

房地产估价报告

估价报告编号：冀天鸿房估[2020]字第 9-2 号

估价项目名称：涞水县人民法院受理的申请人南通市华泰建设有限公司与河北华银房地产开发有限公司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涞水县天鹅湖西山廊桥及宋各庄天鹅湖·金峪谷共 7 处房产市场价值估价报告

估价委托人：涞水县人民法院

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：刘立军 (1320060037)

刘晓东 (1320150039)

估价报告出具日期：2020 年 9 月 21 日

致估价委托人函

涞水县人民法院：

受贵方的委托，我公司对申请人南通市华泰建设有限公司与河北华银房地产开发有限公司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人南通市华泰建设有限公司与河北华银房地产开发有限公司合同纠纷一案涉及的房产提供市场价值参考。

二、估价对象：估价对象为河北华银房地产开发有限公司名下位于涞水县天鹅湖西山廊桥 A1-1-301、A1-2-202、A16-3-502 及宋各庄天鹅湖·金峪谷 B23A-1-201、D19-1-201、ED6-1-101、ED12-2-101 共 7 处房产，包括房屋建筑物及合理分摊的土地使用权价值。

三、价值时点：2020 年 9 月 15 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 9 月 15 日的估价结果为：

见下表

		估价方法		比较法	估价结果
		相关结果			
1	西山廊桥 A1-1-301	建筑面积	总价(元)	1989100	1989100
		190.34 m ²	单价(元/)	10450	10450
2	西山廊桥 A1-2-202	建筑面积	总价(元)	2071300	2071300
		208.8	单价(元)	9920	9920
3	西山廊桥 A16-3-502	建筑面积	总价(元)	2071500	2071500
		215.78	单价(元)	9600	9600
4	金峪谷 B23A-1-201	建筑面积	总价(元)	1674600	1674600
		206.23	单价(元)	8120	8120
5	金峪谷 D19-1-201	建筑面积	总价(元)	2130400	2130400
		206.23	单价(元)	10330	10330
6	金峪谷 ED6-1-101	建筑面积	总价(元)	2221600	2221600
		206.85	单价(元)	10740	10740
7	金峪谷 ED12-2-101	建筑面积	总价(元)	2306800	2306800
		207.26	单价(元)	11130	11130
合计		1441.49			14465300

总价：1446.53 万元（取整至百位）。

金额大写：壹仟肆佰肆拾陆万伍仟叁佰元整（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9月21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.....	11
六、价值类型.....	11
七、估价原则.....	11
八、估价依据.....	12
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	14
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
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。勘察人为刘立军、董浩宇。

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作为假设前提。

2、背离事实假设

根据委托方提供的《涑水县人民法院委托书》估价对象已被涑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。

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。

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人南通市华泰建设有限公司与河北华银房地产开发有限公司合同纠纷一案涉及的房产提供市场价值参考。

四、估价对象

（一）估价对象范围

估价对象为河北华银房地产开发有限公司名下位于涞水县天鹅湖西山廊桥 A1-1-301、A1-2-202、A16-3-502 及宋各庄天鹅湖·金峪谷 B23A-1-201、D19-1-201、ED6-1-101、ED12-2-101 共 7 处房产，包括房屋建筑物及合理分摊的土地使用权价值。

（二）估价对象基本状况

1、名称及坐落：估价对象为涞水县天鹅湖西山廊桥 A1-1-301、A1-2-202、A16-3-502 及宋各庄天鹅湖·金峪谷 B23A-1-201、D19-1-201、ED6-1-101、ED12-2-101 共 7 处共 7 处房产，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304合作医院、社区超市、工商银行等生活配套机构。

4、权益状况

依据估价委托人提供的相关权属证明资料显示：

序号	房屋坐落	产权人	房屋面积 平方米	不动产登记 证书
1	西山廊桥 A1-1-301	河北华银房地产开发有限公司	190.34	无
2	西山廊桥 A1-2-202	河北华银房地产开发有限公司	208.8	无
3	西山廊桥 A16-3-502	河北华银房地产开发有限公司	215.78	无
4	金峪谷 B23A-1-201	河北华银房地产开发有限公司	206.23	无
5	金峪谷 D19-1-201	河北华银房地产开发有限公司	206.23	无
6	金峪谷 ED6-1-101	河北华银房地产开发有限公司	206.85	无
7	金峪谷 ED12-2-101	河北华银房地产开发有限公司	207.26	无

5、实物状况

序号	房屋坐落	产权人	房屋面积 平方米	实物状况
1	西山廊桥 A1-1-301	河北华银房地产开发有限公司	190.34	毛坯
2	西山廊桥 A1-2-202	河北华银房地产开发有限公司	208.8	毛坯
3	西山廊桥 A16-3-502	河北华银房地产开发有限公司	215.78	毛坯
4	金峪谷 B23A-1-201	河北华银房地产开发有限公司	206.23	毛坯
5	金峪谷 D19-1-201	河北华银房地产开发有限公司	206.23	毛坯
6	金峪谷 ED6-1-101	河北华银房地产开发有限公司	206.85	毛坯
7	金峪谷 ED12-2-101	河北华银房地产开发有限公司	207.26	简装

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 9 月 15 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、估价委托人提供的其他相关权属证明资料；
- 9、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

		估价方法		比较法	估价结果
		相关结果			
1	西山廊桥	建筑面积	总价(元)	1989100	1989100
	A1-1-301	190.34 m ²	单价(元)	10450	10450
2	西山廊桥	建筑面积	总价(元)	2071300	2071300
	A1-2-202	208.8	单价(元)	9920	9920
3	西山廊桥	建筑面积	总价(元)	2071500	2071500
	A15-3-502	215.78	单价(元)	9600	9600
4	金峪谷	建筑面积	总价(元)	1674600	1674600
	B23A-1-201	206.23	单价(元)	8120	8120
5	金峪谷	建筑面积	总价(元)	2130400	2130400
	D19-1-201	206.23	单价(元)	10330	10330
6	金峪谷	建筑面积	总价(元)	2221600	2221600
	ED6-1-101	206.85	单价(元)	10740	10740
7	金峪谷	建筑面积	总价(元)	2306800	2306800
	ED2-2-101	207.26	单价(元)	11130	11130
合计		1441.49			14465300

总价：1446.53 万元（取整至百位）。

金额大写：壹仟肆佰肆拾陆万伍仟叁佰元整。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘立军	1320060037	刘立军	2020.9.21
刘晓东	1320150039	刘晓东	2020.9.21

十二、实地查勘期

2020年9月15日。

十三、估价作业期

2020年9月15日至2020年9月21日。

保定市天鸿房地产评估有限公司

2020年9月21日



涑水县人民法院 委托书

保定市天鸿房地产评估有限公司：

我院执行的申请人南通市华泰建设有限公司与河北华银房地产开发有限公司合同纠纷一案，执行局向我室提出委托申请，要求对河北华银房地产开发有限公司名下的以下 7 处房产予以评估 1、涑水县天鹅湖西山廊桥 A1-1-301 室房产一处（面积：190.34 平方米）；2、涑水县天鹅湖西山廊桥 A1-2-202 室房产一处（面积：208.8 平方米）；3、涑水县天鹅湖西山廊桥 A16-3-502 室房产一处（面积：215.78 平方米）；4、涑水县宋各庄天鹅湖·金峪谷 B23A-1-201 室房产一处（面积：206.23 平方米）；5、涑水县宋各庄天鹅湖·金峪谷 D19-1-201 室房产一处（面积：206.23 平方米）；6、涑水县宋各庄天鹅湖·金峪谷 ED6-1-101 室房产一处（面积：206.85 平方米）；7、涑水县宋各庄天鹅湖·金峪谷 ED12-2-101 室房产一处（面积：207.26 平方米）。现将有关材料送上，请指派有职称的评估人员给予评估，评估后作出评估报告寄送我院技术室。

