



房地产估价报告



项目名称：隆尧县人民法院因执行李志行与赵立军民间借贷
纠纷一案所涉及的赵立军位于柴荣大街路东森
都·现代城4-1-601室的住宅房地产市场价格评
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：钱晚会 1320140112、王龙飞 1320180023

估价报告出具日期：2018年10月24日

估价报告编号：冀嘉城房估 [2018]第 10059 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，我公司本着客观、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《商品房买卖合同》记载：出卖人为河北祥银房地产开发有限公司，买受人为赵立军（身份证：132226196808246613），出卖人以出让方式取得位于柴荣大街路东编号为[2007]01号的地块的土地使用权。房屋坐落于柴荣大街路东森都·现代城4-1-601室，用途为住宅，结构为砖混，建筑层数地上7层，住宅实际所在层为7层，建筑面积为143.71平方米，储藏间3号实际所在层为1层，建筑面积为20.25平方米。

价值时点：2018年10月15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。

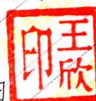
估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过现场查勘、测算，结合估价经验，并对影响房地产价格因素进行分析，对估价对象进行了估价，确认委估对象房地产在价值时点的市场价值为人民币捌拾伍万柒仟陆佰元整（¥85.76万元），房地产单价详见《房地产评估结果明细表》。

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十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

2018年10月24日



房地产评估结果明细表

币种：人民币

案件名称	价值时点	买受人	房屋座落	结构	房屋总层数	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)
李志行与赵立军民间借贷纠纷一案	2018年10月15日	赵立军	柴荣大街路东森都·现代城4-1-601室	砖混	7	7	住宅	143.71	5650	81.20
						1	储藏间	20.25	2250	4.56
合计								163.96		85.76

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2018年10月15日，估价师已在2018年10月15日对本估价报告中的估价对象建筑物外观等有关状况进行了实地勘查，但未能对建筑物内部进行勘查，本次评估假定住宅内部为一般装修（室内地砖地面、内墙面及顶棚刷乳胶漆；厨卫间内墙面及地面贴瓷砖、PVC吊顶），储藏间内部为水泥地面，墙面及顶棚普通刷白；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，应自收到之日起十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，委估房地产的权益没有争议，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2018年10月15日，估价师已在2018年10月15日对本估价报告中的估价对象建筑物外观等有关状况进行了实地勘查，但未能对建筑物内部进行勘查，本次评估假定住宅内部为一般装修（室内地砖地面、内墙面及顶棚刷乳胶漆；厨卫间内墙面及地面贴瓷砖、PVC吊顶），储藏间内部为水泥地面，墙面及顶棚普通刷白；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、估价对象未提供不动产权证书，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《商品房买卖合同》为依据，如果与不动产权证书不一致，应以不动产权证书为准，并应重新调整估价结果；

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。

三、特殊事项说明：

本次评估未能对房屋内部进行勘查，本次评估假定住宅内部为一般装修（室内地砖地面、内墙面及顶棚刷乳胶漆；厨卫间内墙面及地面贴瓷砖、PVC吊顶），储藏间内部为（水泥地面，墙面及顶棚普通刷白）下正常市场的平均价格，故因装修状况引起的价格差异，本公司不承担相关的责任，提请委托方注意。

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

估价对象坐落于柴荣大街路东森都·现代城 4-1-601 室。西临柴荣街，北临森都商业步行街，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“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通燃气），基础设施齐全；区域内有森都花园、森都国际名邸、地税家园、环保家园、国土家园等成熟住宅小区；有虹福便利店、亿源超市等购物中心；有中国银行、中国邮政储蓄银行、中国农业银行、中国建设银行等金融机构；有隆尧第一中学、树人实验小学、隆尧县西关小学等教育机构；有隆尧县妇幼院、森都社区卫生服务站等医疗机构，所处区域内公共服务设施齐全，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，属于隆尧县城比较高端住宅小区。

2、估价对象权益状况描述

根据委托方提供的《商品房买卖合同》记载：出卖人为河北祥银房地产开发有限公司，买受人为赵立军（身份证：132226196808246613），出卖人以出让方式取得位于柴荣大街路东编号为[2007]01号的地块的土地使用权。房屋坐落于柴荣大街路东森都·现代城4-1-601室，用途为住宅，结构为砖混，建筑层数地上7层，住宅实际所在层为7层，建筑面积为143.71平方米，储藏间3号实际所在层为1层，建筑面积为20.25平方米。

