

房地产估价报告

估价报告编号：冀天鸿房估[2020]字第 5-1 号

估价项目名称：涑水县人民法院受理的申请执行人洪玉萍与被
执行人河北华银房地产开发有限公司房屋买卖合同
纠纷一案所委估的河北华银房地产开发有限
公司名下位于涑水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸生
态休闲居住区 B 区 L19-101 房产市场价值估价报
告

估价委托人：涑水县人民法院

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：谷 丰 (1320190029)

张 昊 (1320200070)

估价报告出具日期 2020 年 5 月 12 日

致估价委托人函

涞水县人民法院：

受贵方的委托，我公司对申请执行人洪玉萍与被执行人河北华银房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案涉及的房产进行价格评估。

一、估价目的：为估价委托人受理的申请执行人洪玉萍与被执行人河北华银房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案涉及的房产提供市场价值参考。

二、估价对象：估价对象为被执行人河北华银房地产开发有限公司名下位于涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸生态休闲居住区 B 区 L19-101 房产，包括房屋建筑物产权及合理分摊的土地使用权价值，其中房屋建筑面积 253.53m²。

三、价值时点：2020 年 5 月 7 日

四、价值类型：市场价值

五、估价方法：比较法

六、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 2020 年 5 月 7 日的估价结果为：

单价：13730 元/m²；

总价：348.1 万元（取整至百位）。

金额大写：叁佰肆拾捌万壹仟元整（单位：人民币）。

七、特别提示：

- 1、本次估价结果未扣除预期实现交易结果的处置费用和税金；
- 2、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5日内提出重新评估或补充评估；
- 3、根据估价委托人提供权属证明资料载明，估价对象建筑面积为253.53平方米，所在层数为1-2层，经估价人员实地查勘估价对象为地下1层、地上1-2层，其中地下1层未确权。
- 4、估价报告的使用期限自本估价报告出具之日起不超过一年。

法人代表：



保定市天鸿房地产评估有限公司

2020年5月12日



目 录

估价师声明.....	5
估价的假设和限制条件.....	6
估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
十四、估价技术报告（评估机构存档）	
十五、附件	
1、估价委托书复印件	
2、估价对象相关权属资料复印件	
3、估价对象位置示意图	
4、估价对象照片复印件	
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	

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。勘察人为谷丰、张昊。

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、一般假设

1.1 本次估价是以估价对象持续使用。维持现状使用为假设前提，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。

1.2 本估价报告依据委托方提供的相关资料，评估设定委托方提供的情况和资料是真实、合法、完整的，估价对象权属无纠纷。估价人员对估价所依据的估价委托人所提供的估价对象权属、面积、用途等资料进行了尽职调查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性情况下，本报告以估价委托人提供的资料是合法、真实、准确和完整的为假设前提。若上述情况发生变化，需重新估价。

1.3 本次估价结果是根据公开市场原则确定的现行公允市值，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。

1.4 本估价结果只适用于本次评估目的，即对估价对象于价值时点的市场价值进行估算，若改变估价目的或使用条件需另行评估。

1.5 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一致。因为勘察时只能对委估房产外观、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。

2、背离事实假设

根据委托方提供的《河北省涞水县人民法院执行裁定书》估价对象已被涞水县人民法院依法查封，本次评估未考虑估价对象在价值时点的担保物权、其他优先受偿权及查封因素等影响。

3、未定事项假设

3.1 我们对估价对象的实地查勘仅限于外观和使用状况，对被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，设定估价对象不存在建筑物隐蔽性质量问题和地基质量问题。

3.2 至价值时点估价对象无法查询是否存在应缴而未缴税费情况，若存在应按照相应规定缴纳或从估价结果中扣除。

3.3 本次估价对象由委托方相关人员现场指认，若与实际不符，应重新估价。

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5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五份，复印件无效。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：涞水县人民法院

二、房地产估价机构

名称：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：3075906

三、估价目的

为估价委托人受理的申请执行人洪玉萍与被执行人河北华银房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案涉及的被执行人河北华银房地产开发有限公司名下位于涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸生态休闲居住区B区L19-101房产提供市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为被执行人河北华银房地产开发有限公司名下位于涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸生态休闲居住区B区L19-101，包括房屋建筑物产权及合理分摊的土地使用权价值，其中房屋建筑面积 253.53m²。

