

# 土地估价报告

项目名称：保定市中级人民法院关于陈立娜与赵振山、  
段秀梅、张昌文借款合同纠纷一案委估的一  
宗综合出让土地使用权市场价格评估  
受托估价单位：保定华腾土地估价咨询有限公司  
土地估价报告编号：保定[2017]华腾估价第10-3号  
提交报告日期：2017年10月30日



# 土地估价报告

## 第一部分 摘要

### 一、估价项目名称

保定市中级人民法院关于陈立娜与赵振山、段秀梅、张昌文借款合同纠纷一案委估的一宗综合出让土地使用权市场价格评估。

### 二、委托估价方

委托单位：保定市中级人民法院

单位地址：保定市天鹅中路

联系电话：0312-3103129

### 三、估价目的

保定市中级人民法院受理的陈立娜与赵振山、段秀梅、张昌文借款合同纠纷一案，需对张昌文名下的一宗综合出让土地使用权进行评估，特委托我公司进行价格评估，为其在案件受理过程中提供价格参考依据。

### 四、估价基准日

2017年9月4日

### 五、估价日期

2017年9月4日-2017年10月30日

### 六、地价定义

遵循国家相关法律法规和标准要求，联系本项评估目的，依据委托方提供的有关合法依据资料集估价师实地勘查掌握的情况及调查收集的有关资料，本项评估的地价定义如下：

1、用途设定：依据委托方提供的涞国用（2004）字第114号国有土地使用证登记资料，土地用途为综合用地。遵循合法性及最高最佳使用原则、同时按涞水县国土资源局对河北省保定市中级人民法院协助查询通知书（回执）评估设定用途为综合。

2、开发程度设定：根据委托方提供的资料及现场查勘情况，待



估宗地目前为使用中的综合用地。实际开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、排水、热力、天然气）。结合土地规划利用条件并根据此次评估目的，设定待估宗地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、排水、热力、天然气）和红线内场地平整。

3、土地利用和规划条件说明：根据涑水县房权证涑水镇字第01945号房屋所有权证，委估宗地上有混合结构房屋建筑物，建筑面积1212.90平方米，现状容积率为2.14。本次评估设定容积率为2.14。

4、土地使用权年限设定：依据委托方提供的涑国用（2004）字第114号国有土地使用证，委估土地使用权终止日期为2048年，则剩余使用年限为30.35年。

5、土地使用权性质设定：根据此次评估目的与估价对象特点，本次评估土地使用权价格权利为：国有出让建设用地使用权。

综上，本报告评估的土地使用权价格是在上述设定用途、开发程度、容积率、土地使用权性质、土地使用年限等土地权利和范围界定条件下，于估价基准日时的出让土地使用权价值。



## 土地估价结果一览表

估价机构：保定华腾土地估价咨询有限公司 土地估价报告编号：保定[2017]华腾估价第10-3号 估价日期：2017年9月4日 土地使用性质：出让

估价期日的土地使用者	宗地编号	宗地名称	土地证编号	估价期日的用途		容积率		估价期日实际开发程度	估价设定土地开发程度	剩余土地使用年限/年	面积/平方米	单位面积地价元/平方米	总地价元	备注
				证载(或批准)	实际	规划	实际							
张昌文	-	-	涿国用(2004)字第114号	综合	综合	-	2.14	2.14	红线外“七通”(通路、通电、通讯、通上水、排水、热力、天然气),红线内房屋	30.35	565.67	1084	1178860	

一、上述土地估价结果的限定条件:

- 1、土地权利限制：无。
  - 2、基础设施条件：区域内市政基础设施达到“七通”。供水，市政管网；排水，市政管网；通电，市政供电；通讯，全覆盖；通路，市政道路；天然气，市政管网；热力，市政管网，宗地内场地平整。
  - 3、规划限制条件：无。
  - 4、影响土地使用权价格的其他限制条件：无。
- 二、其他需要说明的事项
- 1、本报告仅为保定市中级人民法院受理过程中提供价格参考依据。
  - 2、其他需要说明的事项见报告正文。



七、估价结果

根据《城镇土地估价规程》，经估价人员现场查勘和当地市场分析，按照地价评估的基本原则和估价程序，选择合适的评估方法，得出估价对象本次地价定义条件下的土地评估结果如下：

单位面积地价：2084元/平方米。

土地面积：563.67平方米

总土地地价：1178860元

大写：壹佰壹拾柒万捌仟捌佰陆拾元整

货币种类：人民币

估价结果详见附表《土地估价结果一览表》

八、土地估价师签字

姓名

资格证书号

签名

刘立军

2002130028



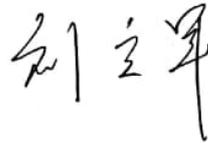
李海勇

2004130034



九、土地估价机构

估价机构负责人签字：



保定华腾土地估价咨询有限公司

二〇一七年十月三十日



## 第二部分 估价对象界定

### 一、委托估价方

委托单位：保定市中级人民法院

单位地址：保定市天鹅中路

联系电话：0312-3103129

### 二、估价对象

保定市中级人民法院受理的陈立娜与赵振山、段秀梅、张昌文借款合同纠纷一案涉及的被执行人张昌文名下的一宗综合出让土地使用权，土地总面积 565.67 平方米。

### 三、估价对象概况

#### 1、土地登记状况

根据委托方提供的涞国用（2004）字第114号国有土地使用证登记资料载明：

土地使用权人：张昌文

权属性质：国有

土地坐落：府前街南侧

土地用途：综合用地

使用期限：至2048年

使用权面积：565.67平方米

四至为：东至楼墙外皮 3 公分，西至人行墙外 40 公分，南至墙外滴水 50 公分，北至府前街人行道。

#### 2、土地权利状况

所有权状况：该土地为国家所有。

使用权状况：涞国用（2004）字第 114 号国有土地使用证登记资料载明该宗地的使用权人为张昌文，土地使用权终止日期为 2048 年，至估价期日剩余使用年限为 30.35 年。



