

房地产估价报告

估价项目：高碑店市人民法院委托评估宋章田所有的位于
高碑店市团结东路房地产市场价格

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：2019年10月17日至2019年11月13日

报告编号：东一方房估字2019第1101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、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，我公司对蔡亚辉民间借贷纠纷一案，涉及的宋章田所有的位于高碑店团结东路房地产，建筑面积为 255.47 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 2019 年 10 月 17 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 2931052 元，大写：贰佰玖拾叁万壹仟零伍拾贰元整。

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



河北东益方房地产评估有限公司（盖章）

签名（盖章）

2019 年 11 月 13 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

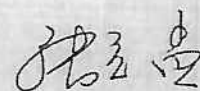
安丽丽

1319980001



张立孟

1320130013



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（2019年11月13日）起计算。

9、本估价报告壹式四份，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。

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

高碑店市位于河北省中部，北京西南部，地处北京、天津、保定三角腹地，环首都京津经济圈，是京南保北重要的工业城市。高碑店市隶属保定市。全市总面积 672 平方千米。

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，所处区域的商业成熟度，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团结东路北侧，交通便利，位置较为优越。

2、估价对象权益状况

估价对象坐落于高碑店团结东路北侧，建筑面积为 255.47 平方米，设计用途为商业、住宅，实际用途为商业、住宅，建筑结构为混合、砖木，房权证号为 989506。

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团结东路北侧，建筑结构为混合、砖木，房屋总层数为2层，建筑面积255.47平方米，建筑外观质量良好，物业维护较完善。

(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2019年10月17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2019年10月17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》；

(7) 高碑店市人民法院司法评估委托书。

2、委托方提供的资料

(1) 房权证及土地证

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，但鉴于当前保定市房屋租售比失调，收益法测算的估价结果不能客观反应当前商住用途房地产市场价格，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 2931052 元，大写：贰佰玖拾叁万壹仟零伍拾贰元整。

（十一）估价作业日期


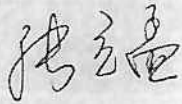
2019 年 10 月 17 日至 2019 年 11 月 13 日。

（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 2019 年 11 月 13 日至 2020 年 11 月 12 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、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

海泉家具坊

桐

闫各庄

亿博豪轩

京环线

估价对象

团结东路

隆基泰和万和城

尚园公元
大道-2期

新曹南大街

河北广电网给集团
(高碑店公司)

朝阳街

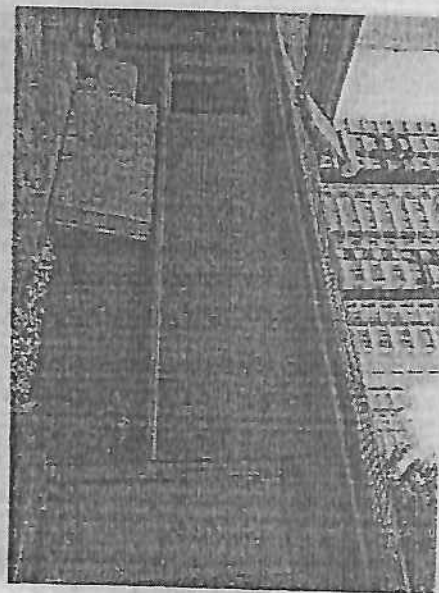
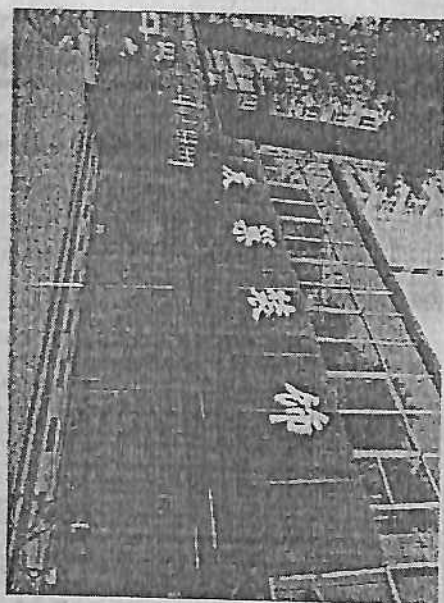
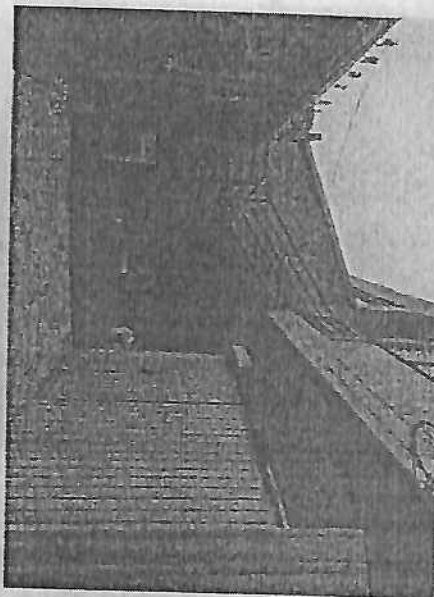
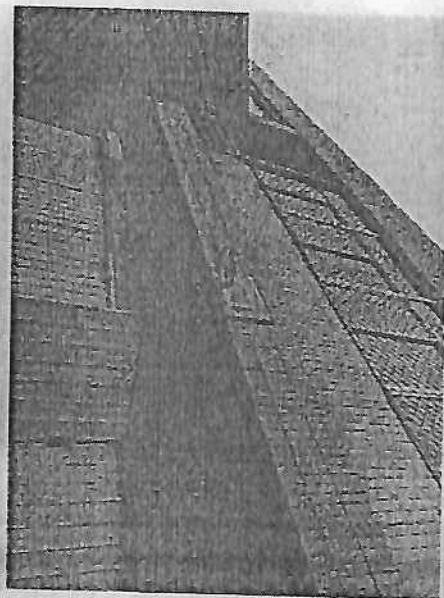
付庄小区

