

冀哲房估[2020]字第 HF20087 号



# 房地产估价报告

河北哲人房地产评估行有限责任公司  
中国 河北

地址：河北省保定市七一中路华侨大厦 8401 室

电话：0312-3321168 2057057

传真：0312-3180668

邮箱：zheren104@126.com

# 房地产估价报告

估价项目名称：涑水县云峰食品有限公司所有位于涑水县  
石亭镇高村的房地产市场价格评估（涑水县）

估价委托人：涑水县人民法院

房地产估价机构：河北哲人房地产评估行有限责任公司

注册房地产估价师：徐小静（注册号：1320140015）

李娜（注册号：1320040003）

刘威（注册号：1320170057）

估价报告出具日期：2020年11月23日

估价报告编号：冀哲房估[2020]字第 HF20087 号

## 致估价委托人函

涑水县人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对涑水县云峰食品有限公司所有，位于涑水县石亭镇高村的房地产进行了市场价值评估。

**估价目的：**为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

**估价对象：**估价对象为涑水县云峰食品有限公司的生产办公用房及国有土地使用权。据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及估价人员现场查勘，估价对象建筑物建筑面积共计 1565.64 平方米(产权证载建筑面积共计 1709.28 平方米,其中幢号 5,房屋建筑面积 143.64 平方米,在现场查勘时未见,本次评估未计在内);国有土地使用权面积 1819.82 平方米。估价对象包含建筑物室内装饰装修,不含建筑物室内、室外可移动物品及其他债权债务。

**价值时点：**2020 年 11 月 12 日

**价值类型：**市场价值。估价的价值标准为公开市场价值,未考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

**估价方法：**根据估价目的,结合估价对象具体状况,对建筑物采用成本法进行评估,对国有土地使用权采用市场比较法及成本逼近法进行综合评估。

**估价结果：**本公司根据估价目的,本着独立、客观、公正、合法的原则,对该房地产进行了实地勘查、勘测和有关资料的收集等工作,结合该估价对象建筑物的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素及国有土地使用权的用途、开发程度、剩余使用年期、权利类型等因素,按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序,以及贵方提供的有关资料等,通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析,综合确认估价结果:估价对象在价值时点的

市场价值总价取整为人民币 280.98 万元，大写：人民币贰佰捌拾万玖仟捌佰元整（详见估价结果一览表）。

估价结果一览表

| 项目   | 产权证号                 | 幢号    | 结构                   | 房屋总层数                | 所在层数                   | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 总价 (元)  |
|--|----------------------|-------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|---------|
| 建筑物  | 涿水县房权证石亭镇字第 011478 号 | 1     | 混合                   | 1                    | 1                      | 250.81                 | 1189                   | 298213  |
|  |                      | 2     | 混合                   | 2                    | 1-2                    | 794.04                 | 1427                   | 1133095 |
|  |                      | 3     | 砖木                   | 1                    | 1                      | 55.51                  | 970                    | 53845   |
|  |                      | 4     | 其他                   | 1                    | 1                      | 291.88                 | 898                    | 262108  |
|  |                      | 6     | 其他                   | 1                    | 1                      | 173.40                 | 870                    | 150858  |
|  |                      | 建筑物合计 |                      |                      |                        |                        | 1565.64                |         |
| 项目   | 名称                   |       | 土地证号                 | 面积 (m <sup>2</sup> ) | 单价 (元/m <sup>2</sup> ) | 总价 (元)                 |                        |         |
| 土地   | 国有土地使用权              |       | 保涿水国用(2015)第 00084 号 | 1819.82              | 501                    | 911730                 |                        |         |
| 估价对象总评估值                                       |                      |       |                      |                      |                        | 2809849                |                        |         |
| 特别说明：幢号 5，房屋建筑面积 143.64 平方米，在现场查勘时未见，本次评估未计在内。 |                      |       |                      |                      |                        |                        |                        |         |

## 特别提示：

1、估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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。

2、现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3、本报告交付估价委托人估价报告原件伍份，报告复印件无效。在此提请报告使用者注意。

