

房地产估价报告

估价项目名称：望都县人民法院委托的曹洪跃所属位于望都县交通局家属院6排4号的住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：望都县人民法院
估价机构：河北新石房房地产估价有限公司
注册房地产估价师：于克民（1320180027）
齐忠（1320190033）

估价报告出具日期：2020年08月03日

估价报告编号：新石房【2020】处估字第108101号



致估价委托人函

望都县人民法院：

受贵单位委托，我公司对曹洪跃所属位于望都县交通局家属院 6 排 4 号，建筑面积为 243.51 平方米，土地面积为 194.48 平方米的住宅用途房地产市场价格进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

价值时点：2020 年 07 月 22 日（估价对象实地查勘完成之日）

价值类型：市场价值

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密详细的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点 2020 年 07 月 22 日的估价结果为：

房地产建筑面积：243.51 平方米

房地产均价：人民币 5188 元/平方米

房地产评估总价为 126.33 万元

大写（人民币）壹佰贰拾陆万叁仟叁佰元整

（币种：人民币；估价结果均价取整至元、总价取整至佰元。）

特别提示：

1、估价对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致，未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。

2、当事人、利害关系人应自收到本估价报告后五日内向人民法院提出异议，人民法院经审查，裁定异议成立的，人民法院应当在三日内交本估价机构予以书面说明或者补证；如未在此规定时限提出异议，本估价机构将不承担由此给当事人、利害关系人的损失。

3、本报告交付委托人估价报告原件一式叁份同等效力，报告复印件无效。

特此函告

河北新石房房地产估价有限公司

法定代表人：

2020 年 08 月 03 日



目 录

房地产估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
十四、估价报告应用的有效期.....	13
估价技术报告.....	14
（估价机构留档）.....	14
附 件.....	14
一、估价对象位置示意图.....	14
二、估价对象照片.....	14
三、评估委托书.....	14
四、房地产权属证明复印件.....	14
五、房地产估价机构营业执照复印件.....	14
六、房地产估价机构资质证书复印件.....	14
七、注册房地产估价师注册证书复印件.....	14



房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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现实或潜在的利害关系，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。
- 4、 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《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、 注册房地产估价师于克民、齐忠均已于 2020 年 07 月 22 日对本估价报告中的估价对象的外部状况进行了实地查勘并进行记录。
- 6、 没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签章	签名日期
----	-----	----	------

于克民	1320180027		2020 年 08 月 03 日
齐忠	1320190033		



估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用权证》和《房屋所有权证》存根（编号：000803）》复印件，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性，故本次评估假设估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2、注册房地产估价师对估价对象进行了实地查勘，对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，未发现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。故本次评估假定估价对象能正常安全使用。

3、注册房地产估价师未对建筑物的面积进行专业测量，本次评估以《房屋所有权证》记载建筑面积为准。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- (1) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、未定事项假设

(1) 估价对象土地用途为住宅，房产登记信息为载明用途，根据房地一体原则结合估价师的现场勘查，本次估价设定房地产的用途为住宅。

(2) 估价委托提供的资料未显示估价对象的容积率，本次估价以估价对象的实际容积率为依据进行测算。



(3) 估价时没有考虑国家宏观政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的适宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

(4) 本次估价对象由估价委托人到现场指认，由于被执行人不配合，未进入估价对象内部查勘，只对外围状况进行勘察，估价委托人在勘察记录签字认可。

3、背离实际情况假设

(1) 本报告出具的价格包含国有划拨土地使用权价值。

(2) 估价结果未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿的财产进行评估。

4、不相一致假设

依据估价委托人提供的《房屋所有权证》存根（编号：000803）载明“房屋所有权人：曹洪跃；房屋坐落：富强路交通局家属院；与估价委托人出具的《望都县人民法院委托书》（委托书编号：（2019）冀 0631 执 211 号）载明估价对象坐落位置为“望都县交通局家属院 6 排 4 号，二者并不一致，经估价委托人确认以估价委托书约定坐落为准。二者记载不一致，经估价委托人指认二者为同一位置。

5、依据不足假设

(1) 本估价结果未考虑产权人欠缴税费、拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额，视为上述情况不存在。

(2) 估价对象在价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致，估价对象的产权证件均由估价委托人提供的并对其真实性负责。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。



(3) 估价对象在交易税费负担方式按照转让方和受让方各自负担。

6、本估价报告使用的限制条件

(1) 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价机构咨询后做必要修正，甚至重新估价。

(2) 财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

(3) 委托人或者估价报告使用人应当按照法律规定和估价报告使用范围使用估价报告，违反规定使用估价报告，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(4) 估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

