

# 房地产估价报告

估价报告编号：冀天鸿房估[2020]字第 5-2 号

估价项目名称：涑水县人民法院受理的申请执行人罗蔼轩与被  
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  
BY110-1-101 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罗嵩轩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罗嵩轩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 BY110-1-101 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 213.56m<sup>2</sup>。

三、价值时点：2020 年 5 月 8 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是，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 8 日的估价结果为：

单价：12620 元/m<sup>2</sup>；

总价：269.51 万元（取整至百位）。

金额大写：贰佰陆拾玖万伍仟壹佰元整（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、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.....	9
一、估价委托人.....	9
二、房地产估价机构.....	9
三、估价目的.....	9
四、估价对象.....	9
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.....	12
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	14
十三、估价作业期.....	14
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价值，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作为假设前提。

### 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。

3.4 估价委托人未能提供估价对象的产权证明，根据本次评估目的，假设其为能正常交易的住宅用房。

## 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

法定代表人：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罗蔼轩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 BY110-1-101 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 BY110-1-101，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 213.56m<sup>2</sup>。

#### （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 BY110-1-101 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

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、涞水县人民法院评估委托书(2020)冀0623委评16号；
- 8、估价委托人提供的河北省涞水县人民法院执行裁定书(2019)

冀 0623 执 867、938、939、950、981、990、1025、1099、1111、1133、1156、1157、1159、1161、1164、1187、1188、1190、1191 号；

9、估价委托人提供的其他相关权属证明资料；

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)
	单价(元/m <sup>2</sup> )	12620	
评估价值	总价(万元)	269.51	
	单价(元/m <sup>2</sup> )	12620	

金额大写：贰佰陆拾玖万伍仟壹佰元整。

### 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8日。

十三、估价作业期

2020年5月8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 评估委托书

(2020)冀0623委评16号

保定市天鸿房地产评估有限公司：

我院执行的申请执行人罗蔼轩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涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸BY110-1-101房产一处（保涞现备证2019第011号，面积：213.56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。



# 河北省涞水县人民法院 执行裁定书

(2019)冀0623执867、938、939、  
950、981、990、1025、1099、1111、  
1133、1156、1157、1159、1161、1164、  
1187、1188、1189、1190、1191号

