



三嘉评估

房地产估价报告



项目名称：隆尧县人民法院因执行李如国与李立霞民间借贷
纠纷一案所涉及的李立霞位于一里庄新区10号
楼1单元3层302号的住宅房地产市场价值评估

估价委托人：隆尧县人民法院

估价机构：河北嘉城房地产评估有限公司

注册房地产估价师：钱晓会 1320140112、王龙飞 1320180023

估价报告出具日期：2019年4月8日

估价报告编号：冀嘉城房估 [2019]第 04017 号

目 录

- 1、致委托方函
- 2、估价师声明
- 3、估价的假设和限制条件
- 4、房地产估价结果报告
- 5、附件

致委托方函

隆尧县人民法院：

接受贵单位的委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)等有关政策、法规，对贵单位委托的估价对象进行了评估。

估价对象：根据委托方提供的《房屋买卖合同》记载：合同编号为YF-2014，出卖人为隆尧县固城镇东王村村民委员会，买受人为李立霞（身份证：132226197210163631），房屋坐落于隆尧县一里庄新区10号楼1单元3层302号，结构为砖混，建筑层数地上6层，实际所在层为4层，建筑面积为116.25平方米。估价对象产权性质为小产权，无任何相关证件，本次估价过程中采用的估价对象相关信息以委托方提供的《房屋买卖合同》为依据。

价值时点：2019年3月28日

估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价格。

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过现场查勘、测算，结合估价经验，并对影响房地产价格因素进行分析，对估价对象进行了估价，确认委估对象房地产在价值时点的市场价值为人民币贰拾陆万柒仟肆佰元整（¥26.74万元），房地产单价详见《房地产评估结果明细表》。

当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

河北嘉城房地产评估有限公司

法定代表人：王欣

2019年4月8日



房地产评估结果明细表

币种：人民币

案件名称	价值时点	房屋买卖合同编号	买受人	房屋座落	结构	房屋层数	所在层数	设计用途	建筑面积(m ²)	房地产单价(元/m ²)	房地产总价(万元)
李如国与李立霞民间借贷纠纷一案	2019年3月28日	YF-2014-	李立霞	隆尧县一里庄新区10-1-302号	砖混	6	4	住宅	116.25	2300	26.74



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本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，也与有关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GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
- 5、本次评估价值时点2019年3月28日，估价师已在2019年3月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并做了实地查看记录和现状拍照。但该实地查看仅限于其外部及可能情况下的内部情况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量等状况进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到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、本项评估仅对委估房地产价值做出合理估价，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以有关部门认定为准；
- 8、委托方对提供的资料的真实性负责；因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和评估人员不承担相关的责任；
- 9、如对报告有异议，应自收到之日起五日内以书面形式向人民法院提出。
- 10、参加本次评估的注册房地产估价师

姓名

房地产估价师注册号

签字

钱晓会

1320140112

钱晓会

王龙飞

1320180023

王龙飞

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、委托方提供的有关资料是真实可靠的，委估房地产权益没有争议，不考虑委估房地产的评估范围以外的法律问题，对由此而引发的后果及相关责任，我方不承担任何责任；

2、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿交易市场；

3、本估价报告的估价结果是在公开市场的条件下，未考虑处分方式带来的影响后的结果；

4、本次评估价值时点2019年3月28日，估价师已在2019年3月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，并做了实地查看记录和现状拍照。但该实地查看仅限于其外部及可能情况下的内部情况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量等状况进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任；

二、估价报告使用的限制条件：

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值；

2、本次评估按既定目的提供给委托方使用，若改变评估目的及使用条件需重新评估；

3、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拒的因素对估价结果的影响；

4、估价对象产权性质为小产权，无任何相关证件，本次估价过程中采用的估价对象相关信息以委托方提供的《房屋买卖合同》为依据。

5、本估价报告有效期为一年，过期自行失效；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估价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房地产的整体市场价格，应整体使用。本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由估价机构存档；本报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，与本报告正文具有同等法律效力；未经估价机构书面同意，本报告不得向委托方、相关方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供；本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何向社会公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表；