(6) 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本估价机构同意不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(7) 本估价报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价值参考，超过一年，需重新进行估价。



估价结果报告

一、估价委托人

名 称：望都县人民法院
联 系 人：郭瑞
联 系 电 话：0312-7829380
住 所：望都县庆都西路 13 号

二、房地产估价机构

估价机构：河北新石房房地产估价有限公司
法定代表人姓名：王小军
资质等级：壹级
资质证书编号：冀建房估（石）33 号
资质证书有效期：截止 2021 年 9 月 5 日
住 所：石家庄市桥西区槐安东路 8 号香榭苑底商 201、202

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

本次评估包含估价对象所分摊的国有划拨土地使用权价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

依据估价委托人出具的《望都县人民法院委托书》（（2019）冀 0631 执 211 号），估价对象坐落于望都县交通局家属院 6 排 4 号；望都县不动产登记中心出



具的《房屋所有权证》存根（编号：000803），房屋所有权人：曹洪跃，房屋坐落：富强路交通局家属院；幢号为1，结构为砖混，房屋总层数为1，建筑面积为42.70平方米；幢号为2，结构为砖混，房屋总层数为2，建筑面积为200.81平方米；附图：总建筑面积243.51 m²；四至：北至胡同，东至甄继明，南至胡同，西至王清波。

2、估价对象土地基本状况

估价对象登记于望都县不动产登记中心出具的《国有土地使用证》复印件（望（国用（2000）字第046号），土地使用者：曹洪跃；坐落：富强路南侧；用途：住宅；使用权类型：划拨国有土地使用权；使用权面积：194.48 m²；四至：东至甄计明，南至胡同，西至王清波，北至胡同；

土地开发程度宗地内达到“七通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通燃气及场地平整）。

3、估价对象建筑物基本状况

估价对象坐落于富强路交通局家属院；幢号1，砖混结构，总层数为1层，建筑面积为42.70平方米；幢号2，砖混结构，总层数为2层，建筑面积为200.81平方米；独立院落，因被执行人不配合，估价人员未能进入估价对象院落内部勘察，只在外围进行勘察，房地产内部状况不详；

估价对象临富强东路，交通便利；周边有惠友超市、惠和大药房等商业服务机构；保定银行、中国建设银行等金融机构；九龙公园、庆都公园、望都社区医院、望都县老年大学等公共配套设施，生活便利。

五、价值时点

2020年07月22日（估价对象实地查勘完成之日）



六、价值类型

根据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》，本次评估采用市场价值标准。估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点 2020 年 07 月 22 日的市场价值。

市场价值是指评估对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式与价值时点自愿进行交易的金额，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

七、估价依据

1、法律、法规、文件依据：

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

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号，2007 年 8 月 30 日起施行）；

(3) 《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六十二号公布，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第二十八号公布并施行）；

(5) 《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》（2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）；

2、技术规范依据：

(1) 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》



（中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2014年02月01日实施）；

（2）中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》（中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2015年12月01日实施）；

（3）《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号，最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会联合颁发，2018年12月10日施行）

3、估价委托人提供的资料：

（1）《望都县人民法院委托书》（〔2019〕冀0631执211号，望都县人民法院于2020年07月21日出具）；

（2）《国有土地使用证》（望国用〔2000〕字第046号）、《房屋所有权证》存根、《勘丈表》等复印件、《查询证明》（望都县不动产登记中心于2020年07月20日出具）

4、其他依据：

（1）估价机构现场勘查资料；

（2）估价人员搜集的市场资料。

八、估价原则

本次评估所依据估价原则如下：

①独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。所谓“独立”，就是要求估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人



在内的任何单位和个人的影响,应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”,就是要求估价机构和估价师在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见,应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”,就是要求估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中任何一方,应坚持原则、公平正直的进行估价。

②合法原则:合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,还要依据估价对象所在地的有关地方性法规,国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策,以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

③最高最佳使用原则:最高最佳使用,是估价对象的一种最可能的使用,是法律上允许、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。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,达到最高最佳使用在状态,本次评估根据城市规划及估价对象的现实区位条件,我们认为保持现状用途最为有利,并以此为前提估价。

④替代原则:根据经济学原理,在同一个市场中,效用相同的商品的价格将趋于一致,这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用市场比较法进行价格测算时,通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例,以近期内成交的价格作为客观价格,并进行相应的修正,确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

⑤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。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》，《房地产估价基本术语标准》等通行的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法，估价方法的选择应按照房地产评估技术规范，根据当地的市场发育情况并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