特此函告

河北哲人房地产评估行有限责任公司（盖章）

法定代表人：



签名（盖章）

2020 年 11 月 23 日

## 目 录

|                     |      |
|---------------------|------|
| 一、估价师声明.....        | 4    |
| 二、估价的假设和限制条件.....   | 5-7  |
| (一) 一般假设            |      |
| (二) 未定事项假设          |      |
| (三) 背离事实假设          |      |
| (四) 不相一致假设          |      |
| (五) 依据不足假设          |      |
| (六) 估价报告使用的限制       |      |
| (七) 需要特殊说明的其它事项     |      |
| 三、估价结果报告.....       | 8-13 |
| (一) 估价委托人           |      |
| (二) 房地产估价机构         |      |
| (三) 估价目的            |      |
| (四) 估价对象            |      |
| (五) 价值时点            |      |
| (六) 价值类型            |      |
| (七) 估价原则            |      |
| (八) 估价依据            |      |
| (九) 估价方法            |      |
| (十) 估价结果            |      |
| (十一) 实地查勘期          |      |
| (十二) 估价作业期          |      |
| (十三) 估价报告应用的有效期     |      |
| (十四) 注册房地产估价师       |      |
| 四、房地产估价技术报告(估价机构存档) |      |
| 五、附件.....           | 14   |
| (一) 涞水县人民法院委托书      |      |
| (二) 估价对象权属证明资料复印件   |      |
| (三) 估价对象区域位置图       |      |
| (四) 估价对象相关照片        |      |
| (五) 房地产估价机构营业执照复印件  |      |
| (六) 房地产估价机构备案证书复印件  |      |
| (七) 注册房地产估价师资格证书复印件 |      |

## 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、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师已于2020年11月12日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，但仅限于外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对评估对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

部分当事人一同查勘，并已在查勘记录表上签字。

| 参加估价的注册房地产估价师 |            |     |            |
|---------------|------------|-----|------------|
| 姓名            | 注册号        | 签名  | 签名日期       |
| 李娜            | 1320040003 | 李娜  | 2020.11.23 |
| 徐小静           | 1320140015 | 徐小静 | 2020.11.23 |
| 刘威            | 1320170057 | 刘威  | 2020.11.23 |

## 二、估价的假设和限制条件

### (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。估价对象权属清楚，房地产所有人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

4、估价委托人带领估价人员现场查勘的房地产与《房屋所有权证》、《国有土地使用证》登记房地产为同一房地产，具有唯一性。

5、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

6、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。以其建筑质量符合原设计要求和质量标准为假设前提。

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

### (二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### (三) 背离事实假设

本次估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，故无背离事实假设。

### (四) 不相一致假设

本次评估估价对象的实际用途、登记用途、规划用途均一致，无不相一致假设。

### (五) 依据不足假设

估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件，仅提供了《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件，本次估价假定《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件与原件相符，

真实、合法、有效。

#### (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、估价结果为房地产市场价格，是经适当营销后，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。
- 3、估价结果含建筑物室内装饰装修价值，不含建筑物室内可移动物品及其他债权债务。
- 4、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后进行修正甚至重新估价。
- 5、本估价报告使用期限为一年，自出具报告之日（2020年11月23日）算起。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，估价委托人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。
- 6、本估价报告之结果为评估范围内估价对象的市场价格，应整体使用。本估价结果报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》由估价机构存档。估价报告书附件为报告的有机组成部分。
- 7、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。
- 8、本评估报告的报告解释权为本评估机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。
- 9、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，请通知本公司进行更正。
- 10、当事人或者其他利害关系人对本评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向涞水县人民法院提出。

#### (七) 需要特殊说明的其它事项

- 1、本次估价，产权证载的幢号 5，房屋建筑面积 143.64 平方米，



在现场查勘时未见，本次评估未计在内，特此说明，提请报告使用人注意！

2、现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

4、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

5、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、估价结果在委托人提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托人提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。委托人对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