涑水县人民法院司法辅助技术室

二〇一〇年九月十一日





18.1



100米

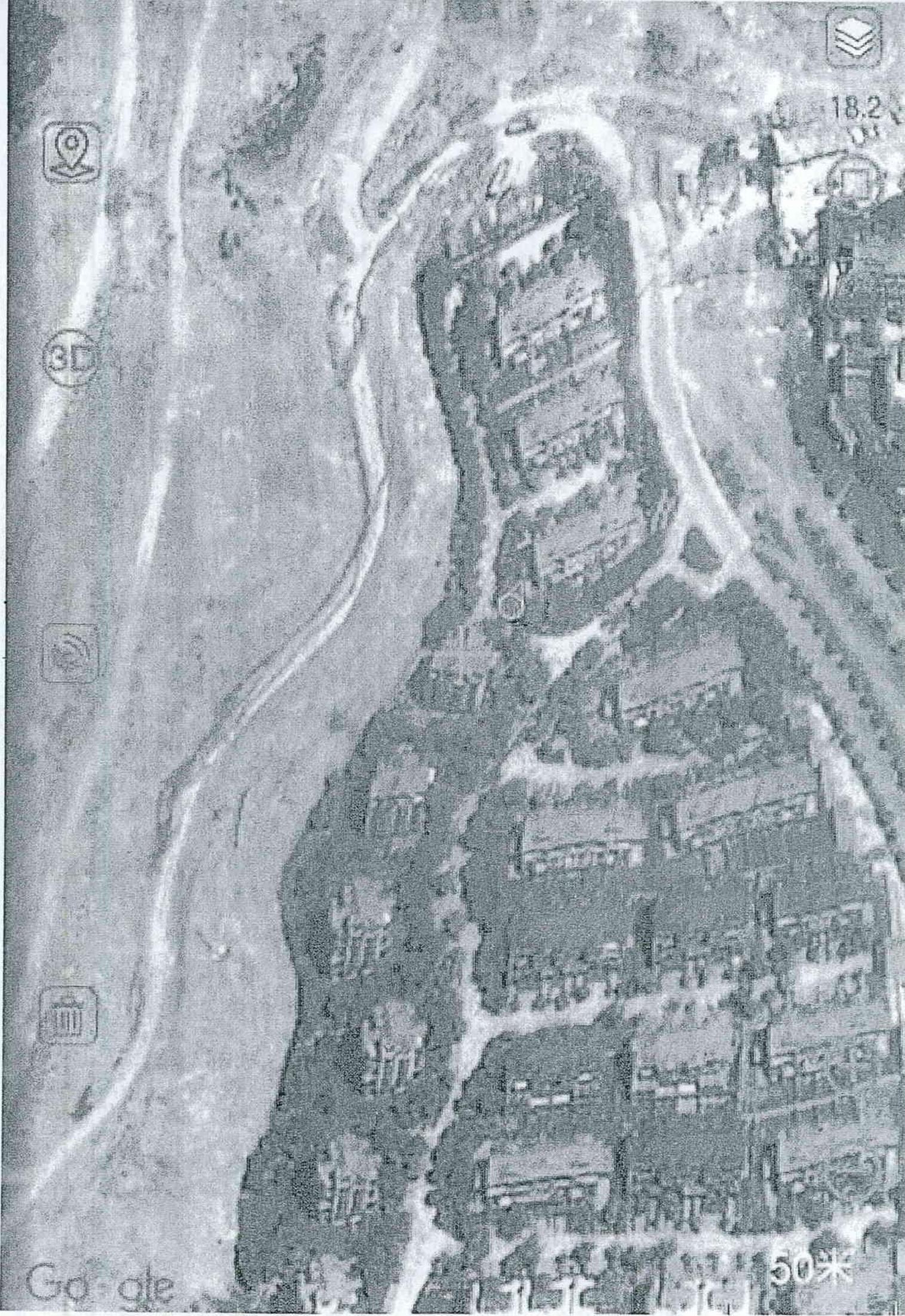


18.2



Go gle

50米





18.6



Google

50米







18



100米



18.9



50米

Geo





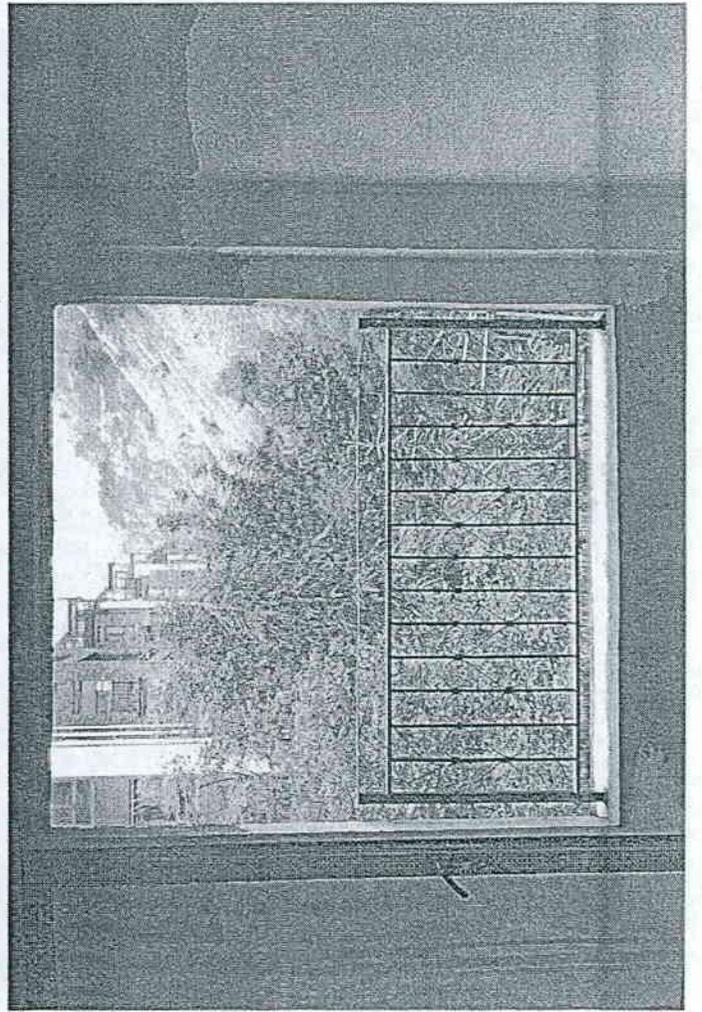
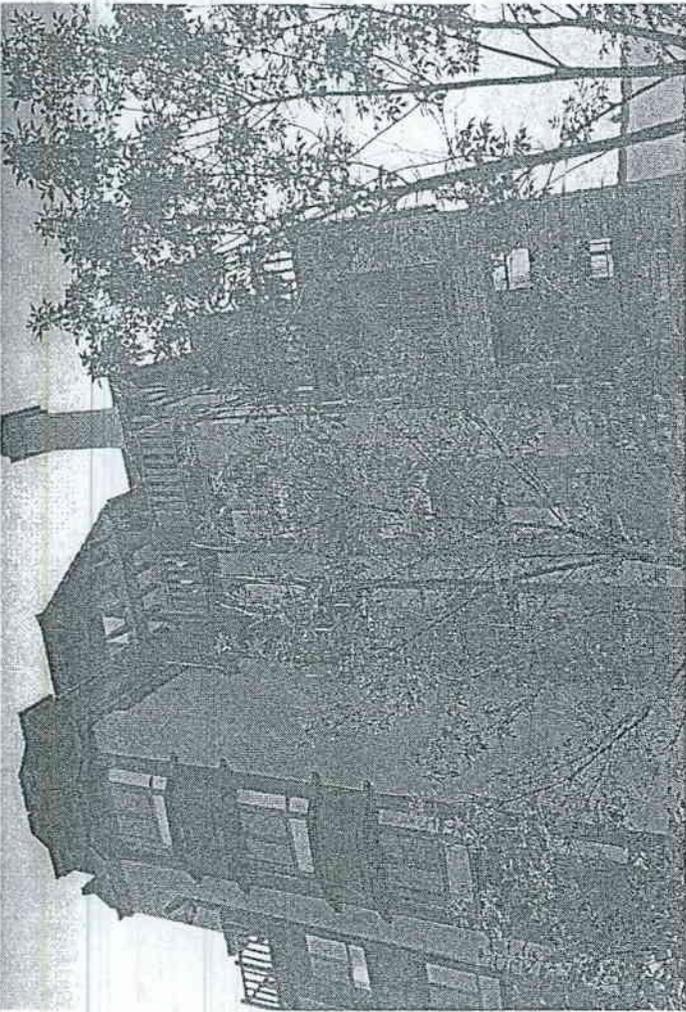
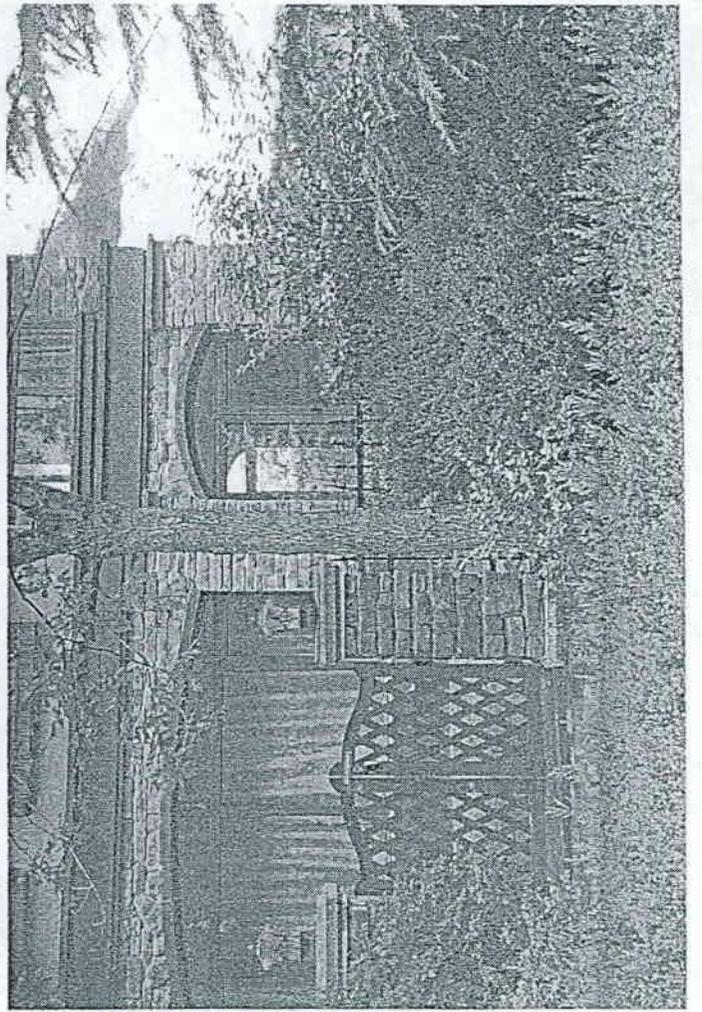
18.1