他项权利状况：该宗地现已被保定市中级人民法院查封。

### 3、土地利用状况

根据涑水县房权证涑水镇字第 01945 号房屋所有权证，委估宗地上有砖混结构房屋建筑物，建筑面积 1212.90 平方米，现状容积率为 2.14。

### 四、地价影响因素分析

#### (一) 一般因素

##### (1) 城市资源状况

涑水县，隶属于河北省保定市，位于河北省中部偏西，太行山东麓北端，东经 114°49'~115°48' 北纬 39°17'~39°57'，纵距 137.9 公里，横距 74 公里。总面积为 1661.61 平方公里（土地局提供最新土地普查数据），辖 7 镇 8 乡。

涑水县东南部为拒马河冲积平原，西北部为太行山脉东北段，东界涿州、高碑店，南与定兴、易县为邻，西与涑源、涑鹿、蔚县交界，北与北京市门头沟区、房山区相接，与北京接壤 110 公里，距北京市中心 90 公里，距天津市中心 170 公里，距保定市中心 75 公里。

涑水县地域狭长，地表自西北向东南倾斜，地貌差异悬殊，呈山区、丘陵、平原三种类型阶梯状分布。山区最高海拔 1983 米，丘陵海拔 100 米左右，平原海拔 30 米左右。属太行山脉，境内长约 50 公里，为西南—东北走向，海拔高度 1122.6-1983 米，相对高度 500-1100 米，最高的是白草畔海拔 1983 米，最低的是龙潭顶，海拔 1122.6 米。

涑水属海河流域，大清河水系，主要河流是拒马河，发源于涑源，流经涑水县 110 公里。境内流程分为两段：一段从龙门乡入境，三坡镇出境，流经 3 个乡镇，共 74 公里。另一段从宋各庄乡入境，自铁锁崖分成南北拒马河，南拒马河流经 5 个乡镇，共 36 公里，经义安镇流入定兴县境；北拒马河流入涑州市。属暖温带大陆性气候，2014 年平均气温 13.1℃，无霜期 213 天，年降雨量 483 毫米，相对湿度 60%，多南风，平均风速 0.9 米/秒。

##### (2) 产业政策



按照京津冀协同发展要求，以交通、生态、产业等三个重点领域率先突破为引领，加快形成京涿发展一体化格局，全力打造非首都功能疏解承载地、世界级城市群微中心、创新驱动发展领先区、京西南生态环境支撑区。构建高铁贯通、高速畅通、路网连通的同城化综合交通网络，打造与北京的“半小时生活圈”。整体改善生态环境质量，为京津冀区域提供生态支撑、构筑生态屏障。积极参与区域生产力布局调整和产业分工，吸引承接北京产业转移和科技成果转化孵化。统筹生产、生活、生态空间布局，协同推进产业功能、城市功能和生态功能，抓好涿水经济开发区等重大承接平台建设。加快补齐发展短板，在体制政策、公共服务、社会保障上拉平梯度差。

### （3）税收政策

在国家现行税收体系中，涉及到土地税收的课题项目主要有：城镇土地使用税、土地增值税、耕地占用税；与土地相关的税种有：房产税、契税、营业税、城市维护建设税、企业所得税和印花税等。土地税收是财政收入的重要来源，对于城市用地的征税，主要可以抑制土地投机买卖和地价暴涨，同时增进社会福利。

### （4）城市社会经济发展状况

2016年底，全县生产总值完成62.1亿元，增幅排全市第6位，五年年均增长10.2%；固定资产投资完成109.6亿元，总量排全市第9位，年均增长19.4%；社会消费品零售总额达到32.4亿元，增幅排全市第12位，年均增长12.9%；全部财政收入达到10.7亿元，排全市第10位，年均增长29%；公共财政预算收入达到6.8亿元，排全市第6位，年均增长27.8%，总量均比2011年翻两番；规模以上工业增加值完成4.8亿元，增幅排全市第5位，年均增长9.7%；城镇居民人均可支配收入20973元、农民人均可支配收入8349元，增幅分列全市第3位、第6位，年均分别增长10.6%、14.6%。金融机构存款余额159.7亿元、贷款余额85.3亿元，总量分列全市第13位、第5位，存贷比从2011年的49.6%提高到53.4%；AQI指数由2014年的12.36降低到8.08，排全省第65位、全市前5位；用电量6.3亿千瓦时，增幅排全市第7位，年均增长3.3%。三次产业结构由2011



年的 23.0: 25.4: 51.6 调整为 20.5: 22.2: 57.3。

北区(产业新城)4.1平方公里核心起步区完成投资16.5亿元,建成部分主干道路、综合管网等基础设施,管委会大楼等功能性建筑投入使用,规划展馆、人才家园等项目完成主体工程,中电科涑水电子科技园等电子信息项目签约落地并加快建设。南区(原经济开发区)完成5.6平方公里一级开发,达到“七通一平”,北京公交集团公交智造产业园等高端装备制造项目聚集发展。卫星城,坚持旧城改造与新城开发均衡发力,建成区面积由2011年的7.2平方公里扩展到9.7平方公里,城镇化率由2011年的33.9%提高到43.2%。古典家具园区被列为河北省十大文化产业聚集区,我县被命名为“中国京作古典家具发祥地”和“中国京作古典家具产业基地”。投入近10亿元新建太行路、聚秀路等6条道路,改造涑阳路、道城街等6条道路,“七纵六横”的路网格局基本形成。建成10公顷以上的公园4座,新建改造街头游园、小广场9座,建成绿道绿廊16.2公里,人均公园绿地面积达到8.48平方米。2014年成功创建省级园林县城。大旅游,抢抓“7·21”灾后重建、承办全省旅发大会等契机,高标准规划,大力度建设,交通状况根本改善,景区环境焕然一新,综合品质整体提升,四季圣诞小镇、月亮湾康养小镇等一批新景区、新业态惊艳亮相,成为京西百渡休闲度假区的精品典范。景区面积扩大到700平方公里,占全县总面积的42%。完成景区清产核资,引进荣盛发展集团开展战略合作。按照“管委会+公司”框架,建立现代企业制度,景区管理日益规范。荣获“美丽中国”十佳旅游景区、十佳旅游县称号。2016年,野三坡景区接待游客385万人次,门票收入1.5亿元,旅游总收入17亿元,较2011年分别增长48%、131%、143%。农业园,强力推进4个万亩现代农业园区建设,因地制宜发展设施菌菜、优质林果、生态养殖、旅游观光等主导产业,累计建成面积7.2万亩,建成部省级标准园、现代产业园15个。绿舵现代农业园区被评为国家四星级休闲园区、保定市精品特色现代农业园区,京涑草莓种植园区被评为河北省四星级采摘园区,白涧园区被评为保定市现代农业园区。