### 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

估 价 方：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法人代表：徐小静

住 所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路 307 号  
华侨大厦 8401 室商用

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）11 号

联 系 人：徐小静

联系电话：2057057 3321168

邮政编码：071051

(三) 估价目的

为法院办理案件提供价值参考依据而评估房地产市场价值。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为涞水县云峰食品有限公司的生产办公用房及国有土地使用权。据估价委托人提供的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》及估价人员现场查勘，估价对象建筑物建筑面积共计 1565.64 平方米（产权证载建筑面积共计 1709.28 平方米，其中幢号 5，房屋建筑面积 143.64 平方米，在现场查勘时未见，本次评估未计在内）；国有土地使用权面积 1819.82 平方米。估价对象包含建筑物室内装饰装修，不含建筑物室内、室外可移动物品及其他债权债务。

2、估价对象区位状况

估价对象位于涞水县石亭镇高村，处于涞水县城北偏东 12.5 公里处，西临村间无名路，北行可达新兴街，交通便利度一般。估价对象区域内分布有刘海商城、荣华超市、高村卫生所等，周边多为民房，产业集聚度一般，基础设施为五通（通路、通电、通讯、通上水、通气）。

3、估价对象权益状况

依据委托人提供的《房屋所有权证》（涑水县房权证石亭镇字第 011478 号）及其他相关资料，本次评估估价对象房屋所有权人为涑水县云峰食品有限公司，房屋坐落于涑水县石亭镇高村；产权登记建筑物共 3 幢，混合及其他结构，建筑面积共计 1709.28 平方米，据估价人员现场勘查，其中幢号 5 至价值时点已被拆除，本次评估未计在内。

据委托方提供的《国有土地使用证》（保涑水国用（2015）第 00084 号），估价对象土地使用权人为涑水县云峰食品有限公司（邱万里）；座落于涑水县石亭镇高村；地类（用途）为工业用地；使用权面积为 1819.82 平方米；终止日期为 2065 年，则至价值时点剩余使用年期为 45 年；宗地四至为：东至道路，南至王凤亭、邱万里；西至道路；北至道路。

#### 4、估价对象实体状况

本次评估估价对象房地产坐落于涑水县石亭镇高村，权利人为涑水县云峰食品有限公司；本次评估建筑物建筑面积共计 1565.64 平方米，土地使用权面积为 1819.82 平方米。

据委托方提供的《国有土地使用证》（保涑水国用（2015）第 00084 号），估价对象土地使用权人为涑水县云峰食品有限公司（邱万里）；座落于涑水县石亭镇高村；地类（用途）为工业用地；使用权面积为 1819.82 平方米；终止日期为 2065 年，则至价值时点剩余使用年期为 45 年；宗地四至为：东至道路，南至王凤亭、邱万里；西至道路；北至道路。至价值时点，待估宗地实际开发程度达到红线外“五通”（即通路、通电、通讯、通上水、通气），红线内“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气及场地平整），地上建有建筑物。

依据委托人提供的《房屋所有权证》（涑水县房权证石亭镇字第 011478 号）及其他相关资料，本次评估估价对象房屋所有权人为涑水县云峰食品有限公司，房屋坐落于涑水县石亭镇高村；产权登记建筑物共 6 幢，混合及其他结构，建筑面积共计 1709.28 平方米，据估价人员现场勘查，其中幢号 5 至价值时点已被拆除，本次评估未计在内。估价对象建筑物具体情况详见下表。