申请执行人：王雪松，女，1973年12月23日生，蒙古族，住北京市西城区地安门西大街，身份证号：11010219731223112X。

申请执行人：邱泰康，男，汉族，1952年3月18日生，住北京市海淀区畅茜园圣华里6号楼5单元702室，身份证号：110102195203181531。

申请执行人：傅蔚，女，汉族，1956年9月28日生，住北京市海淀区田村采石路1号院，身份证号：110108195609284926。

申请执行人：卢振霞，女，汉族，1981年8月30日生，住河南省巩义市回郭镇北寺村，身份证号：410126198108302927。

申请执行人：魏桂琴，女，汉族，1962年7月13日生，住北京市海淀区八宝庄27号楼2门，身份证号：110108196207133425。

申请执行人：孟庆香，女，汉族，1967年10月6日生，住河北省大厂县英国宫二期15号楼，身份证号：131082196710065522。

申请执行人：张兆泰，男，汉族，1963年11月29日生，住北京市海淀区北洼东里2号楼，身份证号：110104196311190416。

申请执行人：顾金侠，女，1970年11月23日生，汉族，住北京市昌平区宁馨苑20号楼1单元402，身份证号：11022019701123564X。

申请执行人：李月丽，女，1979年9月23日生，汉族，

住内蒙古鄂尔多斯市准格尔旗大路镇二巨桥村，身份证号：  
130721197909235241。

申请执行人：佟珞然，女，1986年7月13日生，汉族，  
住北京市西城区大石桥胡同15号，身份证号：  
110102198607131921。

申请执行人：冯静，女，1973年6月13日生，汉族，  
住北京市东城区安德路乙61号，身份证号：  
110223197306130565。

申请执行人：李秀珍，女，1965年3月28日生，汉族，  
住河南省开封市金明区翠园北街15号楼，身份证号：  
410202196503280524。

申请执行人：罗蔼轩，女，1981年9月21日生，汉族，  
住湖南省郴州市北湖区青年大道19号沁园山庄，身份证号：  
431002198109210547。

申请执行人：杨建敏，女，1963年9月10日生，汉族，  
住北京市东城区永铁苑小区8楼，身份证号：  
110109196309100620。

申请执行人：高玉利，女，1979年9月23日生，汉族，  
住北京市房山区大石窝镇镇江营村，身份证号：  
110111197909234047。

申请执行人：甄付标，男，1973年6月7日生，汉族，  
住北京市海淀区西北旺百旺家园302-1-501，身份证号：  
110108197306077611。

申请执行人：甄静宜，女，1996年9月10日生，汉族，  
住址同上，身份证号：110108199609107629。

申请执行人：张云丹，女，1981年5月12日生，汉族，  
住四川省威远县严陵镇西街，身份证号：  
511024198105120745。

申请执行人：张伟，男，1963年11月5日生，汉族，  
住北京市海淀区交大东路，身份证号：11010819631105601X。

申请执行人：武秋，男，1969年8月26日生，汉族，  
住北京市朝阳区柳芳南里，身份证号：110102196908260835。

申请执行人：肖炳森，男，1957年1月17日生，汉族，



住北京市门头沟区向阳楼，身份证号：110108195701174252。

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。

本院在执行王雪松、邱泰康、傅蔚、卢振霞、魏桂琴、孟庆香、张兆泰、顾金侠、李月丽、佟珞然、冯静、李秀珍、罗嵩轩、杨建敏、高玉利、甄付标、甄静宜、张云丹、张伟、武秋、肖炳森与河北华银房地产开发有限公司合同纠纷共计二十案中，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：

一、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 BY110-1-101 房产一处（保涞现备证 2019 第 011 号，面积：213.56 平方米），查封期限为三年；

二、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 CY8-2-502 房产一处（保涞现备证 2019 第 013 号，面积：132.35 平方米），查封期限为三年；

三、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 A3-1-102 房产一处（保涞预售证 2018 第 010 号，面积：205.07 平方米），查封期限为三年；

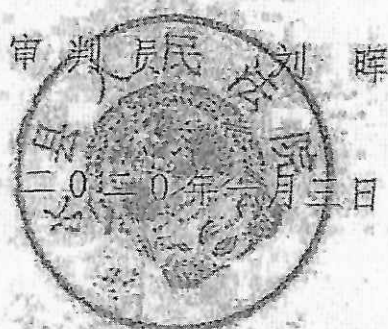
四、查封被执行人河北华银房地产开发有限公司名下涞水县宋各庄乡天鹅湖·金海岸 GC-13A12 房产一处（保涞预售证 2018 第 005 号，面积：52.54 平方米），查封期限为三年；

五、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 GD-311 房产一处（保涞预售证 2018 第 015 号，面积：52.15 平方米），查封期限为三年；

六、查封被执行人河北华银房地产开发有限公司名下金峪谷 D01-3 房产一处 (保涿预售证 2015 第 006 号, 面积: 281.06 平方米), 查封期限为三年;

七、查封被执行人河北华银房地产开发有限公司名下金海岸 L50 房产一处 (面积: 322.44 平方米), 查封期限为三年。

本裁定立即执行。



[本件与原本核对无误]

