



# 保定市永盛 房地产评估有限公司

## 估价报告书

永盛估字【2017】第1124-11号

项目名称：郭俊峰所属位于涿源县城区联合关新村8号楼6  
单元301室房产市场价值评估项目

委托人：涿源县人民法院

估价方：保定市永盛房地产评估有限公司

估价人员：张军 石金平

估价日期：2017年11月7日至2017年11月24日

## 致估价委托人函

涑源县人民法院：

受贵方委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则对郭俊峰所属的坐落于涑源县城关联合关新村 8 号楼 6 单元 301 室，建筑面积为 119.83 平方米的房产（房屋所有权证号：涑房权证字第 24308 号，建成年代为 2007 年）进行了价格评估。

价值时点：2017 年 11 月 8 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：69.56 万元

折合单价：5805 元/平方米

总价大写：人民币陆拾玖万伍仟陆佰元整。

保定市永盛房地产评估有限公司

法定代表人：

二零一七年十一月二十四日



# 目 录

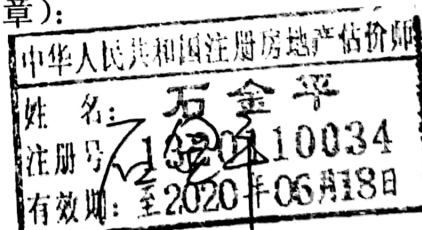
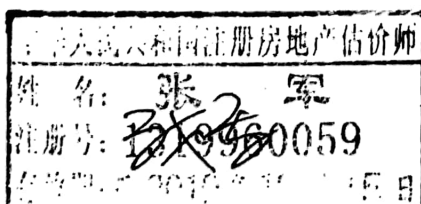
估价师声明 .....	3
估价假设和限制条件 .....	4
估价结果报告 .....	6
一、估价委托人 .....	6
二、房地产估价机构 .....	6
三、估价目的 .....	6
四、估价对象 .....	6
五、价值时点 .....	8
六、价值类型 .....	8
七、估价原则 .....	9
八、估价依据 .....	10
九、估价方法 .....	10
十、估价结果 .....	10
十一、注册房地产估价师 .....	11
十二、实地查勘期 .....	11
十三、估价作业期 .....	11
估价技术报告（由估价机构存档） .....	12
附 件 .....	12
一、估价对象权属证明文件 .....	13
二、估价对象照片 .....	14
三、估价对象位置截图 .....	15
四、溧源县人民法院委托评估函复印件 .....	16
五、房地产估价师注册证书复印件 .....	17
六、《房地产估价机构资格证》复印件 .....	18
七、估价机构《营业执照》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（河北省涞源县人民法院司法鉴定委托书、房产分户图）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、由于房屋所有权人未到现场，我公司的估价人员未能进入室内，只对估价对象室外及周边环境进行了实地查勘，本次按室内普通装修进行评估，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）：



## 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。

估价对象与其他生产要素相结合，能满足目前物业的正常运转。

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。

根据《拍卖法》规定，委托人应当向拍卖人说明拍卖标的的来源和瑕疵，拍卖人应当向竞买人说明拍卖标的的瑕疵。在本次评估过程中，根据申请人的声明，估价对象在 2012-2013 年出租期间发生凶杀案并致人死亡，申请人对其真实性负责。本次评估在无理由怀疑其真实性的情况下以该事件真实存在为假设前提，并对估价对象此瑕疵进行披露。

由于产权人未到现场，我公司的估价人员未能进入室内进行实地查勘，本次按室内普通装修进行评估，我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。

估价委托人未提供产权证书，本次估价仅根据估价委托人提供的河北省涞源县人民法院司法鉴定委托书、房产分户图确定，由此产生的权属争议等相关问题，本公司及注册房地产估价师不承担相关责任。

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，根据司法处置的需要，本次评估定 2017 年 11 月 8 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 2017 年 11 月 8 日，建筑物在现况利用条件下的房地产价格。

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十日内通过涞源县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 2017 年 11 月 24 日一年有效，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，我公司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：涞源县人民法院

## 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。

该估价对象位于涞源县城区联合关新村 8 号楼 6 单元 301 室，所处楼幢为第八号楼，总层数为六层，所在层数为第三层。估价对象所在小区西临广平大街，所在区域附近有阳光小区，花园东区住宅区，涞源县医院，涞源中医院，涞源县国税局，信誉商厦，白石山大酒店，联合关中心小学等，且周围分布着商业门脸，商业氛围一般，基础设施较为完善，商服繁华度适中，路网密度适中，路况良好，交通条件较便利。

