

房地产估价报告

估价项目：高碑店市人民法院委托评估郝宝奇 郝金萍所有的位于高碑店市白沟镇团结路南侧房产市场价值

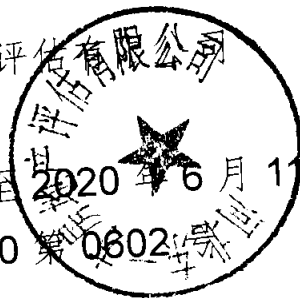
委托方：高碑店市人民法院

估价方：河北东一方房地产评估有限公司

估价人员：安丽丽 张立孟

作业日期：2020年6月1日至2020年6月11日

报告编号：东一方房估字 2020 第 0602 号



目 录

- 一、致估价委托人函
- 二、估价师声明
- 三、估价的假设和限制条件
- 四、估价结果报告
 - (一) 委托方
 - (二) 估价方
 - (三) 估价对象
 - (四) 估价目的
 - (五) 价值时点
 - (六) 价值定义
 - (七) 估价依据
 - (八) 估价原则
 - (九) 估价方法
 - (十) 估价结果
 - (十一) 估价作业日期
 - (十二) 估价报告应用的限制及有效期
 - (十三) 估价人员
- 五、房地产估价技术报告
- 六、附件
 - (一) 估价对象区域位置图
 - (二) 估价对象现状照片
 - (三) 产权证明复印件
 - (四) 房地产估价师执业资格证书复印件
 - (五) 房地产价格评估机构资格证书复印件
 - (六) 房地产价格评估机构营业执照复印件
 - (七) 高碑店市人民法院司法评估委托书

一、致估价委托人函


高碑店市人民法院：

承蒙委托，我公司对申请人河北煌昕劝业融资担保有限公司追偿权纠纷一案，涉及的郝宝奇 郝金萍所有的位于高碑店市白沟镇团结路南侧房产，总建筑面积为 404.92 平方米，进行了实地勘察和有关资料的收集等工作。结合该估价对象的用途、建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素，以及贵方提供的有关资料等，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，本着独立、客观、公正、合法的原则，以 2020 年 6 月 1 日为价值时点，对其市场价值进行了评估。估价人员遵循估价原则，按照估价程序，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房地产市场价值为人民币 1299794 元（详见不动产评估明细表），大写：人民币壹佰贰拾玖万玖仟柒佰玖拾肆元整。

本报告交付委托方估价报告原件一式四份，报告复印件无效。

特此函告

河北东一方房地产评估有限公司（盖章）

法定代表人：  签名（盖章）

2020 年 6 月 11 日

二、估价师声明

我们郑重声明：

1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、估价人员对估价对象进行了现场勘察，并对评估对象现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对评估对象的勘察，限于标的物的外观和使用状况。除非另有协议，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，也不承担对木质工程，其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本估价报告所依据的有关估价对象面积、权属等资料等均为委托方提供，由委托方对其真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应责任。

注册估价师

注册证号

签 字

安丽丽

1319980001

安丽丽

张立孟

1320130013

张立孟

三、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、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, 房地产所有权人拥有合法处分权, 运作处分方式合法。

2、委托方提供资料属实, 本次估价建筑面积以委托方提供的房权证记载的面积为依据。该面积如有变动其估价结果应进行相应的调整。

3、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。

4、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。

5、本次估价结果以估价对象无任何他项权利限制为假设前提。

6、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) 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、本估价报告之结果为评估范围内房地产的市场价格, 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》, 估价报告书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、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。

6、本估价报告用途为委托方办理案件提供涉案房地产公开市场价值参考依据，若用于其他用途，需重新进行评估。

7、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十日内以书面形式向高碑店市人民法院提出。

8、本估价报告有效期壹年，自报告提交之日（2020年6月11日）起计算。

9、本估价报告一式四份，复印件无效。

（三）需要特殊说明的其它事项

1、本次估价都是依据委托方提供的房权证所记载的信息为准，提请报告使用者关注这一点，合理使用本估价结果。

2、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。

3、估价结果在委托方提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托方提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。委托方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。

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，请通知本公司进行更正。

5、勘察现场时未进入到房屋内部，评估人员只在房屋外面进行了拍照。

四、估价结果报告

(一) 委托方：高碑店市人民法院

(二) 估价方：河北东一方房地产评估有限公司

法人代表：安丽丽

住 所：保定市永华南大街 22 号

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）37 号

联系人：安丽丽

联系电话：0312-5915076

邮政编码：071000

(三) 估价对象

1、估价对象区位状况

白沟是河北省高碑店市所辖副县级建制镇，2010 年 9 月 16 日，河北省保定市正式挂牌成立白沟新城，管辖地区包括白洋淀温泉城产业聚集区（属雄县）和白沟镇全境（属高碑店市），政治领导权和行政管理权委托转移到保定市人民政府及其派出机构白沟新城，行政区域仍归属高碑店市不变。