（二）估价对象基本状况

1、名称及坐落：估价对象为涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸生态休闲居住区B区L19-101房产，位于涞水县宋各庄乡天鹅湖生态旅游风景区。

2、交通：估价对象位于天鹅湖生态旅游风景区内，京昆高速、

房易路可达小区，交通较便利。

3、区域环境：估价对象位于天鹅湖生态旅游风景区内，周边主要为生态休闲区域，建有马术娱乐部、登山娱乐部、游艇娱乐部、高尔夫娱乐部、湖边垂钓娱乐部、波尔多红酒俱乐部等娱乐项目及304合作医院、社区超市、工商银行等生活配套。

4、权益状况

①房屋权属状况

房屋所有权证号：房权证字第 014359 号；

房屋所有权人：河北华银房地产开发有限公司；

房屋坐落：涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸生态休闲居住区 B 区 L19-101；

产别：私有房产；

幢号：L19；

房号：101；

结构：混合；

房屋总层数：4 层；

所在层数：1-2 层；

建筑面积：253.53 平方米

②土地权属状况

土地证号：涞国用 2007 第 108 号；

权属性质：国有；

使用年限：2007 年 7 月 5 日至 2077 年 7 月 4 日。

5、实物状况

估价对象为位于涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸生态休闲居住区 B 区 L19-101 房产，所在建筑物为一幢混合结构房屋建筑物，总层数 4 层，估价对象地下 1 层，地上 1-2 层，证载建筑面积 253.53 平方

米，配独有小院、地下室，外墙涂料或石材装饰，断桥门窗，室内毛坯，通往住宅道路及周边景观尚未修建完成。

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，估价委托人确定以实地查勘日 2020 年 5 月 7 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、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《河北省建筑工程技术经济指标》；
- 3、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 4、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)；
- 5、《中华人民共和国物权法》；
- 6、《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》；
- 7、涞水县人民法院委托书；
- 8、估价委托人提供的房权证字第 014359 号《房屋所有权证》复印件；
- 9、估价委托人提供的河北省涞水县人民法院执行裁定书(2020)冀 0623 执 115 号；
- 10、估价人员现场勘察搜集到的资料。

九、估价方法

1、估价方法适用性介绍：

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房地产交易较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价；成本法特别适用于既无收益又很少发生交易的房地产估价，也适用于市场不完善或狭小市场上无法运用

比较法的房地产估价；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。

2、估价技术思路：

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。

3、估价方法介绍：

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交易类似房地产加以比较对照，修正得出估价对象房地产价格的一种方法。

基本计算公式为： $P=P' \times A \times B \times C \times D$

式中：P——估价对象价值；

P' ——参照物交易价格；

A——交易情况修正系数；

B——交易日期修正系数；

C——区域因素修正系数；

D——个别因素修正系数。

交易情况修正系数 A 用于将参照物的交易价格调整为一般市场情况下的正常、客观、公正的交易价格。

交易日期修正系数 B 用于将参照物的交易价格调整为评估基准日的价格。

区域因素修正系数 C 用于调整委估建筑物与参照物在地理位置、周边环境、交通条件、基础设施等方面的差异。

个别因素修正系数 D 用于调整委估建筑物与参照物在临街状况、结构、朝向、楼层、装修、施工质量、配套服务设施、已使用年限等方面的差异。

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：

相关结果		估价方法	比较法
测算结果	总价(万元)		348.1
	单价(元/m ²)		13730
评估价值	总价(万元)		348.1
	单价(元/m ²)		13730

金额大写：叁佰肆拾捌万壹仟元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
谷丰	1320190029	谷丰	2020年5月12日
张昊	1320200070	张昊	2020.5.12

