

房地产估价报告

项目名称：李清军位于藁城区胜利路东段路北经济作物推广站楼 1-4-201 号房地产的价值评估

委托方：石家庄市藁城区人民法院

估价方：河北泰吉房地产评估有限公司

估价人员：底凌 李志谦

估价作业日期：2019 年 4 月 10 日—2019 年 4 月 15 日

估价报告编号：冀泰吉(房)估字第 1904002 号

目 录

- 一、致委托方函
- 二、估价师声明
- 三、估价的假设和限制条件
- 四、房地产估价结果报告
- 五、附件

致 委 托 方 函

石家庄市藁城区人民法院：

河北泰吉房地产评估有限公司接受贵院的委托，根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、公正、客观的原则，按照科学、公允的方法，对李清军位于藁城区胜利路东段路北经济作物推广站楼 1-4-201 号房地产的价值，结合估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施等因素，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，以及贵院提供的有关资料等，按照国家住房和城乡建设部、国家质量监督检验检疫总局联合发布的《房地产估价规范》的要求进行了评估，为司法鉴定估价对象于估价时点的市场价值提供价格参考。

估价过程中我方估价人员在贵院的配合下，对委托评估的房地产进行了实地勘察和估价资料的收集，同时进行了详细的调查、核对，在此基础上形成了房产估价报告。

本次所估价格是估价时点为 2019 年 4 月 10 日的市场价格。

估价对象估价结果：

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情及综合分析有关资料的基础上，并结合估价经验与对影响估价对象价格诸因素的分析，经周密测算，确定估价对象李清军位于藁城区胜利路东段路北经济作物推广站楼 1-4-201 号房地产的总价值：121.79 万元（人民币大写壹佰贰拾壹万柒仟玖佰元整）

房屋所有权证号	房屋坐落	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
藁城房权证廉州镇字第 1013118952 号	藁城区胜利路东段路北经济作物推广站楼 1-4-201 号	5	2	138.18	8814	121.79

河北泰吉房地产评估有限公司



二零一九年四月十五日

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可靠的。
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，与有关当事人也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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我公司估价人员于2019年4月10日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
7. 如对报告有异议，请在收到之日起五日内书面向法院提出。
8. 本报告未经估价机构书面同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位或者个人提供；报告的全部或部分内容，未经许可不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。
9. 未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房屋价值均产生一定的影响，委托人在办理有关事宜时需要全面考虑，本次评估不考虑他项权对本报告的影响。

注册房地产估价师盖章：



估价的假设和限制条件

一、该报告使用的限制条件

(1) 本估价报告只为估价目的服务，若改变估价目的或使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(2) 未经估价方和委托方书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

(3) 随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价对象的价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

(4) 估价人员对估价对象进行了现场勘察，并对估价对象现场勘察的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对评估标的物的勘察，限于标的物的外观和使用状况，本次评估未能进入房屋内。

二、其他需要声明的事项

(1) 本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师盖章后方为有效。

(2) 根据委托方提供的资料，房屋所有人为李清军，房屋所有权证号为藁城房权证廉州镇字第 1013118952 号，设计用途为住宅，总层数为 5 层，估价对象所在层数为 2 层，混合结构，建筑面积为 138.18 平方米，竣工时间为 2003 年。

(3) 本房地产估价报告所依据的有关资料由委托方提供，委托方对其提供资料的真实性和完整性负责。因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担任何责任。

(4) 按有关规定本估价报告结果应用有效期自提交报告一年内有效。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，评估对象的市场价值将发生相应变化，评估结果也需做相应调整。

(5) 未经评估机构同意，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，报告的全部或部分内容不得在任何公开媒体上发表。

(6) 本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给委托方，《估价技术报告》根据有关规定存档备查。

(7) 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。

房地产估价结果报告

一、委托方

委托方：石家庄市藁城区人民法院

二、估价机构

公司名称：河北泰吉房地产评估有限公司

公司地址：石家庄市裕华区槐安东路 158 号鑫科国际广场商业办公楼 01 单元 1505 号

房地产估价资质级别：贰级 资质证书号：冀建房估（石）35 号

法人代表：万琴 联系人：王晓艳

联系电话：0311-83024118

三、估价对象

估价对象位于藁城区胜利路东段路北，房屋所有人为李清军，房屋所有权证号为藁城房权证廉州镇字第 1013118952 号，设计用途为住宅，总层数为 5 层，估价对象所在层数为 2 层，混合结构，建筑面积为 138.18 平方米，竣工时间为 2003 年。

估价对象所在位置附近有廉东大街、廉北路、府强胡同等多条主干路，附近有藁城环 1 路、藁城环 2 路等公交车通过，交通便利。该区域有超市、长盛园、藁城区廉州镇北尚小学、藁城区廉州医院、藁城区实验学校、银行等，环境质量较好，居住生活便利。估价对象所在地区市政基础设施较好，基础设施情况达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气）及土地平整。

