

保定市永盛 房地产评估有限公司 房地产估价报告

永盛估字【2020】第 0518-13 号

估价项目名称：河北华银房地产开发有限公司所属位于涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸生态休闲居住区B区L28-201住宅用房地产市场价值评估项目

估价委托人：涞水县人民法院

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5月18日

致估价委托人函

涞水县人民法院：

受贵方委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则对河北华银房地产开发有限公司所属的坐落于涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸生态休闲居住区 B 区 L28-201，建筑面积为 231.19 平方米（产权证号：房权证字第 014345）的住宅用房地产进行了价格评估。

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：2020 年 5 月 7 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

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估价结果如下（币种：人民币）：

估价总价：301.12 万元

单价：13025 元/平方米

总价大写：人民币叁佰零壹万壹仟贰佰元整。

特别提示：本次评估未考虑未知的他项权利对估价对象价值的影响，在此提请报告使用者注意。

保定市永盛房地产评估有限公司

法定代表人：

二零二零年五月十八日

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.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
估价技术报告.....	11
(由估价机构存档).....	11
附 件.....	11
一、涞水县人民法院委托书复印件.....	12
二、估价对象位置图.....	13
三、估价对象照片.....	14
四、估价对象权属证明文件.....	15
五、估价机构《营业执照》复印件.....	18
六、《房地产估价机构资格证》复印件.....	19
七、房地产估价师注册证书复印件.....	20

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。

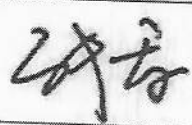
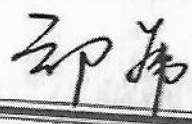
5、本估价报告结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

6、本估价报告所依据的有关估价对象资料(涞水县人民法院委托书、房屋所有权证)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、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5月18日
郭虎	1320190098		2020年5月18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。

本次估价对象权属、面积、用途等，以估价委托人提供的房屋所有权证为依据，估价对象现场状况已有估价委托人及相关当事人确认，签字。

本次估价仅根据估价委托人提供的涞水县人民法院委托书、房屋所有权证等确定，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，本次评估按实地查勘日 2020 年 5 月 7 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 7 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、本次估价目的是为估价委托人司法处置估价对象提供价格参考，不作其他估价目的之用。

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水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 2020 年 5 月 18 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：涞水县人民法院

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。

该估价对象位于涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸生态休闲居住区B区L28-201，总层数为四层，所在层数为第三层至第四层。估价对象位于天鹅湖以西，所在区域附近有小天鹅双语幼儿园，天鹅湖HOLI公馆、天鹅湖西山廊桥，天鹅湖景区，天池山景区等，小区内有部分商业门脸，绿化较好，公共配套设施较不完善，道路通达度较差。

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。

估价对象所在宗地东临天鹅湖，使用年限为 2007 年 7 月 5 日至 2077 年 7 月 4 日，形状较不规则。

估价对象房屋建筑面积为 231.19 平方米。外墙面刷涂料，部分贴石材，内墙面及顶棚刷白，水泥地面，断桥铝门窗，院落部分水泥地，铁架围墙，部分木质围墙，石材门垛，铁艺门。以上建筑自建成至今，维护保养情况一般。

3、权益状况

估价对象产权证号：房权证字第 014346，房屋所有权人：河北华银房地产开发有限公司，坐落：涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸生态休闲居住区 B 区 L28-201，设计用途：住宅，结构：混合，建筑面积：231.19 平方米。