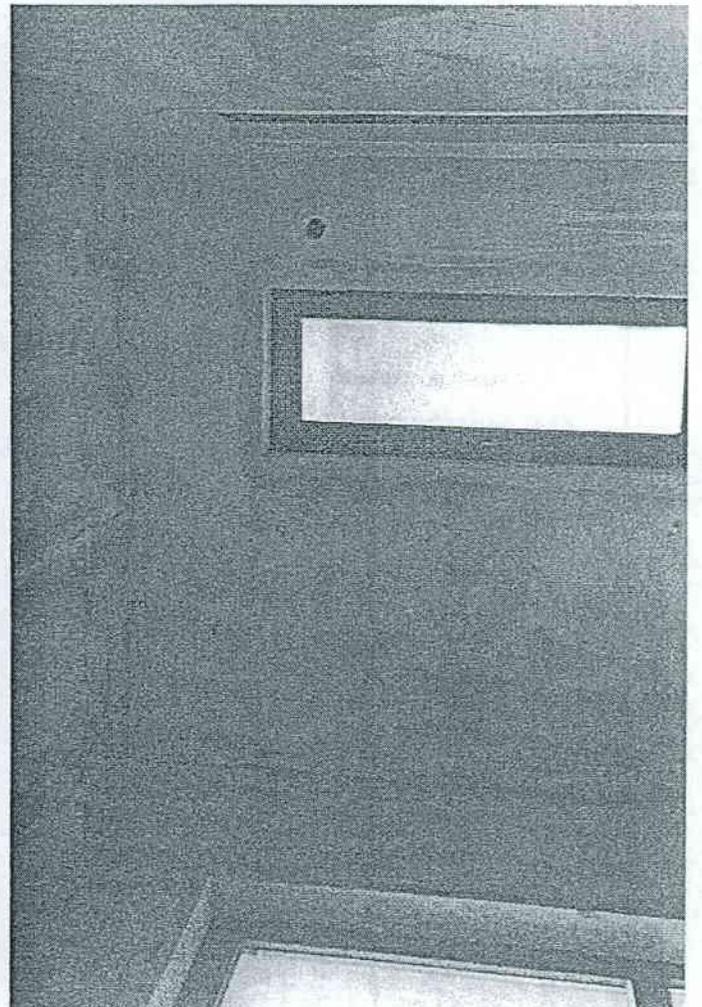
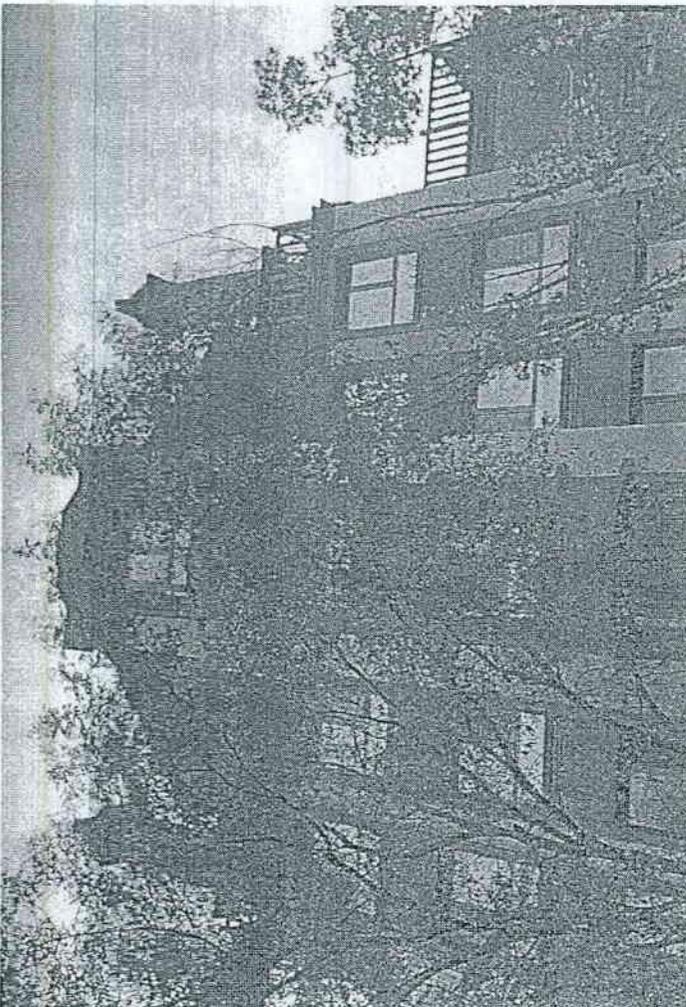
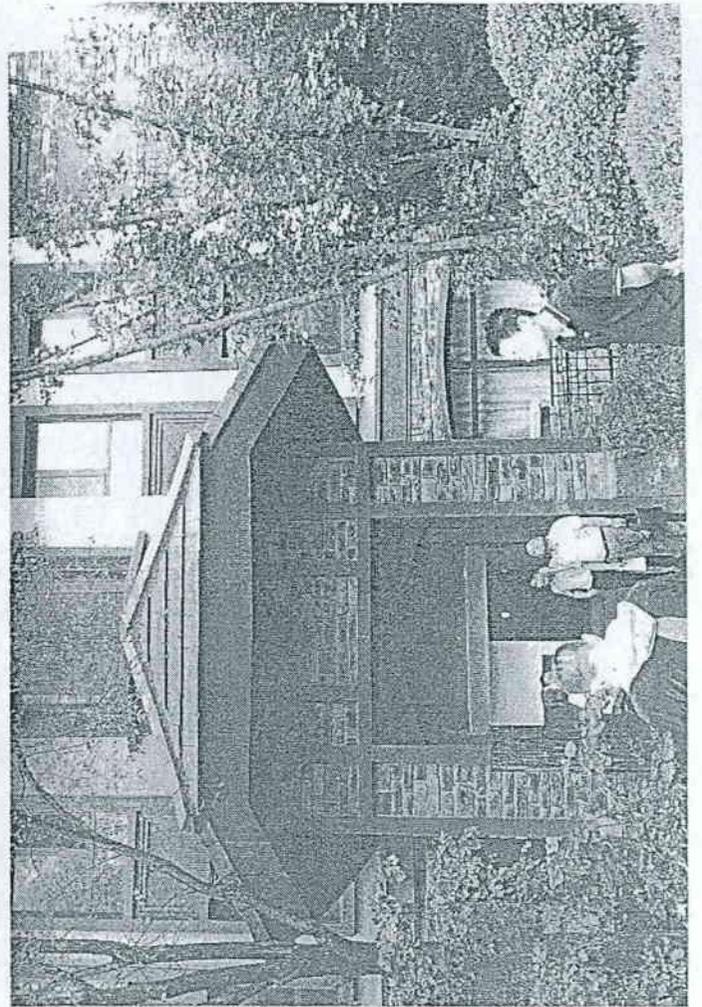
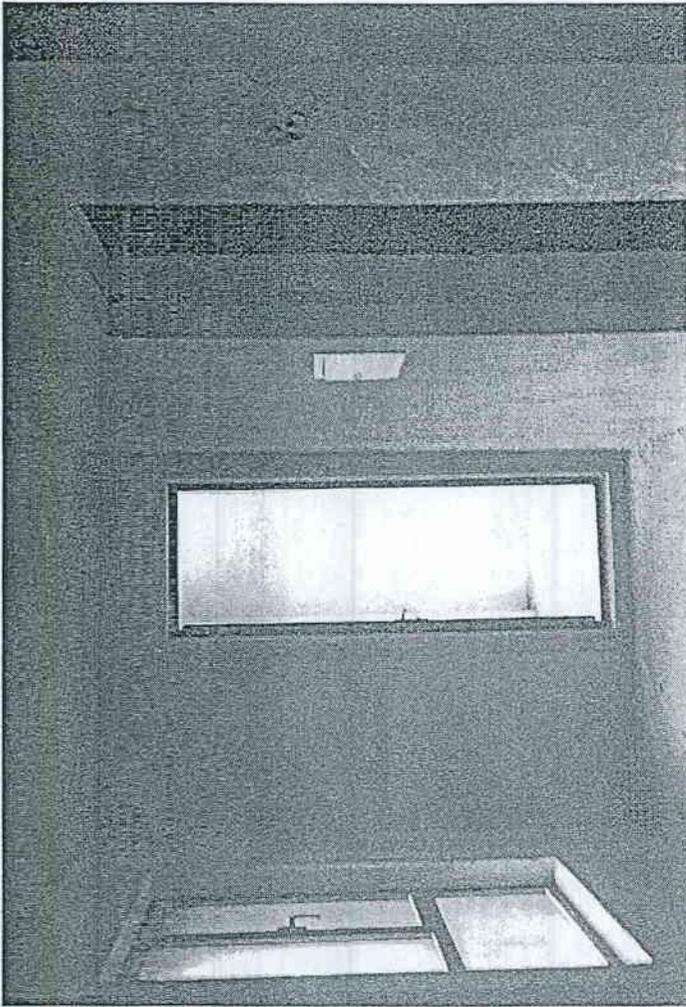