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，所处区域的住宅成熟度，交通条件，公共基础设施水平，区域环境状况等。

估价对象位于高碑店市白沟镇团结路南侧用房，西临银河街，周边有富润晶典小区，交通便利，住宅聚集度高。

2、估价对象权益状况

估价对象坐落于高碑店市白沟镇团结路南侧用房，建筑面积合计为 404.92 平方米，设计用途为住宅，建筑结构为混合。

3、估价对象实体状况

房地产价格水平的个别因素主要包括：建筑物的新旧程度、装修、设施设备、平面布置、工程质量、建筑结构、楼层、朝向、维护、保养、使用情况等。

估价对象房屋座落于高碑店市白沟镇团结路南侧用房，南楼建筑结构为混合，房屋总层数为 2 层、1 层，所在层数为 1-2 层南北朝向、1 层东西朝向，外墙面贴砖，室内未进入现场勘察，总建筑面积 404.92 平方米，建筑外观质量良好，维护较完善。

（四）估价目的：为高碑店市人民法院办理案件提供涉案房地产公开市场价值参考依据。

（五）价值时点：根据高碑店市人民法院司法评估委托书确定本次估价的价值时点为 2020 年 6 月 1 日。

（六）价值定义：本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2020 年 6 月 1 日的公开市场价值。

房地产市场价值为房地产在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）《中华人民共和国城市房地产管理法》；

（2）《中华人民共和国土地管理法》；

(3) 《河北省建筑工程技术经济指标》；

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

(5) 《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）；

(6) 《河北省司法鉴定管理条例》；

2、委托方提供的资料

(1)《房屋所有权证》(证号：保定市房权证白沟新城字第 F993333号)《国有土地使用权证》(证号：高国用(2005)第 03458号)

(2) 高碑店市人民法院司法鉴定委托书

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。

(八) 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、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。

2、最高最佳使用原则

房地产估价应当以估价对象的最有效使用为前提进行估价。最有效使用是指法律上允许，技术上可能，经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。本估价对象地理位置较为优越，交通条件便利。根据本案具体情况，且经过估价人员综合分析，本次估价以估价对象保持现状用途继续使用为前提进行估价。

3、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。

4、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。

(九) 估价方法

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。

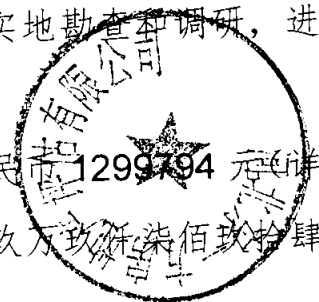
估价人员在实地调查踏勘的基础上，对委托方提供的各种资料进行了认真分析，在同一供求圈内类似房地产成交实例较多，且交易实例可参照性较强，据此我们确定将市场法作为本次估价的一种方法，估价对象用途为住宅，有潜在租金收益，适宜采用收益法估价，但鉴于当前白沟房屋租售比失调，收益法测算的估价结果不能客观反应当前房地产市场价值，故本次估价放弃使用收益法，据此确定本次只采用市场比较法进行评估。

市场比较法，是根据类似房地产的成交价格来求取估价对象价值的方法，是选取一定数量的可比实例的成交价格进行适当的处理来求取估价对象价值的方法。

(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，取市场比较法计算结果为最终估价结果。估价人员通过实地勘查和调研，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房地产市场价值为人民币1299794元（详见不动产评估明细表），大写：人民币壹佰贰拾玖万玖仟柒佰玖拾肆元整。



(十一) 估价作业日期

2020年6月1日至2020年6月11日。

(十二) 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6月11日至2021年6月10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。

(十三) 估价人员

姓名	签字	资格证号	估价资格
安丽丽		1319980001	注册房地产估价师
张立孟		1320130013	注册房地产估价师

河北东一方房地产评估有限公司



五、估价技术报告

(由估价机构存档)

六、附件

- 1、估价对象区域位置图
- 2、估价对象现状照片
- 3、产权证明复印件
- 4、高碑店市人民法院司法评估委托书
- 5、房地产估价师执业资格证书复印件
- 6、房地产价格评估机构资格证书复印件
- 7、房地产价格评估机构营业执照复印件

