

# 房地产估价 报告书

估价项目名称：涑水县人民法院委托的位于涑水县三坡镇  
下庄村房地产市场价值评估报告（涑水县）

估价委托人：涑水县人民法院

房地产估价机构：河北明和信房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：刘烨雷（注册号 1120120093）

李学伟（注册号 1320170120）

估价报告出具日期：2020年11月24日

估价报告编号：冀保明和信（2020）[估]字第M4207号

## 致估价委托人函

涑水县人民法院：

受贵方的委托，本公司秉着独立、客观、公正原则对位于涑水县三坡镇下庄村（《中华人民共和国不动产权证书》证号为：冀（2017）涑水县不动产权第 0000628 号，建筑面积为 1027.33 平方米，建成于 2011 年）的房地产进行市场价值评估。

权属：赵彦霞、齐士涛

用途：商业服务

价值时点：2020 年 11 月 10 日

估价目的：为委托方进行司法鉴定提供参考而评估其房地产市场价值。

价值类型：此次评估为房地产市场价值。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，采用比较法。

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，在本估价报告书约定的假设和限制条件前提下，在认真分析现有资料的基础上，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为 424.39 万元（大写：人民币肆佰贰拾肆万叁仟玖佰元整），单价为 4131 元/平方米。

特别提示：

1. 本估价报告用途仅为委托方进行司法鉴定提供参考而评估其房地产市场价值，估价结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是估价对象在市场上可实现价格的保证，不能作为委托方转让、抵押、征收补偿等其他目的的价值参考依据，也不能作为委托方进行房屋实际成交价格的依据及法律依据，若用于其他用途，需重新进行评估。
2. 评估价值不包括估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权。
3. 根据注册房地产估价师现场查勘，委托方未提供相关租赁证明，根据本次估价目的，本次未考虑租赁权和用益物权。
4. 本报告交付估价委托人估价报告原件壹式肆份，报告复印件无效。在此提请报告使用者注意。

特此函告

河北明和信房地产资产评估有限公司（公章）

法定代表人：\_\_\_\_\_

2020 年 11 月 24 日



# 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
(一) 一般假设.....	2
(二) 未定事项假设.....	2
(三) 背离事实假设.....	2
(四) 不相一致假设.....	2
(五) 依据不足假设.....	2
(六) 估价报告使用的限制.....	3
三、房地产估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	8
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	9
(九) 估价方法.....	11
(十) 估价结果.....	12
(十一) 注册房地产估价师.....	12
(十二) 实地查勘期.....	12
(十三) 估价作业期.....	12
(十四) 估价报告应用的有效期.....	13
四、附 件.....	14
1、《房地产估价资格证》复印件.....	14
2、估价机构营业执照复印件.....	14
3、估价人员资格证复印件.....	14
4、估价对象权属证明文件复印件.....	14
5、估价对象位置、内外部照片.....	14
6、可比案例位置图及照片.....	14
7、涑水县人民法院司法评估委托书.....	14

# 河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

## 一、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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本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本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、估价委托人及利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依据中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、GB/T50899—2013《房地产估价基本术语标准》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、无其他人员对本估价报告提供重要的专业帮助。

6、注册房地产估价师刘焯雷 李学伟于 2020 年 11 月 10 日对估价对象进行了实地查勘。

中国注册房地产估价师签名：

刘焯雷 中国注册房地产估价师 注册号 1120120093



李学伟 中国注册房地产估价师 注册号 1320170120



# 河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。假设估价对象权属清楚，房屋所有权人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供资料属实，本次估价建筑面积以估价委托人提供的《中华人民共和国不动产权证书》（冀（2017）涞水县不动产权第 0000628 号）复印件所记载的面积、用途为依据。

3、估价委托人带领估价人员现场查勘的房屋与估价对象《中华人民共和国不动产权证书》（冀（2017）涞水县不动产权第 0000628 号）复印件登记房屋为同一房屋，具有唯一性。

4、假定估价对象在价值时点状况与完成实地查勘之日的状况一致。因为勘察时只能对委估对象外观、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。

5、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。

### （二）未定事项假设

至价值时点，委托方未提供相关租赁证明，根据本次估价目的，本次未考虑租赁权和用益物权。

### （三）背离事实假设

根据本次估价目的，本次估价未考虑估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿。

### （四）不相一致假设

估价对象的实际用途、登记用途、设计用途均一致，无不相一致假设。

### （五）依据不足假设

因产权人不配合，无法进入估价对象内部查勘，本次估价按照一般装修为假设前提进行估价，如相关当事人有异议，应重新查勘现场，以实际状况为准，本报告应做相应调整。

# 河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

## （六）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，在报告使用有效期内如有较大波动，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、有效期之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，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本估价报告的结果为评估范围内房屋市场价值，应整体使用。本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，估价报告附件为报告的有机组成部分。