建筑物状况一览表

| 幢号 | 结构 | 房屋总层数 | 所在层数 | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 建成年代 | 备注  |
|----|----|-------|------|------------------------|------|---|
| 1  | 混合 | 1     | 1    | 250.81                 | 2008 | 外立面刷防水涂料, 室内瓷砖地面, 内墙罩白, 木窗, 铝合金门, 檐高 4.2 米。   |
| 2  | 混合 | 2     | 1-2  | 794.04                 | 2008 | 外立面刷防水涂料, 一层室内瓷砖地面, 内墙罩白; 部分房间内墙贴墙砖且顶棚为 PVC 吊顶, 塑钢外窗; 二层为瓷砖地面, 内墙罩白, 门窗木包口, 塑钢外窗, 部分房间石膏板吊顶。室内楼梯, 大理石踏步, 不锈钢扶手。 |
| 3  | 砖木 | 1     | 1    | 55.51                  | 2004 | 锅炉房。室内水泥地面, 内墙罩白, 铁门, 塑钢窗。  |
| 4  | 其他 | 1     | 1    | 291.88                 | 2008 | 四面砖墙围护, 复合彩钢板屋顶。室内水磨石地面, 内墙贴瓷砖, 铝合金门窗。  |
| 6  | 其他 | 1     | 1    | 173.40                 | 2003 | 四面砖墙围护, 复合彩钢板屋顶。室内水泥地面, 内墙罩白, 塑钢窗, 檐高 3.8 米。  |
| 合计 |    |       |      | 1565.64                |      | 特别说明: 幢号 5, 建筑面积 143.64 平方米, 在现场查勘时未见, 本次评估不计在内。  |

(五) 价值时点: 本次估价的价值时点为 2020 年 11 月 12 日 (现场勘查日期)。

(六) 价值类型: 本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2020 年 11 月 12 日的市场价值。估价的价值标准为公开市场价值, 未考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

估价对象市场价值为在其公开市场上最可能形成的价格。所谓公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益, 并掌握必要的市场信息, 有较充裕的时间进行交易, 对交易对象具有必要的专业知识, 交易条件公开并不具有排它性。

#### (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, 公平合理地进行评估。

## 2、合法原则

以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提进行估价。

## 3、最高最佳使用原则

以估价对象的最高最佳使用原则，认为保持现状继续使用为前提的估价，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行的合理理论；根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳使用。

## 4、替代原则

房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下正常价格。

## 5、价值时点原则

估价结果是求取估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

### (八) 估价依据

#### 1、法律、法规及技术性规范、约束性文件：

- (1) 《中华人民共和国物权法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (5) 《河北省建筑工程技术经济指标》；
- (6) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）；
- (7) 《河北省司法鉴定管理条例》；
- (8) 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；
- (9) 中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》。
- (10) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
- (11) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507—2014）；
- (12) 《土地利用现状分类》GB/T 21010—2017；
- (13) 《涑水县城区土地级别与基准地价更新成果》（2016年1月1日）。

#### 2、估价委托人提供的资料

- (1) 估价对象产权证明资料复印件；
- (2) 委托人提供的其他资料；
- (3) 河北省涑水县人民法院委托书。

#### 3、估价方搜集的有关资料

- (1) 现场勘察资料及照片；
- (2) 房地产市场情况。

### (九) 估价方法

对于建筑物部分，根据估价目的及估价对象的实际情况，宜采取不同的估价方法。按照《房地产估价规范》的要求，估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

估价人员在实地调查踏勘的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析，估价对象为工业物业，在同一供求圈鲜见类似房地产交易实例，故本次估价放弃使用比较法；估价对象已建成多年，不适合用假设开发法进行评估；且市场上类似房地产租赁实例较少，客观收益、费用数据较难取得，故本次估价放弃使用收益法；据此，根据估价对象具体状况确定对建筑物采用成本法进行评估。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

对于国有土地使用权，根据《城镇土地估价规程》，通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。估价方法的选择应按照地价评估的技术《规程》，根据当地地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

