6月3日
郭 虎	1320190098		2020年6月3日

十二、实地查勘期

2020年5月28日

十三、估价作业期

2020年5月21日至2020年6月3日。

保定市永盛房地产评估有限公司

二零二零年六月三日



# 估价技术报告

(由估价机构存档)

## 附 件

- 一、保定市清苑区人民法院司法评估委托书复印件
- 二、估价对象位置截图
- 三、估价对象照片
- 四、估价对象权属证明文件
- 五、估价机构《营业执照》复印件
- 六、《房地产估价机构资格证》复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件

保定市清苑区人民法院  
司法评估委托书

(2020)冀0608委评6号

保定市永盛房地产评估有限公司：

关于于群诉韩洪斌民间借贷纠纷一案中，于群申请对韩洪斌名下位于大望亭村的房产一套进行房产评估。依据《中华人民共和国民事诉讼法》及《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的有关规定，特委托你单位对此进行评估，现将有关材料送去，请指派有关专业人员进行评估，该项委托30日内完成，如不受理或需补充材料应及时通知我院，评估结束后请将评估报告及相关评估材料一并寄回。

联系人：邹亚静

联系电话：17731205935

地址：保定市清苑区光明东街65号清苑区人民法院

2020年5月21日









河北省  
清苑区

# 望亭镇大望亭村民委员会信笺

证明

望林村民韩洪彬(男), 在受理法院

事件中, 其住房总面积, 有 369 m<sup>2</sup>, 请予以办理为盼;

其住房在韩洪彬所有。

望亭镇大望亭村委会

2020.5.24日





# 营业执照

副本编号: 1-1

(副本)

统一社会信用代码 911306066012496024

名称 保定市永盛房地产评估有限公司

类型 有限责任公司

住所 保定市竞秀区东风路街道办事处朝阳南大街1号茂业中心1210室商用

法定代表人 张军

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2001年03月05日

营业期限

经营范围 资产评估。(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)



企业信用信息公开系统网址: [www.hebsczlxyxx.gov.cn](http://www.hebsczlxyxx.gov.cn)

自2018年6月30日起,通过企业信用信息公开系统,报送上一年度年度报告,并向社会公示,自公示信息形成之日起20个工作日内,通过河北省市场主体信用信息公示系统向社会公示。

登记机关

2018



www.hebsczlxyxx.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



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

2018年10月23日

机构名称	保定市永盛房地产评估有限公司	
法定代表人 (执行事务合伙人)	张军	
住所	保定市竞秀区东风路街道办事处朝阳南大街1号茂业中心1210室商用	
邮政编码	071000	
联系电话	0312-3161598	
统一社会信用代码	911306066012496024	
组织形式	有限责任公司	
成立日期	2001.03.05	
注册资本 (出资额)	叁佰万圆整	
备案等级	贰级	
证书编号	冀建房估(保)12号	
有效期限	截至2021年7月19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. 00199266

姓名 / Full name

张军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130603196404100955

注册号 / Registration No.

1319960059

执业机构 / Employer

保定市永盛房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-25

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. 00179904

姓名 / Full name

郭虎

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

15282419850219151X

注册号 / Registration No.

1320190098

执业机构 / Employer

保定市永盛房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