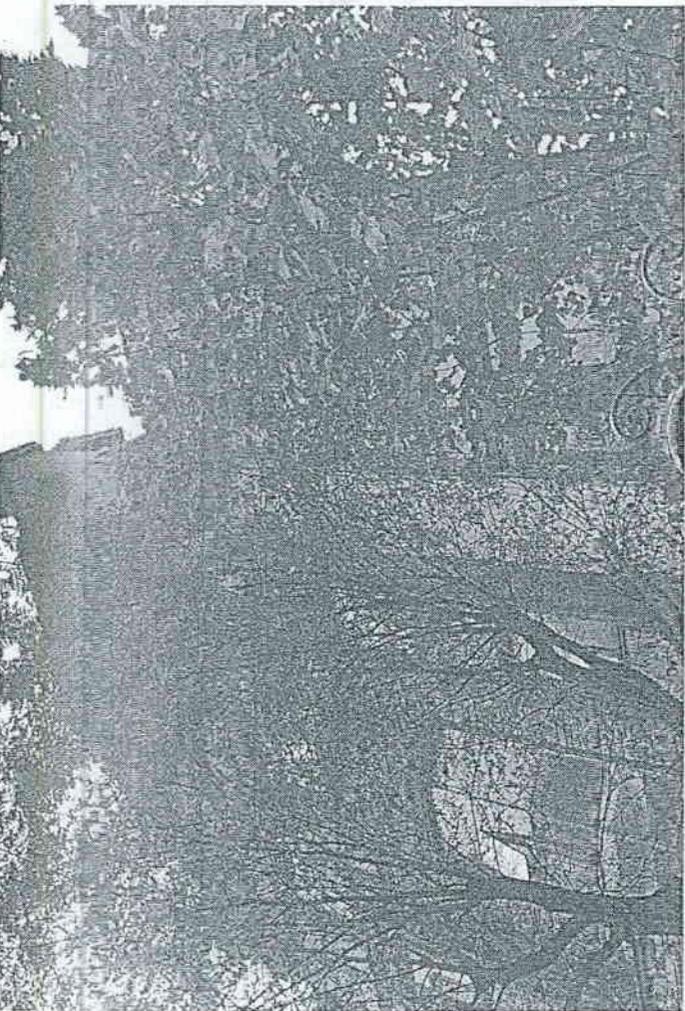
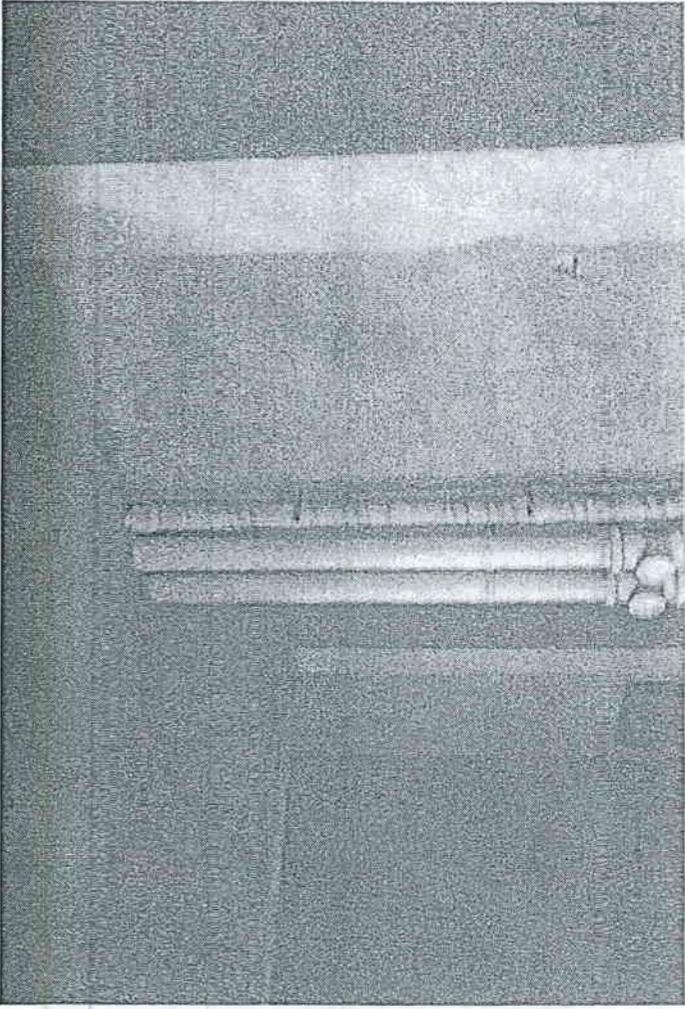
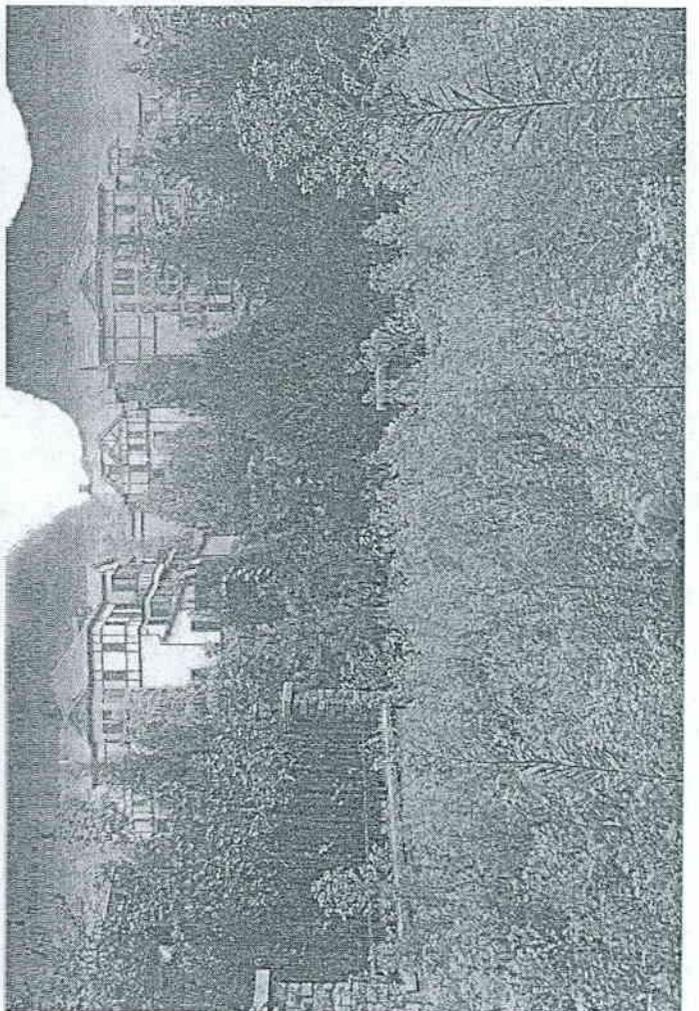
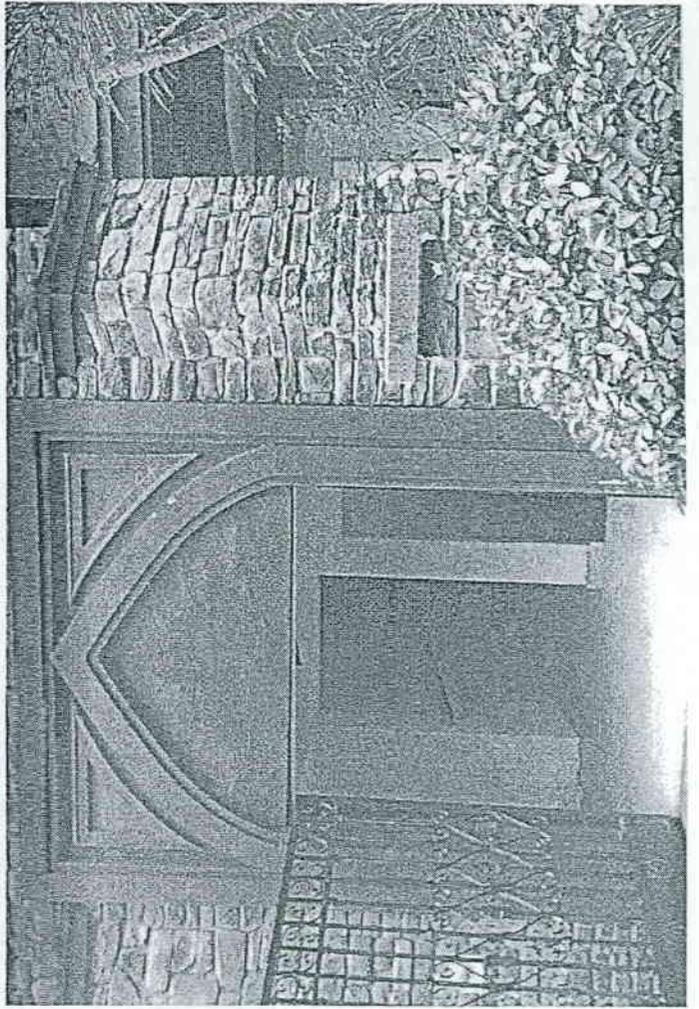
50米