团结西路

昌盛路

高碑店市公安局

公安小区



档案号

权证号 201506

房屋所有权人

房屋坐落

高碑店市团结东路

丘(地)号

00

产别

私产

房屋状况

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
楼房		混合	2	1-2	205.46	商业
平房		砖木			50.01	住宅

共有人

(等)

人

共有权证号自

至

土地使用情况摘要

李莹 19.5.28

土地证号

使用面积(平方米)

权属性质

国有

使用年限

年 月 日至

年22172 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
	抵押			2014.8.29		

附 记

缮 证 人

和 颖 芳

校 对 人

张 玉 梅

领 证 人 签 章

李 莹

领 证 日 期

19. 10

青州市房屋四面墙界表

8971

房屋座落	花园街东巷北 203		建筑面积	271.73 m ²
申报单位	菜市田	刘阿芳	房主	间数 9
房屋四面墙体所有权情况				
四面空	房屋东指界	西指界	邻户有无争议	备注
东	自有	自有	无争议	
南	自有	自有	团结东巷 (签字)	
西	自有	自有	无争议	
北	自有	自有	无争议	
其他意见	经发证标准 和同利 经办人 98年 5月 26日			
备注				

申报日期 98年 5月 8日

房屋分层分户平面图

层号	007	结构	混合	套内建筑面积(㎡)	
层数		层数	2	共有分摊面积(㎡)	
层数		层次	1-2	产权面积(㎡)	
名称	高碑店市团结路				



产权人: 宋章田

2001年09月14日

1 : 200

测绘员: 审核:

076

初始、变更

土地名称	宋章田				
使用者性质	个体				
上级主管部门					
土地座落 ^{JK} 团结东路东侧					
法人代表或户主			代理人		
姓名	身份证号码	电话号码	姓名	身份证号码	电话号码
土地权属性质 国有					
预编地籍号			地籍号		
			12-4-10		
所在图幅号		4300-2500			
宗地四至		东: 柳香泉 南: 团结东路 西: 河成旺 北: 土地开发局			
批准用途		实际用途		使用期限	
高位		高位		40年	
共有					
使用权情况					
说明					