十二、实地查勘期

2020年5月7日。

十三、估价作业期

2020年5月7日至2020年5月12日。

保定市天鸿房地产评估有限公司

2020年5月12日

涞水县人民法院

委托书

保定市天鸿房地产评估有限公司：

我院在执行洪玉萍与被执行人河北华银房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案中，执行局向我室提出委托申请，要求对被执行人河北华银房地产开发有限公司名下涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸生态休闲居住区B区L19-101房产一处（宋各庄乡014359，面积253.53平方米）进行评估，现将有关材料送上，请指派有职称的评估人员给予评估，评估后作出评估结论报告寄送我院技术室。

涞水县人民法院司法辅助技术室

二〇一五年五月七日



法院技术室联系人：魏丽丽 17731205005

涞水县人民法院地址：河北省保定市涞水县府前西街
200号

申请人情况

B区L19-101

附

记

申请内容

房权证

字第

014359

建房注册号:

产权本编号:

缮证人:

校对 人:

领证人:

毕高飞

领证日期:

2015.2.9

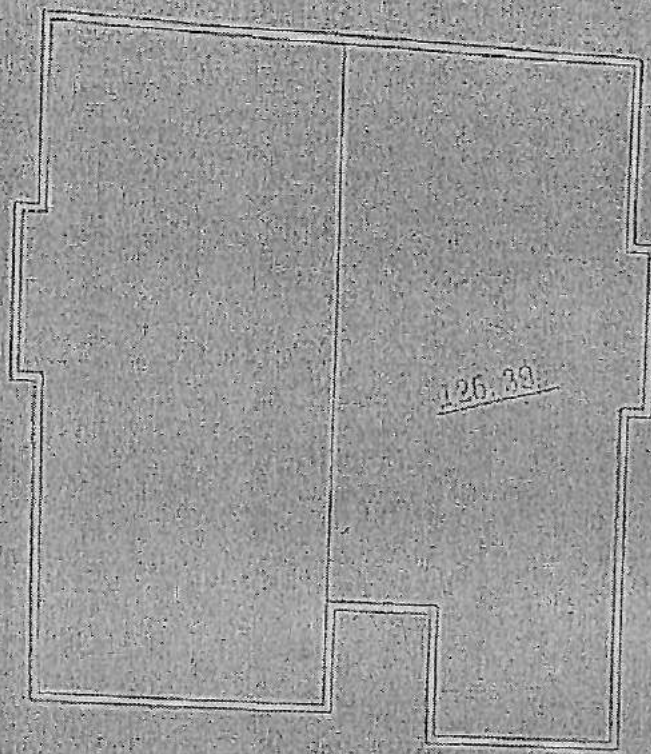
自

转

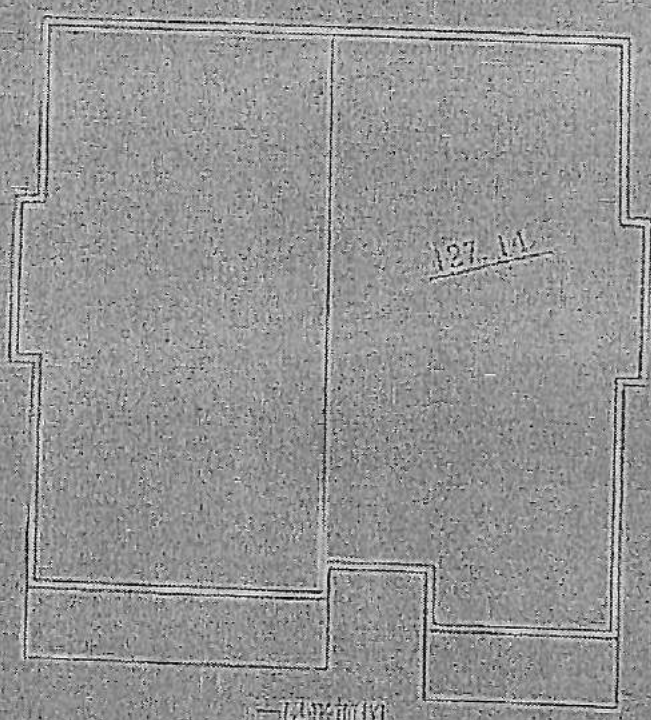
填发日期:

年 月 日

2015 02 04



二楼平面图



一楼平面图

L19-101分户平面图

河北省涞水县人民法院 执行裁定书

(2020)冀0623执115号

申请执行人：洪玉萍，女，满族，1960年4月4日生，住北京市海淀区常青园小区一区8号楼1007号，身份证号：110108196004043147。

被执行人：河北华银房地产开发有限公司

住所地：保定市涞水县石亭镇

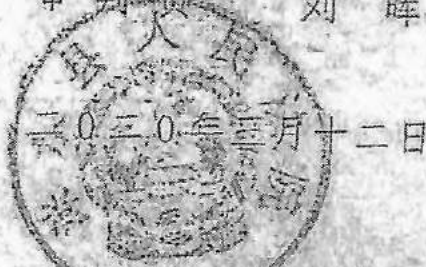
法定代表人：庞文剑，董事长。

本院在执行洪玉萍与河北华银房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案中，被执行人至今未履行生效法律文书确定的法定义务。经查，河北华银房地产开发有限公司有不动产登记信息。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条的规定，裁定如下：

查封被执行人河北华银房地产开发有限公司名下涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸生态休闲居住区B区T91-6房产一处（宋各庄乡014358，面积：233.31平方米）、涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸生态休闲居住区B区L19-101房产一处（宋各庄乡014359，面积：253.53平方米），查封期限为三年。

本裁定立即执行。

审判员 刘 晖



书记员 尹 涵

[此处与本案核对无误]

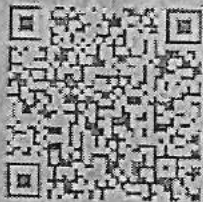


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91130623670311633P

名称 河北华银房地产开发有限公司
 类型 其他有限责任公司
 住所 涞水县石亭镇
 法定代表人 庞文剑
 注册资本 壹亿元整
 成立日期 2007年12月29日
 营业期限
 经营范围



房地产开发资质等级贰级；建筑装饰装修工程施工、园林绿化工程施工；电力系统安装服务、建筑物自来水系统安装服务、建筑物排水系统安装服务、风景园林工程专项设计服务；苗木种植；建筑材料（木材除外）、室内装饰材料（危险化学品除外）批发、零售。（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）。

