

房地产估价报告

估价报告编号：冀沧宝字估字[2018]229号

估价项目名称：河北献王工贸集团有限公司所有的位于献县城区北臧桥村南房地产市场价格价值评估

估价委托人：献县人民法院

房地产估价机构：沧州市宝宇房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张东强（注册号1319970048）

于红心（注册号1319960016）

估价报告出具日期：2018年12月28日



一、致估价委托人函

献县人民法院：

承蒙贵院委托，本公司对河北献王工贸集团有限公司所有的位于献县城区北臧桥村南，建筑面积为 20786.53 平方米、宗地面积为 39927.67 平方米的房地产进行了实际勘查、勘测和有关资料的收集等工作，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素，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，以及贵院提供的有关资料等，本着独立、客观、公正、合法、价值时点的原则，在以 2018 年 11 月 29 日为价值时点的价值进行了评估。估价目的：为委托方确定拍卖保留价提供参考依据。估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过选用成本法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，综合确定估价结果：估价对象在价值时点的市场价值为人民币 5165.80 万元，大写人民币：伍仟壹佰陆拾伍万捌仟元整（其中房产：4267.43 万，土地：898.37 万元）。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！

此致

沧州市宝宇房地产评估有限公司

法定代表人：

2018 年 12 月 28 日



由 扫描全能王 扫描创建

四、估价结果报告

(一) 估价委托人

1. 估价委托人：献县人民法院
2. 住所：献县县城南 106 国道东侧
3. 法人代表：孟德胜
4. 联系人：贺聪敏
5. 联系电话：0317-4600039

(二) 房地产估价机构

1. 估价机构：沧州市宝宇房地产评估有限公司
2. 住所：运河区御河路 46 号房产交易市场一楼
3. 资质等级：贰级
4. 资质证书编号：冀建房估（沧）16 号
5. 法人代表：张东强
6. 联系人：于红心
7. 联系电话：0317-5638989
8. 邮政编码：061000

(三) 估价目的

为委托方确定拍卖保留价提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为河北献王工贸集团有限公司所有的位于献县城区北臧桥村南，建筑面积为 20786.53 平方米、宗地面积为 39927.67 平方米房地产。



2、估价对象基本状况

河北献王工贸集团有限公司所有的位于献县城区北臧桥村南，权利人：河北献王工贸集团有限公司，建筑面积为 20786.53 平方米、宗地面积为 39927.67 平方米，规划用途：仓储。

3、土地基本状况

地形规则，地势平坦，开发程度达到宗地红线内外“五通”及场地平整。

4、建筑物基本状况

估价对象共 4 栋，总建筑面积为 20786.53 平方米：

综合包装车间：混合结构，1-2 层，建筑面积 13925.29 平方米，塑钢窗，外墙涂料。

勾调车间：混合结构，1 层，建筑面积 1629.25 平方米，塑钢窗，外墙涂料。

原粮库：混合结构，1-2 层，建筑面积 2313.59 平方米，塑钢窗，外墙涂料。

5.6 号库粮仓：混合结构，1 层，建筑面积 2918.4 平方米，无窗，外墙涂料。

(五) 价值时点

2018 年 11 月 29 日。

(六) 价值类型

估价中采用公开市场价值标准，即所评估出的客观合理价格应是在公开市场上最可能形成或成立的价格。

(七) 估价原则

本次估价遵循合法原则、最高最佳使用原则、替代原则、价值时点原则、独立、客观、公正原则等房地产估价原则。



1、合法原则：要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

2、最高最佳使用原则：是估价对象一种最可能的使用，这种最可能的使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行、经过充分合理的论证，并能给予估价对象带来最高价值的使用。它的一种具体表现，是以能使估价对象获利最大的用途和开发强度来衡量。这是因为在房地产市场中，每位房地产拥有者在主观上试图充分地发挥房地产的潜力，采用最高最佳利用方式，取得最大的收益。

3、价值时点原则：房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点的状况为准。

4、独立、客观、公正原则：要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价格。

5、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两上以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价



格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其它具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（八）估价依据

1、法律、法规及技术规范、约束性文件：

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2) 中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》；

2、委托方提供的资料

(1) 不动产权证复印件；

(2) 委托方提供的其它资料。

3、估价方搜集的有关资料

(1) 现场勘查资料及照片；

(2) 房地产市场情况。

（九）估价方法

根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》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。

市场比较法：将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本



化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：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。

假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和调研的基础上认为，待估房地产用途为仓储，由于估价对象租赁收益率较低，租金未达到商品租金，故不宜选用收益法。假设开发法适用于待开发房地产，估价对象已建成投入，不属于待开发房地产，故不宜选用假设开发法。待估房地产在献县房地产市场交易案例较少，估价对象周边类似房地产出售案例较少，故不宜选用市场比较法，综合以上分析为使估价结果更具科学性、准确性、客观性，本报告确定选用成本法进行评估。

(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，综合确定：

估价对象在价值时点的市场价值为人民币 **5165.80 万元**，大写人民币：**伍仟壹佰陆拾伍万捌仟元整**（其中房产：4267.43 万，土地：898.37 万元）。



(十二) 协助估价人员

| 姓名 | 相关资格或职称 | 签 名 |
|----|---------|-----|
| 张猛 | | 张猛 |

(十三) 实地查勘期

2018年11月29日

(十四) 估价作业期

2018年11月29日——2018年12月28日

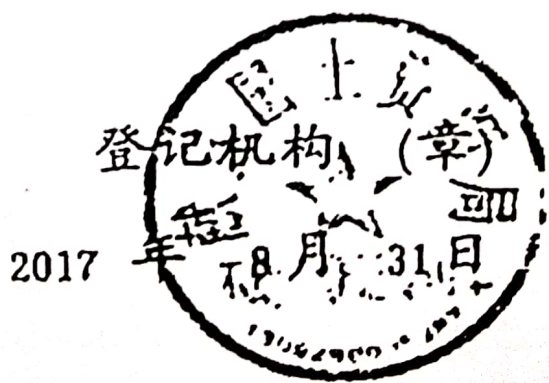


与原件核对无

于菲

2017

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号NO D 13000178485



| | |
|--------|--|
| 权利人 | 河北献王工贸集团有限公司 |
| 共有情况 | 单独所有 |
| 坐落 | 献县城区北减桥村南等, 详见清册 |
| 不动产单元号 | 130929 001048 GB00013 F00010001等, 详见清册 |
| 权利类型 | 国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权 |
| 权利性质 | 出让/其它 |
| 用途 | 综合用地/仓储 |
| 面积 | 宗地面积: 39927.67m ² /房屋建筑面积: 20786.53m ² |



该不动产经批准，2017年8月31日进行变更登记，证号为献县房权证献字第0017288号、献县房权证献字第0017290号、献县房权证献字第0016658号、献县房权证献字第0017289号。冀（2017）献县不动产权第0000521号，用途为综合用地，宗地面积为40769.76平方米，由于该宗地转移出842.03平方米，于2017年8月30日提出申请，将该宗地面积变更为39927.67平方米，建筑面积为20786.53平方米。

I
.....

于菲菲
申镇



52.64

帳(1层~2层)

6402.08

60.81

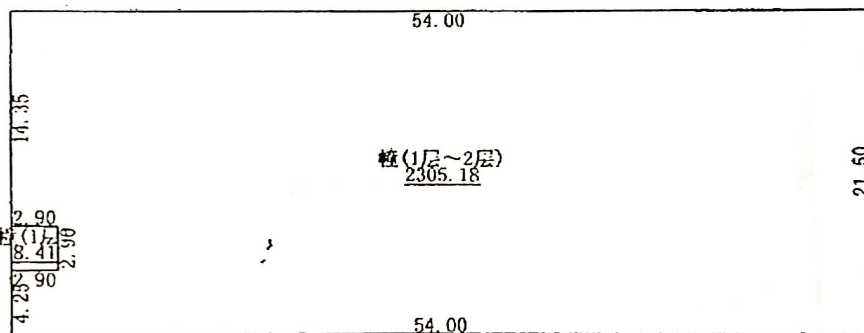
60.81

52.64



| | | | | | |
|-----|--------------|----|---|----------------------|---------|
| 产权人 | 河北献王工贸集团有限公司 | 层数 | 2 | 建筑面积, m ² | 2313.59 |
| 座落 | 献县城区北臧桥村南 | | | | |

北
↑



与原件核对无误

1:400

2017年08月30日

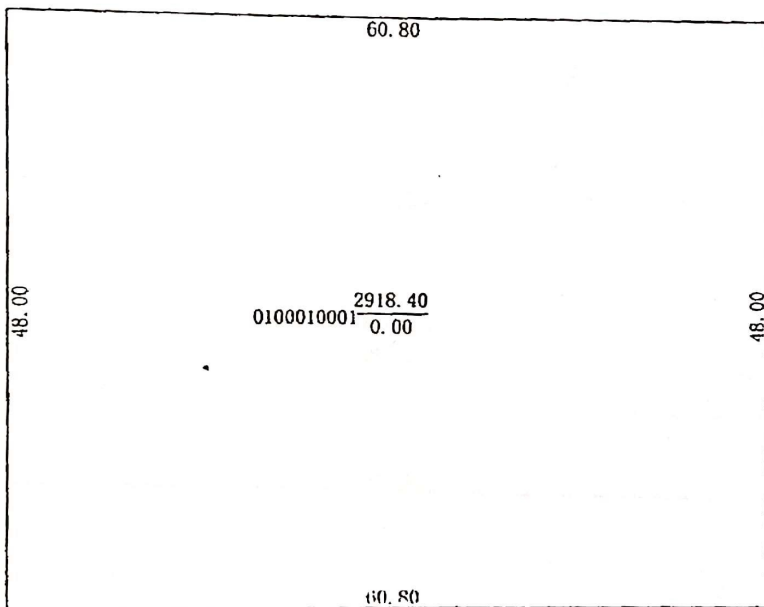


由 扫描全能王 扫描创建

房屋分层分户平面图

20140604001

| | | | | | | | |
|-------|---------------|------|---|---------|------|--------------------------|---------|
| 产 权 人 | 河北献王工贸集团有限公司 | | | 建 筑 结 构 | 混合 | 套内建筑面积(m ²) | 2918.40 |
| 幢 号 | 0001 | 总层数 | 1 | 用 途 | 仓库 | 共有分摊面积(m ²) | 0.00 |
| 户 号 | 0100010001 | 所在层数 | 1 | 建 成 年 代 | 2010 | 产 权 面 积(m ²) | 2918.40 |
| 座 落 |)106国道东侧、藏桥村南 | | | | | 地下室面积(m ²) | |



与原件核对无差

2014年6月01日

比例尺 1:500

献县万通房产测绘中心

测绘人: 李超

校核人: 马卫东

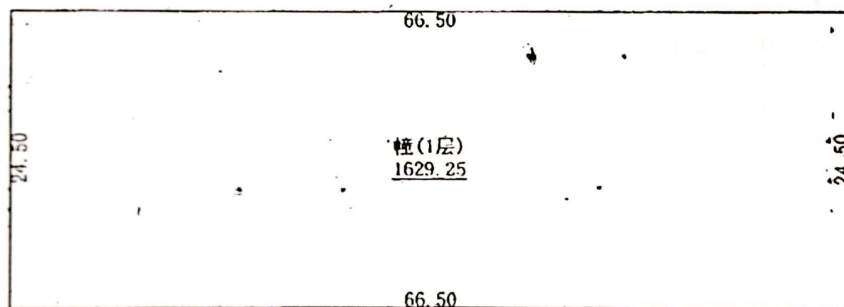


②② 粮食



由 扫描全能王 扫描创建

| | | | | | |
|-----|--------------|----|----|----------|---------|
| 丘号 | | 结构 | 混合 | 建成年份 | |
| 产权人 | 河北献王工贸集团有限公司 | 层数 | 1 | 建筑面积, m' | 1629.25 |
| 座落 | 献县城区北戴桥村南 | | | | |



与原件核对无误



1:500

2017年08月30日



由 扫描全能王 扫描创建

21.50 54.00
仓结0017290
54.00 21.50

48.00 60.80
仓结0016658
48.00
60.80

172.50 60.50
仓结0017288
172.50
60.50

24.50 66.50
仓结0017289
66.50 24.50

240.69

河北献王酒业
有限公司



根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国行政许可法》和《房地产估价机构管理办法》，经审查，该机构符合房地产估价机构资质行政许可条件，本行政许可机关决定准予其从事房地产估价活动。

再复印无效



| | |
|-------------------|-------------------------|
| 机构名称 | 沧州市宝宇房地产评估有限公司 |
| 法定代表人 (执行合伙人) | 张东强 |
| 住 所 | 沧州市运河区御河路46号房地产交易中心一楼西侧 |
| 邮 政 编 码 | 061001 |
| 联 系 电 话 | 18832778601 |
| 营业执照注册号 | 130903000008453 |
| 组 织 形 式 | 有限责任公司 |
| 成 立 日 期 | 2002.08.15 |
| 注 册 资 本 (出资数额) | 壹佰万圆整 |
| 资 质 等 级 | 贰级 |
| 行政许可决定书号 | HEBJST许可[2013]第118号 |
| 证 书 编 号 | 冀建房估(沧)16号 |
| 有 效 期 限 | 截至2019年1月24日 |