界址点号

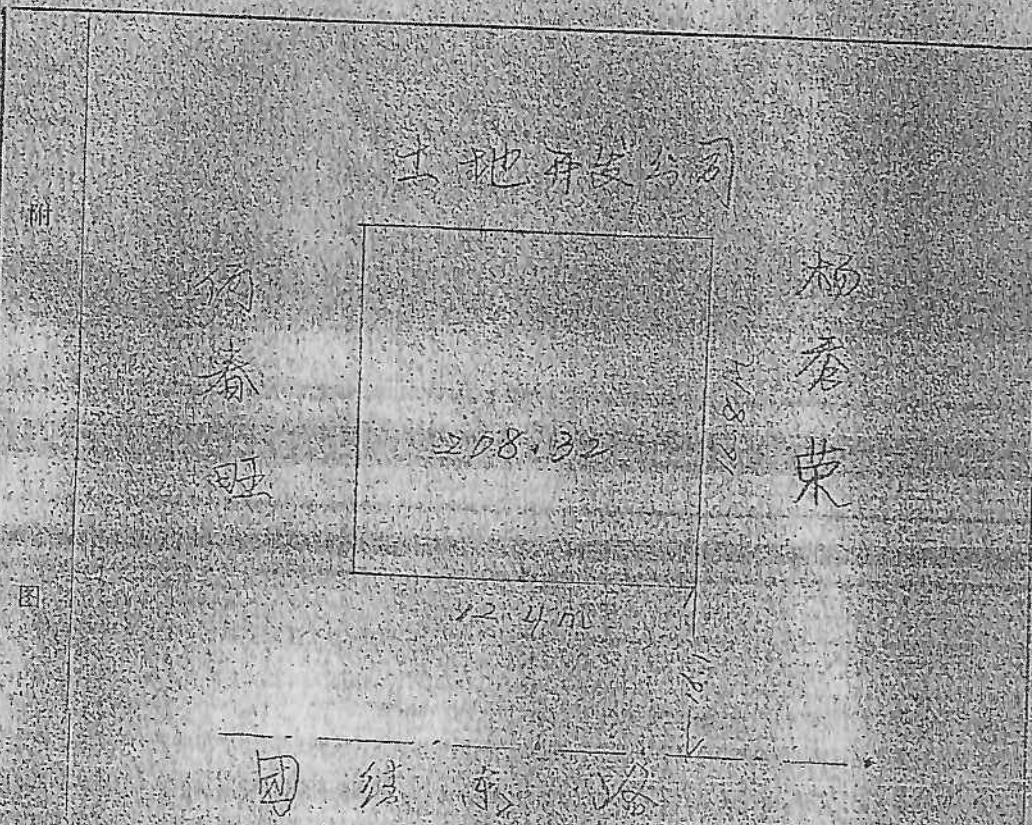
钢钉

界址

起点号

界址

086



杨春荣

东至：杨春荣 南至：团结西路
 西至：何春旺 北至：土地开发公司

备注

图号 4300-2500 地号 12-4-10

083

土地使用者 (所有者)	宋章田		单位性质	个体		
通讯地址			主管部门			
土地座落	团结东路北侧					
地号	12-4-10	图号	4300-2500			
农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积(亩)						
基本 情况	其中地类面积					
	土地总面积	其中		未利用土地		
		旱地	水田		园	
	林地	牧草地	居民点及工	其中		
				住宅基地		
				企业用地		
				交通用地		
				水域		
城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)						
调查 结果	独自使用	面积	208.32	土地类别	住宅1950.11	
		其中: 建筑占地		土地等级		
	共有使用权	面积		权属性质	国有	
		其中分摊	面积		使用期限	40年
			建筑占地		家庭人口	
	地上物类别及权属					
四至: 东: 杨香荣 南: 团结东路 西: 何成旺 北: 土地开发公司						
他项权利						

初
市
意
见
土地
管理
机关
发批
证准
机意
关见

084

初

本案地有深改征[1997]16号批文(91.6.13)

准

商政出[1998]10号批文

意

权属清楚 四邻无异议可登记为

见

国有土地 登记面积 208.32平方米

审查人 吴季宇 1998年 6 月 25 日

土地
审核
意见
机关

同意初审

审核人 吴国录 98年 6 月 25 日

发批

证准

准予登记

机关

关见

负责人 吴国录 (公章) 98年 6 月 25 日

附
图

土地开发公司

何春旺

杨香荣

208.32

12.4m

团结东路

四	东: 杨香荣	南: 团结西路
至	西: 何春旺	北: 土地开发公司

备
注

图号 4300-2500

地号 12-4-10

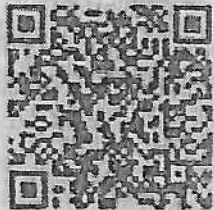


营业执照

(副本)

统一社会信用代码 911306065550408915A

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 安丽丽
 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 5 月 14 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

姓名 / Full name

安丽丽

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

182439197503160648

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

2022-8-31

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. 00178872

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