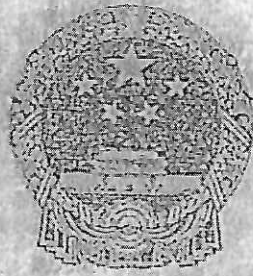
审判员 尹 涵

档案室 2020 年 4 月 22 日申请查询河北华联房地产开发有限公司名下涞水县天鹅湖金海岸 BY110-1-101 室、GD-311 室、GC-13A12 室、GY8-2-502 室、金峪谷 D01-3 室、西山廊桥 A3-1-102 室 8 套商品房面积情况，经网签备案科 2020 年 4 月 22 日 17 时 00 分查询天鹅湖金海岸 BY110-1-101 室网签系统查询面积 213.56 平方米、GD-311 室网签系统查询面积 52.15 平方米、GC-13A12 室网签系统查询面积 52.54 平方米、GY8-2-502 室网签系统查询面积 132.25 平方米，金峪谷 D01-3 室网签系统查询面积 281.06 平方米、西山廊桥 A3-1-102 室网签系统查询面积 206.66 平方米。

交办人: 任子奇

查询人: 牛志军

日期: 2020 年 4 月 22 日



# 营业执照

(副本)

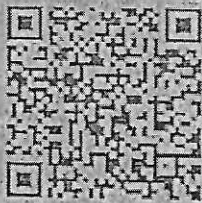
统一社会信用代码 9130523670311633P

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



仅用于... 有效期...