根据现场查勘，估价对象与估价委托人提供相关资料不一致，估价对象实际位于藁城区廉北路 636 号经济作物技术推广站住宅楼 1-4-201 号。估价对象住宅，一梯二户，楼道水泥地面、铁栏扶手，防盗门。估价对象水、电、暖、燃气设施齐全。

本次评估对象为李清军位于藁城区胜利路东段路北经济作物推广站楼 1-4-201 号房地产的价值。

四、估价目的：为司法鉴定估价对象于估价时点的市场价值提供价格参考。

五、估价时点：2019 年 4 月 10 日

六、价值定义：本次评估采用的价格是公开市场价值标准。

公开市场价值标准，是指所评估出的客观合理价格或价值应是在公开市场上最可能成立或形成的价格。

七、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件；

(1) 《中华人民共和国物权法》；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》；

(3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(4) 《中华人民共和国民事诉讼法》；

(5) 《最高人民法院办公厅关于印发〈技术咨询、技术审核工作管理规定〉和〈对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定〉的通知》；

(6) 《最高人民法院关于人法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

(7) 《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》；

(8) 《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；

(9) 《石家庄市中级人民法院对外委托工作实施细则》；

(10) 《石家庄市中级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；

(二)技术规范依据：

(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

(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

本估价报告在遵循公正、客观、科学的基本原则前提下，具体依据如下原则。

1. 合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。

2. 最高最佳使用原则：应以估价对象的最高最佳使用为前提估价。

3. 替代原则：要求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：要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理

价格或价值。

5. 谨慎原则：评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

九、估价方法

估价人员深入细致地分析了评估项目的特点和实际状况，并研究了委托方提供的及所掌握的资料，在实地勘察和市场调查的基础上认为本次评估宜采用收益法和市场比较法评估估价对象的价值。

市场比较法是在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，以此修正得出估价对象房地产的客观合理价格或价值的方法。

收益法是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至估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循独立、客观、公正的原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情及综合分析有关资料的基础上，并结合估价经验与对影响估价对象价格诸因素的分析，经周密测算，确定估价对象李清军位于藁城区胜利路东段路北经济作物推广站楼 1-4-201 号房地产的总价值：121.79 万元（人民币大写壹佰贰拾壹万柒仟玖佰元整）

房屋所有权证号	房屋坐落	总层数	所在层数	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
藁城房权证廉州镇字第 1013118952 号	藁城区胜利路东段路北经济作物推广站楼 1-4-201 号	5	2	138.18	8814	121.79

十一、注册房地产估价师盖章：



十二、估价作业日期：2019年4月10日--2019年4月15日

十三、估价报告应用的有效期：本估价报告自完成之日起一年内有效。

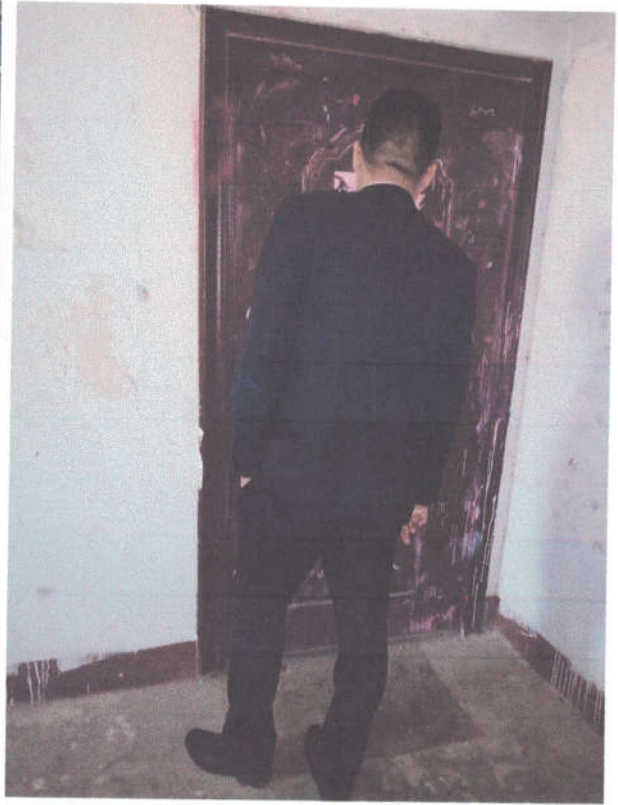
河北泰吉房地产评估有限公司

二零一九年四月十五日



附 件

- 1、估价对象位置图及现场勘查照片
- 2、石家庄市藁城区人民法院委托书复印件
- 3、房屋所有权证复印件
- 4、房地产估价机构营业执照复印件
- 5、房地产估价机构资质证书复印件
- 6、房地产估价师资格证书复印件



