

房产司法鉴定估价报告

估价项目：李文瑞位于平乡县城文明路中段北侧的房产拍卖价值咨询
评估

委托方：河北省平乡县人民法院

估价方：邢台正通房地产评估有限公司

估价人员：侯振民、林华

作业日期：2019年11月28日—2019年12月6日

报告编号：冀邢正通评字[2019]第1209号



目录

目录.....	2
一、致委托方函.....	3
二、注册房地产估价师声明.....	3
三、估价的假设和限制条件.....	6
四、估价结果报告.....	8
(一) 委托方.....	8
(二) 估价方.....	8
(三) 估价对象.....	8
(四) 估价目的.....	13
(五) 价值时点.....	13
(六) 价值定义.....	14
(七) 估价依据.....	14
(八) 估价原则.....	15
(九) 估价方法.....	16
(十) 估价结果.....	17
(十一) 估价人员.....	17
(十二) 估价作业日期.....	17
(十三) 估价报告应用的有效期.....	17
五、估价技术报告(存档).....	18
(一) 个别因素分析.....	18
(二) 区域因素分析.....	18
(三) 市场背景分析.....	18
(四) 最高最佳使用分析.....	18
(五) 估价方法选用.....	18
(六) 估价测算过程.....	18
(七) 估价结果确定.....	28
六、附件.....	29

一、致委托方函

河北省平乡县人民法院：

受贵院委托，我公司对李文瑞位于平乡县城文明路中段北侧的商业用途房产【房屋总建筑面积 190.90 平方米】、【《房屋所有权证》证号：房权证乞南 03 字第 628 号】在现状利用条件下的市场强制拍卖价格进行了评估，为贵单位进行司法裁决了解估价对象房地产强制拍卖价格提供咨询意见。

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密准确的测算，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二〇一九年十一月二十八日的估价结果为：（币种：人民币）

房地产综合单价（含土地）：5169 元/平方米

房地产总价（含土地）：98.68 万元（取整至佰元位）

房产价值（不含土地）=房地产总价-土地价值=98.68-27.94
=70.74（万元）（取整至佰元位）

大写金额：柒拾万零柒仟肆佰元整

注 1：根据委托方提供的资料及介绍，至价值时点，估价对象的范围包括委托方提供的《房屋所有权证》：房权证乞南 03 字第 628 号，如上述情况发生改变，则估价结果需做相应调整。土地价值依据邢台卓勤兴业土地评估有限责任公司的卓勤土地司鉴[2019]字第 191202 号报告的评估结果。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十日内以书面形式向人民法院提出。

邢台正通房地产评估有限公司

法定代表人：玲檀

2019 年 12 月 6 日

二、注册房地产估价师声明

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，与有关当事人也没有个人利害关系。
- 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》及（GB/T50899-2013）《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、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 6、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 7、我们已于2019年11月28日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。因产权方未在现场，估价对象2层部分未能入户查勘。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量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。
- 8、根据委托方要求及现场查勘情况，本次鉴定的估价对象范围为委托方提供的《房屋所有权证》：房权证乞南03字第628号载明的房产，如上述情况发生改变，则本鉴定报告应作相关调整。本次评估土地价值依据邢台卓勤兴业土地评估有限责任公司的卓勤土地司鉴[2019]字第191202号报告的评估结果。
- 9、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托

方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

10、本估价结果反映的是估价对象价值时点的价值，随着时间的推移，房地产市场的变化及其它可能影响房地产价格因素的出现，此结果需作相应的调整。

11、本估价机构对其出具的估价报告拥有最终解释权。

12、本报告加盖公章后才可使用。

13、参加本次估价的注册房地产估价师签字：

侯振民，房地产估价师注册号：1320170117，签字：



林 华，房地产估价师注册号：1320190111，签字：



邢台正通房地产评估有限公司



2019年12月6日

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、在价值时点当时的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场；
- 2、任何有关估价对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规；
- 3、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响；
- 4、买卖双方都具有完全市场信息，对出售对象具有必要的专业知识；
- 5、不考虑特殊买家的附加出价；
- 6、本次评估是对委估对象能享用公用配套设施为假设前提条件的；
- 7、本估价报告以估价对象于价值时点不存在任何法定他项房地产权利及其它法定优先受偿款为假设前提。

（二）、未经调查确认或无法调查确认的资料数据

- 1、本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验，假设其无基础、结构等方面的重大质量问题；
- 2、假设估价对象于价值时点无抵押情况或原有的抵押已注销；经调查该估价对象于价值时点不存在其他抵押情况。

（三）、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价格参考。估价时没有考虑“国家宏观经济政策发生变化、市场供求关系变化、市场供求结构转变、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事宜，以及特殊出租方式下的特殊出租价格等对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，评估结果一般也会发生变化；

