

# 保定恒泰房地产估价 有限责任公司 评估报告书

估价项目名称：关于涞水县人民法院委托坐落于涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸 GY8-2-502 房地产市场价值的评估

估价委托人：涞水县人民法院

房地产估价机构：保定恒泰房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：李永霞 注册号：1320060007

李朝辉 注册号：1320070056

估价报告出具日期：2020年5月18日

估价报告编号：冀恒泰字第 202005A452 号

## 致估价委托人函

涞水县人民法院：

受贵方委托，我公司根据贵方提出的“为估价委托人确定估价对象于价值时点的市场价值提供参考依据而评估估价对象的市场价值”的估价目的，依照中华人民共和国估价标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法（即收益法及比较法），在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，对由贵方委托坐落在涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸 GY8-2-502 的房地产（于 2013 年竣工并交付使用，建筑物建筑面积为 132.25m<sup>2</sup>），于价值时点 2020 年 5 月 8 日的价格进行了科学、客观、合理的估价，估价结果如下：估价对象房地产市场价值为：1563724 元，人民币大写：壹佰伍拾陆万叁仟柒佰贰拾肆元整评估单价为：11824 元/平方米，人民币大写：壹万壹仟捌佰贰拾肆元每平方米。本报告交付估价委托人估价报告原件肆份，报告复印件无效。

特此函告

保定恒泰房地产估价有限责任公司

法人代表（签章）：

辉耿  
章朝

2020 年 5 月 18 日

## 二 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

(1) 估价对象为全部产权，具有合法产权，其实际使用与规划要求一致；且为该估价对象的最高最佳使用。

(2) 本次估价以估价委托人提供的《商品房备案信息查档记录》及《情况说明》复印件为依据，房地产估价师无权到上述主管部门对其权属证明资料及其记载的内容进行核实。故本次估价以估价委托人提供的资料真实、合法、准确为前提估价。如因委托人提供资料有误而造成估价结果失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

(3) 本次估价结果含土地使用权价值，即为估价对象房地产的价值，使用权益与评估价值相对应。且本次估价未考虑估价对象可能设立的他项权利，即为干净产权下的房地产价值。

(4) 应估价委托人要求，本次价值时点为 2020 年 5 月 8 日。

(5) 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，涞水县人民法院于 2020 年 5 月 8 日对该房地产进行了评估委托，注册房地产估价师与法院工作人员于 2020 年 5 月 8 日共同对估价对象房地产进行实地查勘，价值时点确定为查勘日，即 2020 年 5 月 8 日。估价人员并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的检验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备、本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(6) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。不考虑特殊交易方，亦未考虑快速变现等处分方式及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估价对象的影响。

(7) 随着时间推移, 房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化, 估价对象的价值将发生相应变化, 估价结果也需做相应调整。

## 二、未定事项假设

估价委托人未提供相关建成年份的资料, 经注册房地产估价师实地调查, 估价对象建成于 2013 年, 本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准, 仅在本报告中使用, 不作其他任何用途使用。

## 三、背离事实假设

无背离事实假设。

## 四、不相一致假设

无不相一致假设。

## 五、依据不足假设

由于委托方未能提供估价对象的相关权属资料及相关房屋结构说明资料, 故本次评估设定估价对象结构为混合结构, 设定用途为住宅。

## 六、估价报告使用限制

(1) 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。

(2) 本估价报告有效期壹年, 自报告提交之日起计算, 即估价报告应用的有效期为 2020 年 5 月 18 日至 2021 年 5 月 17 日。随着时间及市场情况的变化, 该价格需作相应调整。如果使用本估价结果的时间与估价报告出具日期相差一年或以上, 我们对此结果造成的损失不负任何责任。在本次评估报告有效期内, 若估价对象发生损毁及其权益的重大变化, 本报告书及结果无效。

(3) 当事人对估价报告有异议的, 请于收到估价报告之日起 10 日内向涞水县人民法院提交《异议申请书》, 我公司自收到《异议申请书》之日起 10 日内给予书面答复。