3、房地产状况描述

据现场勘察，估价对象位于柴荣大街路东森都·现代城4-1-601室，房屋总层数地上7层，结构为砖混，住宅实际所在层数为7层，储藏间3号实际所在层数为1层，单元口设有楼宇对讲，每层两户，一部电梯，1部步行楼梯、楼梯为水泥地面、铁质扶手。估价对象外墙面粉灰刷涂料，塑钢窗户。因被告的不配合，未能对房屋内部进行勘察，本次评估价格为假定住宅内部为一般装修（室内地砖地面、内墙面及顶棚刷乳胶漆；卫生间内墙面及地面贴瓷砖、PVC吊顶）、储藏间内部为（水泥地面，墙面及顶棚普通刷白）下正常市场的平均价格，故因装修状况引起的价格差异，本公司不承担相关的责任，提请委托方注意。

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2018年10月15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（（2018）冀0525委评29号）

2、《商品房买卖合同》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捌拾伍万柒仟陆佰元整（¥85.76万元），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	买受人	房屋座落	结构	房屋总层数	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)
李志行与赵立军民间借贷纠纷一案	2018年10月15日	赵立军	柴荣大街路东森都·现代城4-1-601室	砖混	7	7	住宅	143.71	5650	81.20
						1	储藏间	20.25	2250	4.56
合计								163.96		85.76

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：

2018年10月15日

十三、估价作业日期

自2018年10月15日至2018年10月24日

十四、估价报告应用的有效期

自2018年10月24日至2019年10月23日

附 件

附件 1 《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书（（2018）冀 0525 委评
29 号）》复印件

附件 2 《商品房买卖合同》

附件 3 估价对象区域位置图及现场照片复印件

附件 4 估价方营业执照复印件

附件 5 估价方评估资质复印件

附件 6 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

(2018)冀 0525 委评 29 号

河北嘉城房地产评估有限公司：

兹有李志行与赵立军民间借贷纠纷一案，需委托你处予以评估。现附上相关资料，请指派专业人员对下列房产拍卖低价进行评估，做出书面结论，并请评估人签名，评估单位盖章。（评估报告及实物照片电子版发送之 QQ 邮箱：649658762）

拟拍卖房产：赵立军名下位于森都现代城 4-1-601 室房产

附送资料：1、委托书、2、(2016)冀 0525 执 281 号执行裁定书、3、商品房买卖合同。

联系电话：17703397632

联系人：刘更水

2018 年 10 月 10 日

080100174

编号:GF-2000-0171

赵立军

4-1-601

商品房买卖合同

已备案

建 设 部
国家工商行政管理局

制定

商品房买卖合同

(合同编号:)

使用文本。
合同条款
主管部门

开发建设

相关条
方当事
合同签
容。
项为

及其
中
委
出

合同双方当事人:

出卖人: 河北祥银房地产开发有限公司

注册地址: 石家庄市中山西路48号

营业执照注册号: 1301002012950

企业资质证书号: 冀建房开石字第685号

法定代表人: 李占杰 联系电话: 0311-87881667

邮政编码: 050000

委托代理人: X 地址: X

邮政编码: X 联系电话: X

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: X

邮政编码: X

买受人: 赵立军

【本~~X~~】 【法人~~X~~代表】 姓名: 赵立军 国籍: 中国

【身~~X~~证】 【护~~X~~照】 【营业执~~X~~照注册号】 【~~X~~】 132226196808246613

地址: 隆尧县胜利食品厂

6676199
邮政编码: 055350 联系电话: 1336372169, 1393299276
【委托代理人】【】姓名: X 国籍: X
地址: X
邮政编码: X 电话: X

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定, 买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据。

出卖人以出让方式取得位于隆尧大街路东、编号为[2007]01号的地块的土地使用权。【土地使用权~~出~~让合同号】 【土地使用权划拨批准~~文~~件号】 【划拨土地使用~~权~~转让批准文件号】为隆政出[2007]3号。

该地块土地面积为62640m², 规划用途为住宅, 土地使用年限自2007年4月13日至2077年4月12日。

出卖人经批准, 在上述地块上建设商品房, 【~~现定~~名】 【~~暂定~~名】森都·现代城。建设工程规划许可证号为[2007]第10号, 施工许可证号为07-29。

X

X

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【~~现房~~】 【~~预售~~商品房】。预售商品房批准机关为隆尧县建设局, 商品房预售许可证号为(隆)房预售证第(2007002)号。

第三条
买受人
面图见本合
同第一条第
一
房。
该商
建筑层数
该商
该
方米,
与公
位与

6676199
1393299276

国籍: X

中华人民共和国
规定, 买受人
就买卖商品

2007] 01 号的
【土地使用
批准文件

土

【现状
许可证

预
证

X
X

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房(以下简称该商品房, 其房屋平面图见本合同附件一, 房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的:

第 4 【】 【】 1 【】 【】 601ab 号房。

该商品房的用途为住宅, 属砖混结构, 层高为 3m, 建筑层数地上 7 层, 地下 X 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 43.71 平方米, 其中, 套内建筑面积 21.543 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 22.167 平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

本单元储藏间 3 号, 建筑面积 20.25 平方米

X
X
X

第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第 肆 种方式计算该商品房价款:

按建筑面积计算, 该商品房单价为 (人民币) 每平方米 1808 元, 总金额 (人民币) 肆 千 贰 拾 伍 万 玖 千 捌 百 贰 拾 捌 元整。

按套内建筑面积计算，该商品房单价为（____币）
每平方米____元，总金额（____币）____千____百____拾
____万____千____百____拾____元整。

按套（单元）计算，该商品房总价款为（____币）
____千____百____拾____万____千____百____拾____元整。

储藏间建筑面积单价为 1000 元/m²，计金额 20250 元。
该商品房两项总价款为（人民币）贰拾捌万零千零百柒拾捌元整。
此价款不包含燃气、暖气的管网配套费。

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【~~建筑~~面积】
【套内~~建筑~~面积】（本条款中均简称面积）为依据进行
面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记
面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差
异，双方同意按第 1 种方式进行处理。

双方自行约定：

(1) 据实结算房价款

(2) 以下空白

(X)

(X)

(X)

结算房
房。

内将
给利

时，
人
人
信

同等效力。

第二十二條 本合同连同附件共十七页，一式叁份，具有同等法律效力，合同持有情况如下：

出卖人 1 份，买受人 1 份，产权登记机关 1 份，1 份。

第二十三條 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四條 商品房预售的，自本合同生效之日起 30 天内，由出卖人向 隆尧县建设局 申请登记备案。

附件一：

F 2

出卖人 (签章):

【法定代表人】:

【委托代理人】:

(签章)



[Handwritten signature]

2009年9月2日

签于 森都·现代城售楼中心

买受人 (签章): 赵立军

【法定代表人】:

【委托代理人】:

【 】

(签章)

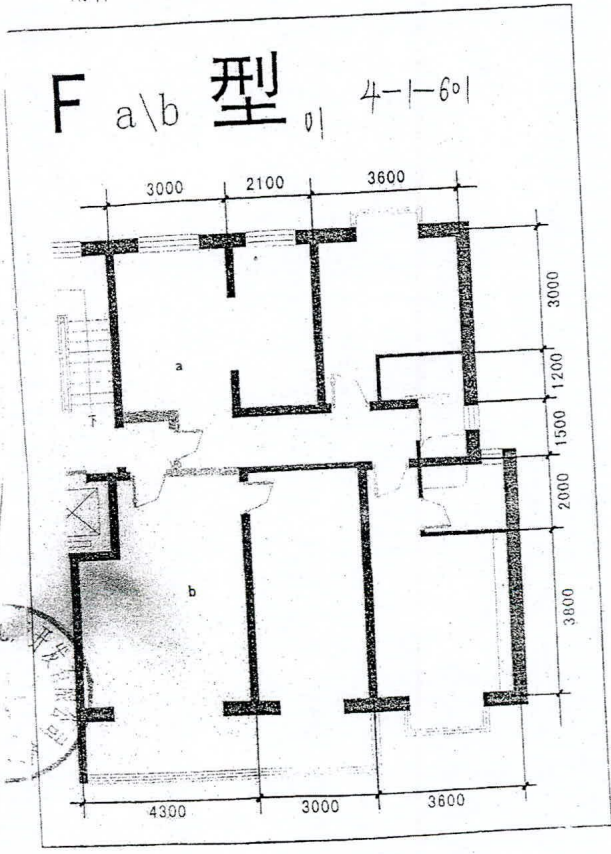
2009年9月2日

签于 森都·现代城售楼中心



... 号 ... 号

附件一：房屋平面图



估价对象位置示意图



估价对象现场照片



10410



与原件一致
再复印无效

营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

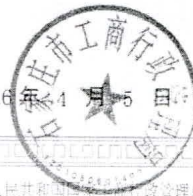
统一社会信用代码 9113010067600866XF

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号恒大城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.hebscztxyxx.gov.cn

企2

中华人民共和国国家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 (公章)



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 (出资数额)	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



与原件一致
再复印无效

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. 00155353

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

2021-6-25

持证人签名 / Bearer's signature