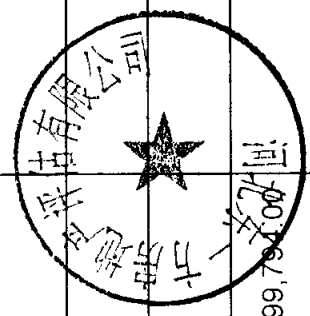
不动产清查评估明细表

评估基准日：2020年6月1日

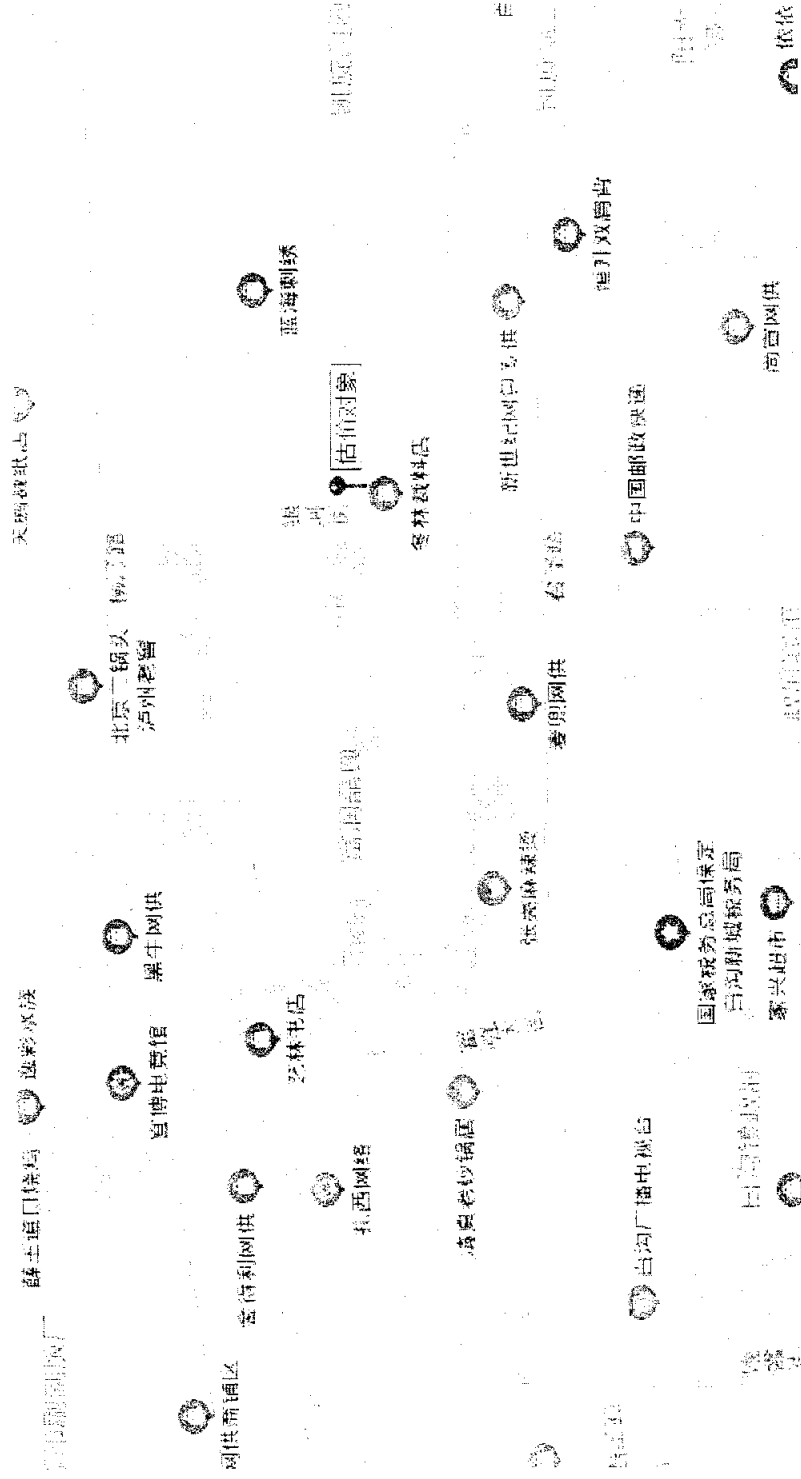
金额单位：人民币元

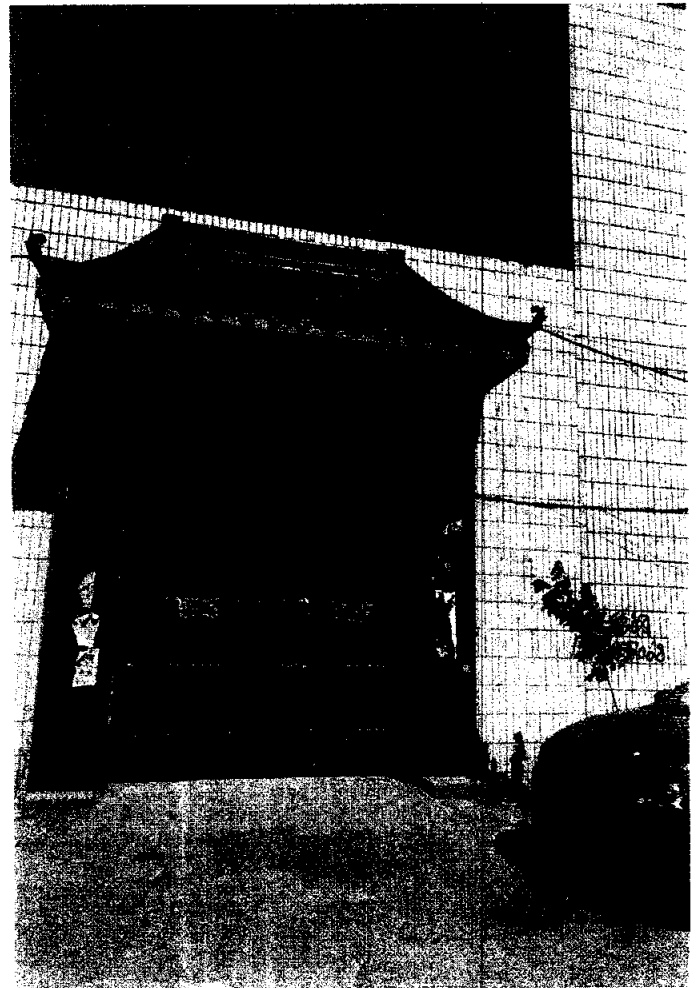