石家庄市藁城区人民法院 司法评估委托书

(2019)冀 0109 委评 16 号

河北泰吉房地产评估有限公司：

关于申请人藁城恒升村镇银行股份有限公司与被申请人李业、刘慧、李清军借款合同纠纷一案，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《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，现委托你公司对李清军名下位于藁城区胜利路东段路北经济作物推广站楼 1-4-201 进行评估。现将有关材料移送你公司，请指派有关专业人员在三十日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告一式伍份，评估报告应由勘验现场时的专业人员及评估单位在评估报告上签名（盖章）并注明异议期，提交报告时请将送去的有关材料一并退还我院。

二〇一九年四月十日



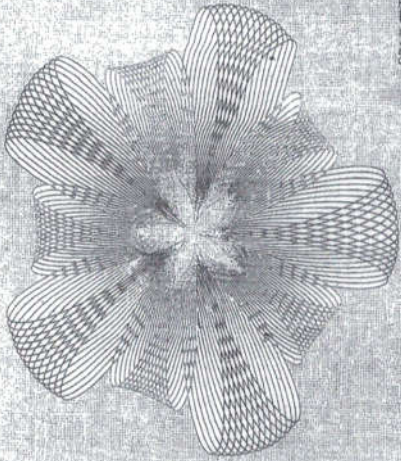
1013118952

廉州镇

字第



2006012005



中华人民共和国建设部监制
建房注册号：13031

廉城房权证 廉州镇 字第 1013118952 号

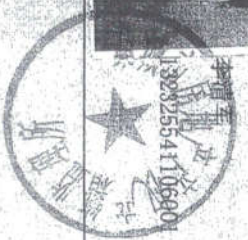
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人	李清军										
房屋坐落	胜利路东段路北										
丘(地)号	产别	私有									
	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	积	设计用途			
1	04-201	混合	5	2	138.18	住宅					
房屋状况											
权利人	等	人	共有权证号自			至					
土地使用情况摘要											
土地证号					使用面积(平方米)						
权属性质	使用年限		年		月		日至		年		月
设定其他项权利摘要											
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					

附 记

莱城市经济作物技术推广站住宅楼,档案顺序号为373号



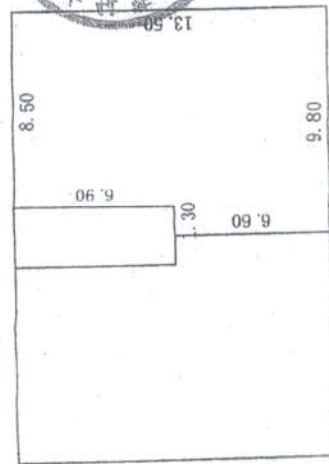
填发单位(盖章)
填发日期: 2005年01月24日



房地产平面图

房屋分层分户平面图

丘号	***	结构	混合	套内建筑面积, m ²	123.83
幢号	***	层数	05	共有分摊面积, m ²	14.86
户号		层次		建筑面积, m ²	138.18
座落	成都市城北尚北区经济作物技术推广站作住			建成年份	2000



2005年11月05日 出图

比例尺 1:250

测 量 员	
绘 图 员	
校 核	
负 责 人	

注 意 事 项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及填发单位外,其它单位或个人不得在此证上登记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要核查产权时,房屋所有权证持有人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,须及时申请补发。

编号: 00010973



营业执照

副本编号: 1 1

(副本)统一社会信用代码 91130108774421984Y

名称 河北泰吉房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 石家庄市裕华区槐安东路158号鑫科国际广场商业办公楼01单元1505号
 法定代表人 万琴
 注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2005年05月10日
 营业期限 2005年05月10日 至 2025年05月09日
 经营范围 房地产、土地评估, 房地产中介服务, 工程造价咨询 (需专项审批的未经批准不得经营)

再次复印无效



登记机关

2017

年 月 日



www.tbhs.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河北泰吉房地产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 万琴

住所：石家庄市裕华区槐安东路158号鑫科国际广场商业办公楼01单元

统一社会信用代码：91130108774421984Y

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(石)35号

有效期：截至2020年9月4日



发证机关(公章)

2017年11月7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. 00135756

姓名 / Full name

底凌

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

610103197507142447

注册号 / Registration No.

1320140130

执业机构 / Employer

河北泰吉房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-17

持证人签名 / Bearer's signature



再次复印无效

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. 00135726

姓名 / Full name

李志谦

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

260830197008229414

注册号 / Registration No.

2320100048

执业机构 / Employer

河北泰吉房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-7-17

持证人签名 / Bearer's signature



再次复印无效