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



www.hebse.czxx.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

中心垵

金子垵

黄路垵

杜龙沟

三黄山

黄安

官沟

天上

估价对象  
燕家路

北垵

一渡桥

铁锁崖

井村

东庄

东墩

悟空寨村

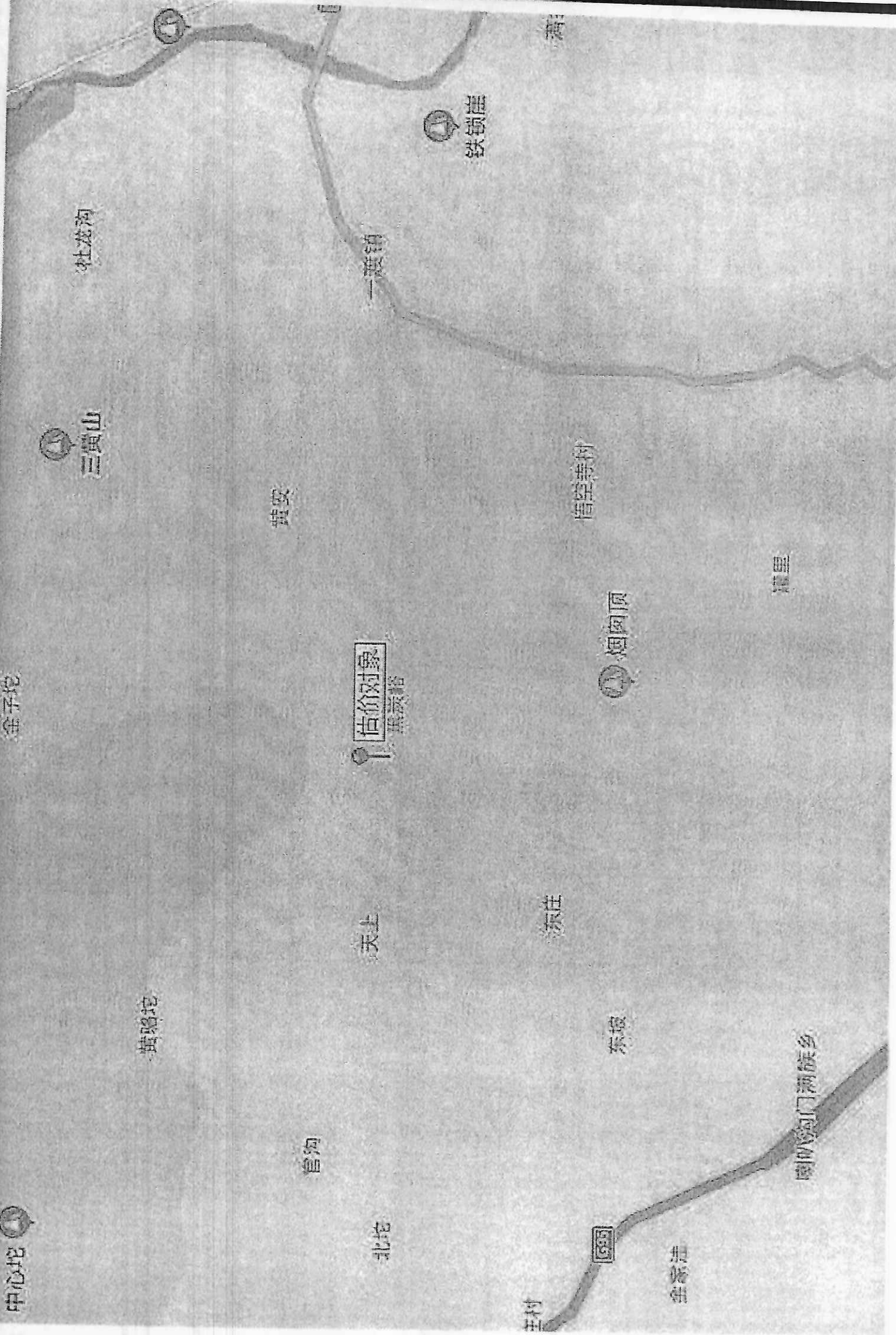
烟阿顶

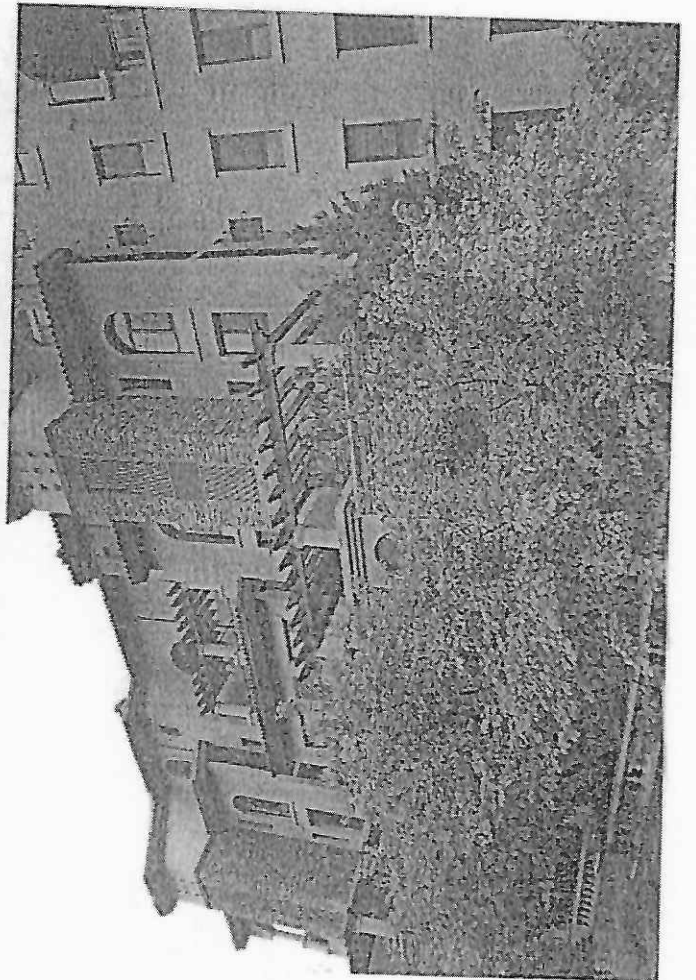