(4) 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。

## 三 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：保定恒泰房地产估价有限责任公司

法定代表人：耿朝辉

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）14号

地 址：保定市莲池区七一中路459号14号综合楼451-1407号

电 话：（0312）2060584      13082363726

### 三、估价目的

为估价委托人确定估价对象于价值时点的市场价值提供参考依据而评估估价对象的市场价值。

### 四、估价对象：

#### 1、区域因素：

包括影响房地产价格水平的委估对象在城市中所处的位置，所处区域的繁华程度，交通条件，临街状态，公共基础设施水平，区域环境状况等。

估价对象房地产坐落于涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸GY8-2-502。涞水县位于河北省中部偏西，太行山东麓北端，隶属于保定地区，总面积1650.5平方公里（247.6万亩）。其东接涿州，高碑店，南与定兴，易县为邻，西与涞源，涿鹿、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。全县辖15个乡镇，总人口34万人。涞水县地理位置优越，交通便利，通讯发达。京原铁



路穿越山区，高易铁路穿越平原，通过京广西线公路，津同公路、涞张公路、涞涿公路、涞定公路五条干线辐射县外，乡际公路四通八达，纵横成网，公路总通车里程 850 公里。且客运交通便利，已开通了从北京天桥汽车站到涞水的北京公交 917 路快车延长线，同时还有保定公交 622 路连接保定市区。涞水县县城规划合理，布局得当，道路整洁，交通顺畅，路路相通，县城内设有多个自然小区，以多层为主，高层点缀其中，大部分为较成熟社区，部分小区正在建设中。涞水县旅游资源丰富，名胜古迹遍布城区及其周围，是北京西南景观群中一颗明珠，涞水野三坡素有北方小桂林之称，1988 年被国务院确定为国家级风景名胜区。涞水县地理位置优越，交通便利，通讯发达。本次估价对象房地产坐落于涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸 GY8-2-502，临近公路。该估价对象所处地理位置一般，各项城市基础设施及公共配套服务设施一般，周围环境状况良好，交通较便捷，是一个较理想的居住场所。

## 2、个别因素：

影响房地产价格水平的个别因素主要包括：房地产权属、规模、用途、新旧程度，装修，设施设备，平面布置，工程质量，建筑结构，楼层，朝向，维护、保养、使用情况等。

依据估价委托人提供的《商品房备案信息查档记录》及《情况说明》，估价对象为河北华银房地产开发有限公司所有，坐落于涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸 GY8-2-502，房屋备案证号为保涞现备证 2019 第 013 号，设定结构为混合，房屋总层数为 6 层，所在层数为 5 层，建筑面积为 132.25 平方米，设定用途为住宅。该建筑物于 2013 年竣工并交付使用，建筑工程质量优良，维护一般。

该估价对象为一套总层数为六层所在层为五层的住宅用房，外墙

面刷防水涂料，室内装修情况为：客厅地面铺地板砖，墙面刷乳胶漆，顶棚做简易石膏板吊顶；卧室地面铺木地板，墙面及顶棚刷乳胶漆；厨房及卫生间地面铺地板砖，墙面粘贴内墙砖至顶，顶棚做防水吊顶；断桥铝外窗，全封闭式防盗门；估价对象布局设计合理，采光充足，通风良好，水、电、暖等设施齐全，使用功能良好。

### 五、价值时点

依据估价委托人提供的《涞水县人民法院委托书》及估价目的，确定本次估价的价值时点为 2020 年 5 月 8 日。

### 六、价值类型

本次估价结果是指估价对象在价值时点 2020 年 5 月 8 日的房地产市场价值。

### 七、估价原则

根据房地产估价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

评估价值为注册房地产估价师依法判定的估价对象状况下的价值。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，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行。

#### 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。本次估价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。

#### 4、替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同的市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

#### 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使用方式。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。经过估价人员综合分析并进行现场查勘后，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、法律、法规和政策性文件

(1)《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)；

(2)《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)；

(3)《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)；

(4)《中华人民共和国物权法》(中华人民共和国主席令第六十二号)；

(5)《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号)。

#### 2、技术标准及规范

(1)《房地产估价规范》GB/T50291-2015；



(2)《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013。

3、委托方提供的估价对象登记及权利状况资料

(1)《涞水县人民法院委托书》;

(2)《商品房备案信息查档记录》及《情况说明》复印件;

(3)《河北省涞水县人民法院执行裁定书》复印件。

4、我公司估价人员现场踏勘搜集到的资料

(1)实地查勘记录及影像资料;

