



# 保定市永盛 房地产评估有限公司

## 估价报告书

永盛估字【2019】第0520-10号

项目名称：张慧所属的位于涞源县东关村梁山一处平房的  
市场价值评估项目

委托人：涞源县人民法院

估价方：保定市永盛房地产评估有限公司

估价人员：张军 饶文亚

估价日期：2018年11月8日至2019年5月20日

## 致估价委托人函

涞源县人民法院：

受贵方委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则对张慧所属的坐落于涞源县东关村梁山，总建筑面积为 109.16 平方米的一处平房进行了价格评估。

估价目的：为估价委托人司法处置估价对象提供价格参考。

价值时点：2019 年 5 月 20 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：成本法、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：36.65 万元

总价大写：人民币叁拾陆万陆仟伍佰元整。



保定市永盛房地产评估有限公司

法定代表人：



二零一九年五月二十日

# 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 .....	9
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、河北省涿源县人民法院司法鉴定委托书复印件 .....	12
二、说明复印件 .....	13
三、估价对象照片 .....	14
四、估价对象位置图 .....	15
五、房地产估价师注册证书复印件 .....	16
六、《房地产估价机构资格证》复印件 .....	17
七、估价机构《营业执照》复印件 .....	18



# 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实施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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告，评估结论不应当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）：

姓名	注册号	签名	签名日期
张 军	1319960059		2019年5月20日
饶文亚	1320180067		2019年5月20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。

估价对象产权合法取得，权属明晰，手续齐全，缴纳有关税费，可在公开市场上自由转让。

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。

估价对象得到最有效的利用，并产生相应的收益。

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。

估价对象未办理产权证书及宅基地使用证，本次估价对象建筑面积以及宅基地占地面积以估价委托人提供的尺寸计，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。

估价对象为宅基地房产。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。

本次评估实地查勘期为 2018 年 11 月 9 日，根据估价委托人约定的价值时点，本次评估按 2019 年 5 月 20 日作为价值时点，故假设 2018 年 11 月 9 日估价对象实物状况与 2019 年 5 月 20 日实物状况一致。

估价结果是在满足全部假设与限制条件下，于价值时点 2019 年 5 月 20 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 2019 年 5 月 20 日一年有效期内，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：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东关村梁山，总层数为一层，所在层数为一层。所在区域附近有涞源县一中、涞源县供水公司等，基础设施较为完善，路网密度适中，交通条件较好。

### 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。

估价对象所在宗地为规则矩形，地势平坦，所在区域基础设施完



备，土壤地基状况良好。

估价对象外墙面清水墙，木门窗，（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

房屋所有权人：张慧，房屋总建筑面积 109.16 平方米，土地面积 362.72 平方米。

注：以上权属信息均根据估价委托人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。

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，省旅游投斥资 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。

河北奥宇和河北德龙 300 万吨特钢项目，年内取得实质性进展；132 兆瓦光伏项目和 18 万千瓦风电项目二期实施，有色冶炼项目年内开建，省建投建设的 4 平方公里及合资公司 1 平方公里的休闲度假区完成规划。

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。

近几年，涞源县借助河北省首届旅游业发展大会契机，凭借自身特有的旅游资源，举全县之力，抢抓机遇，围绕“新景区、新业态、新未来”主题，设计了 1 条精品观光大道、12 个旅游新业态项目、13 个美丽乡村，以及县城容貌改造提升和白石山景区创 5A 工作五大板块同步推进的建设方案。

思路决定出路，涞源县已开启“旅游升级”新征程，“新景区、新业态、新未来”正渐行渐近。

#### 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，本估价对象配套设施比较齐全，交通条件一般。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

2019 年 5 月 20 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

- 1、《中华人民共和国土地管理法》；
- 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、《农村宅基地管理办法》；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》
- 6、《不动产登记暂行条例》；
- 7、《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- 8、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）；
- 9、估价委托人提供的有关资料
- 10、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成本法、比较法。

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。

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 2019 年 5 月 20 日的公开市场价值评估结果如下（币种：人民币）：

估价总价：36.65 万元

总价大写：人民币叁拾陆万陆仟伍佰元整。

#### 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张 军	1319960059		2019 年 5 月 20 日
饶文亚	1320180067		2019 年 5 月 20 日

#### 十二、实地查勘期

2018 年 11 月 9 日

#### 十三、估价作业期

2018 年 11 月 8 日至 2019 年 5 月 20 日。

保定市永盛房地产评估有限公司

二零一九年五月二十日





# 估价技术报告

(由估价机构存档)

## 附 件

- 一、河北省涞源县人民法院司法鉴定委托书复印件
- 二、说明复印件
- 三、估价对象照片
- 四、估价对象位置图
- 五、房地产估价师注册证书复印件
- 六、《房地产估价机构资格证》复印件
- 七、估价机构《营业执照》复印件

河北省涞源县人民法院  
司 法 鉴 定 委 托 书

(2018)冀0630委评103号

保定市永盛房地产评估有限公司：

我院受理的申请人陈志（陈智）与被申请人张慧民间借贷纠纷一案，根据陈志（陈智）的申请，需对张慧名下在涞源县东关村梁山平房及院落一处进行价格评估。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条及《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的规定，现委托你单位对此进行鉴定，由鉴定部门和鉴定人提出书面鉴定结论。





## 说 明

淅源县人民法院司法鉴定办公室：

我庭于2018年8月30日委托你室对被执行人张慧名下的位于淅源县东关村梁山平房及院落一处进行价格评估。因你室反应申请人陈智长时间不缴纳评估费用，致使评估报告的基准日期无法确定，故本庭向你室说明，评估报告的基准日期定于2019年5月20日。

二〇一九年五月二十日

执行第二庭





2018.10.18

2018.10.18







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. 00125421

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

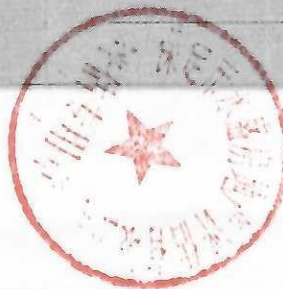
执业机构 / Employer

保定市永盛房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-15

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. 00157902

姓名 / Full name

饶文亚

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130984198601200625

注册号 / Registration No.

1320180067

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

2021-7-4

持证人签名 / Bearer's signature





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	0312-31761598	
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 (出资数额)	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	