4、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

5、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、本估价报告用途仅为委托方司法鉴定而评估其市场价值，估价结论仅在本报告载明的假设和限制条件下成立，并且不应该被认为是估价对象在市场上可实现价格的保证，不能作为委托方转让、抵押、征收补偿等其他目的的价值参考依据，也不能作为委托方进行房屋实际成交价格的依据及法律依据，若用于其他用途，需重新进行评估。

7、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，请通知本评估公司进行更正。

8、本估价报告书应用有效期自估价报告出具之日（2020年11月24日）起壹年内有效。

9、本次估价结果是指目前房地产市场状况下的房地产市场价值，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

10、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后十日内以书面形式向涞水县人民法院提出。

11、本估价报告加盖的估价机构印章均为原件，复印件无效。

# 河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

## 三、房地产估价结果报告

### （一）估价委托人

委 托 方：涿水县人民法院

### （二）房地产估价机构

单位名称：河北明和信房地产资产评估有限公司

单位地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

统一社会信用代码：911306056690570844

法定代表人：孙可欣

房地产估价资质等级：贰级

房地产估价机构资质证书编号：冀建房估（保）30 号

有效期限：截至 2022 年 2 月 2 日

联系电话：13111660526 0312-3288755

### （三）估价目的

为委托方进行司法鉴定提供参考而评估其房地产市场价值。

### （四）估价对象

#### 1、区位状况描述

涿水县隶属于河北省保定市，西汉建立后，实行郡国并行制。汉高帝六年涿郡（郡治在今涿州市）并置涿、迺二十九县属之。隋统一南北朝后，政区实行州、郡两级，开皇元年废范阳郡，迺县更置范阳县（原范阳县在今定兴县内、改为迺县）。开皇六年改名固安县，八年废。开皇十年又改名为永阳县。开皇十八年因与永州永阳县重名，又以涿水（即拒马河）所经，改名涿水县。

涿水县位于河北省中部偏西，太行山东麓北端，东经  $114^{\circ} 49' \sim 115^{\circ} 48'$  北纬  $39^{\circ} 17' \sim 39^{\circ} 57'$ ，纵距 137.9 公里，横距 74 公里。总面积为 1661.61 平方公里，辖 7 镇 8 乡。县域属暖温带大陆性气候，2014 年平均气温  $13.1^{\circ}\text{C}$ ，无霜期 213 天，年降雨量 483 毫米，相对湿度 60%，多南风，平均风速 0.9 米/秒。

涿水县地域狭长，地表自西北向东南倾斜，地貌差异悬殊，呈山区、丘陵、平原三种类型阶梯状分布。山区最高海拔 1983 米，丘陵海拔 100 米左右，平原海拔 30

# 河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

米左右。属太行山脉，境内长约 50 公里，为西南—东北走向，海拔高度 1122.6-1983 米，相对高度 500-1100 米，最高的是白草畔海拔 1983 米，最低的是龙潭顶，海拔 1122.6 米。

影响房地产价格水平的区域因素包括：委估对象在城市中的位置，所处区域的位置状况，交通状况，环境状况，外部配套设施状况，区位状况未来变化趋势等。

## (1) 位置状况

- ①坐落：估价对象坐落于涞水县三坡镇下庄村。
- ②方位：估价对象位于野三坡风景区，路面宽，进出方便，方位好。
- ③距离：估价对象西行约 50 米为野三坡大道。
- ④朝向：建筑物西朝向，日照时间长，采光较好。
- ⑤楼层：估价对象房屋总层数 4 层，所在层数 1-4 层，布局合理。