(2)房地产估价机构收集的相关资料。

### 九、估价方法的选用:

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的房地产的交易较多的估价;收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价;成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法的估价;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。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产进行市场价值的估价,通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后,根据估价对象的特点和实际情况,认为该房地产交易案例较多,且具有潜在收益,并且估价对象以保持现状继续使用为最高最佳使用,因此选取比较法及收益法为本次估价的方法,并结合估价人员的经验,最终确定房地产评估结果。

#### 估价方法定义

比较法是指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。

收益法是指预测估价对象的未来收益,利用报酬率或资本化率、

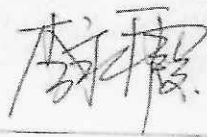
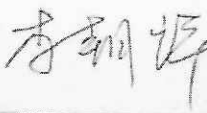
收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

#### 十、估价结果:

注册房地产估价师遵循各项估价原则,根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定,按照估价程序,经过实地查勘与市场调查,选用收益法及比较法对估价对象进行了测算,确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点2020年5月8日的估价结果如下:估价对象房地产市场价值为:1563724元,人民币大写:壹佰伍拾陆万叁仟柒佰贰拾肆元整;评估单价为:11824元/平方米,人民币大写:壹万壹仟捌佰贰拾肆元每平方米。

#### 十一、注册房地产估价师:

##### 参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李永霞	1320060007		2020年5月18日
李朝辉	1320070056		2020年5月18日

#### 十二、实地查勘期

本次估价实地查勘期:2020年5月8日

#### 十三、估价作业期

本次估价作业期为:2020年5月8日——2020年5月18日

保定恒泰房地产估价有限责任公司

2020年5月18日

## 四 估价技术报告

(仅供本公司存档及有关部门检查使用)

## 五 附件

- (一) 《涞水县人民法院委托书》复印件
- (二) 估价对象位置图及现场查勘照片
- (三) 《商品房备案信息查档记录》及《情况说明》复印件
- (四) 房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件
- (五) 房地产估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件
- (六) 注册房地产估价师资格证书复印件