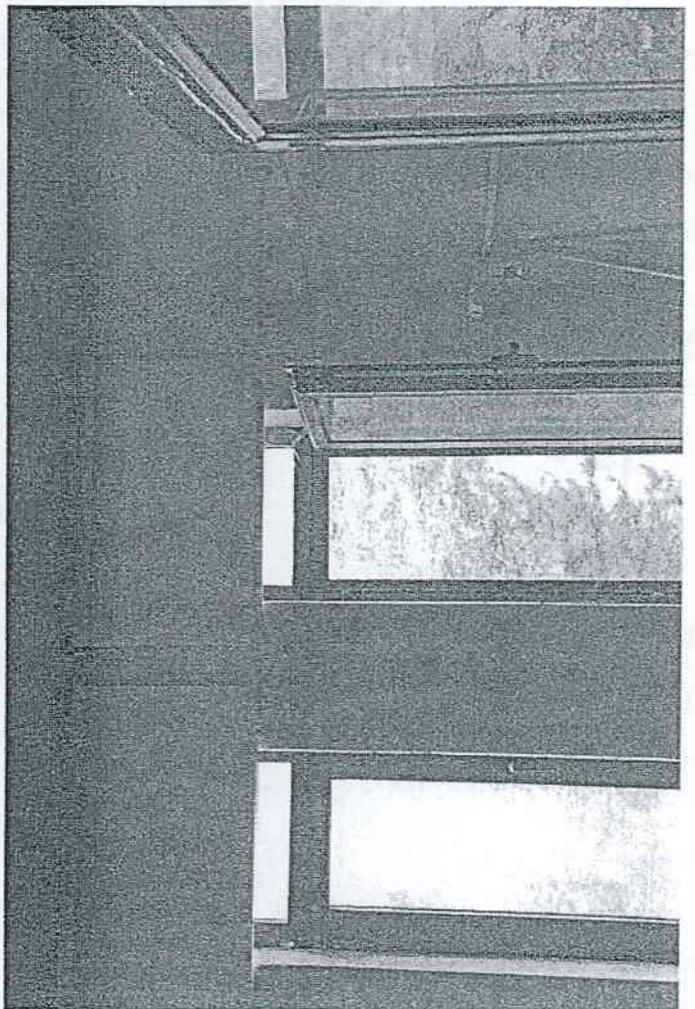
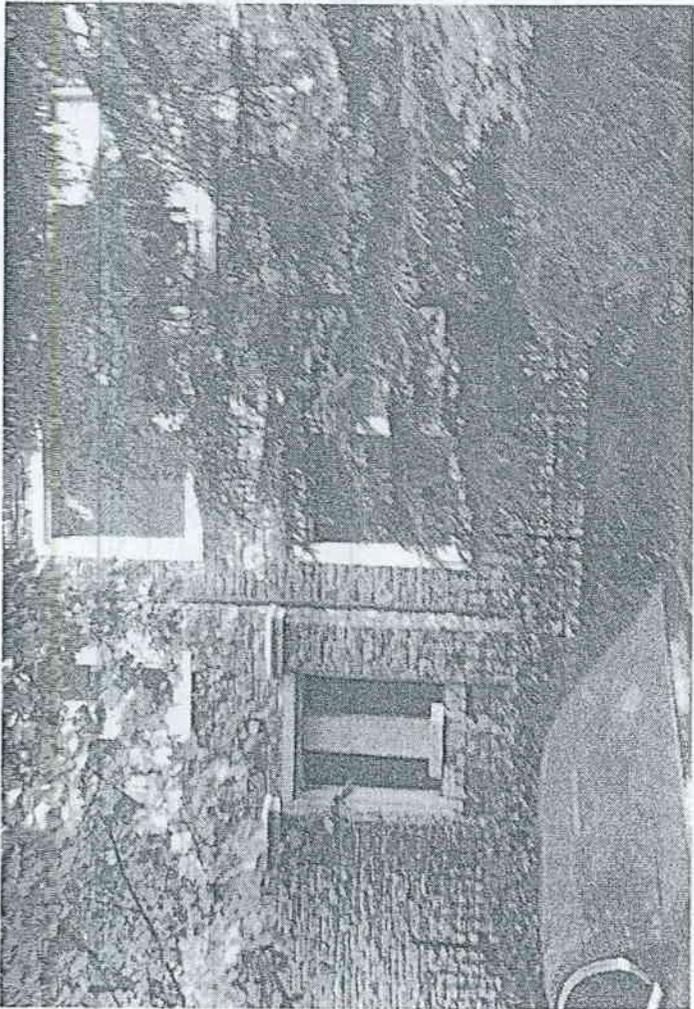
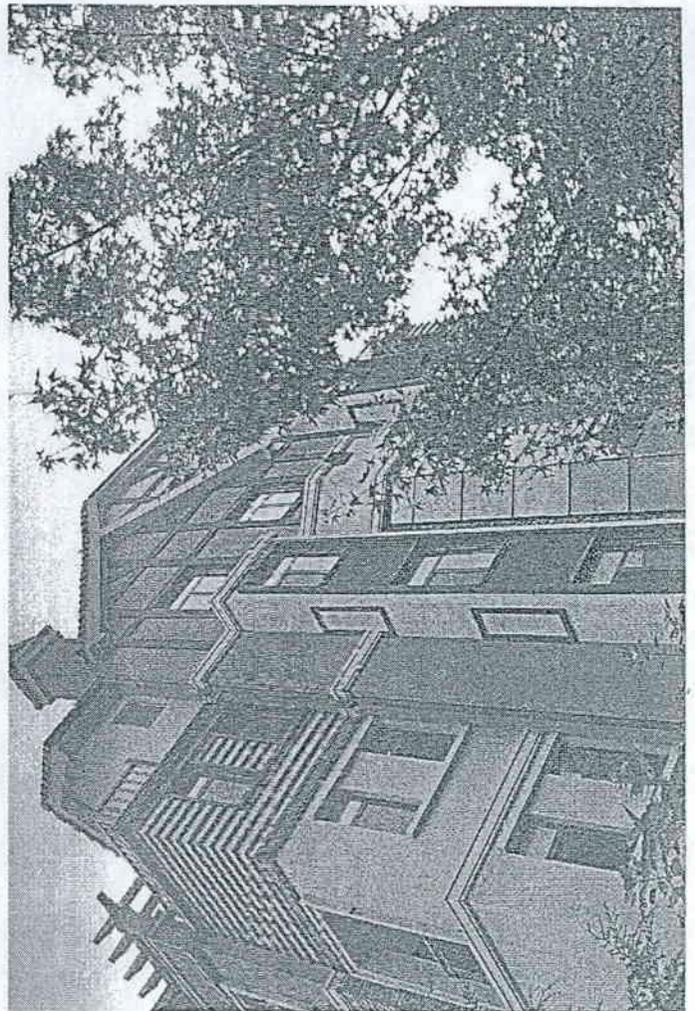
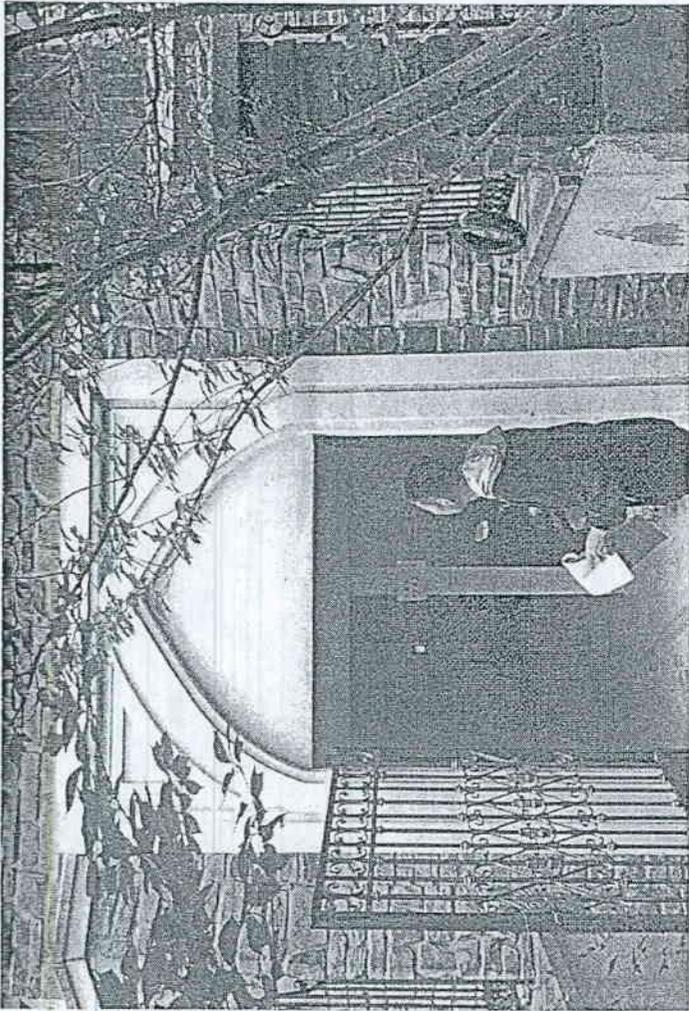
Google