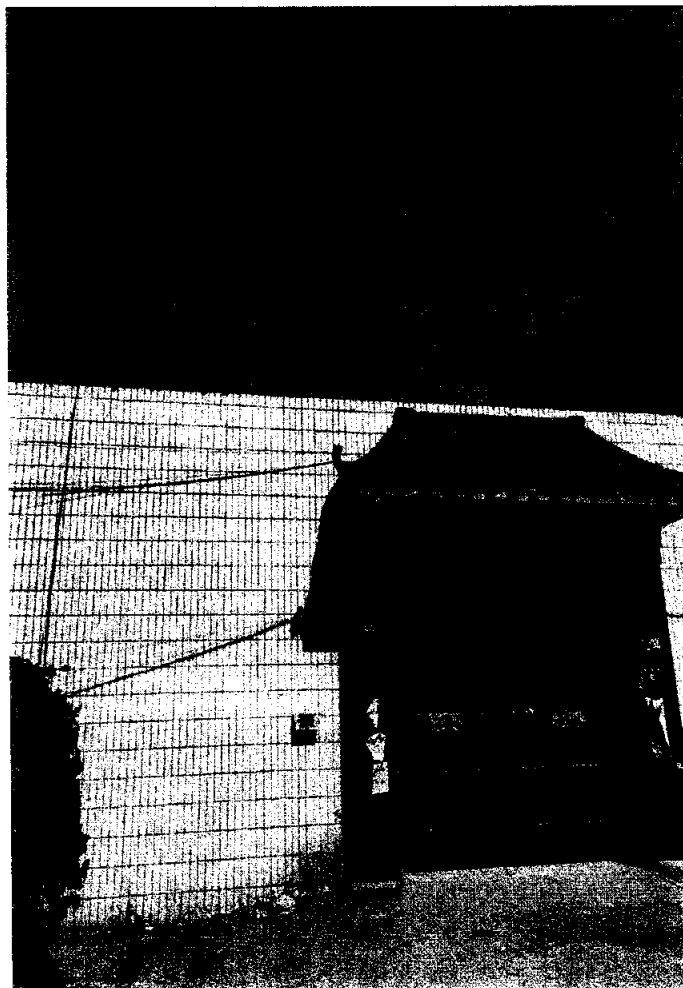
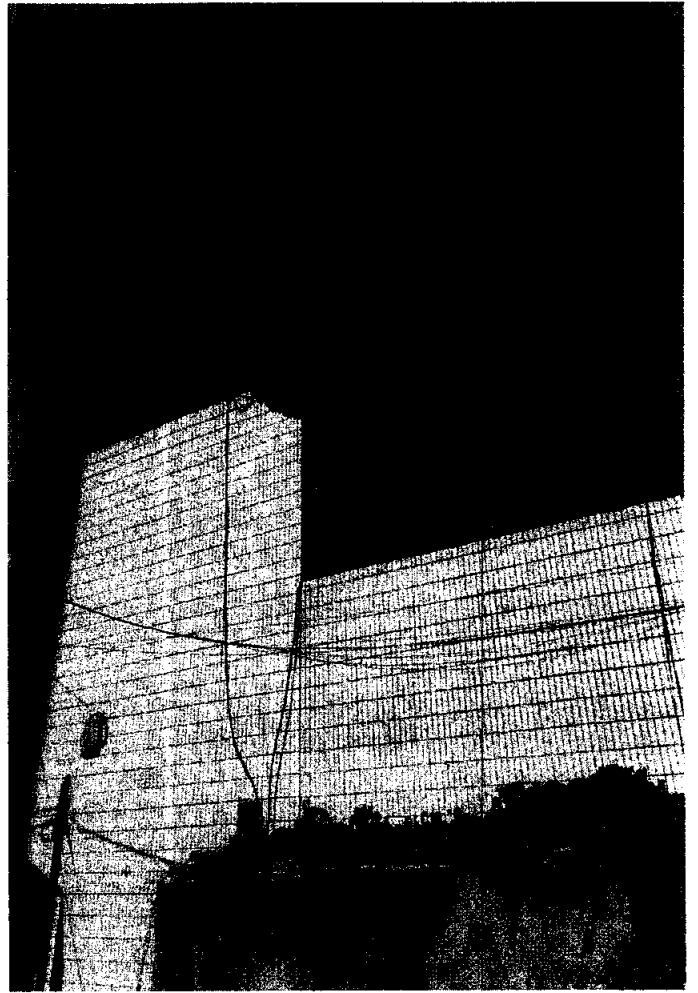
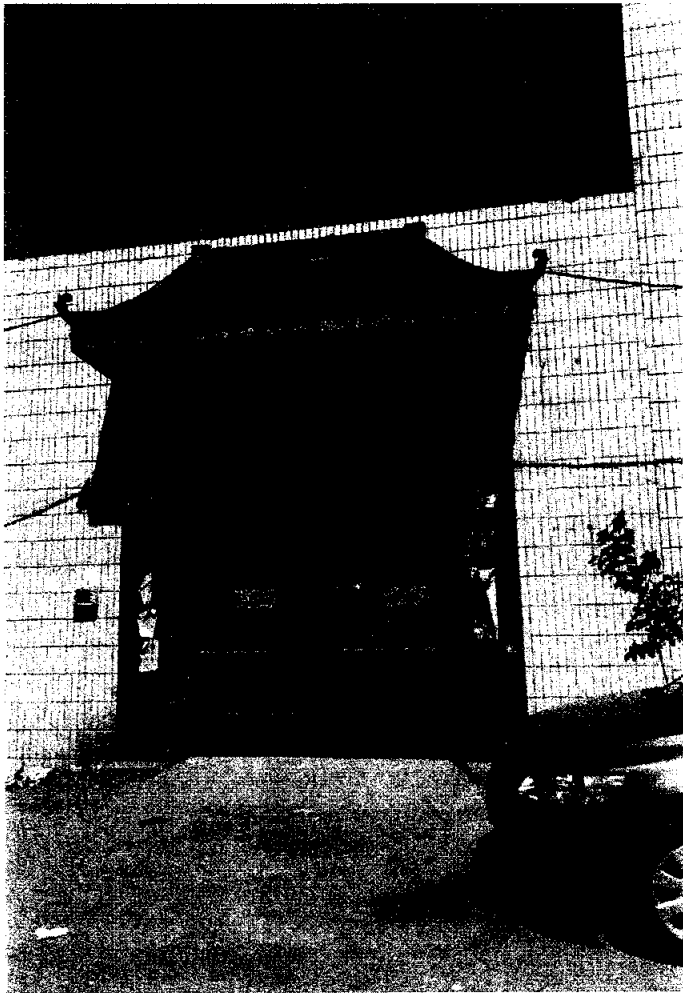
委托方：高碑店市人民法院

序号	幢号	坐落	产权证号	总层数	所在层数	设计用途	建筑结构	建成年月	建筑面积 (m ²)	评估价值		备注
										单价	总价	
1	北楼	白沟镇团结路南侧	保定市房权证白沟新城字第1993333号)	2层	1-2层	住宅	混合		252.70	3,210	811,167	房屋价值包含土地价值
2	南房			1层	1层	住宅	混合		108.30	3,210	347,643	房屋价值包含土地价值
3	西房			1层	1层	住宅	混合		21.96	3,210	70,492	房屋价值包含土地价值
4	东房			1层	1层	住宅	混合		21.96	3,210	70,492	房屋价值包含土地价值
合 计											1,299,791.00	



估价对象位置图





15.21

- 本证是土地登记的法律凭证，由土地权利人持有，登记的内容受法律保护。本证经经临制机关、县级以上人民政府和土地登记机关共同盖章有效。

- 土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须办理变更土地登记。

- 土地抵押必须按规定办理抵押登记，直接以本证作抵押的，抵押无效。

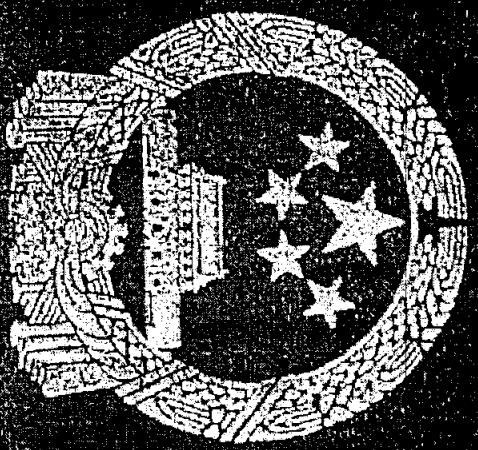
- 未经批准，不得擅自变更土地用途。

- 本证应妥善保管，凡有遗失、损毁等情况，须按规定申请补发。

- 本证不得擅自涂改，擅自涂改的证书一律无效。

- 土地登记机关有权查验本证，持证人应按规定出示本证。

中华人民共和国国土资源部监制



中华人民共和国

国有土地使用证

物 国用 (2005) 第 0345 号

土地所有权人	郝望奇		
坐落	白沟镇团防街		
地号	东一-150	图号	J-50-27-(40)
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	出让	登记日期	2005年6月15日
使用权面积	364.7 M ²	其中	使用面积
			364.7 M ²
			分摊面积
			M ²