请于20个工作日内网上公示即时信息
 并每年6月30日前通过企业信用信息公示
 系统报送上一年度年度报告并公示

关

2016



www.hbbsczlxyxx.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

中心地

金子坨

三黄山

杜龙沟

黄骅坨

黄安

曹沟

夫上

估价对象
黑黄路

北坨

一渡钢

铁岭崖

王村

东庄

悟空寺村

烟圈顶

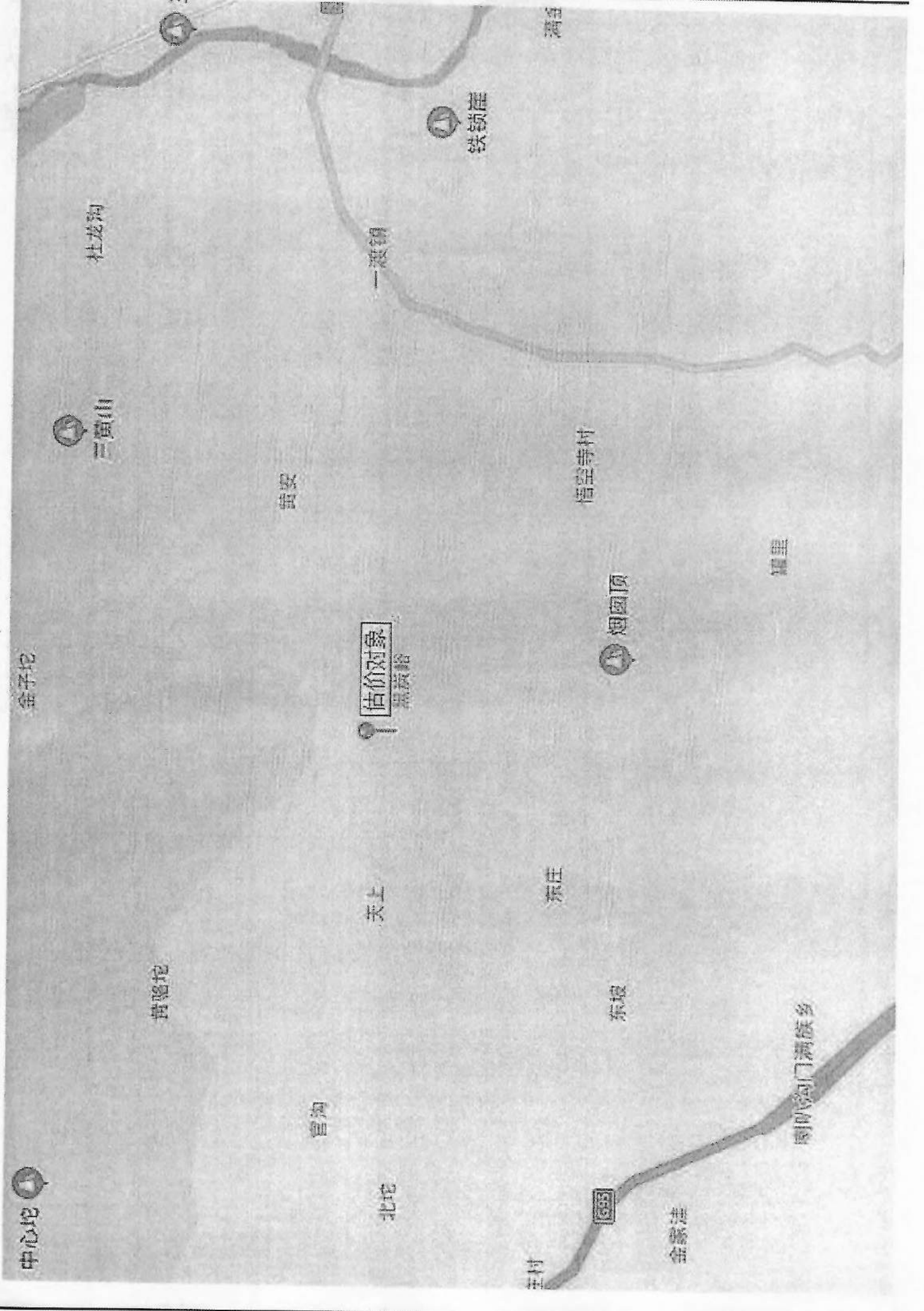
东坡

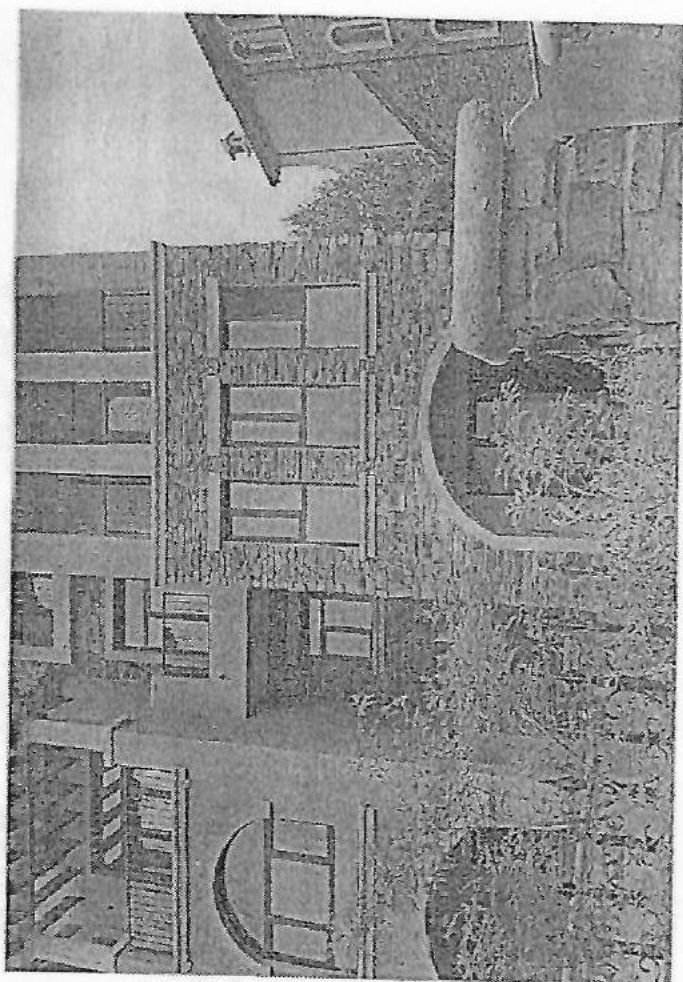