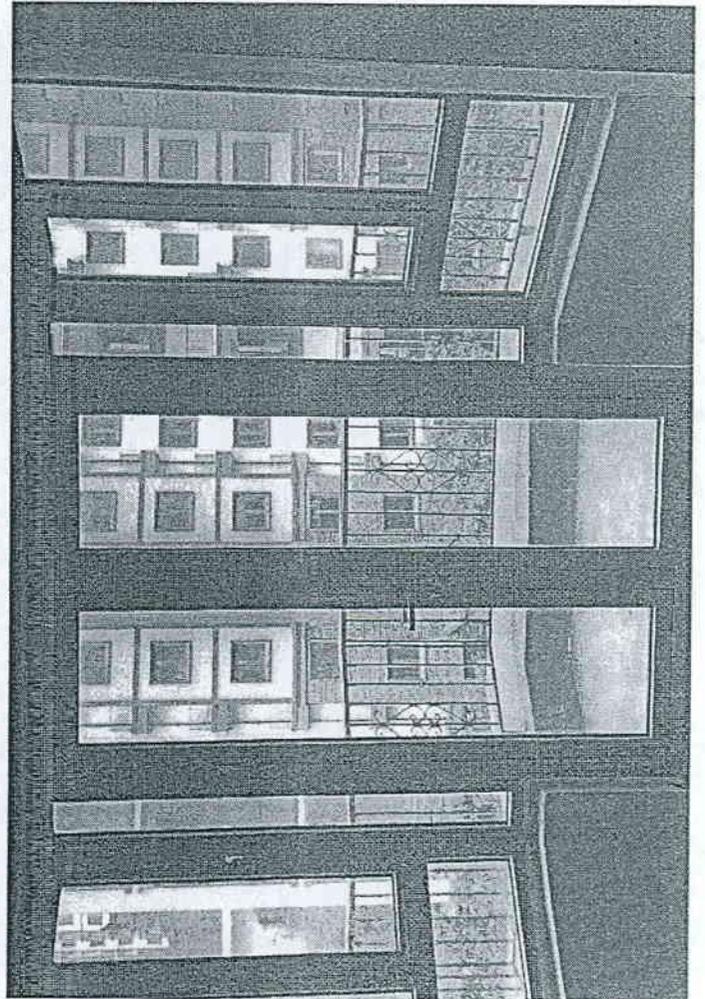
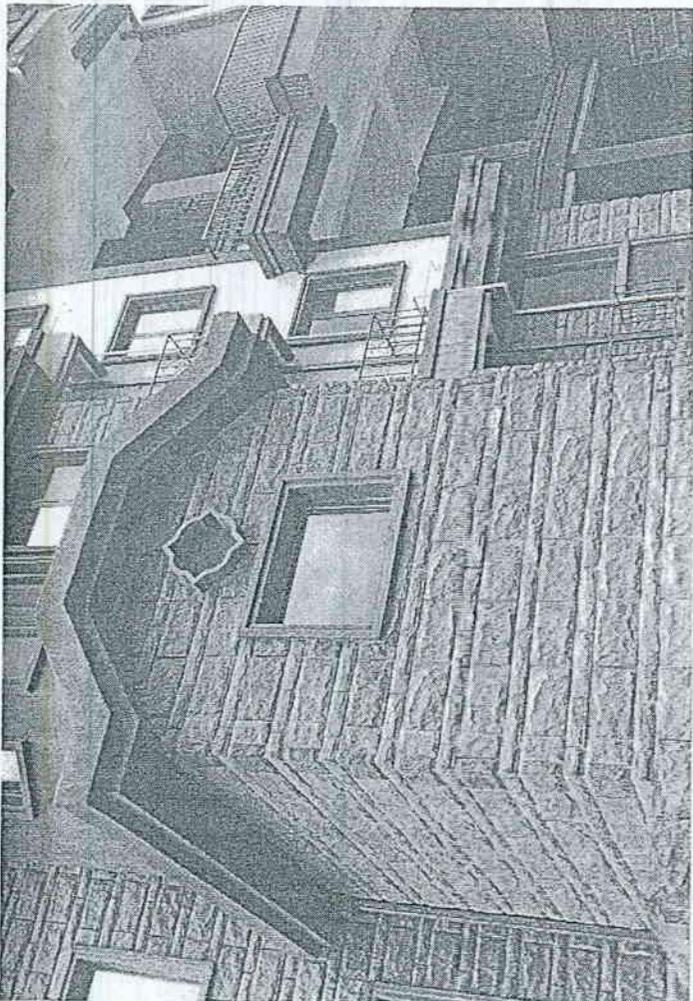
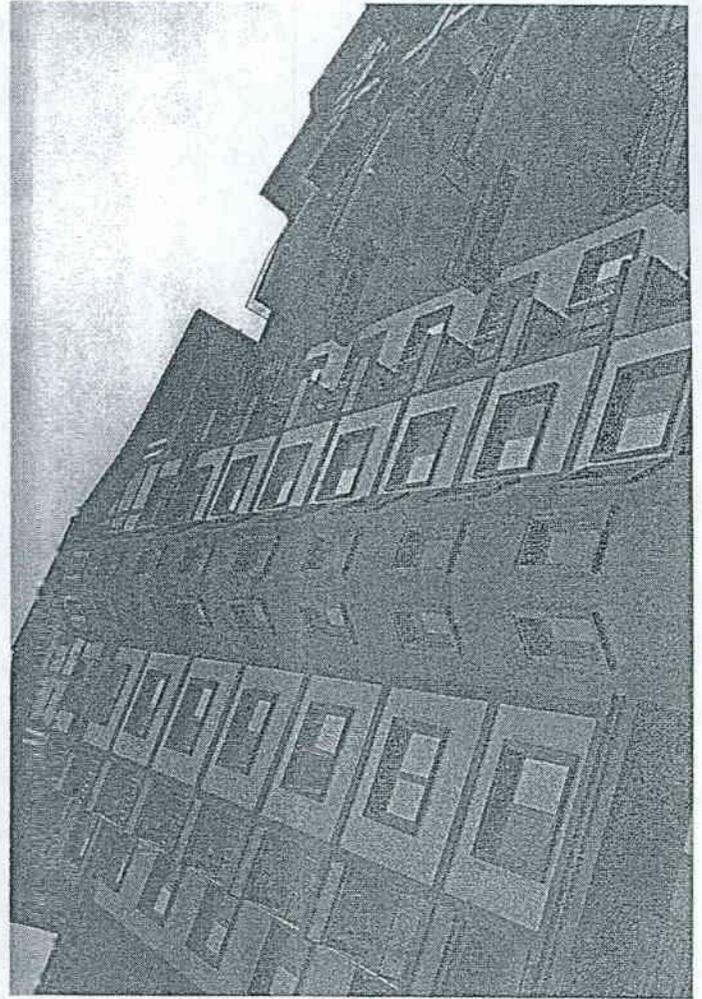
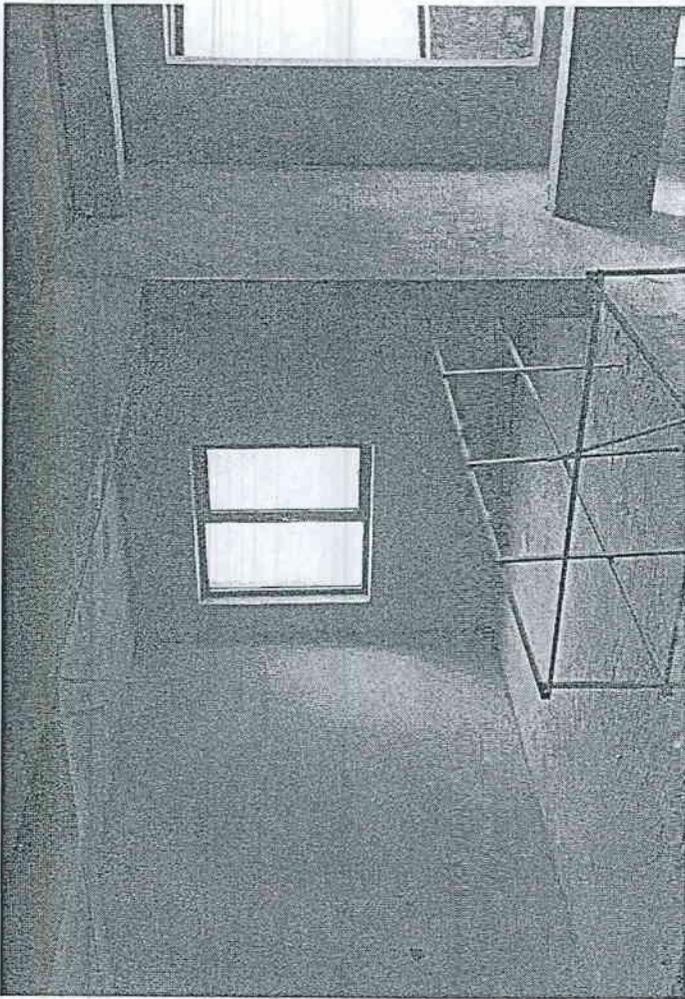