#### (5) 城市规划与发展目标



总体目标是：县域综合实力赶超进位，经济增速高于省、市平均水平，发展水平稳居全市第一方阵和全省前列；培育形成一批绿色、高端的战略性新兴产业，构建起较为完善的现代产业体系；环境改善程度明显高于省、市平均水平；新型城镇化水平显著提升，常住人口城镇化率达到60%以上；整县精准稳定脱贫，人民生活水平大幅提高，城乡居民人均可支配收入快于经济增长，基本公共服务更加均等，公民素质普遍提升，建成全面小康示范县。以京津冀协同发展为主线，打造非首都功能疏解承载地。以新型城镇化和城乡统筹为方向，建设首都生态卫星城和全域美丽乡村。以全域旅游示范县为目标，构建京涞一体化大旅游格局。以脱贫攻坚为统揽，建设环首都率先精准脱贫先行区。以农业供给侧结构性改革为动力，建设环首都现代农业示范带。以大气污染防治为突破，建设生态文明示范区和环境支撑区。

## （二）区域因素

影响委估宗地的区域因素主要有：区域概况、交通条件、基础设施条件、环境质量、产业聚集度、规划限制等。

### 1、区域概况

待估宗地所在区域位于涞水县府前街南侧，区域内多为办公、商业和住宅用地。

### 2、交通条件

发达的交通网络覆盖全区，区域内有府前街和涞阳路，公共交通便利，道路通畅。

### 3、基础设施状况：

区内基础设施完善，现代化通讯设施齐全，电力供应充足，线路纵横交错，水利资源丰富，供水设施先进，水质优良。

（1）供水：区域内市政统一供水管网，供水保证率高。

（2）排水：区域内有市政排水管网，排水为雨污分流方式，排水通畅。

（3）供电：区域内有涞水县供电公司统一供电，有供电保证。

（4）通讯：区域内通讯与市政通讯网相联，线路畅通。



(5) 天然气：区域内有市政天然气管网，线路畅通。

(6) 热力：区域内有市政热力管网，线路畅通。

#### 4、环境条件

区域内环境较好，无明显大气污染、水污染，临路地段有一定的噪声污染。

#### 5、商服产业因素

区内现商服企业较多，商服中心功能齐备度齐备，现状人流量大。

#### 6、城市规划限制

根据涑水县总体规划，该区域对综合用地无具体限制。

#### (三)个别因素

依据估价委托方提供的资料及现场勘察情况，委估宗地位于涑水县府前街南侧，四至为：东至楼墙外皮 3 公分，西至人行墙外 40 公分，南至墙外滴水 50 公分，北至府前街人行道。土地面积 565.67 平方米，土地用途为综合用地，设定的土地使用权年限为剩余出让年限 30.35 年，宗地形状规则，周围土地利用类型多为办公、商业和住宅用地，现状人口密度较高，北临府前街，交通极为便利。宗地工程地质条件较好。

### 第三部分 土地估价结果及其使用

#### 一、估价依据

(一)全国人大、国务院及有关部门颁布的法律、法规及规章

1、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令第 28 号，2004 年 8 月 28 日)；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令第 72 号，2007 年 8 月 30 日)；

3、《中华人民共和国城乡规划法》(中华人民共和国主席令第 74 号，2007 年 10 月 28 日)；



4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》(中华人民共和国国务院令 第 256 号, 1998 年 12 月 27 日);

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转移登记暂行条例》(国务院令 55 号, 1990 年 5 月 19 日);

6、《中华人民共和国营业税暂行条例》(中华人民共和国国务院令 第 540 号, 2008 年 11 月 10 日);

7、《中华人民共和国房产税暂行条例》(国发[1986]90 号);

8、《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》(国发[1985]19 号);

#### (二) 有关技术标准

1、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T 18508-2014);

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507-2014);

3、中华人民共和国国家标准《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007, 2007 年 8 月 10 日);

4、《城市地价动态监测技术规范》(TD/T 1009-2007);

(三) 河北省人民政府、保定市、涞水县人民政府颁布的有关政策、规定、实施办法、通知等法规文件

1、《河北省土地管理法实施条例》(2005 年 5 月 27 日河北省第十届人民代表大会常务委员会第十次会议第五次修正);

2、《涞水县土地级别与基准地价更新成果》(2016)。

(四) 委托方提供的有关资料及估价人员现场勘查、调查、收集的相关资料

1、涞国用(2004)字第 114 号国有土地使用证相关登记资料;

2、涞水县国土资源局对河北省保定市中级人民法院协助查询通



知书（回执）；

3、估价人员现场勘查收集的其他相关资料

## 二、土地估价

### 1、估价原则：

土地使用权价格是由其效用、相对稀缺性及有效需求三者相互影响，相互作用而形成的，而这些因素又经常处于变动中，本次估价我们在遵循公平、公正、客观、合理原则的基础上，遵循了以下原则：替代原则、最有效利用原则、供需原则。