#### 1、宜采用的方法

(1) 市场比较法：待估宗地所在区域土地市场比较活跃，近期类似交易案例易于收集，且真实有效，因此可以采用市场比较法进行评估。

(2) 待估宗地设定用途为工业用地，区域内各项成本数据较易取得，可采用成本逼近法。

#### 2、不宜采用的方法

(1) 待估宗地位于涑水县石亭镇，未在涑水县基准地价覆盖范围内，故放弃使用基准地价系数修正法。

(2) 剩余法适用于待开发改造的土地估价，待估宗地已完成开发多年，不适于采用剩余法，故此次评估放弃剩余法。

(3) 收益还原法适用于有收益或潜在收益的土地和建筑物，待估宗地地上虽有建筑物，但因缺乏客观出租、租赁和经营收入等信息，故此次评估不选收益还原法进行评估。

综上所述，本次评估根据估价对象的特点和实际情况，采用市场比较法和成本逼近法进行测算，力求科学合理地评估出估价对象的土

地使用权价值。

#### A、市场比较法

市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估期日地价的方法。

#### B、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

#### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，进行数据分析、测算及综合评定确定：

估价对象在价值时点的市场价值取整为人民币 280.98 万元，大写：人民币贰佰捌拾万玖仟捌佰元整（详见估价结果一览表）。

#### (十一) 实地查勘期

2020 年 11 月 12 日

#### (十二) 估价作业日期

2020 年 11 月 12 日至 2020 年 11 月 23 日

#### (十三) 估价报告应用的限制及有效期

1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自 2020 年 11 月 23 日至 2021 年 11 月 22 日。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

#### (十四) 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       |
| 李娜            | 1320040003 | 李娜  | 2020.11.23 |
| 徐小静           | 1320140015 | 徐小静 | 2020.11.23 |
| 刘威            | 1320170057 | 刘威  | 2020.11.23 |

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2020 年 11 月 23 日

## 四、估价技术报告

(由估价机构存档)

## 五、附件

- 1、涞水县人民法院司法评估委托书复印件
- 2、估价对象产权证明材料复印件
- 3、估价对象区域位置图
- 4、估价对象现状照片
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师资格证复印件



# 涑水县人民法院

## 委托书

河北哲人房地产评估行有限责任公司：

我院在执行河北涑水农村商业银行股份有限公司与被执行人涑水县云峰食品有限公司、郭淑芬、邱万利金融借款纠纷一案中，执行局向我室提出委托申请，要求对涑水县云峰食品有限公司、郭淑芬、邱万利名下位于涑水县石亭镇高村的房地产及相应土地使用权【房屋所有权号：涑水县房权证号石亭镇字第 011478 号，房屋面积 1709.28 平方米；国有土地使用证证号：保涑水国用（2015）字第 00084 号，土地面积 1819.82 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，评估后作出评估意见寄送我院技术室。

涑水县人民法院司法辅助技术室

二〇二〇年十一月十二日





# 营业执照

(副本)

副本编号: 1 - 1



扫描二维码登录  
“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。

统一社会信用代码

91130623799553035M

名称 河北涞水农村商业银行股份有限公司

类型 其他股份有限公司(非上市)

法定代表人 陈迎惠

经营范围 吸收公众存款；发放短期、中期和长期贷款；办理国内结算；办理票据承兑与贴现；代理发行、代理兑付、承销政府债券；买卖政府债券、金融债券；从事同业拆借；代理收付款项及代理保险业务；从事银行卡（借记卡）业务；从事信通信用卡业务；代理贵金属业务；经国务院银行业监督管理机构批准的其他业务。  
(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 玖亿肆仟玖佰玖拾玖万玖仟玖佰玖拾玖元整

成立日期 2007年02月01日

营业期限

住所 涞水县涞阳路52号

此复印件与原件核对一致  
仅用于诉讼使用

登记机关



2020年03月17日




根据《中华人民共和国物权法》，房  
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的  
证明。



登记机构



涑水县房权证石亭镇字第 011478 号

|        |   |                        |                          |              |
|--------|---|------------------------|--------------------------|--------------|
| 房屋所有权人 | 涑水县云峰食品有限公司   |                        |                          |              |
| 共有情况   |   |                        |                          |              |
| 房屋坐落   | 涑水县石亭镇高村  |                        |                          |              |
| 登记时间   | 2012年06月14日   |                        |                          |              |
| 房屋性质   |   |                        |                          |              |
| 规划用途   |  |                        |                          |              |
|        |   |                        |                          |              |
| 房屋状况   | 总层数   | 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 套内建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 其他           |
|        | 2   | 1,044.85               |                          |              |
|        | 1   | 199.15                 |                          |              |
| 土地     | 1   | 465.28                 |                          |              |
|        | 地号  | 土地使用权取得方式              | 土地使用年限                   |              |
|        |   |                        |                          | 2009年06月11日至 |