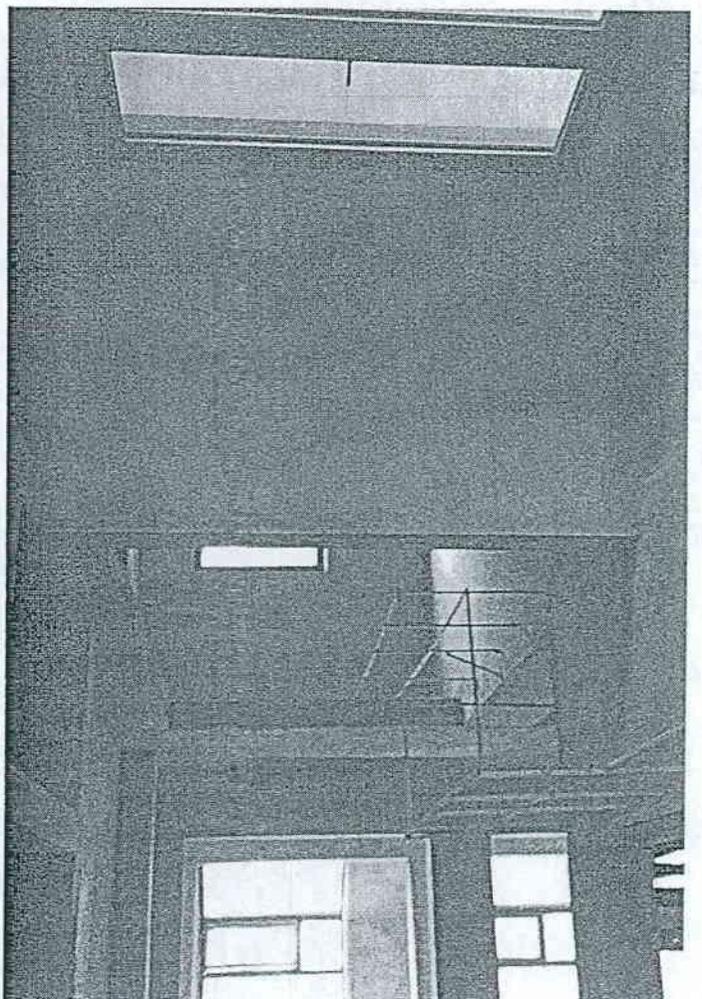
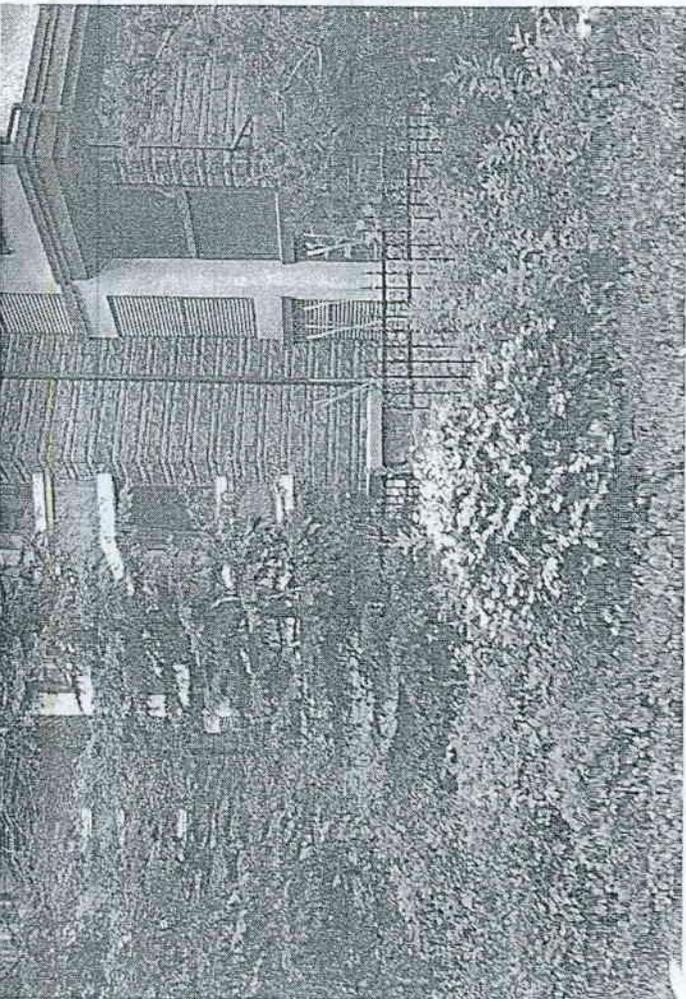
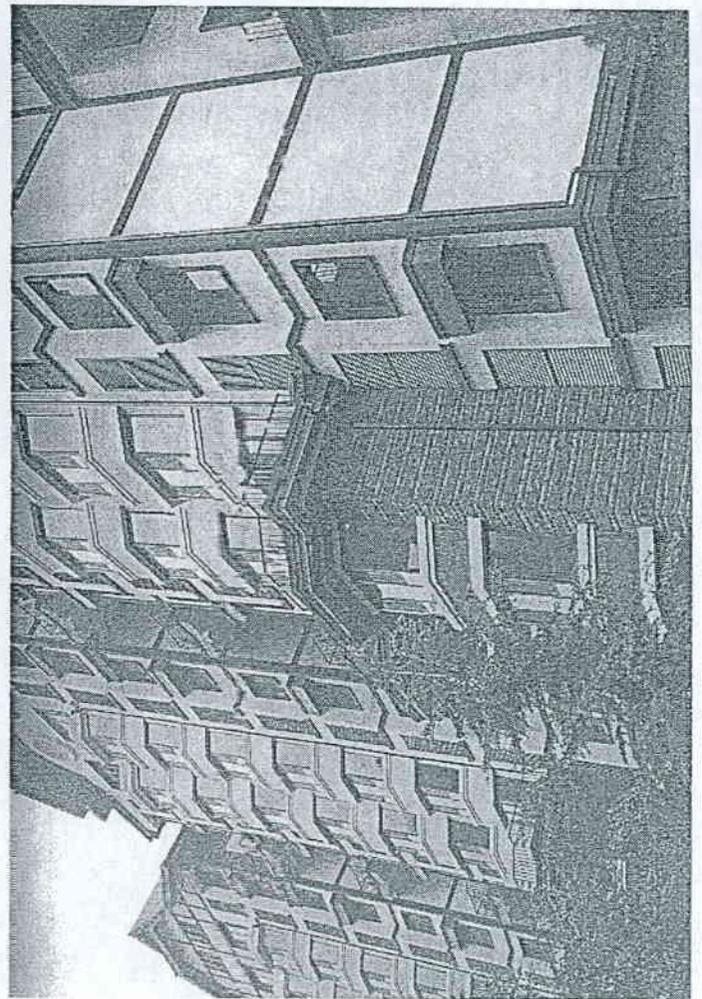
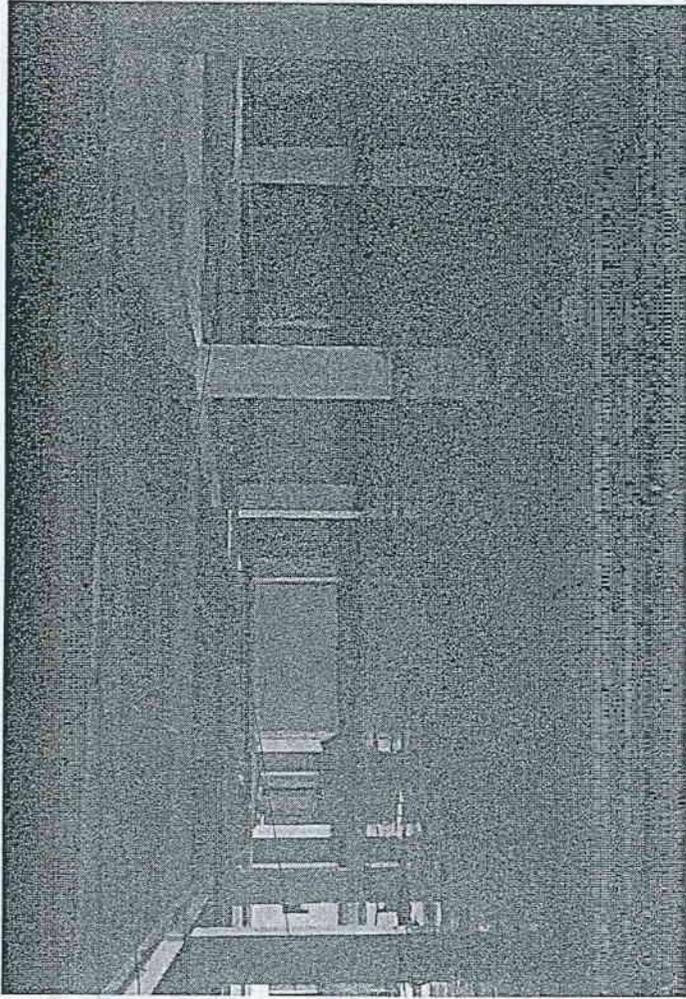