7、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，请通知本所进行更正；

8、本次评估交付委托方评估报告原件五份；

9、本估价报告解释权归估价方。

房地产估价结果报告

一、委托估价方

委托人：隆尧县人民法院

二、受托估价方

受托估价机构：河北嘉城房地产评估有限公司

机构地址：河北省石家庄市桥西区维明南大街266号恒大城5号商业办公楼604室

注册证书号：冀建房估（石）46号

资质等级：壹级

法定代表人：王欣

联系电话：0311—86967965

邮政编码：050091

三、估价目的：为司法拍卖提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1、估价对象区位状况

估价对象坐落于隆尧县一里庄新区10号楼1单元3层302号。位于隆尧县固城镇，西临宁鸡线，区域内交通便利，附近有县城公交站点，可及性、通达性较好；基础设施条件达到“五通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯），基础设施较齐全；邻近北方商城，有邢台农村商业银行、河北省农村信用社等金融机构；有户曹小学、成才小学、北寨子小学等教育机构；有固城中心卫生院，所处区域内公共服务设施较齐全，商服繁华程度较高。该住宅小区交通便利，绿化、景观及物业管理较好。

2、估价对象权益状况描述

根据委托方提供的《房屋买卖合同》记载：合同编号为YF-2014，出卖人为隆尧县固城镇东王村村民委员会，买受人为李立霞（身份证：

132226197210163631)，房屋坐落于隆尧县一里庄新区10号楼1单元3层302号，用途为住宅，结构为砖混，建筑层数地上6层，住宅实际所在层为4层，建筑面积为116.25平方米。

估价对象产权性质为小产权，无任何相关证件，本次估价过程中采用的估价对象相关信息以委托方提供的《房屋买卖合同》为依据。

3、房地产状况描述

据现场勘察，估价对象位于隆尧县一里庄新区10号楼1单元3层302号，房屋总层数地上6层，一层为车库，估价对象实际所在楼层为4层，结构为砖混，外墙面抹灰，室内整版防盗门，瓷砖地面，墙面刷白，石膏板造型吊顶，厨卫瓷砖墙面、地面，铝扣板吊顶，塑钢窗。

五、价值时点：经与委托方协商价值时点确定为现场勘查日期2019年3月28日。

六、价值定义

本次评估采用的公开市场价值标准，其价格为价值时点条件下满足全部估价假设和限制条件下完全产权的公开市场价格。

七、估价依据

（一）相关法律、法规和政策文件：

1、《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72号，2007年8月30日）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2004年8月28日）；

3、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，2007年10月1日起施行）；

4、《河北省土地管理条例》（2005年5月27日河北省第十届人民代表大会常务委员会第十五次会议第五次修正）；

（二）技术规程

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

（三）委托方提供的有关资料

- 1、隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书（（2019）冀 0525 委评 6 号）
- 2、《河北省隆尧县人民法院执行裁定书》（（2018）冀 0525 执 569 号）复印件
- 3、《房屋买卖合同》复印件

（四）估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料等。

八、估价原则

本估价报告在遵守客观公正、科学、合理的基本原则前提下，结合评估目的对委估房地产价格进行评估。具体遵循以下原则：

1、合法原则：房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分等为前提进行估价。

2、最高最佳使用原则：房地产估价以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，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，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

3、替代原则：房地产估价时要考虑同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，对估价对象的估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

4、时点原则：房地产估价实际上只是求取某一时点的价格，估价结果必须为价值时点的客观合理价格，同时此估价结果的应用必须受价值时点的限制。

5、供求原则：不动产价格同其他物品一样，受供求关系的影响。估价

时必须充分考虑到本市房地产的供求情况和可能导致供求关系变化的因素，才能对不动产价格的变化趋势做出准确的预测。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。

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；

成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值

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；

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。

经估价人员现场查勘和对当地房地产市场情况分析，根据《房地产估价规范》，按照房地价评估的基本原则和估价程序，结合估价对象的实际情况，估价对象为住宅用途房地产，周边同类型房地产交易实例较多，通过采用比较法修正后得出的价格水平，客观地反映该区域同类型房地产市场的成交价格水平，因此我们采用比较法评估该房地产的市场价值。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过现场查勘、测算，结合估价经验，并对影响房地产价格因素进行分析，对估价对象进行了估价，确认委估对象房地产

在价值时点的市场价值为人民币贰拾陆万柒仟肆佰元整（¥26.74万元），
房地产单价详见《房地产评估结果明细表》。

房地产评估结果明细表

案件名称	价值时点	房屋买卖合同编号	买受人	房屋座落	结构	房屋层数	所在层数	设计用途	建筑面积(m ²)	房地产单价(元/m ²)	房地产总价(万元)
李如国与李立霞民间借贷纠纷一案	2019年3月28日	YF-2014-	李立霞	隆尧县一里庄新区10-1-302号	砖混	6	4	住宅	116.25	2300	26.74



十一、估价人员

姓名	房地产估价师注册号	签字
钱晓会	1320140112	钱晓会
王龙飞	1320180023	王龙飞

十二、实地查勘期：

2019年3月28日

十三、估价作业日期

自2019年3月28日至2019年4月8日

十四、估价报告应用的有效期

自2019年4月8日至2020年4月7日

附 件

附件 1 《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书（（2019）冀 0525 委评 6 号）》复印件

附件 2 《河北省隆尧县人民法院执行裁定书》（（2018）冀 0525 执 569 号）复印件

附件 3 《房屋买卖合同》

附件 4 估价对象区域位置图及现场照片复印件

附件 5 估价方营业执照复印件

附件 6 估价方评估资质复印件

附件 7 注册房地产估价师资格证书复印件

隆尧县人民法院
司法技术鉴定委托书

(2019)冀0525委评6号

河北嘉城房地产评估有限公司：

兹有李如国与李立霞民间借贷纠纷一案，需委托你处对李立霞房产价值予以评估。现附上相关资料，请指派专业人员对下列问题进行鉴定，做出书面结论，并请鉴定人签名，鉴定单位盖章。(评估被告及照片电子版同时发送至：470014120@qq.com)

要求鉴定事项：李立霞名下房产价值

附送资料：1、委托书、2、(2018)冀0525民初204号民事判决书、(2018)冀0525执569号执行裁定书、3、合同编号：YF-2014-房屋买卖合同

联系电话：17703397632 联系人：刘更水

2019年3月21日

河北省隆尧县人民法院
执行裁定书

(2018)冀0525执569号

申请执行人李如国，男，汉族，1973年4月3日出生，
住所地隆尧县固城镇东王村。

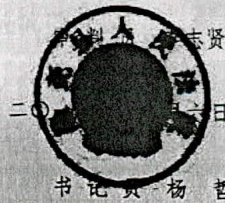
被执行人李立霞，男，1972年10月16日出生，住所
地隆尧县固城镇东王村。

本院在李如国与李立霞借款合同纠纷一案，依据已经发
生效力的(2018)冀0525民初204号民事判决书，于
2018年4月24日向被执行人李立霞发出执行通知书，但被
执行人李立霞至今未履行生效法律文书确定的义务，依照
《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人
民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第
四百八十七条规定，裁定如下：

查封被执行人李立霞所有的位于隆尧县固城镇东王村
“一里庄新区”10号楼1单元302室一处(无产权证)。

查封期间为三年，查封期间由被执行人李立霞负责保
管。期限届满前15日内申请执行人书面向本院申请续封。

本裁定送达后立即生效。



合同编号: YF-2014-

房屋买卖合同

(出卖方)甲方: 隆尧县固城镇东王村村委会

(买受人)乙方: 李立霞

房屋坐落 10#楼 1单元 3层 西 门

2014年11月8日

此合同复印件是我档案室复印: 赵乙敏 2018年10月26日

房屋买卖合同

(合同编号: YF-2014-)

(出卖人) 甲方: 隆尧县固城镇东王村村民委员会

法定代表人: 曹永杰

联系电话: 6288132

(买受人) 乙方: 李立霞

身份证号码: 132226197210163631

联系电话: 15127990908

根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国房地产管理法》及其他法律法规的规定,甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上,特达成以下协议:

第一条 项目基本情况

本项目依据(2010年7号)文件及市、县有关指示,决定在该村西占地约50亩,建新民居示范小区,小区名为“一里庄新区”

第二条 买受人所购房屋的基本情况

乙方自愿购买“一里庄新区”第 10 号楼 / 单元 2 层 202 号，建筑面积 14.45 平方米，单价 1550 元，合计 14017.50 元；配套车库/储藏间 # 楼第 号，建筑面积 平方米，单价 元，合计 元。

该房屋用途为住宅，砖混结构，现浇顶，层高为 3 米，建筑层地上为六层。

该阳台为封闭式。

第三条 付款方式及期限

乙方同意按下列方式按期付款。

- 1、乙方订房时预交 10 万元定金。(以缴费票据为准)
- 2、2014 年 1 月 10 日前付清余下房款。
- 3、房款交清后，乙方才有权选择车库或储藏间并一次性交清车库或储藏间款。

第四条 乙方逾期付款的违约责任

乙方如未按本合同规定的时间付款，做以下方式处理：

- (1) 逾期在 10 日之内，自本合同规定的应付款期限第二天起至实际全额支付应付款之日止，乙方按日向甲方支付逾期应付款百分之十的违约金，合同继续履行；

(2) 逾期超过 10 日后, 甲方有权解除合同, 并按国家
银行利率退还乙方定金和利息。

第五条 面积差异处理

双方以建筑面积为依据进行面积确认及面积差异处理:
合同约定面积与测绘单位的实际测量面积发生差异, 双方同
意按照测绘单位的实际测量面积为准, 并按照合同约定的单
价据实结算, 多退少补。

第六条 交付期限

如出现下列特殊原因, 除双方协商同意解除合同或变更合
同外, 甲方可据实予以延期:

- 1、遭遇不可抗力;
- 2、_____

第七条 关于装饰、设备标准

甲方交付使用的房屋的装饰、设备标准应符合双方约定
的标准 (见交房标准)

第八条 乙方的房屋作为住宅使用

乙方的房屋仅作住宅使用, 乙方使用期间不得擅自改变
该房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及附件及
其附件另有规定者外, 乙方在使用期间有权与其他权利人共
同享用, 与该户主有关联的公共部位和设施, 并按占地和公
共部位与公用房屋分摊面积承担义务。甲方不得擅自改变与
该房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第九条

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，可依法向人民法院起诉。

第十条

本合同共 陆 页，一式 贰 份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：甲方 肆 份，乙方 壹 份。请妥善保管，丢失不补。