因此结合本项目特点，考虑估价方法的适用性和可操作性我们认为适宜采用比较法、成本法和收益法进行估价。

十、估价结果

我公司注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在本报告中假设与限制条件下，价值时点为 2020 年 07 月 22 日的价值进行了估算，估价结果如下：

房地产建筑面积：243.51 平方米

房地产均价：人民币 5188 元/平方米

房地产评估总价为 126.33 万元

大写（人民币）壹佰贰拾陆万叁仟叁佰元整

（币种：人民币；估价结果均价取整至元、总价取整至百元。）



十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名日期
----	-----	----	------

于克民	1320180027	 <p>中华人民共和国注册房地产估价师 姓名: 于克民 注册号: 1320180027</p>	2020年08月03日
齐忠	1320190033		



中华人民共和国注册房地产估价师
姓名: 齐忠
注册号: 1320190033

十二、实地查勘期

2020年07月22日

十三、估价作业期

2020年07月22日至2020年08月03日

十四、估价报告应用的有效期

自出具估价报告之日起壹年内有效，即2020年08月03日至2021年08月02日。



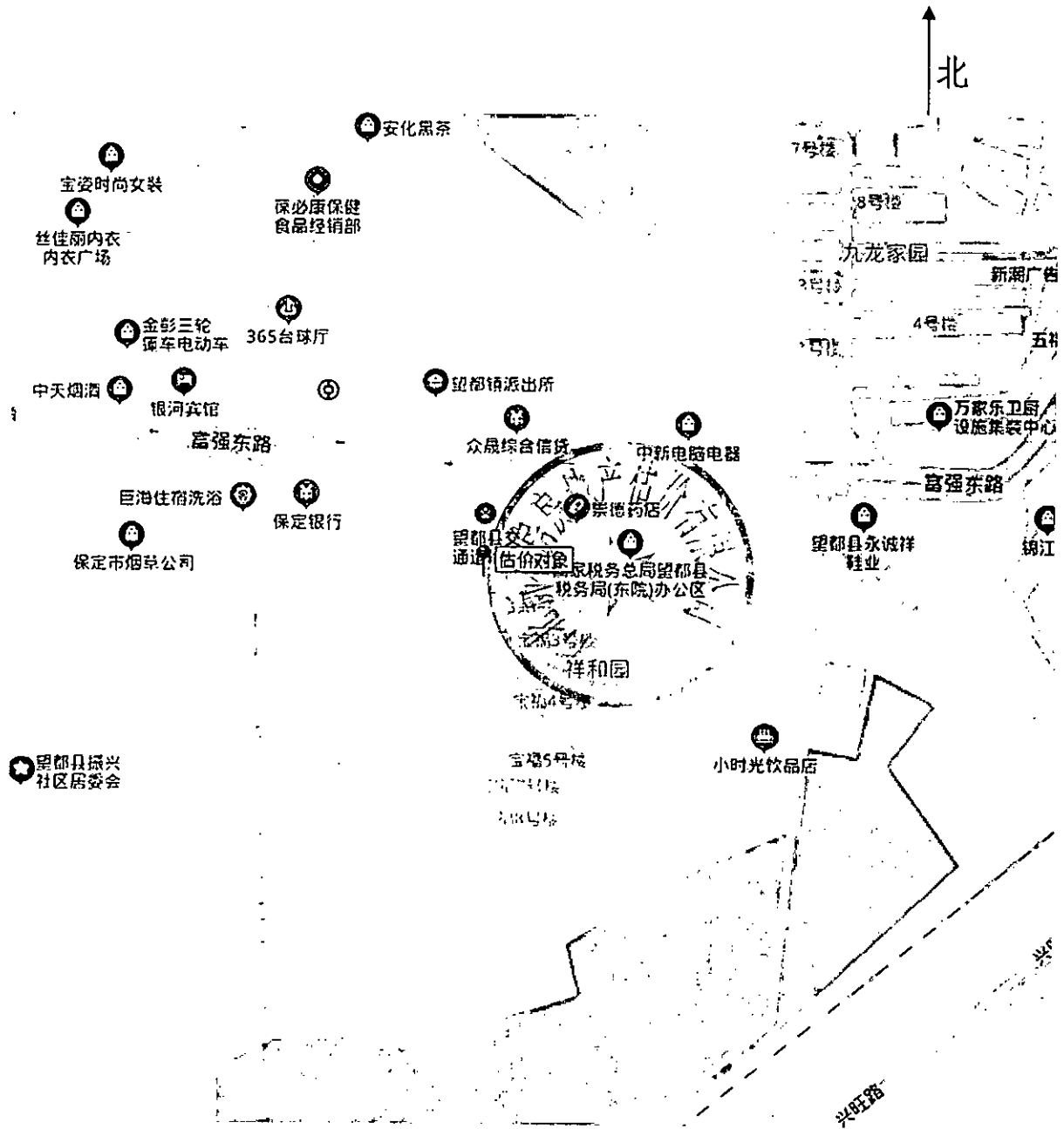
估价技术报告

(估价机构留档)