## (2) 交通状况

①道路状况：西行约 50 米为野三坡大道，估价对象位于野三坡风景区，路面宽，进出方便，方位好，路面开阔，交通便利。

- ②交通管制情况：估价对象周边道路无交通管制及单行道等通行限制。
- ③停车方便程度：估价对象门前场地进行硬化处理，便于车辆停放。

## (3) 环境状况

①自然环境：估价对象位于野三坡风景区，绿化覆盖率较好，周边以沿街绿化为主，自然环境较好。

②人文环境：估价对象周边有清泉山水上乐园、涞水县公安局三坡派出所、春城商务酒店等，人文环境一般。

- ③景观：周边以沿街绿化为主，景观一般。

## (4) 外部配套设施状况

### ①基础设施

保定市涞水县三坡镇已完成通路、通电、通讯及场地平整等三通一平的基础设施建设。各项城市基础设施及公共配套服务设施齐全。

### ②公共服务设施

清泉山水上乐园、涞水县公安局三坡派出所、春城商务酒店等，公共服务设施



# 河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

较齐备。

## (5) 区位状况未来变化趋势

综上因素分析，该评估对象位于涞水县三坡镇下庄村，西行约 50 米为野三坡大道，附近区域范围内有清泉山水上乐园、涞水县公安局三坡派出所、春城商务酒店等，路网密度适中，路况良好，所在区域商服繁华度一般，对房地产价值无不利影响因素。

## 2、实物状况描述

### (1) 建筑物实物状况描述

建筑物实物状况包括：名称、规模、用途、层数和高度、建筑结构、装饰装修、设施设备、层高、空间布局、建成时间、维护状况和完损状况等

名称：估价对象位于涞水县三坡镇下庄村；

规模：建筑面积为 1027.33 平方米；

用途：商业服务；

层数和高度：房屋总层数 4 层，所在层数 1-4 层；

建筑结构：混合结构；

装饰装修：因本次现场未进入估价对象内部查勘。根据委托方要求，本次评估依照所调取的相关房地产材料作为评估依据，按一般装修进行价格评估；

设施设备：水、电等设施；

层高：符合建筑规范；

空间布局：布局设计合理；

建成时间：建成于 2011 年；

维护状况和完损状况：维护保养状况良好，不影响使用；

### (2) 土地实物状况描述

土地实物状况包括：名称、四至、面积、用途、形状、地形地势、土壤地基、基础设施完备程度、土地平整程度等。

名称：估价对象位于涞水县三坡镇下庄村；

四至：东至街巷、齐士涛、街巷，南至街巷，西至街巷，北至隗功利；

共有宗地面积：302.72 平方米；

用途：其他商服用地；

# 河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

使用期限：国有建设用地使用权 2011 年 08 月 29 日起至 2051 年 08 月 28 日止

土地形状：较规则；

地形地势：地貌形态单一，地势平坦；

土壤地基：地基承载力稳定，无不良地质现象；土壤没有受过污染；

基础设施完备程度：待估宗地的实际开发程度为宗地红线内“五通”（通路、通电、通讯、供水、排水）及宗地红线内场地平整；

土地平整程度：估价对象所在的区域土地平坦，适合作为建设用地利用；

### 3、权益状况

#### (1) 房屋权利状况

##### ① 房屋所有权状况

估价对象权利人为赵彦霞、齐士涛，《中华人民共和国不动产权证书》（冀（2017）涞水县不动产权第 0000628 号），房屋坐落于涞水县三坡镇下庄村。

##### ② 他项权利设定状况：

根据本次估价目的，本次估价未考虑估价对象上原有的担保物权和其他优先受偿权。

##### ③ 租约限制状况

根据注册房地产估价师现场勘查，委托方未提供相关租赁证明，根据本次估价目的，本次未考虑租赁权和用益物权。

##### ④ 房地产利用状况

估价对象现为野三坡风景区商业。

##### ⑤ 其他特殊情况

其他特殊情况包括相邻关系等。相邻关系是指房地产的相邻权利人依照法律、法规的规定或者按照当地习惯，相互之间应当提供必要的便利或者接受必要的限制而产生的权利和义务关系。估价对象四至明晰、产权清晰，与相邻彼此间不存在限制与地役权等情况。因此无特殊情况影响。

#### (2) 土地权利状况

##### ① 土地所有权状况和土地使用权状况

土地所有权属于国家，根据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》，土

# 河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

地使用权均符合相关规定和规划，办理分割无障碍。

## ②他项权利设定状况：

根据本次估价目的，本次估价未考虑估价对象担保物权和其他优先受偿权。

## ③租约限制状况

根据注册房地产估价师现场查勘，委托方未提供相关租赁证明，根据本次估价目的，本次未考虑租赁权和用益物权。

## ④目前使用情况

根据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》，用途为其他商服用地，地上建有商业用房。

## ⑤土地使用管制

根据委托方提供的《中华人民共和国不动产权证书》，土地使用权均符合相关规定和规划，办理分割无障碍。

## ⑥其他特殊情况

其他特殊情况包括相邻关系等。相邻关系是指房地产的相邻权利人依照法律、法规的规定或者按照当地习惯，相互之间应当提供必要的便利或者接受必要的限制而产生的权利和义务关系。估价对象四至明晰、产权清晰，与相邻彼此间不存在限制与地役权等情况。因此无特殊情况影响。

## （五）价值时点

2020 年 11 月 10 日，为注册房地产估价师现场查勘之日。

## （六）价值类型

本报告的价值类型为：市场价值

价值定义：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。即在正常交易情况下，由熟悉情况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，但不考虑估价对象租赁、抵押、查封等因素的影响。

价值内涵：本次评估的价值为估价对象涞水县三坡镇下庄村于价值时点（2020 年 11 月 10 日）的房地产市场价值。

## （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

# 河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

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，估价机构和注册房地产估价师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

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、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。

## 4、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。

## 5、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。

## （八）估价依据

### 1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

(1) 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号公布，2007年10月1日起施行）

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第29号公布，2007年8月30日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正，根据2009年08月27日第十一届全国

# 河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过对《中华人民共和国城市房地产管理法》作出修改，本决定自2020年1月1日起施行）

(3)《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，根据1988年12月29日第七届全国人民代表大会常务委员会第五次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第一次修正，1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，根据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正，2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号公布，2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过对《中华人民共和国土地管理法》作出修改，本决定自2020年1月1日起施行）

(4)《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第四十六号发布，2016年12月1日起施行）

## 2、本次估价采用的技术标准

- (1)《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）
- (2)《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）

## 3、委托方及当事人提供的有关资料

- (1)涞水县人民法院司法评估委托书
- (2)《中华人民共和国不动产权证书》（冀（2017）涞水县不动产权第 0000628 号）复印件

## 4、估价机构和房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- (1)估价对象的区位、权属、实物状况及其配套设施
- (2)现场查勘搜集到的资料

# 河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

## （九）估价方法

### 1、估价方法的选择：

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：

(1) 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；

(2) 收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价；

(3) 成本法适用于不宜采用比较法、收益法、假设开发法的估价；

(4) 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及本次估价目的，我们认为估价对象认为采用比较法最为适宜。理由如下：

估价对象的特点和实际情况及本次估价目的，我们认为与估价对象类似的房地产交易实例较多且交易资料比较容易获得，符合比较法的应用条件及适用范围。

未采用方法的理由：

成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的估价，本次评估估价对象为商业用房，区域范围内有较多交易案例且交易资料比较容易获得，且成本法不能反应其市场价值，故不宜采用成本法。

收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价，估价对象虽存在收益，但估价对象所在区域房屋租售比失衡，收益法不能客观反映估价对象的价值，故不宜采用收益法。

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，本次评估对象为已建成商业用房，建成于 2011 年，维护保养状况较优，且周边商服繁华度一般，利用状况良好，故不宜采用假设开发法。

### 2、估价方法的介绍

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时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。比较法以替代原理为理论基础。

# 河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

### 3、估价技术路线

运用比较法求取估价对象的房地产价值

根据替代原则，本次估价选取近期同一供需圈内三个用途相同的交易实例作为可比实例进行比较，求出估价对象房地产价值。

### 4、求取估价对象的市场价值

#### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的、估价原则、估价程序，选择科学的估价方法，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为 424.39 万元（大写：人民币肆佰贰拾肆万叁仟玖佰元整），单价为 4131 元/平方米。

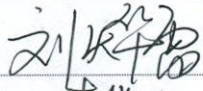

#### 评估结果汇总表

（币种：人民币）

项目	单位	估价结果
1、测算结果	总价（万元）	424.39
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	4131
2、市场价值	总价（万元）	424.39
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	4131

#### (十一) 注册房地产估价师

##### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
刘焯雷	1120120093		2020.11.24
李学伟	1320170120		2020.11.24

#### (十二) 实地查勘期

2020 年 11 月 10 日

#### (十三) 估价作业期

2020 年 11 月 10 日至 2020 年 11 月 24 日

# 河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦B座1616室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

## （十四）估价报告应用的有效期

本估价报告书应用的有效期为壹年，自2020年11月24日始至2021年11月23日止。

河北明和信房地产资产评估有限公司  
2020年11月24日





# 河北明和信房地产资产评估有限公司

地址：保定市朝阳北大街电谷源盛商务大厦 B 座 1616 室

传真/电话：0312-3288755 13111660526

## 四、附 件

- 1、《房地产估价资格证》复印件
- 2、估价机构营业执照复印件
- 3、估价人员资格证复印件
- 4、估价对象权属证明文件复印件
- 5、估价对象位置、内外部照片
- 6、可比案例位置图及照片
- 7、涞水县人民法院司法评估委托书