#### （1）替代原则

土地估价应以相邻地区或类似地区功能相同或相近、条件相似的土地市场交易价格为依据，估价结果不得明显偏离具有替代性质的土地客观价格。

#### （2）最有效利用原则

土地估价应以待估宗地的最有效利用为前提。判断土地的最有效利用以土地利用是否符合其自身利用条件、法律法规政策及规划限制、市场要求和最佳利用程度等为依据。

#### （3）供需原则

土地估价应以市场供需决定土地价格为依据，并充分考虑土地供需的特殊性和土地市场的地域性。

除了以上原则外，估价中尚需考虑价位主导原则：土地综合质量优劣是对土地价格产生形响的主要因素。审慎原则：在评估中确定相关参数和结果时，应分析并充分考虑土地市场运行状况、有关行业发展状况，以及存在的风险。公开市场原则：评估结果在公平、公正、公开的土地市场上可实现。

总之，在评估过程中，要按照国家、地方有关规定，恪守客观、公正、科学、合法的要求进行土地价格评估，做到评估过程合理、评估方法科学、评估结果准确，严格保守评估秘密。

### 2、估价方法：



根据《城镇土地估价规程》(以下简称《规程》),通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》,根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等,选择适当的估价方法。

不采用的方法 (1)考虑到开发后不动产价值极大的不确定性,不适宜采用剩余法评估(2)由于委估宗地区域内类似土地成交案例较少,不适宜采用市场比较法评估;(3)考虑到待估宗地系投资开发的房地产项目用地,属于详细规划控制条件下大强度投资建设、高效利用的用地类型,不适宜采用成本逼近法评估。

采用的方法:该宗地处于《涑水县土地级别与基准地价更新成果》(2016)测算范围内,其用途为综合用地。因此可选择基准地价系数修正法进行评估,同时,该宗地周边类似房地产的租金案例较多,收益稳定,因此可选择收益还原法进行评估。

综上所述,本次估价采用基准地价系数修正法、收益还原法进行评估并分别将两种方法测算结果进行综合分析、调整,从而得到估价对象地价。

### 3、估价结果

#### (1) 基准地价系数修正法

基准地价是某一级别或均质区域内分用途的土地使用权平均价格;基准地价系数修正法是依估价对象所处土地级别的基准地价,结合区域因素、个别因素等修正系数的调整,得到估价对象土地价格的一种方法。

经计算,采用基准地价系数修正法得到待估宗地在设定条件下的使用权价格为 2154.6 元/平方米。

(2) 收益还原法指是在估算待估土地在未来每年预期纯收益(正常年纯收益)的基础上,以一定的土地还原率,将评估对象在未来每年的纯收益折算为评估时日收益总和(土地价格)的一种方法。



经计算，采用收益还原法得到待估宗地在设定条件下的使用权价格为 2013.3 元 / 平方米。

### (3) 地价的确定

根据地价评估技术规程和目前涑水县地产交易状况及待估宗地的具体情况，结合涑水县同类用地的地价交易水平及评估人员的估价经验，认为采用两种方法得到的结果差别不大，其算术平均值能够较客观的反映当地的地价水平，作为待估宗地的土地价格较为合理。则以两种方法的算术平均值作为最终价格，详见下表。

待估各宗地土地估价结果确定表

基准地价系数修正法 (元/平方米)	收益还原法(元/ 平方米)	估价结果(元/平 方米)	估价结果取值说明
2154.6	2013.3	2084	取算术平均值

### (四) 估价结果

保定市中级人民法院委托评估的一宗综合用地，土地总面积 565.67 平方米，估价基准日为 2017 年 9 月 4 日、土地用途设定为综合、土地开发程度达到宗地红线外“七通”（上水、下水、通路、通电、通讯、天然气、热力）内场地平整、土地使用年限为剩余出让年限的土地使用权价格为：

单位面积地价：2084 元 / 平方米。

土地面积：565.67 平方米

总土地地价：1178860 元

大 写：壹佰壹拾柒万捌仟捌佰陆拾元整

估价结果详见附表《土地估价结果一览表》

### 三、估价结果和估价报告的使用

#### (一) 估价的前提和假设条件，

1、本次估价的依据是根据委托方提供的国有土地使用证等有关资料，同时，在评估中根据中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2001）、《城镇分等定级规程》（GBT 18507-2001）、全国人大、国务院及有关部门颁布的法律、法规及规章进行估价活动。



2、估价期日的地产市场为公开、公平的均衡市场，假设委托方提供资料均属实可信，但不保证其正确性。如因资料错误造成的估价结果失真，我公司不负责任。

3、估价对象地价内涵是评估宗地在估价基准日、设定土地用途、开发程度、设定土地使用年限等条件下的土地使用权价格。

4、报告中的预测、预估或经营结果估计，是基于当前市场条件、预期短期需求和供给因素及连续稳定的经济状况的基础之上。因此，这些预测将随着将来条件的不同而改变。

5、本估价结果是在满足地价定义所设定条件下的土地使用权价格，若待估宗地的土地利用方式、土地用途、开发程度、土地使用年限等设定条件发生变化，该评估结果应作相应调整。

#### (二) 估价结果和估价报告的使用

1、本估价结果是为保定市中级人民法院关于陈立娜与赵振山、段秀梅、张昌文借款合同纠纷一案委估的一宗综合出让土地使用权市场价格提供参考依据。

2、土地估价报告仅供委托方和相关管理部门使用。

3、本报告的估价结果自估价基准日起一年内有效。

4、估价报告和估价结果的使用权属于委托方，保定华腾土地估价咨询有限公司负责对估价结果进行解释。

5、本报告如用于其它目的，本报告的评估结果无效。任何单位和个人未经估价机构书面同意，不得以任何形式发表、肢解本报告。

6、本报告必须完整使用，对仅使用部分内容所导致的损失，受托估价机构不承担责任。

#### (三) 需要说明的其它事项

无。

### 第四部分 附件

附件一：保定市中级人民法院司法委托书

附件二：国有土地使用证登记资料复印件

附件三：委估宗地现场照片



附件四：委估宗地位置示意图

附件五：保定市中级人民法院协助查询通知书（回执）

附件六：土地估价机构营业执照（复印件）

附件七：土地估价机构资质证书（复印件）

附件八：土地估价师资质证书（复印件）

迅捷PDF编辑器



保定市中级人民法院  
司法委托书

(2017)冀06委评18号

保定华腾土地估价咨询有限公司:

陈立娜与赵振山、段秀梅、张昌文借款合同纠纷一案，  
本院执行实施庭移送对查封的被执行人段秀梅名下位于高  
碑店市幸福南路西侧世纪嘉园9号楼3单元401号，面积  
144.15平方米房产（证号：9838937）、对张昌文名下位于涑  
水县府前街南侧，面积1212.9平方米房产（房屋所有权证  
号：涑水镇字第01945号）、对张昌文名下位于涑水县府前  
街南侧，面积565.67平方米国有土地使用权（证号：涑国用  
（2004字第114号）进行评估，根据最高人民法院关于人民  
法院对外委托工作的相关规定，我处摇号确定你公司为本案  
的涉案土地评估人。

要求：在三十个工作日内完成评估工作（补充资料期间除  
外）

保定市中级人民法院

司法技术处

二零一七年八月三十一日

联系人：闫秀田

联系电话：3103133



法人代表姓名	张勇支		
单位性质	个人	主管部门	
权属性质	国有	使用期限	至2048年
土地座落	前街村		
农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积 (亩)			

土地总面积	其中地类面积											
	耕地	其中旱地 水田		园地	林地	牧草地	居民点及工矿用地	其中宅基地 企业用地		交通用地	水域	未利用土地

城、镇、村土地 (含宅基地) 使用权面积 (平方米)

独自使用	面积	565.67	土地用途	综合用地
	其中: 建筑占地		土地等级	
共有使用权	面积		家庭人口	4人
	其中: 分摊面积 建筑占地		地上物类别 及权属	

他项权利

申请登记的依据



附

府前街

21.06

人  
行  
道

27.07

26.65

张  
为  
民

21.06

附

图

四

东: 楼体外墙边线. 西: 人行墙外40公分

南: 墙外滴水50公分. 北: 府前街人行道

至

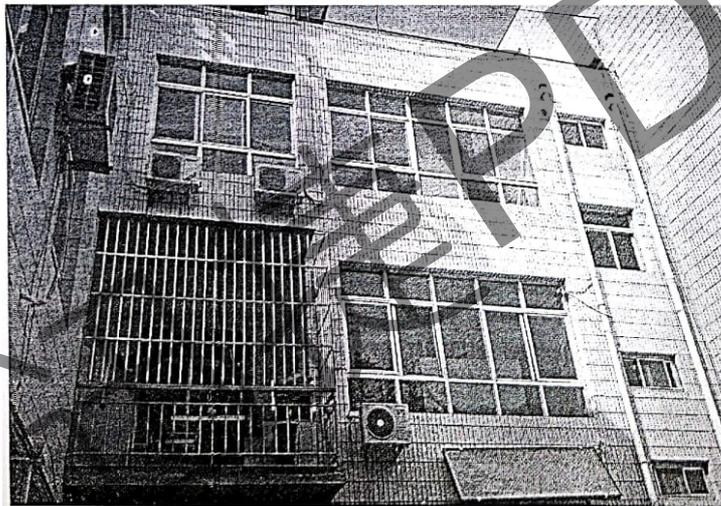
备

注

图号

地号







估价对象

注



由 扫描全能王 扫描创建

# 河北省保定市中级人民法院

## 协助查询通知书（回执）

（2017）冀 06 执 30 号

河北省保定市中级人民法院：

你院（2017）冀 06 执 30 号协助查询通知书收悉。现将张昌文名下位于涑水县府前街南侧涑国用 2004 字第 114 号国有土地使用证土地用途的情况提供如下：

经查询我局登记档案，张昌文名下位于涑水县府前街南侧面积 565.67 平方米国有土地使用权《土地出让合同》和涑国用 2004 字第 114 号国有土地使用证所载的土地用途均为综合用地，《中华人民共和国土地管理法》第 56 条“建设单位使用国有土地的，应当按照土地使用权出让等有偿使用合同的约定或者土地使用权划拨批准文件的规定使用土地”。如该土地使用权发生转移登记，其土地用途需按照原用途办理有关手续。

经办人：杜建新 李克



# 房地产估价报告

估价报告编号：冀天鸿房估[2017]字第10-10号

估价项目名称：保定市中级人民法院关于陈立娜与赵振山、段秀梅、张昌文借款合同纠纷一案委估的涑水县府前街南侧房产市场价值评估报告

估价委托人：保定市中级人民法院

房地产估价机构：保定市天鸿房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘立军 (1320060037)

李海勇 (1320060033)

估价报告出具日期：2017年10月30日



## 致估价委托人函

保定市中级人民法院：

受贵方的委托，我公司对贵方委估的位于涞水县府前街南侧房产进行了评估。

估价目的：为估价委托人确定陈立娜与赵振山、段秀梅、张昌文借款合同纠纷一案涉及的房地产的市场价值。

估价对象：估价对象为涞水县府前街南侧房产，混合结构，建筑面积 1212.90 平方米。

价值时点：2017 年 9 月 4 日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法

估价结果：估价人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点 2017 年 9 月 4 日的总价为人民币 14914110 元，大写：壹仟肆佰玖拾壹万肆仟壹佰壹拾元整，单价：12296 元/平方米（单位：人民币）。

特别提示：本次估价结果是在比较法的基础上扣除土地使用权价值（土地使用权价值为保定华腾土地估价咨询有限公司出具的保定 [2017] 华腾估价第 10-3 号土地估价报告书列示结果）的价值。

法人代表：

保定市天鸿房地产评估有限公司

2017 年 10 月 30 日



## 目 录

- 一、估价师声明
- 二、估价的假设和限制条件
- 三、估价结果报告
  - 1、估价委托人
  - 2、房地产估价机构
  - 3、估价目的
  - 4、估价对象
  - 5、价值时点
  - 6、价值类型
  - 7、估价原则
  - 8、估价依据
  - 9、估价方法
  - 10、估价结果
  - 11、注册房地产估价师
  - 12、实地查勘期
  - 13、估价作业期
- 四、估价技术报告（评估机构存档）
- 五、附件
  - 1、估价委托书复印件
  - 2、估价对象照片复印件
  - 3、产权证明材料
  - 4、估价对象位置示意图复印件
  - 5、房地产估价机构营业执照和估价资格证书复印件
  - 6、注册房地产估价师估价资格证书复印件