填发单位

# 房屋分户平面图

|                        |             |      |      |       |   |
|------------------------|-------------|------|------|-------|---|
| 所有权单位(人)               | 涑水县云峰食品有限公司 |      | 产别   | 私有    |   |
| 房屋座落                   | 涑水县石亭镇高村    |      | 结构   | 混合、其他 |   |
| 建筑面积 (m <sup>2</sup> ) | 1709.28     | 建成年份 | 2008 | 总层数   | 2 |



刘军

邱占真

比例: 1:500 测量人员: 辛琦 范文松

制图人: 辛琦

此图专用章, 图纸无效.

2012年05月18日

涑水县鼎盛房产测绘有限公司

保水水国用(2015)第00084号

土地使用权人 保水县云峰食品有限公司(年方利)

座落 保水县石亨镇高村

地号 图号

地类(用途) 工业用地 取得价格

使用权类型 出让 终止日期 至2065年

|       |                        |    |      |                |      |                |
|-------|------------------------|----|------|----------------|------|----------------|
| 使用权面积 | 1819.82 M <sup>2</sup> | 其中 | 独用面积 | M <sup>2</sup> | 分摊面积 | M <sup>2</sup> |
|-------|------------------------|----|------|----------------|------|----------------|

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

保水县人民政府 (章)  
2015年12月3日

宗地图

单位: m.m<sup>2</sup>

宗地编号: 000001

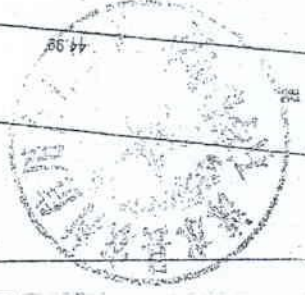
地籍图号: 4374.80-392.25

权利人:



单位: 平方米

| 序号 | X          | Y          | 面积    |
|----|------------|------------|-------|
| 1  | 437482.182 | 392370.507 | 39.76 |
| 2  | 437482.736 | 392410.015 | 11.14 |
| 3  | 437480.807 | 392405.574 | 23.10 |
| 4  | 437482.411 | 392407.450 | 7.51  |
| 5  | 437483.555 | 392403.315 | 10.52 |
| 6  | 437483.662 | 392407.385 | 21.52 |
| 7  | 437481.323 | 392405.985 | 50.01 |
| 8  | 437482.102 | 392370.507 | 44.98 |



82



估价对象照片







# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

911306026012257666



扫描二维码登录“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。



名称 河北哲人房地产评估行有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 徐小静

经营范围 房地产评估服务, 土地评估服务, 房地产咨询服务, 房地产经纪服务; 资产评估, 征地社会稳定风险评估。(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 叁佰万元整

成立日期 2000年11月07日

营业期限

住所 保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路307号华侨大厦8401室商用



登记机关

2020年9月3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

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：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法定代表人：  
(执行事务合伙人) 徐小静

住 所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路307号华侨大厦8401室

统一社会信用代码：911306026012257666  
商用

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(保)11号

有效期限：截至2023年1月5日

发证机关(公章)

2020年1月6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 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. 0020202621

姓名 / Full name

李娜

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130603197405060961

注册号 / Registration No.

1320040003

执业机构 / Employer  
河北哲人房地产评估行有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

持证人签名 / Bearer's signature

李娜



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. 00200202



姓名 / Full name

徐小静

性别 / Sex

身份证号码 / ID No.

130638198403073544

注册号 / Registration No.

320140015

执业机构 / Employer  
河北哲人房地产评估行有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-20

持证人签名 / Bearer'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.



发证机关

No. 00282292

姓名 / Full name

刘威 / 男

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

22198606237819

注册号 / Registration No.

0170057

执业机构 / Employer

河北省房地产评估行有限责任公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature