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。

郝望奇

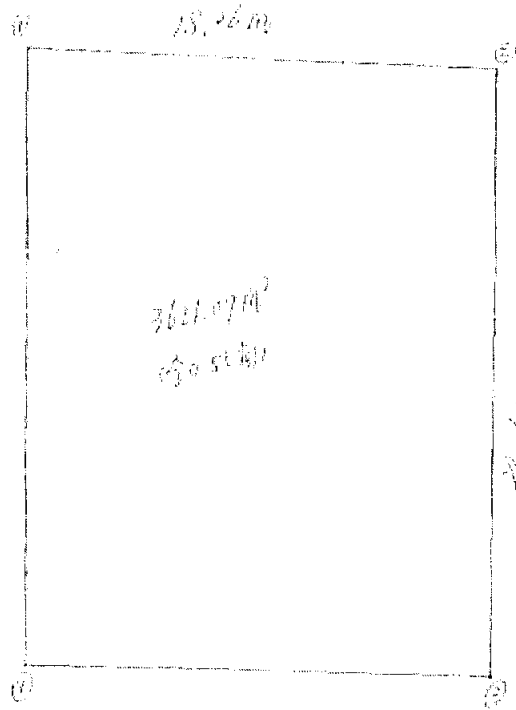
白沟镇人民政府 (章)

2005年 1 月 2 日

郝望奇



郝书英



魏书英

宋留根

李军

比例尺: 1:250

题件与原件一致
 审核人: 郝书英

郝书英

房屋所有权人		郝宝奇					
房屋坐落		白沟镇团结路南侧					
丘(地)号		EG011		产别		私产	
房屋 量 况 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面积 (平方米)	设计 用途
	北楼		混合	2	1-2	252.70	住宅
	南房		混合	1	1	108.30	住宅
	西房		混合	1	1	21.96	住宅
	东房		混合	1	1	21.96	住宅

共有人 郝金萍等 个人 共有权证号自 至 F993333-1

土地使用情况摘要

土地证号	高国用2005第 03458	使用面积(平方米)	361.00
权属性质	国有	使用年限	年200月 1日至 2089 6月 15日

设定他项权利摘要

权利人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注 销 日期
皇昕劝也			70万元	2016.9.19	2018.9.18	