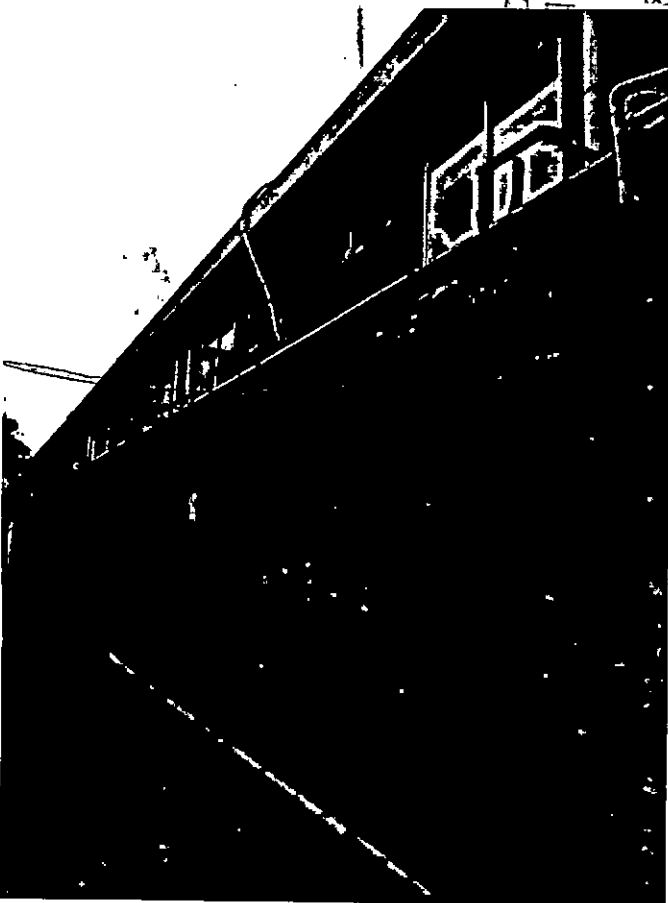
附件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象照片
- 三、评估委托书
- 四、房地产权属证明复印件
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象外部照片



望都县人民法院

委托书

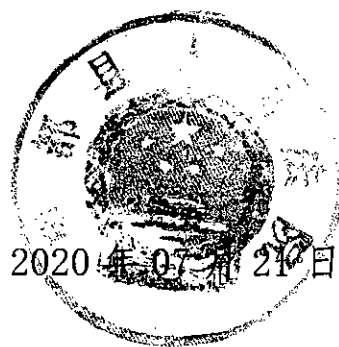
(2019)冀0631执211号

河北新石房房地产估价有限公司：

我院在执行郭德乐与曹洪跃、王国贞民间借贷纠纷一案中，需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定，委托你机构对财产进行评估，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

望都县交通局家属院6排4号。



承办人：郭锐 联系电话：03127829380

联系人：郭锐 联系电话：03127829380

本院地址：望都县庆都西路13号

调七 国用 (2000) 字第 046 号

中华人民共和国 国有土地使用证



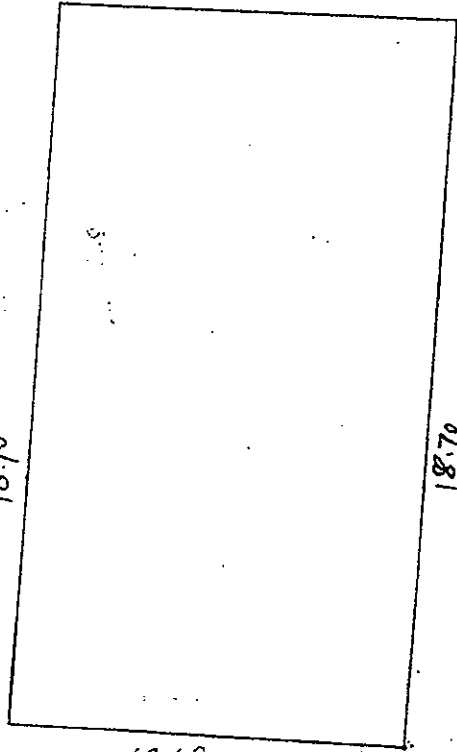
中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