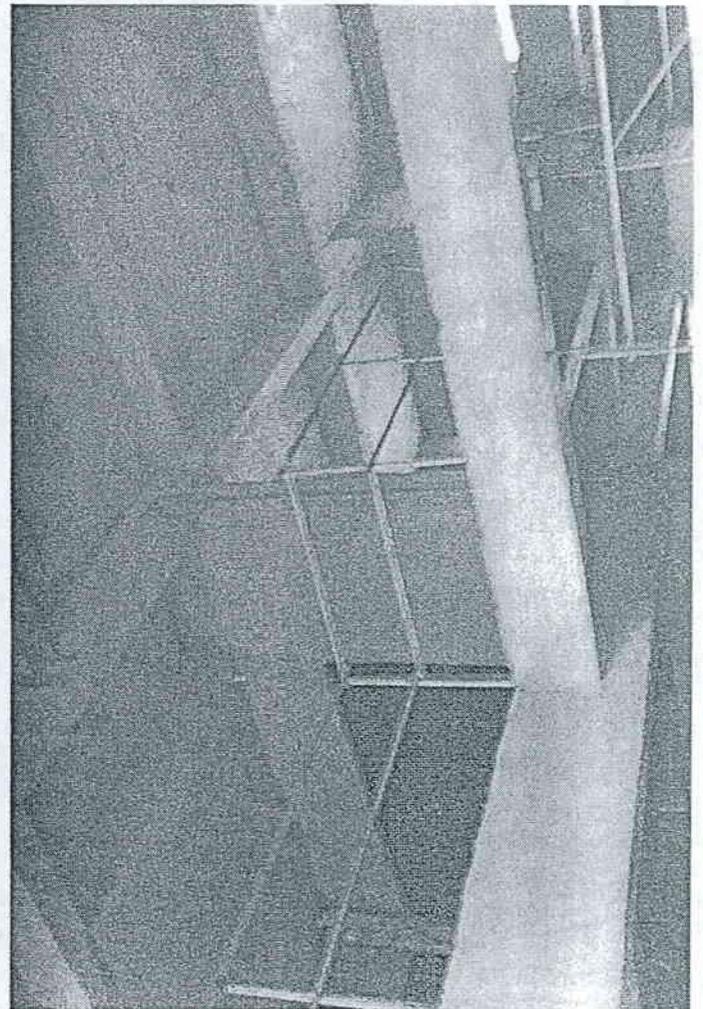
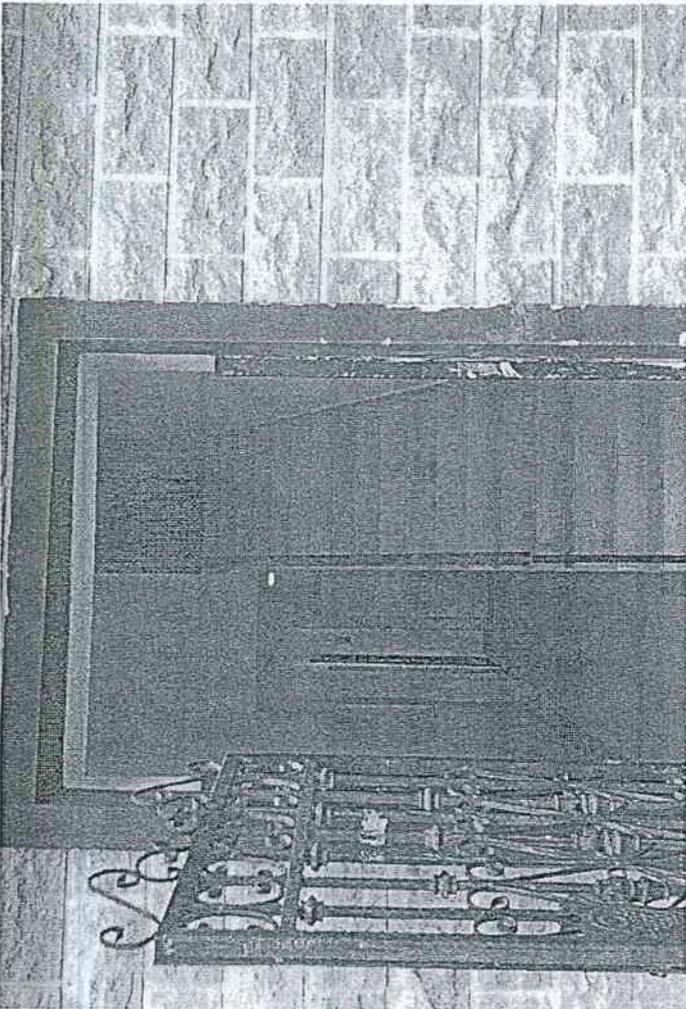
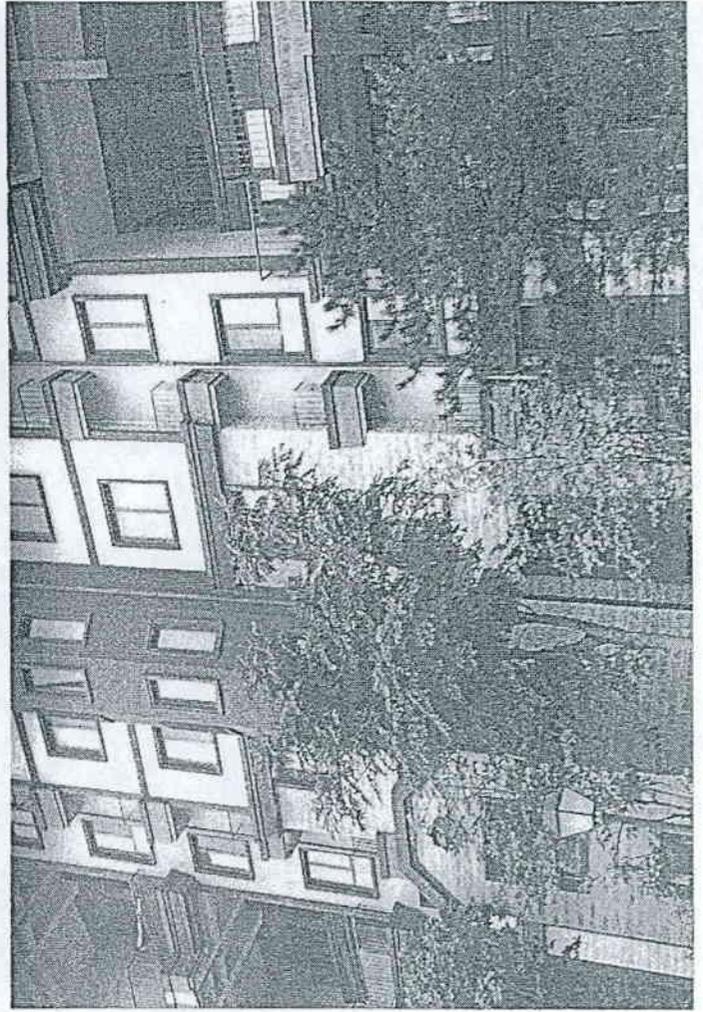
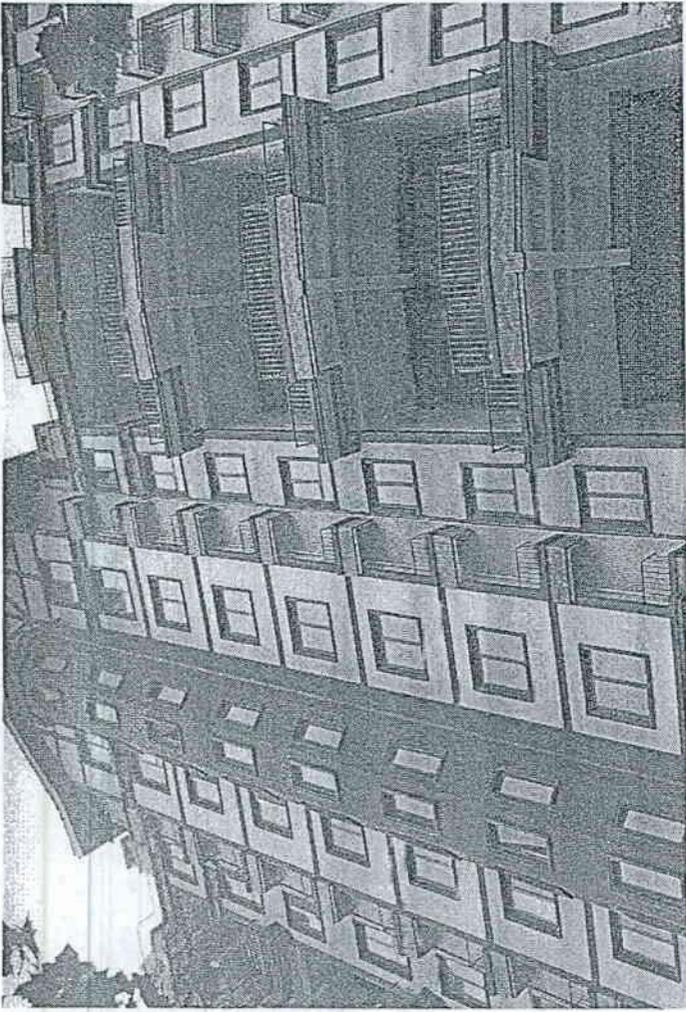














营业执照

(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)



业应当于每年1月1日至6月30日, 通过企业信用
 息公示系统向工商部门报送上一年度报告, 并向
 会公示, 自行公示信息自形成之日起20个工作日内
 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

7

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





中华人民共和国
住房和城乡建设部
Ministry of Housing and Urban-Rural Development
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.



发证机关

No. 00166009

姓名 / Full name

刘立军

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130602197510130056

注册号 / Registration No.

1320060037

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

2021-10-29

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.



发证机关

No. 00153610

姓名 / Full name

刘晓东

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130603197501260939

注册号 / Registration No.

1320150039

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

2021-5-10

持证人签名 / Bearer's signature