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。

抓特色产业，力促资源和产业优势向经济优势转化。特色产业是县域经济发展的重要支撑点，而旅游玻璃器皿、矿产建材和工艺品作为涞水县颇具特色的四大支柱产业。2000 年县委、县政府采取了得力措施加快其发展。通过大力宣传和文化包装，仅 2000 年，野三坡创社会效益 8000 万元，直接经济效益 4000 万元。矿产建材和工艺品加工业一直是涞水县的传统优势产业，通过进一步启动建材市场，强化统一管理，创造良好的市场竞争环境，矿产建材出现了产销两旺局面。而组织参加各类展销会，则进一步提高了涞水工艺品的知名度。玻璃器皿业作为涞水发展起来的一个新兴产业，县委、县政府在利用财政和金融手段引导其向乡村辐射的同时，投入 2600 多万元新上了电熔玻璃项目，并于 2000 年 11 月投入运营。进入 2001 年以来，涞水县把项目

建设作为求生存、促发展的根本措施，在项目谋划上抓大抓优，项目运作上抓快抓活，项目责任上抓严抓实，使一批关乎经济和社会长远发展的较大项目相继上马，并取得了显著进展，一些投资上千万元的大项目也均以立项签约，将于 2001 年进入实施阶段。同时，涞水县将进一步加大基础设施建设，加强项目库建设，组成专门班子进行项目攻关，伺机而上，力争使更多的项目挤入国家、省、市的计划盘子。

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 7 日以实地查勘期作为价值时点。

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、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国资产评估法》
- 4、《城市房地产转让管理规定》
- 5、《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》
- 6、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》
- 7、《房地产估价规范》
- 8、估价委托人提供的有关资料
- 9、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、收益法。

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。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值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 7 日的公开市场价值评估结果如下（币种：人民币）：

估价总价：301.12 万元

单价：13025 元/平方米

总价大写：人民币叁佰零壹万壹仟贰佰元整。

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 5 月 18 日
郭虎	1320190098		2020 年 5 月 18 日

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 18 日。

保定市永盛房地产评估有限公司

二零二零年五月十八日

估价技术报告

(由估价机构存档)

附 件

- 一、涞水县人民法院委托书复印件
- 二、估价对象位置图
- 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

涞水县人民法院 委托书

保定市永盛房地产评估有限公司：

我院在执行肖炳森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L28-201房产一处（宋各庄乡014346，面积231.19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

二〇二〇年五月七日

法院技术室联系人：魏丽丽 17731205005

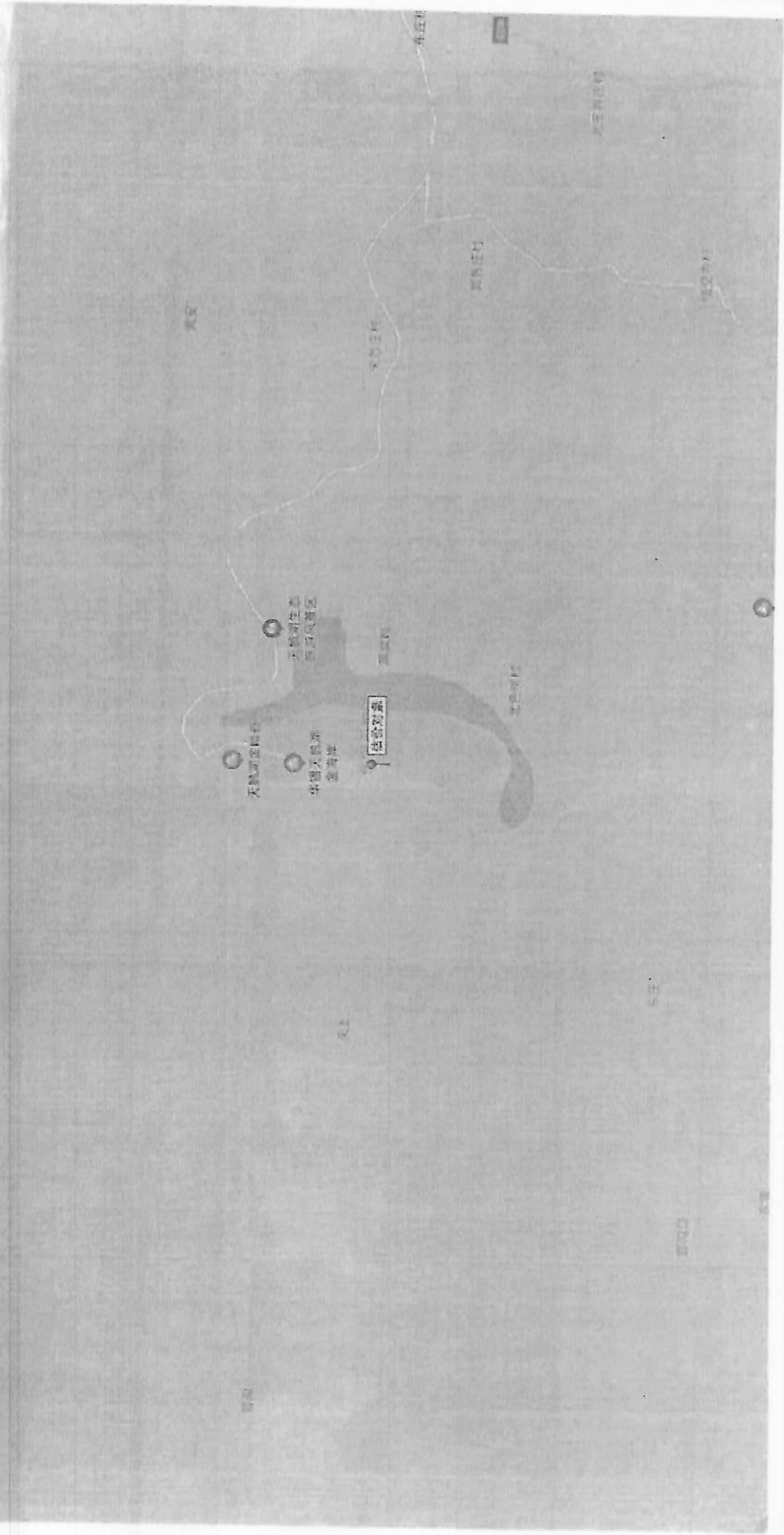
涞水县人民法院地址：河北省保定市涞水县府前西街
200号

天志山风景区

0.5

0.5

0.5



0.5

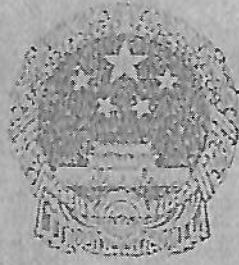
0.5

0.5

0.5

0.5

0.5



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
 负责人 庞文剑
 注册资本 壹亿元整
 成立日期 2007年12月29日



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）。

个工作日内网上公示即时信息
 月30日前通过企业信用信息公示
 上一年度年度报告并公示

关
 2016



www.hubei.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

房屋状况

房屋状况										
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

共有权人 李 人 共有权证号 至

土地证号 林国出2005第108号 土地用途 请求村委 使用面积(平方米) 2007.97 99 日 2007 年 09 月 09 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	约定日期	注销日期

房权证 字第 014396

建房注册号:

经 证 人:

领 证 人: 李 领证日期: 2015.2.9

填表日期: 2015 02 04 年 月 日

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

住 址 邯郸市南大街1号茂业中心1210室高用

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

中华人民共和国住房和城乡建设部

注册
人有权使用注册
执行房地产估价业
务报告上签字。

Approved and Issued by
Ministry of Urban-Rural
Affairs of the People's
Republic of China.
This certificate is entitled to
execute Registered Real Estate
appraisal practices
and appraisal reports.



019266

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

2022-1-25

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国住房和城乡建设部

注册
人有权使用注册
执行房地产估价业
务报告上签字。

Approved and issued by
Ministry of Urban-Rural
Affairs of the People's
Republic of China.
This certificate is entitled to
execute Registered Real Estate
appraisal practices
and appraisal reports.



00179904

姓名 / Full name

郭虎

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

152824_9850219151X

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