土地使用者	曹洪跃		
座落	富强路南侧		
地号		图号	
用途	住宅	土地等级	✓
使用权类型	划拨国有土地使用权	终止日期	
使用权面积	194.48 m ² ✓		
其中共用分摊面积			
填证机关	<p>调新县土地管理局</p> <p>(章)</p> <p>2000年 2月 3日</p> <p>房产证已办</p>		

胡同

10.40



型

斗
明

18.70

18.70

10.40

胡同

附
图
粘
贴
线

王
清
波

比例尺 1:200

编号:

所有人

傅洪耀 跌

房屋座落

高平路交通局家属院 所有权证号

土地号

产别

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
1		砖混	1		42.70	
2		砖混	2		200.81	

共有人

等 人

共有权证号自 至

土地使用情况摘要

权证号

使用面积(平方米)

性质

使用年限

年 月 日 — 年 月 日

设定他项权利摘要

权利人	权利种类	权利范围	权利价值	设定日期	约定期限	注销日期

证人

傅洪耀

领证人日期

2000.3.30

2月30日

2月3日

2月3日

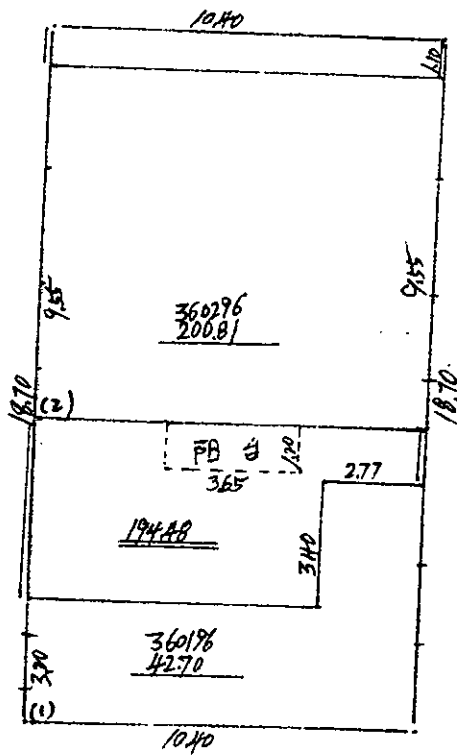
曹洪耀

交通局家属院 第6幢

胡同

王清波

甄继明



胡同

注:总建筑面积243.51 m²

勘 丈 表

填写

此表由产权处经办机构填写

产权人	曹洪耀 跃	产 别	私有房产
房屋座落	富强路交通局家属院(第6号楼)	土地证号	国用2000字第046号
文件人		收件日期	2000.3月29号

交 验
证 件

参 照 申 请 书

租 房 屋 状 况	幢号	房号	间数	建筑 结构	总层数	所在层数	建筑 面积	建成 年份	设计 用途	使用 状 况	
										自 住	出 租
	1		3	砖混	1		42.70	1996			
	2		6	砖混	2		200.81	1996			
	合 计						243.51				

勘 丈 意 见

无 异 议

凌坤红
 勘丈人 赵彦英 科长 刘伟芬

2000年3月28日



营业执照

副本编号: 1-1
(副本) 统一社会信用代码 911301087651830568

名称 河北新石房房地产估价有限公司

类型 有限责任公司

住所 河北省石家庄市桥西区槐安东路8-2号香榭苑底商
201、202

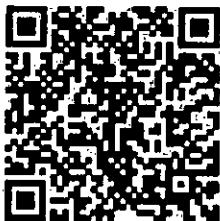
法定代表人 王小军

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2004年07月20日

营业期限 2004年07月20日 至 2034年07月19日

经营范围 房地产价格评估业务及咨询服务; 房屋买卖、租赁代理, 房地
产信息咨询; 资产评估(凭许可证经营), 房产测绘; 室
内外装饰装修工程设计与施工。(需专项审批的未经批准不
得经营)。(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)



登记机关

2018



年 月 日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

机构名称:河北新石房房地产估价有限公司

法定代表人:王小军
(执行事务合伙人)

住所:河北省石家庄市桥西区槐安东路8-2号香榭苑底商201、202

统一社会信用代码:911301087651830568

备案等级:壹级

证书编号:冀建房估(石)33号

有效期限:截至2021年9月5日

发证机关(公章)

2018年9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.



No. 00178612

姓名 / Full name

齐忠

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130105198512202136

注册号 / Registration No.

1320190033

执业机构 / Employer

河北新石房房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-6-23

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.



No. 00156367

姓名 / Full name

于克民

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

131081198502130414

注册号 / Registration No.

1320180027

执业机构 / Employer

河北新石房房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature