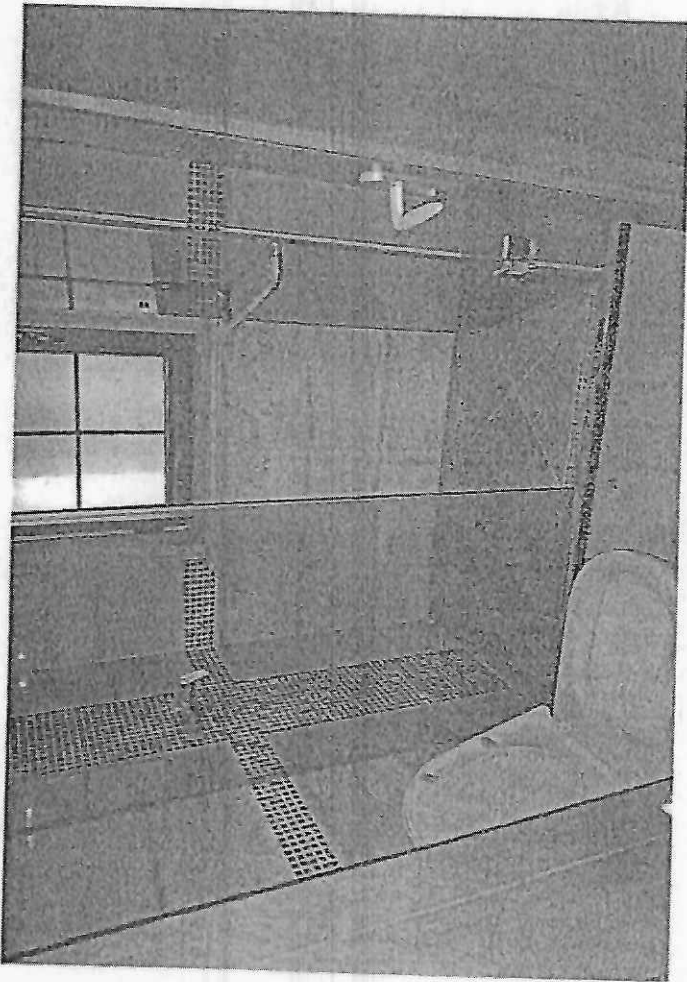
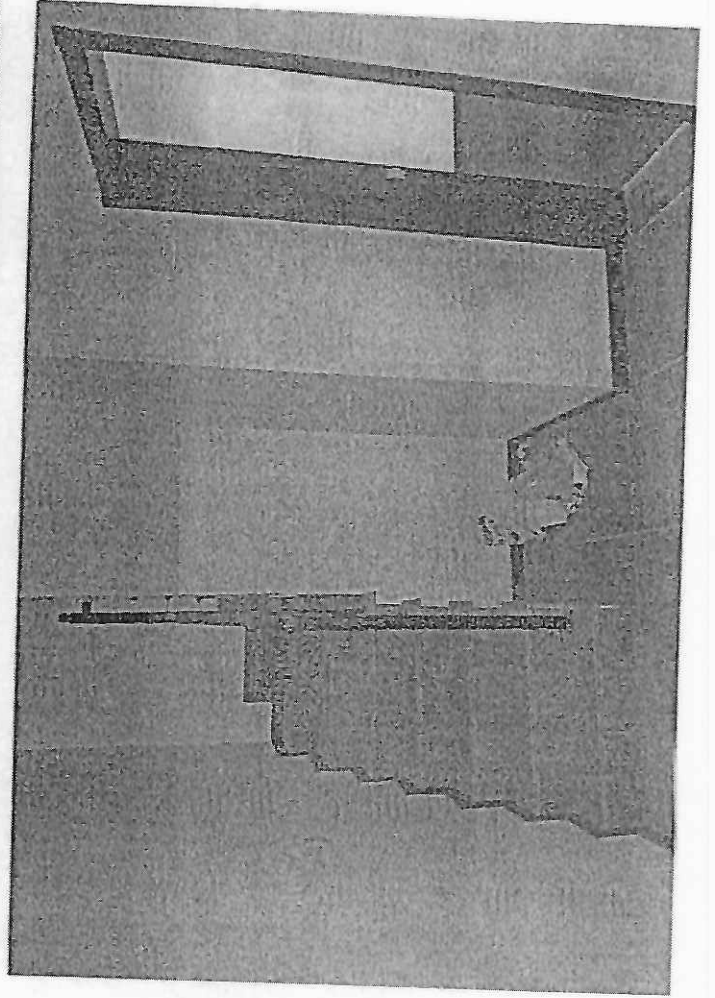
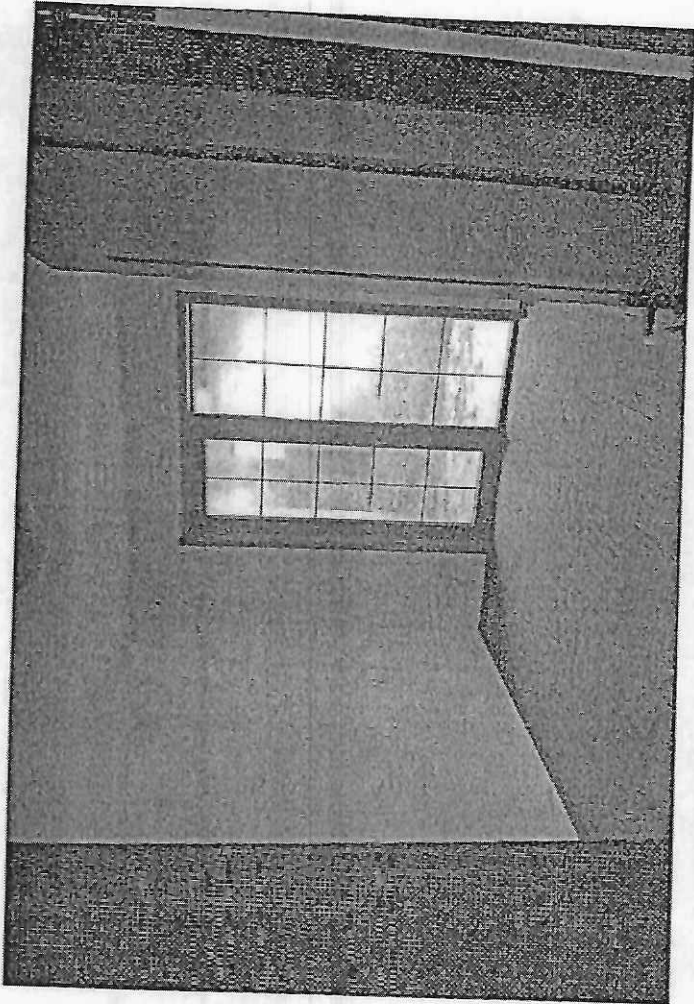
北塔垵