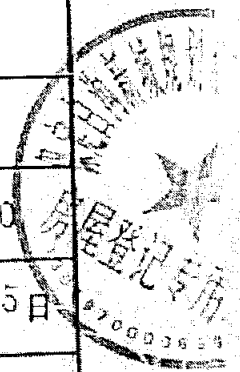
附 记

缮 证 人

领证人签章 郝宝奇

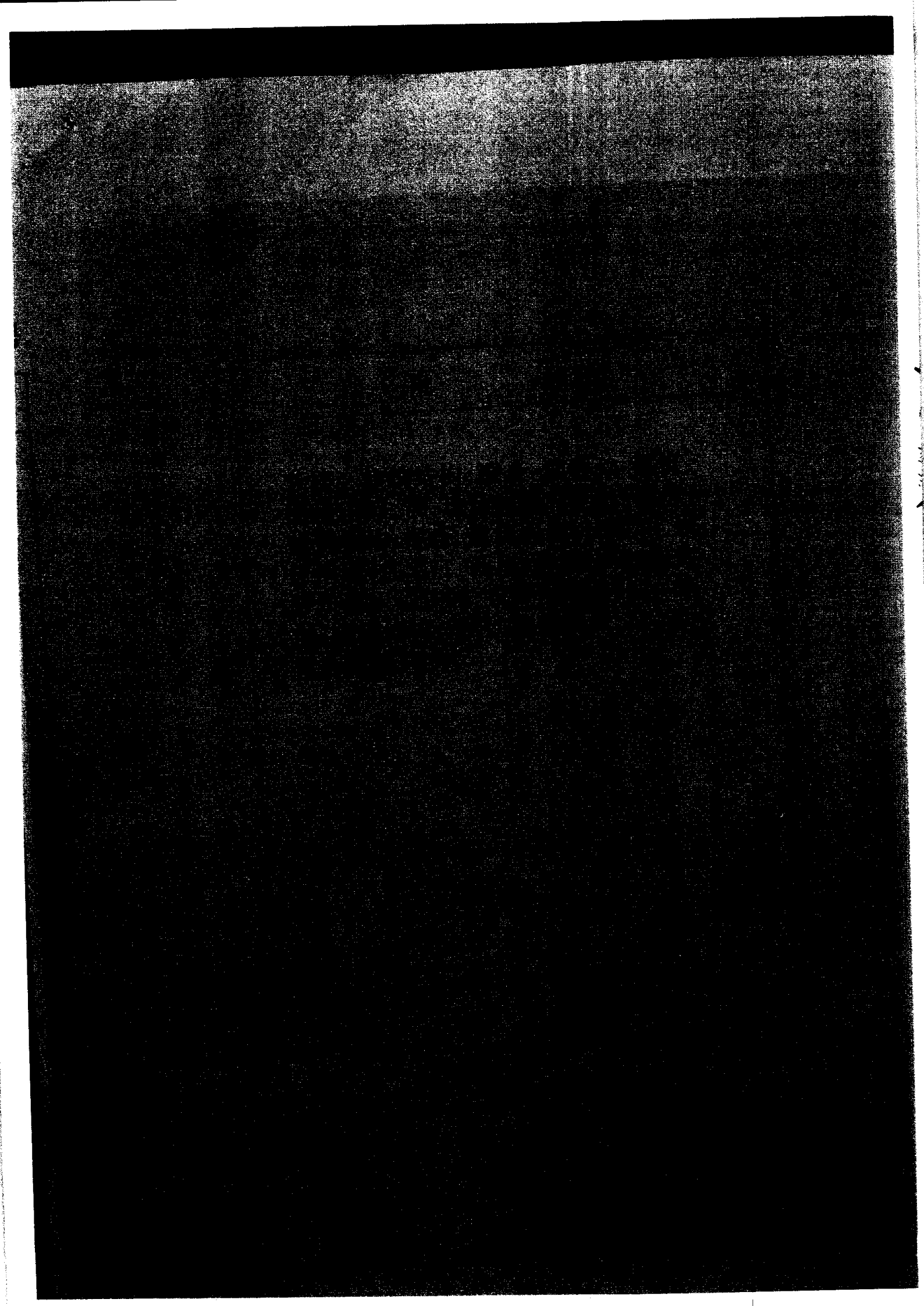
校 对 人

领证日期 2011.2.24



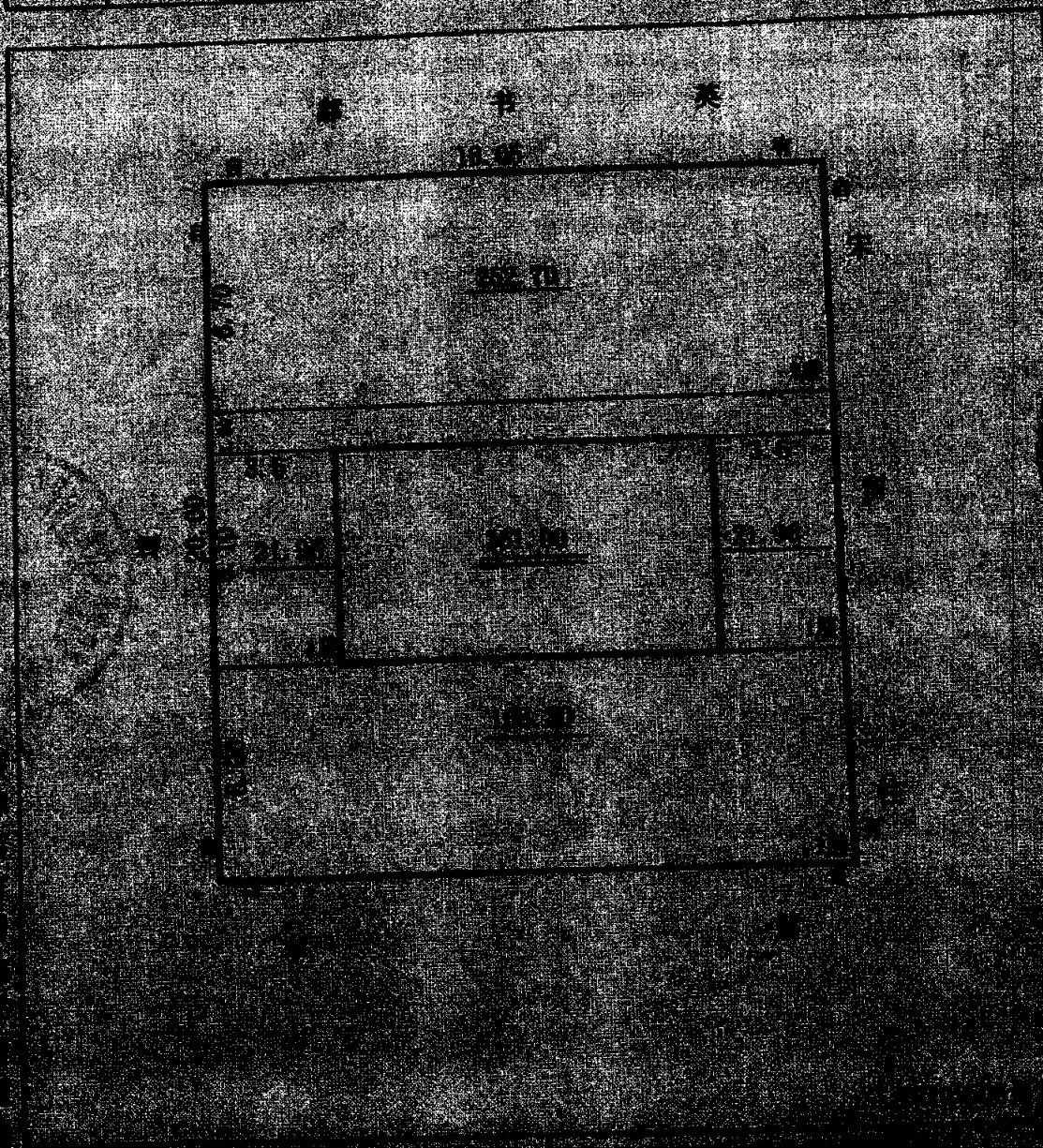
保定市房权证白沟新城字第 P903533 号

房屋所有权人	白沟新城		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	白沟新城		
登记时间	2011年11月		
房屋性质	住宅		
建筑面积	110.00	分摊面积	110.00
用途	住宅	用途	住宅
层数	1/1	层数	1/1
结构	框架	结构	框架
朝向	南向	朝向	南向
装修	毛坯	装修	毛坯
其他		其他	



房屋分层分户平面图

丘号	房屋幢号	层数	单元	室内面积(m ²)
幢号	24	层数	2	共有分摊面积(m ²)
户号	1-04号	层数	1	实用面积(m ²)
用途	住宅			



高碑店市人民法院

司法鉴定委托书

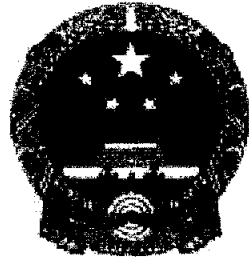
案号：高法技评字第 38 号

河北东一方房地产评估有限公司：

根据《中华人民共和国民事诉讼法》、和《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，关于申请人河北煌昕劝业融资担保有限公司追偿权纠纷一案，申请人申请对涉案房产（四套）进行评估鉴定。

.



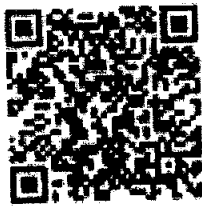


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 9113060655204089163

名称 河北东一方房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 保定市永华南大街22号
 法定代表人 安丽刚
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2010年01月18日
 营业期限
 经营范围 房地产价格评估。(法律、行政法规或国务院决定规定须经批准的项目, 未获批准前不准经营)



登记机关