### 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。

估价对象为混合结构建筑物，建成于 2007 年，建筑面积为 119.83 平方米。外墙面贴砖，室内为普通装修，断桥铝窗，有防盗门，为地暖。以上建筑自建成使用至今，维护保养情况良好。（由于房屋所有权人未到现场，我公司的估价人员未能进入室内，只对估价对象室外及周边环境进行了实地查勘，本次按室内普通装修进行评估）。

### 3、权益状况

估价对象房屋所有权证：涞房权证字第 24308 号，产权人：郭俊峰，房屋坐落：涞源县城联合关新村 8 号楼 6 单元 301 室，建筑面积为 119.83 平方米，建成年份为 2007 年。（以上信息依据估价委托人提供的河北省涞源县人民法院司法鉴定委托书、房产分户图确定，估价委托人对其真实性负责，由此产生的权属争议等相关问题，本公司及注册房地产估价师不承担相关责任。）

### 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的财经政策等措施，在世界经济逐渐减缓的情况下，我国国民经济发展速度仍保持了较快的增长，物价稳定，人民生活安居乐业。

为使房地产业成为带动经济发展的一个新的经济增长点，为优化环境，扩大开放，扩大城市规模，提高城市水平，近几年涞源县不断加大城市改造规模，加强基础设施建设，积极招商引资。

钢铁产业，河北奥宇和河北德龙联手，投资 150 亿元打造 300 万吨特钢基地；有色产业，河北钢铁集团投资 150 亿元形成以钼、铅、锌深加工为主的高科技有色产业链；新能源产业，省建投投资 150 亿元发展“风光产业”，构筑“风光互补、错峰发电”的新模式；旅游业，省



旅游投资 50 亿元建设大白石山旅游开发项目；食品加工业，江苏雨润集团投资 12 亿元打造养殖及肉食品加工产业，形成华北地区具有较大影响力的肉食品加工基地。

“十二五”开局之年，涞源县 9 项新开工项目业已敲定，总投资 65.2 亿元，年度投资超过 20 亿元，其中总投资 10 亿元的 10 万千瓦风电项目、总投资 6 亿元的河北冶金工业园基础设施建设项目，5 月底前开工建设；总投资 3 亿元的 10 兆瓦光伏发电项目、总投资 15 亿元的河北钢铁集团大湾锌、钼矿项目和江苏雨润项目，年内开工建设。

涞源县建立以股份制为纽带，全民共享、实现共同富裕的经济发展模式，白石山的合作、大湾钼矿及独山城矿业公司的组建，都是这种模式的起步和探索。产业发展、经济崛起，不仅要以包容的心态喜迎八方商客，更要以时不我待的紧迫感与时间赛跑、争先进位。

2016 年，首届河北省旅游产业发展大会在保定召开，涞源县是承办县之一，该县抢抓机遇，举全县之力筹备旅发大会，努力构建“经济强县，旅游城市，美丽涞源”。

城市的发展，必然带来新一轮的房地产发展，国家通过宏观调控抑制房价过快增长，但涞源县房地产价格将会总体呈现增长趋势。

#### 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

2017 年 11 月 8 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 2017 年 11 月 8 日，房屋用途为住宅，评估设定用途为住宅，建筑物在现状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现状用途最为有利，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、《拍卖法》
- 4、《房地产估价规范》
- 5、《城市房地产转让管理规定》
- 6、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》
- 7、估价委托人提供的房地产登记及权利状况、瑕疵状况资料
- 8、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 2017 年 11 月 8 日的公开市场价值评估结果如下（币种：人民币）：

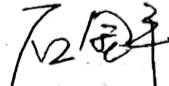
估价总价：69.56 万元

折合单价：5805 元/平方米

总价大写：人民币陆拾玖万伍仟陆佰元整。

十一、注册房地产估价师

张军 中国注册房地产估价师 注册号 1319960059



石金平 中国注册房地产估价师 注册号 1320110034

十二、实地查勘期

2017年11月8日

十三、估价作业期

2017年11月7日至2017年11月24日。

保定市永盛房地产评估有限公司

二零一七年十一月二十四日