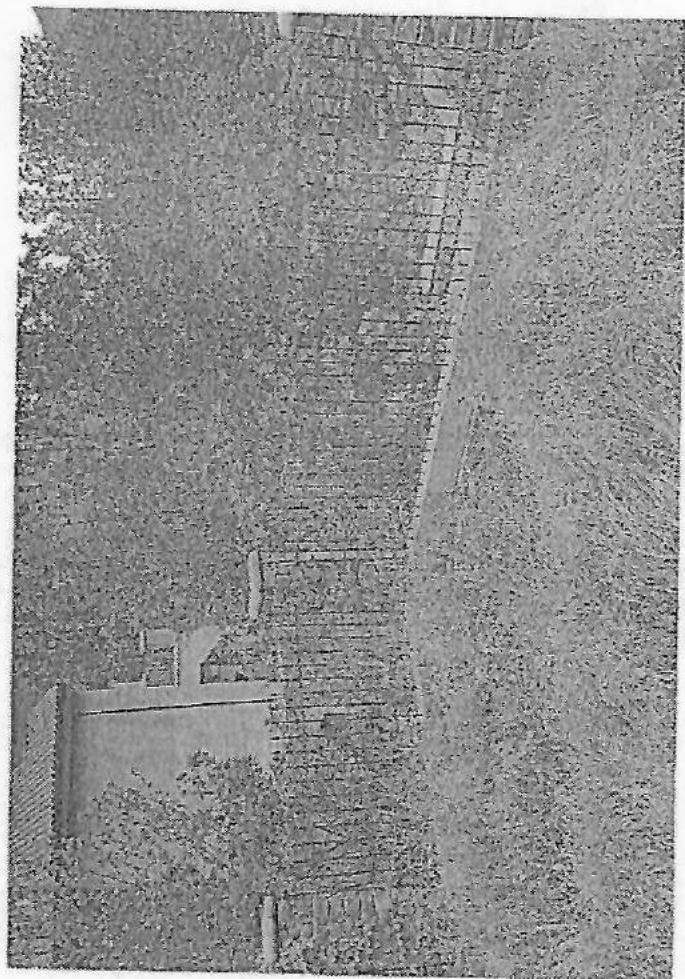
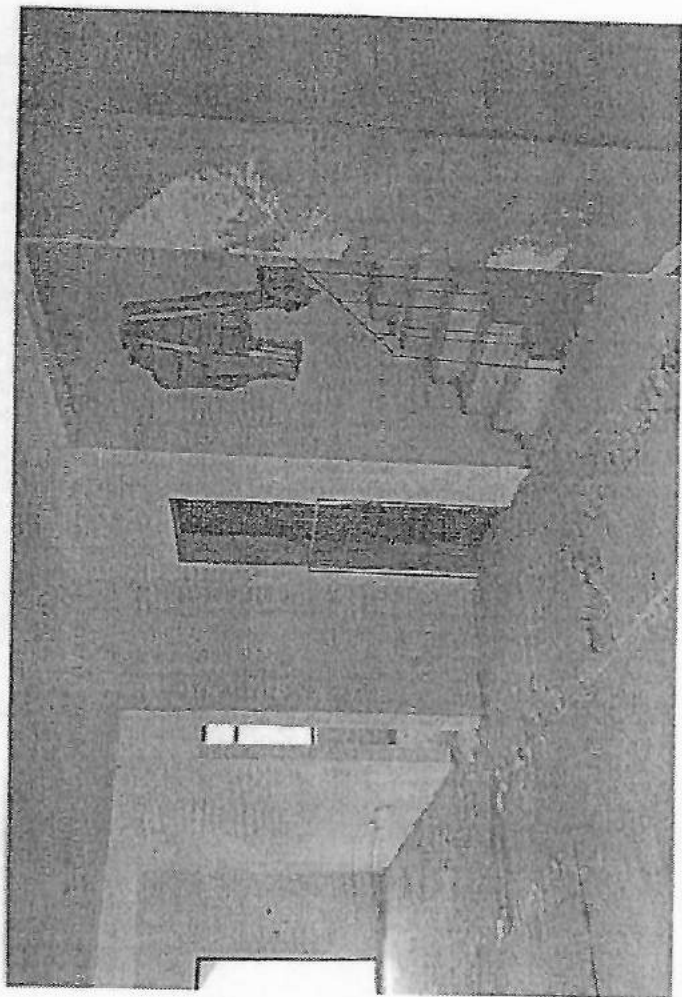
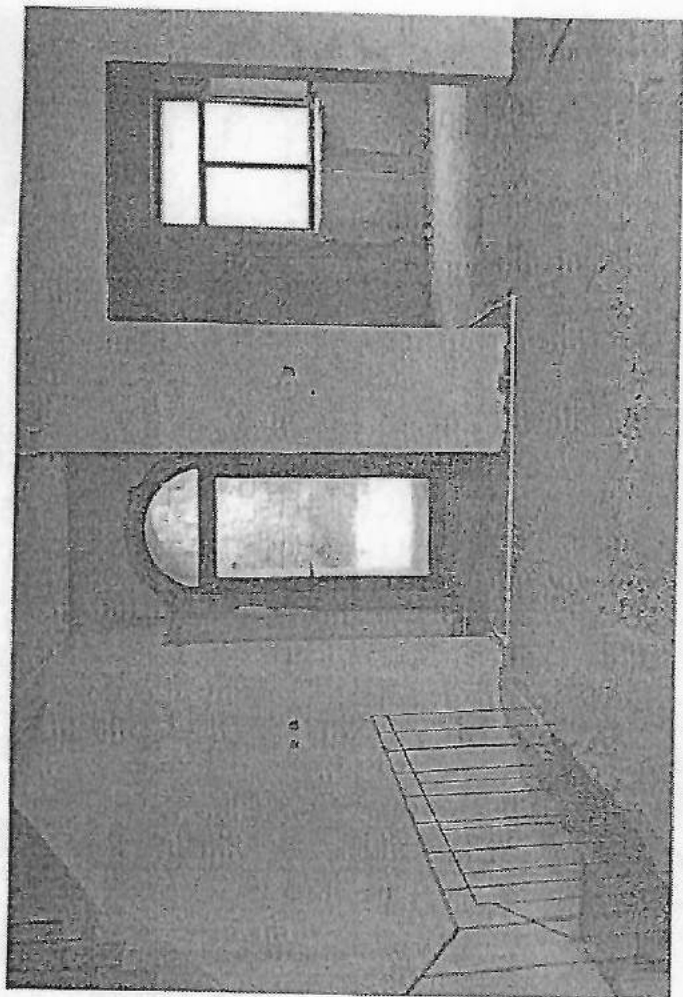
黄骅台