2016 年 3 月 1 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.



No. 00173876

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.



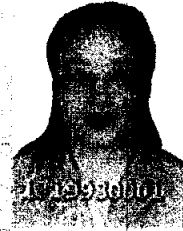
No. 00173872

姓名 / Full name

安丽丽

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

132439197503160648

注册号 / Registration No.

1319980001

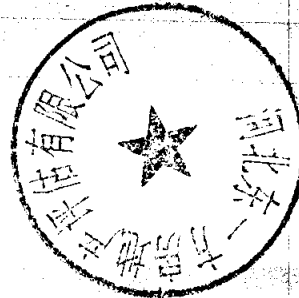
执业机构 / Employer

河北东一方房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-31

持证人签名 / Bearer's signature

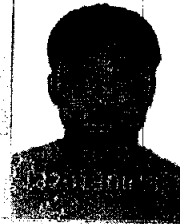


姓名 / Full name

张立孟

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130602198203102113

注册号 / Registration No.

1320130013

执业机构 / Employer

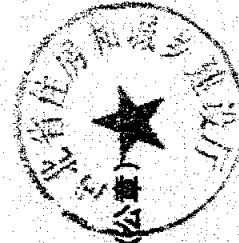
河北东一方房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-31

持证人签名 / Bearer's signature

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



发证机关 (公章)

2018年9月6日

机构名称	河北一方房地产评估有限公司	
法定代表人 (执行事务合伙人)	安丽丽	
住所	保定市永华南大街22号	
邮政编码	071000	
联系电话	13582382878	
统一社会信用代码	91130606550408916A	
组织形式	有限责任公司	
成立日期	2010.04.28	
注册资本 (出资额)	壹佰万圆整	
备案等级	贰级	
备案编号	冀建房估(保)37号	
有效期限	截至2021年9月5日	