## 一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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，但受到估价报告中已说明的估价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、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》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

5、估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对评估对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。评估人员不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任，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。

6、报告解释权归本评估机构所有。勘察人为李海勇、张昊。



## 二、估价的假设和限制条件

### （一）估价报告结论成立的假设前提：

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提，估价对象权属清楚，所有人拥有合法处分权，不考虑房地产的连带负债及评估范围以外的法律问题。

2、本次评估未考虑估价对象房地产在价值时点存在法定优先受偿权利等情况。

3、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。

4、本次估价结果是根据公开市场原则确定的现行公允价值，不考虑特殊交易方，亦未考虑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评估标的物的影响。

5、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地勘察之日的状况和本估价报告设定一致。因为勘察时只能对委估房地产外观、现状进行一般性勘测，对其内部质量无法进行实质性检测，只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。

6、本估价报告所依据的有关估价对象资料等均由估价委托人提供。因材料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

### （二）估价报告使用的限制：

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期或价值时点之后、有效期内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策



等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、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。

4、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行改正。

5、估价委托人或当事人如对结论有异议，可于报告书送达之日起10日内提出重新评估或补充评估。

6、评估报告有效期自报告出具日起一年有效。在估价结果有效期内，随着时间推移，市场情况的变化，估价结果需做相应的调整。

7、本报告交付估价委托人原件柒份，复印件无效。



### 三、估价结果报告

(一) 估价委托人: 保定市中级人民法院

(二) 房地产估价机构: 保定市天鸿房地产评估有限公司

法人代表人: 刘立军

住 所: 保定市朝阳北大街 658 号

资格 等级: 贰级

证书 编号: 冀建房估(保)38号

联系 电话: 3075905

(三) 估价目的

为估价委托人确定陈立娜与赵振山、段秀梅、张昌文借款合同纠纷一案涉及的位于涞水县府前街南侧房产的市场价值进行司法评估。

(四) 估价对象

1、区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置(坐落)、交通、区域环境及配套设施等。

(1) 坐落: 估价对象位于涞水县府前街南侧。

(2) 交通: 道路通畅, 周边有东西向主干道府前街, 公共交通便捷, 购物出行较便利。

(3) 区域环境及配套设施: 估价对象周围主要为商业和办公地点用地, 涞水县政府、财政局、中国人民银行等均位于该区域; 周边商服设施有盛世国际酒店、街心公园等; 住宅小区有豪景嘉园、天园小区等, 总体区域环境良好, 配套设施齐全。



## 2、权益状况

### (1) 房产权属

估价委托人提供的产权证明。

房屋所有权证：涑水县房权证涑水镇字第01945号

房屋所有权人：张昌文

结构：混合

房屋总层数：4

所在层数：1-4

建筑面积：1212.90平方米

设计用途：商住

### (2) 权益确定

根据估价委托人提供的权属资料，估价人员认为在价值时点，权属状况明晰，可以确定估价对象是合法使用的房地产。

根据保定市中级人民法院执行裁定书（2017）冀06执30号，估价对象现已被查封。

## 3、实物状况

估价对象为坐落于涑水县府前街南侧的商住楼，所在建筑物为一幢混合结构楼房，总层数4层，估价对象位于第1-4层，建筑面积1212.90平方米。外墙瓷砖，内墙涂料，铝合金窗，水、电、暖等设施齐全。现1-2层作为商业用房使用，3-4层作为住宅使用。

（五）价值时点：考虑到有利于评估结论服务评估目的，有利于现场调查、评估资料收集等工作的开展等因素，注册房地产估价师根据专业经验提供建议，估价委托人确定以2017年9月4日作为价值时点。

（六）价值类型：房地产市场价值为委估房地产在价值时点的满足公



开市场条件下的价值。

### （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

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

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

#### 3、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

#### 4、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

#### 5、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。在合法使用前提下，房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。

### （八）估价依据



- 1、《中华人民共和国资产评估法》;
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3、《中华人民共和国物权法》;
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- 5、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 6、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
- 7、房屋所有权证:涞水县房权证涞水镇字第01945号;
- 8、保定华腾土地估价咨询有限公司出具的保定[2017]华腾估价第10-3号土地估价报告书;
- 9、估价人员现场勘察、市场调查搜集到的资料;

#### (九) 估价方法

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。通过评估人员现场查勘和调查了解到的相关信息,估价对象所在区域内类似住宅建筑物较多,交易案例比较丰富,故对估价对象采用比较法进行估价。

**比较法定义:**比较法是在求取估价对象房地产价格时,将估价对象房地产与较近期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照,从已经发生了交易的类似房地产的已知价格,修正得出估价对象房地产价格的一种方法。比较法以替代原理为理论基础。

本次估价结果是在比较法的基础上扣除土地使用权价值(土地使用权价值为保定华腾土地估价咨询有限公司出具的保定[2017]华腾估价第10-3号土地估价报告书列示结果)的价值

#### (十) 估价结果

估价人员根据本次估价目的、估价原则、估价程序,选择科学的



估价方法，并结合估价人员经验，评估确定估价对象价值为：总价为人民币 14914110 元，大写：壹仟肆佰玖拾壹万肆仟壹佰壹拾元整，单价：12296 元/平方米（单位：人民币）。

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘立军	1320060037	刘立军	2017.10.30
李海勇	1320060033	李海勇	2017.10.30

(十二) 实地查勘期

2017 年 9 月 4 日

(十三) 估价作业期

2017 年 9 月 4 日至 2017 年 10 月 30 日。

保定市天鸿房地产评估有限公司

2017 年 10 月 30 日



保定市中级人民法院  
司法委托书

(2017)冀06委评18号

保定市天鸿房地产评估有限公司：

陈立娜与赵振山、段秀梅、张昌文借款合同纠纷一案，  
本院执行实施庭移送对查封的被执行人段秀梅名下位于高  
碑店市幸福南路西侧世纪嘉园9号楼3单元401号，面积  
144.15平方米房产（证号：9838937）、对张昌文名下位于涑  
水县府前街南侧，面积1212.9平方米房产（房屋所有权证  
号：涑水镇字第01945号）、对张昌文名下位于涑水县府前  
街南侧，面积565.67平方米国有土地使用权（证号：涑国用  
（2004字第114号）进行评估，根据最高人民法院关于人民  
法院对外委托工作的相关规定，我处摇号确定你公司为本案  
的涉案房产评估人。

要求：在三十个工作日内完成评估工作（补充资料期间除  
外）



联系人：闫秀田

联系电话：3103133



涑水县 房权证 涑水镇字第 01945 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

此复印件与原件一致

档案室 2017.3.23

发证机关



权利人: 张明文						
土地用途: 商住						
地类			产别		私产	
幢号	层号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
		混合	4	1-4	1212.50	商住

人 等 人 共有权证号自 至

土地使用情况摘要

证号	使用面积(平方米)	
性质	使用年限	年 月 日至 年 月 日

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期
城关信用社	抵押		500000	20010528	一年	20061113
村信用社	抵押		550000	20061114	一年	
张三	抵押		600000	20140715	5个月	

此复印件与原件一致

档案 2017.3.23







北关鑫乐大药房

北关鑫乐大药房

若同家具店

朝阳路

深水县政府

深水县幼儿园  
北区

深水县  
成人学校

清

靖园居2号楼

深水县泽园  
11号楼

南关村

深水县政府

南关小学

深水县妇幼  
保健院

邢记牙科

文成时代小区

警安路

洞城苑B区

西关村

深水县公安  
局

农村商业  
银行

深水县广  
播电视局

清风文苑

估价对象

聚源婚纱摄影

西关小学

快乐成长  
学生家园

慧时欣园小区

西关小区

万家城市华庭

巨城西街

盛世国际酒店

舒心公园

金源街

时代鑫园

深水县信合  
小区

吴裕泰

深水县劳动  
就业服务局

沁馨家园

深水县大福小区

深水县地税局  
稽查局

阳光鑫园

三里铺村

富民小区

深水小学

全月苑



# 房地产估价报告

估价报告编号：冀天鸿房估[2017]字第12-4号

估价项目名称：保定市中级人民法院关于陈立娜与赵振山、段秀梅、张昌文借款合同纠纷一案委估的涑水县府前街南侧违建部分房产价值评估报告

估价委托人：保定市中级人民法院

房地产估价机构：保定市天鸿房地产评估有限公司

注册房地产估价师：刘立军 (1320060037)

李海勇 (1320060033)

估价报告出具日期：2017年12月14日



## 致估价委托人函

保定市中级人民法院：

受贵方的委托，我对贵方委估的位于涞水县府前街南侧违建部分房产进行了评估。

估价目的：为估价委托人确定陈立娜与赵振山、段秀梅、张昌文借款合同纠纷一案涉及的房地产的市场价值。

估价对象：估价对象为涞水县府前街南侧违建部分房产，混合结构，总建筑面积 140.63 平方米。

价值时点：2017 年 9 月 4 日

价值类型：成本价值

估价方法：成本法

估价结果：估价人员根据估价的目的，按照估价的程序，采用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，结合估价人员经验，通过仔细测算和认真分析各种影响房地产价格的因素，确定估价对象在价值时点 2017 年 9 月 4 日的总价为人民币 99700 元，大写：玖万玖仟柒佰元整（单位：人民币）。

特别提示：见报告正文。

法人代表：



保定市天鸿房地产评估有限公司

2017年12月14日



## 目 录

- 一、估价师声明
- 二、估价的假设和限制条件
- 三、估价结果报告
  - 1、估价委托人
  - 2、房地产估价机构
  - 3、估价目的
  - 4、估价对象
  - 5、价值时点
  - 6、价值类型
  - 7、估价原则
  - 8、估价依据
  - 9、估价方法
  - 10、估价结果
  - 11、注册房地产估价师
  - 12、实地查勘期
  - 13、估价作业期
- 四、估价技术报告（评估机构存档）
- 五、附件
  - 1、估价委托书复印件
  - 2、估价对象照片复印件
  - 3、估价对象位置示意图复印件
  - 4、房地产估价机构营业执照和估价资格证书复印件
  - 5、注册房地产估价师估价资格证书复印件



# 一、估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的，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，但受到估价报告中已说明的估价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、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》和 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》进行估价工作，撰写估价报告。

5、估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对评估对象实地查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。评估人员不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任，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。

6、本报告不能作为估价对象合法性的证明依据

7、估价对象中地下室层高 2m，按照《建筑面积计算规范》GB/T 50353-2013，层高不足 2.2m 者应计 1/2 面积。

8、报告解释权归本评估机构所有。勘察人为李海勇、张昊。



## 二、估价的假设和限制条件

### (一) 估价报告结论成立的假设前提:

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提,估价对象权属清楚,所有人拥有合法处分权,不考虑房地产的连带负债及评估范围以外的法律问题。

2、本次评估未考虑估价对象房地产在价值时点存在法定优先受偿权利等情况。

3、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。

4、本次估价结果是根据公开市场原则确定的现行公允价值,不考虑特殊交易方,亦未考虑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评估标的物的影响。

5、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地勘察之日的状况和本估价报告设定一致。因为勘察时只能对委估房地产外观、现状进行一般性勘测,对其内部质量无法进行实质性检测,只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准为假设前提。

6、本估价报告所依据的有关估价对象资料等均由估价委托人提供。因材料失实造成评估结果有误差的,估价机构和估价人员不承担相应的责任。

### (二) 估价报告使用的限制:

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动,如有较大波动,提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期或价值时点之后、有效期内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策



等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、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。