罐里

南黄沟门满族乡

渴金







营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130605776176214X

名称 保定市天鸿房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 保定市朝阳北大街658号
 法定代表人 刘立军
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2005年06月08日
 营业期限
 经营范围 房地产价格评估, 土地评估, 房地产咨询。(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)



企业应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用信息公示系统向工商部门报送上一年度报告, 并向社会公示, 自行公示信息自形成之日起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

9

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：保定市天鸿房地产评估有限公司

法定代表人：刘立军
(执行事务合伙人)

住 所：保定市朝阳北大街658号

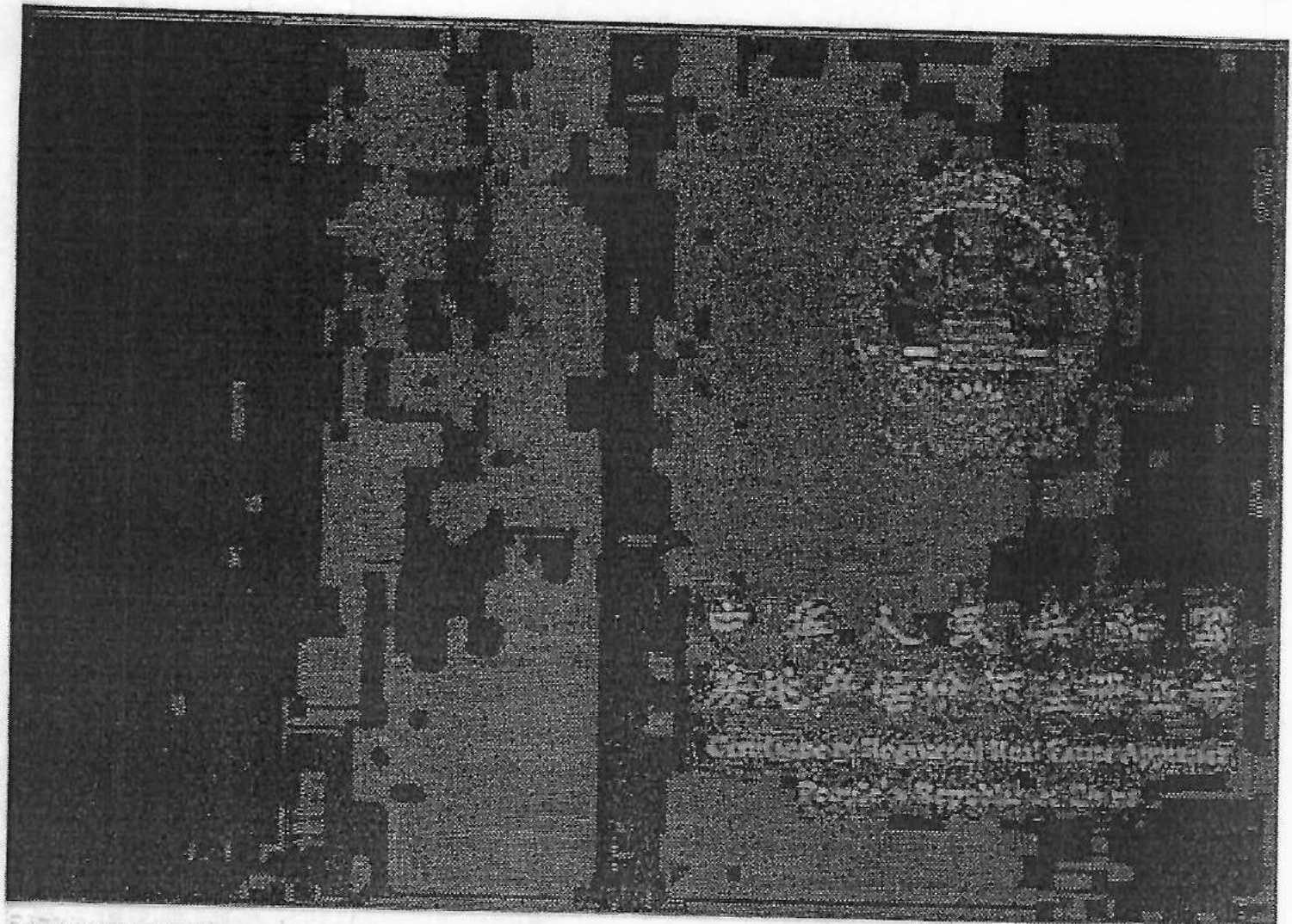
统一社会信用代码：91130605776176214X

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）38号

有效期限：截至2022年2月2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. 00178608

姓名 / Full name

谷丰

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130634198504150056

注册号 / Registration No.

1320190029

执业机构 / Employer

保定市天鸿房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
 房地产估价师注册证书
 Certificate of Registered Real Estate Appraiser
 People's Republic of China

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. 00205007



姓名 / Full name

张昊

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130602199202090637

注册号 / Registration No.

1320200070

执业机构 / Employer

保定市天鸿房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-22

持证人签名 / Bearer's signature