# 涑水县人民法院 评估委托书

(2020)冀0623委评18号

保定恒泰房地产估价有限责任公司：

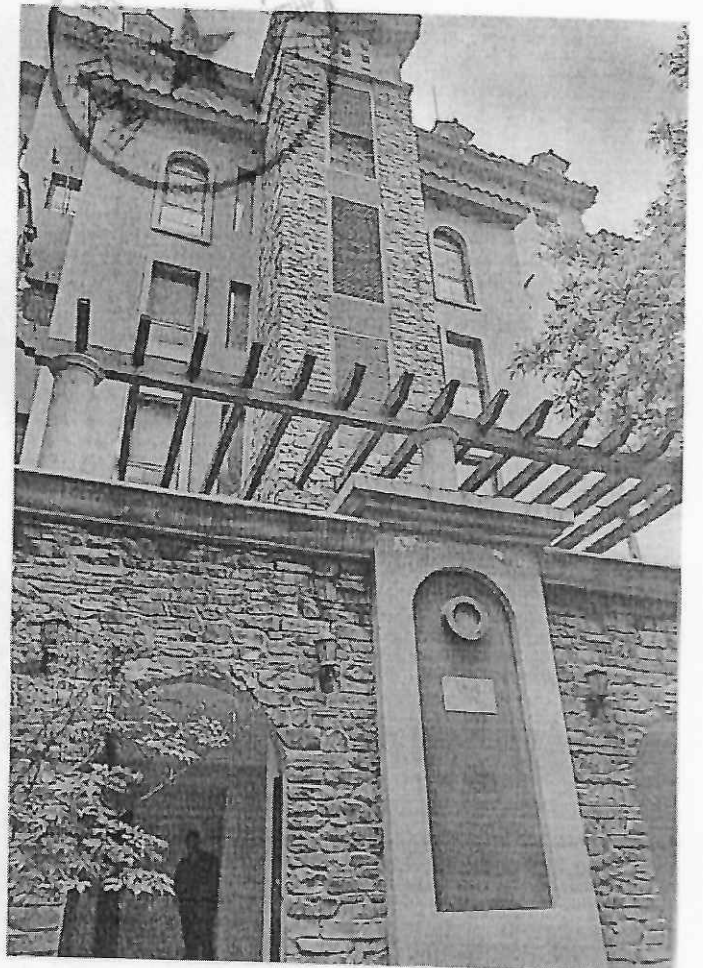
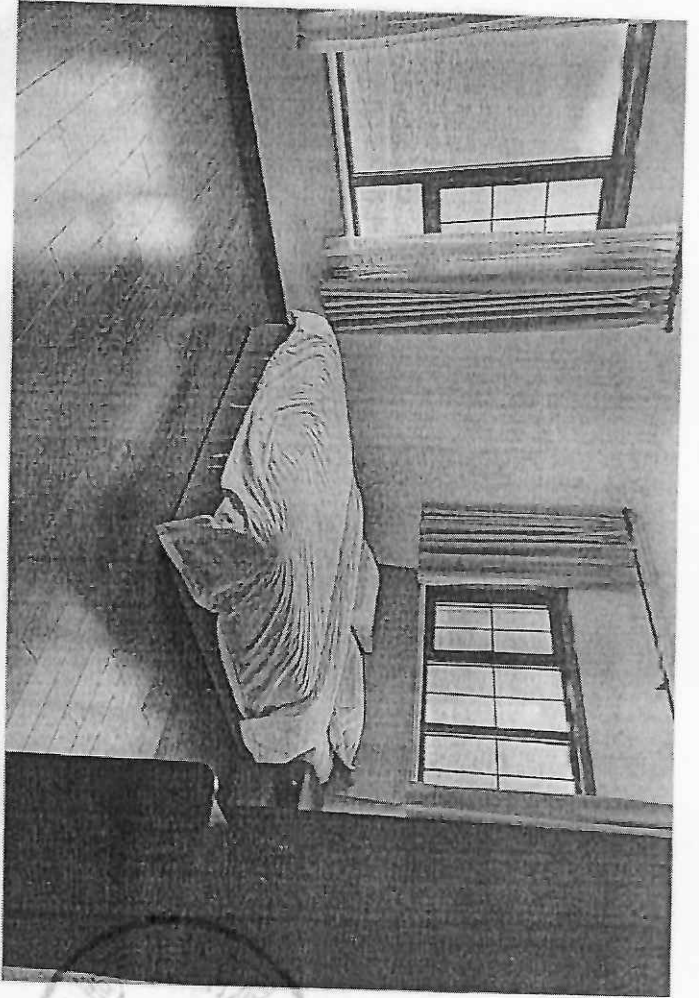
我院执行的申请执行人王雪松与被执行人河北华银房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案，现需对被执行人河北华银房地产开发有限公司名下涑水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸GY8-2-502房产一处（保涑现备证2019第013号，面积：132.25平方米）予以评估。现将有关材料送上，请指派有专业职称的技术人员给予评估，评估后请做出结论报告，并将报告书寄送我院。