4、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行改正。

5、估价委托人或当事人如对结论有异议，可于报告书送达之日起10日内提出重新评估或补充评估。

6、评估报告有效期自报告出具日起一年有效。在估价结果有效期内，随着时间推移，市场情况的变化，估价结果需做相应的调整。

7、本报告交付估价委托人原件柒份，复印件无效。



### 三、估价结果报告

(一) 估价委托人: 保定市中级人民法院

(二) 房地产估价机构: 保定市天鸿房地产评估有限公司

法人代表人: 刘立军

住 所: 保定市朝阳北大街.658 号

资格 等级: 贰级

证书 编号: 冀建房估(保)38 号

联系 电话: 3075905

(三) 估价目的

为估价委托人确定陈立娜与赵振山、段秀梅、张昌文借款合同纠纷一案涉及的位于涞水县府前街南侧违建部分房产的市场价值进行司法评估。

(四) 估价对象

1. 区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置(坐落)、交通、区域环境及配套设施等。

(1) 坐落: 估价对象位于涞水县府前街南侧。

(2) 交通: 道路通畅, 周边有东西向主干道府前街, 公共交通便捷, 购物出行较便利。

(3) 区域环境及配套设施: 估价对象周围主要为商业和办公地点用地, 涞水县政府、财政局、中国人民银行等均位于该区域; 周边商服设施有盛世国际酒店、街心公园等; 住宅小区有豪景嘉园、天园



小区等，总体区域环境良好，配套设施齐全。

## 2、权益状况

未能取得相关权属证明。

## 3、实物状况

估价对象为坐落于涞水县府前街南侧的商住楼上部分违法建筑物，所在建筑物为一幢混合结构楼房，总层数4层，估价对象位于第1-4层和地下，总建筑面积140.63平方米，具体描述如下：

序号	名称	结构	单位	数量	房产概况
1	四层临建	混合	m <sup>2</sup>	54.27	240墙体，外涂料粉刷，内部分贴砖，部分大白，屋顶保温彩钢顶，室内部分地砖地面、部分水泥地面、部分地板革，塑钢或木门窗
2	三层接走廊	混合	m <sup>2</sup>	7.00	120墙体，外抹灰内罩白，屋顶石棉瓦，内pvc吊顶，地砖地面，铝合金窗。
3	西北角接建	混合	m <sup>2</sup>	60.50	240墙体，墙面内外抹灰，预制板屋顶，内水泥地面，防盗门，外接室外钢梯（含室外钢梯）。
	地下室	砖混	m <sup>2</sup>	18.86	370墙体，现浇顶，墙面抹水泥，水泥地面，层高2米。
	小计		m <sup>2</sup>	140.63	

（五）价值时点：考虑到有利于评估结论服务评估目的，有利于现场调查、评估资料收集等工作的开展等因素，注册房地产估价师根据专业经验提供建议，估价委托人确定以2017年9月4日作为价值时点。

（六）价值类型：房地产市场价值为委估房地产在价值时点的满足公开市场条件下的价值。



## （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

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

应以估价对象的合法使用、合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定，其权益才能受法律保护，并体现其权益价值。

### 3、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### 4、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内，在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有相互影响作用，其价格会相互牵掣而趋于一致。

### 5、最高最佳利用原则

应以估价对象的最高最佳利用为前提进行。房地产只有在最高最佳利用状态下才能发挥最大效用。最高最佳利用应是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用方式。



#### (八) 估价依据

- 1、《中华人民共和国资产评估法》;
- 2、《中华人民共和国城市房地产管理法》;
- 3、《中华人民共和国物权法》;
- 4、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
- 5、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)
- 6、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013);
- 7、估价人员现场勘察、市场调查搜集到的资料;

#### (九) 估价方法

估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。通过评估人员现场查勘和调查了解到的相关信息，估价对象类似的市场交易及租金收益较难搜寻，故本次根据估价目的对违建部分建筑物进行估价，不适合采用比较法、收益法、假设开发法等估价方法，因此选取成本法进行估算最为适宜。

成本法定义：成本法是先分别求取估价对象在价值时点的重置成本和折旧，然后将重置成本减去折旧来求取估价对象价值的方法。

#### (十) 估价结果

估价人员根据本次估价目的、估价原则、估价程序，选择科学的估价方法，并结合估价人员经验，评估确定估价对象价值为：总价为人民币 99700 元，大写：玖万玖仟柒佰元整（单位：人民币）。



序号	建筑物名称	结构	单位	数量	评估值
1	四层临建	混合	平方米	54.27	41640
2	三层接走廊	混合	平方米	7.00	3360
3	西北角接建	混合	平方米	60.50	39570
4	地下室	砖混	平方米	18.86	15130
合计				140.63	99700

(十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘立军	1320060037	刘立军	2017.12.14
李海勇	1320060033	李海勇	2017.12.14

(十二) 实地查勘期

2017年9月4日

(十三) 估价作业期

2017年9月4日至2017年12月14日。

保定市天鸿房地产评估有限公司

2017年12月14日



保定市中级人民法院  
司法委托书

(2017)冀06委评18号

保定市天鸿房地产评估有限公司:

陈立娜与赵振山、段秀梅、张昌文借款合同纠纷一案，  
本院执行实施庭移送对查封的被执行人段秀梅名下位于高  
碑店市幸福南路西侧世纪嘉园9号楼3单元401号，面积  
144.15平方米房产（证号：9838937）、对张昌文名下位于涑  
水县府前街南侧，面积1212.9平方米房产（房屋所有权证  
号：涑水镇字第01945号）进行评估，根据最高人民法院关于  
人民法院对外委托工作的相关规定，我处摇号确定你公司  
为本案的涉案房产评估人，你公司已对上述房产出具评估报  
告，现执行庭申请对张昌文名下位于涑水县府前街南侧的违  
建部分房产（已经现场勘验）进行补充评估，特委托你公司  
对此部分房产进行补充评估。

保定市中级人民法院  
司法技术处

二零一七年十一月十六日

附：执行实施庭委托评估函复印件

联系人：闫秀田 联系电话：3103133