第十一条

本合同自双方签订之日起生效。

甲方（出卖人）盖章：隆尧县固城镇东王村村委会



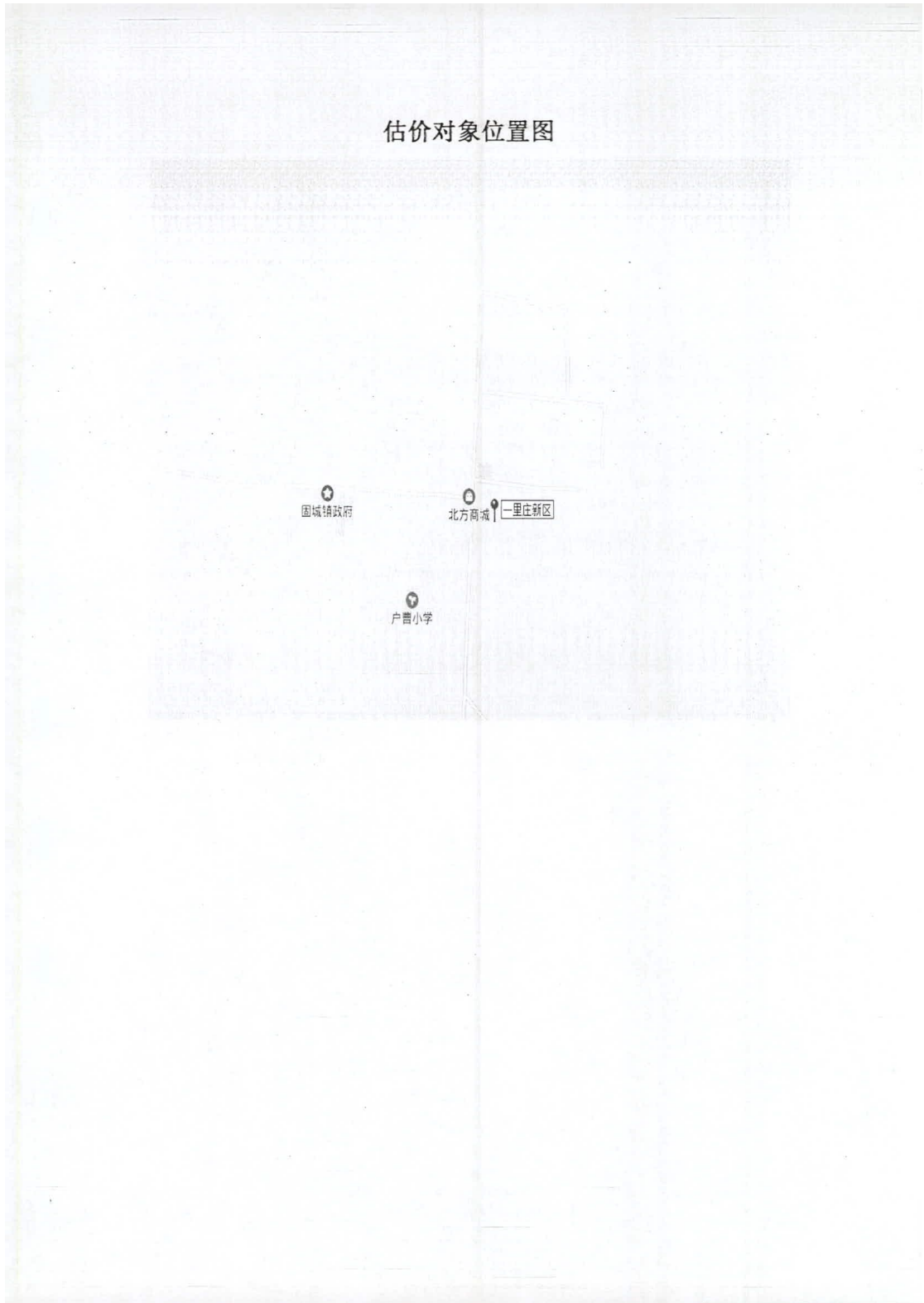
法定代表人：



乙方（买受人）签字：李立霞

2014 年 11 月 8 日

估价对象位置图



估价对象照片



16410

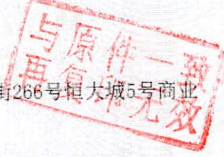


营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

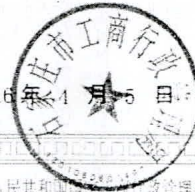
统一社会信用代码 9113010067600866XF

名称 河北嘉城房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 河北省石家庄市桥西区维明南大街266号恒太城5号商业办公楼604室
 法定代表人 王欣
 注册资本 叁佰万元整
 成立日期 2008年05月27日
 营业期限 2008年05月27日 至 2028年05月26日
 经营范围 房地产评估业务及信息咨询(金融、证券、投资咨询除外); 企业管理咨询、测绘服务。(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)



登记机关

2016年4月5日



企业信用信息公示系统网址: www.hebscztyxx.gov.cn

企2

中华人民共和国工商行政管理总局监制

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



2018年9月6日

机构名称	河北嘉城房地产评估有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	王欣
住所	河北省石家庄市桥西区维明南大街 266号恒大城5号商业办公楼604室
邮政编码	050000
联系电话	13933167258
统一社会信用代码	9113010067600866XF
组织形式	有限责任公司
成立日期	2008.05.27
注册资本 (出资额)	叁佰万圆整
备案等级	壹级
证书编号	冀建房估(石)46号
有效期限	截至2021年9月5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. 00131016

姓名 / Full name

钱晓会

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130132198706084448

注册号 / Registration No.

1320140112

执业机构 / Employer

河北嘉城房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

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. 00131017

姓名 / Full name

王龙飞

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13013219871216417x

注册号 / Registration No.

1320180023

执业机构 / Employer

河北嘉城房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-17

持证人签名 / Bearer's signature