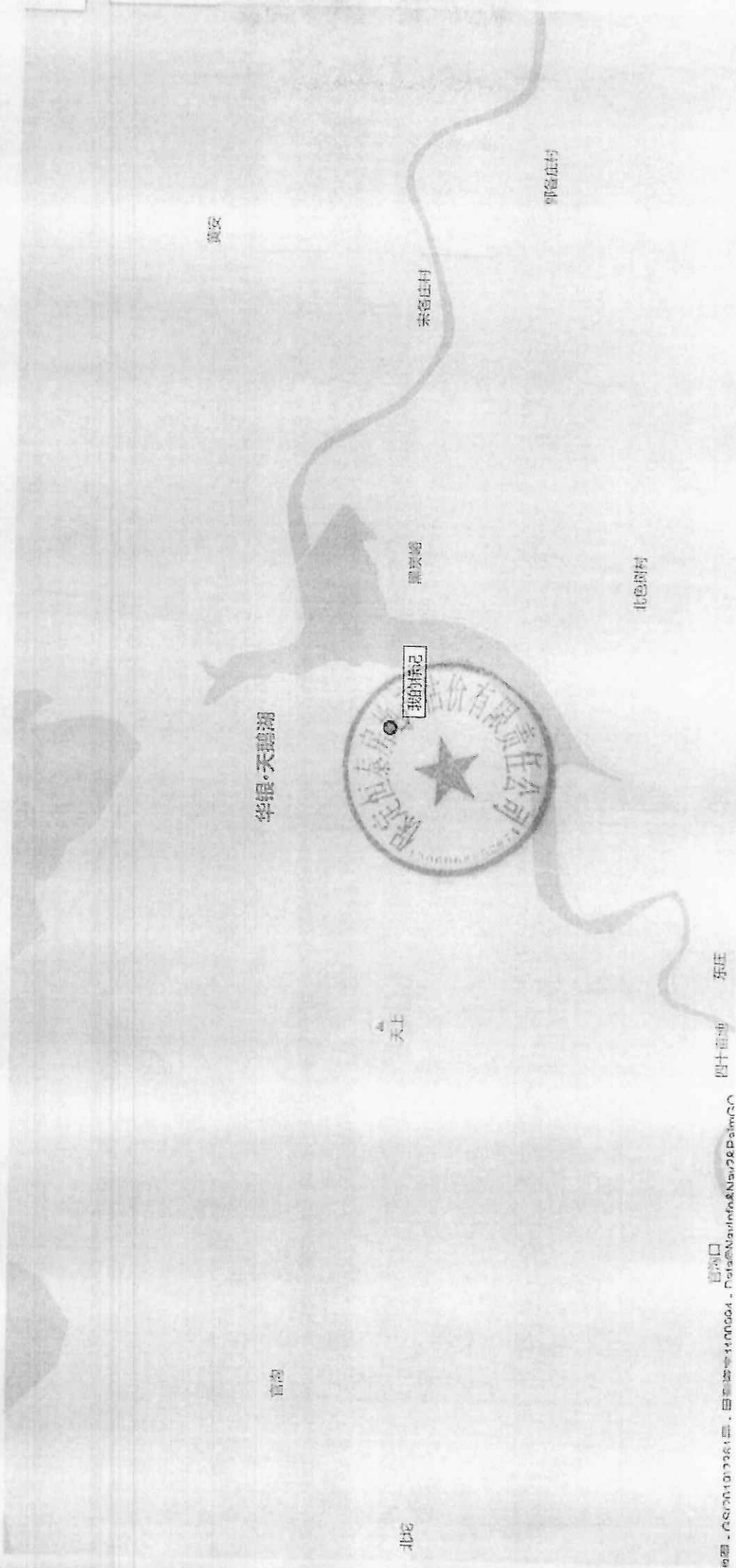


涑水县人民法院

二〇二〇年五月八日







华北

官池

天士

华银·天鹏湖

我的标记

黑灵峪

宋各庄村

郭各庄村

北色岗村

东庄

四十亩地

官池口

© 2010 保定天鹏湖股份有限公司. 保留所有权利. 未经许可, 不得转载. Data: NavInfo&Nav2&D&D&D

## 商品房备案信息查档记录

依照涑水县人民法院申请，经我中心网签备案科与档案室对涑水县商品房备案信息的查档核实，截止到2020年4月22日17时29分：

涑水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸 BY110-1-101、GC-13A12、GD-311、GY8-2-502、涑水县宋各庄乡西山廊桥 A3-1-102、涑水县宋各庄乡天鹅湖·金峪谷 D01-3，以上6套房产在我中心无商品房买卖合同备案信息记录，于2020年1月6日由涑水县人民法院预查封。

涑水县住房保障和房产管理中心

2020年4月22日



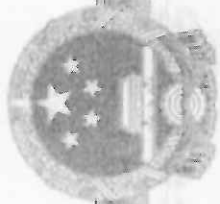
## 情况说明

关于王雪松与河北华银房地产开发有限公司房屋买卖合同纠纷一案，本院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 GY8-2-502 房产一处（保涞现备证 2019 第 013 号）予以评估，因被执行人提供房产面积信息有误，现将上述评估标的物面积更正为 132.25 平方米。

执行二庭：

刘军

2020 年 5 月 7 日



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911306065012937691



扫描二维码  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

副本编号: 1-1

名称 保定恒泰房地产估价有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 耿朝辉

经营范围 房地产价格评估、土地评估、资产评估、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)

注册资本 伍佰柒拾叁万元整

成立日期 2001年01月16日

营业期限

住所 保定市莲池区七一中路459号14号综合楼  
451-1407号



登记机关

2019年12月17日

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



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.



发证机关

No. 00169130

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.



发证机关

No. 00196505

姓名 / Full name

李永霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130121198109240028

注册号 / Registration No.

1320060007

执业机构 / Employer

保定恒泰房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2021-12-24

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

李朝辉

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130637198007082119

注册号 / Registration No.

1320070056

执业机构 / Employer

保定恒泰房地产估价有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2022-12-11

持证人签名 / Bearer's signature