塔里

喇嘛沟门满族乡

海







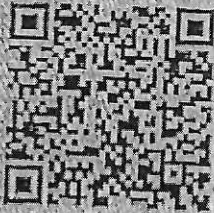
# 营业执照

(副本)

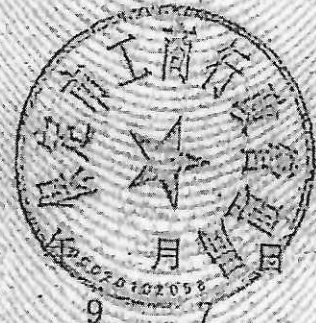
副本编号: 1-1

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)



登记机关



2018

9

7

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

企业信用信息公示系统网址:

[www.hebscztxyxx.gov.cn](http://www.hebscztxyxx.gov.cn)

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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：  
(执行事务合伙人)

刘立军

住所：保定市朝阳北大街658号

统一社会信用代码：91130605776176214X

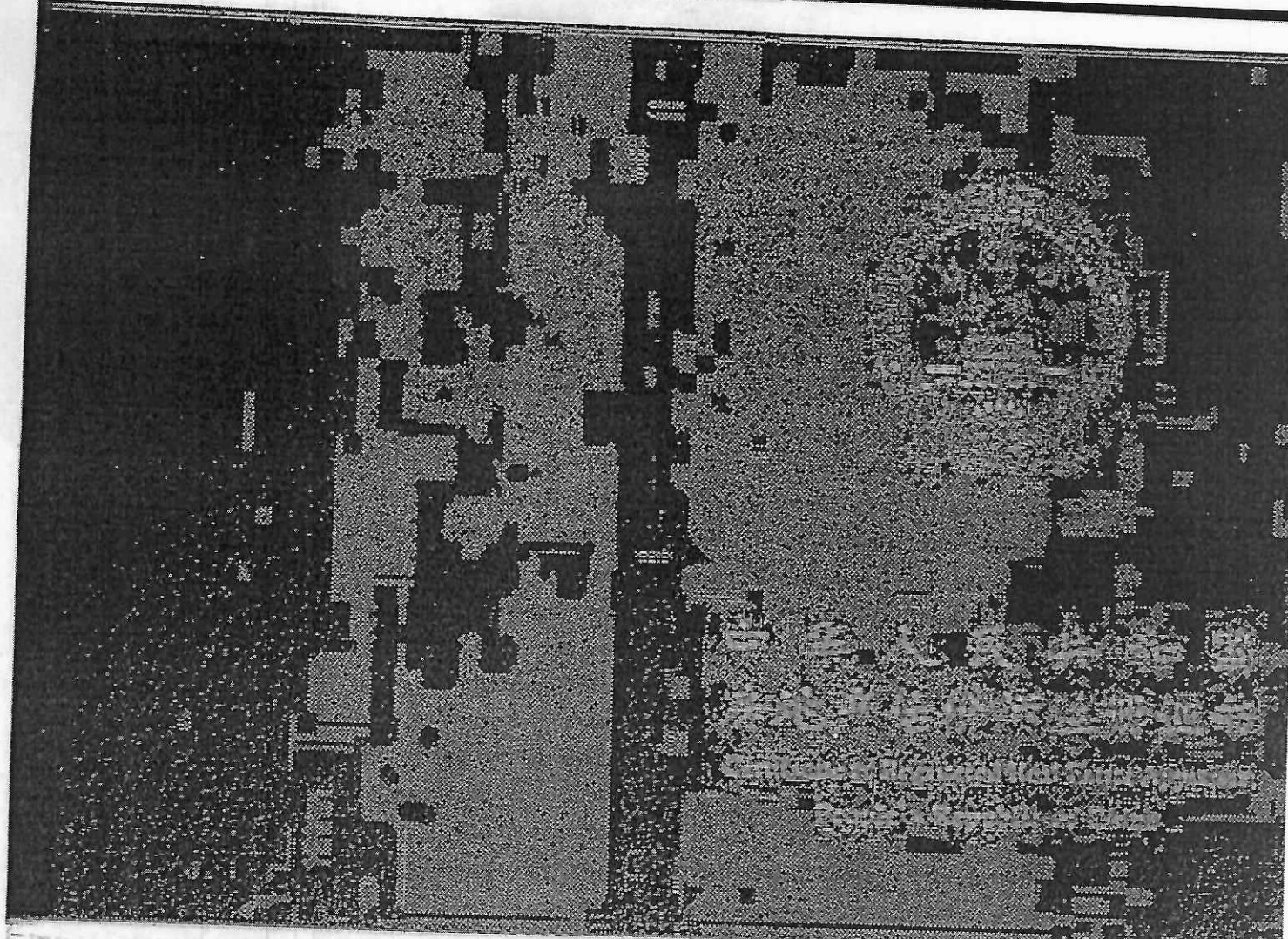
备案等级：贰级

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 holder 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. 09178608

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

2022-6-28

持证人签名 / Holder'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. 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

2028-4-22

持证人签名 / Bearer's signature