- 2、估价结果已考虑未来处置风险；

3、估价结果未考虑“估价对象及其所有者已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当”等对其价值的影响；

4、估价对象《房屋所有权证》等其他与估价相关资料复印件，由委托方对其真实性负责，承担相应的责任。

（四）、本报告使用的限制条件

1、本报告评估目的是为委托方进行司法裁决了解估价对象强制拍卖价格提供咨询意见，不作其他评估目的之用。如果评估条件或目的发生变化，该价格需作相应调整；

2、估价结果反映的是估价对象价值时点的价值，随着时间的推移，房地产市场的变化及其它可能影响房地产价格因素的出现，此结果需作相应的调整；

3、本估价结果仅为当事人双方提供市场强制拍卖价格参考。最终裁决结果，由当事双方根据市场拍卖等情况确定。报告的全部或部分内容，未经本公司书面同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任；

4、本报告确定估价结果时，充分考虑了未来市场变化风险和短期强制处分等因素对房产价值的影响；

5、在估价对象裁决期间，房地产仍由证载所有权人占有、使用，在使用过程中可能会造成损耗，有可能降低估价对象价值；

6、根据《中华人民共和国房地产管理法》、《中华人民共和国担保法》和建设部《城市房地产抵押管理办法》等有关法律、规章规定，估价对象一旦发生清偿问题，处分方法应参照上述规定执行，其费用较高，提请本估价报告使用者注意。

四、估价结果报告

(一) 委托方

姓名：河北省平乡县人民法院

地址：平乡县建设大街

(二) 估价方

估价机构：邢台正通房地产评估有限公司

机构地址：邢台市桥西区中华大街丰基大厦B座14层

备案等级：贰级

备案证书编号：冀建房估（邢）25号

法定代表人：檀雪玲

联系电话：0319-3226665

邮政编码：054000

(三) 估价对象

1. 估价对象位置及坐落

估价对象为位于平乡县城文明路中段北侧的商业用途房地产，其所在楼宇四至为：东至赵雪芳、南至文明路、西至霍卫刚、北至生产公司。

2. 权益状况分析

(1) 房产登记状况

《房屋所有权证》证号	房权证乞南 03 字第 628 号	房屋所有权人	李文瑞	产别	私产
房屋坐落	平乡县城文明路中段北侧	房屋结构	混合		
户号	---				
房屋总层数	地上 2 层	所在层数	地上 1-2 层		
建筑面积 (平方米)	190.90	栋数	1		
规划用途	商业	建筑年代(年)	2006 左右		

(2) 他项权利状况

根据委托方提供的资料及介绍，估价对象不存在估价师知悉的租赁、担保等其他权利，亦不存在估价师知悉的其他法定优先受偿款。

(3) 就权益的瑕疵对价格的影响进行分析

至价值时点，本次估价对象已取得《房屋所有权证》证号：房权证乞南03字第628号，《国有土地使用权证》：平国用（2004）第208号，根据房地合一原则，估价对象房屋分摊其所对应的国有出让土地面积，本次评估结果房地产价值中包含其分摊国有土地使用权价值，设定权益上不存在影响其房地产价格的瑕疵。

3. 建筑物状况分析

(1) 建筑物状况

①公共部分：

结构形式	平层	建筑类型	低层楼房
外立面装饰	外墙面玻璃装饰及面砖		
楼道装修	---		
层户均数量	---	供暖	---
门禁系统	无	供气	---
安全及消防监控	---	热水	---
其它	---		

②户内部分：

所在楼层	1-2层	使用状况	正常
现状用途	商业	景观	较好
户型	---		
采光、通风情况	一般		
主卧朝向	---	维护保养及成新	正常
各个房间装修情况的描述	1号房一层：玻璃地弹门、瓷砖地面、石膏板吊顶； 1号房二层：未能入户查勘； 2号房：外墙面砖、瓷砖地面、木门木窗； 空院：复合彩钢顶棚。		

(2) 小区状况：

居住小区楼宇构成	低层楼房	容积率	---
交通组织方式	人车不分流	景观及绿化	部分面积绿化
小区封闭性	开放式管理		
物业公司有无	不详	物业费标准	---

车位状况	部分空地停车位	其它	——
------	---------	----	----

(3) 对价格影响的分析

估价对象作为商铺使用，通用性较好，且户型面积适宜，其外观设计、空间布局、内外装修、周边环境等均能较好地满足其现状用途需求，估价对象建筑物状况对价格无明显影响。

4. 区位状况分析

交通便捷度	估价对象临文明路，距平乡县汽车站直线距离约 1.5 公里，公共交通条件较好。车流量相对较大，估价对象区域内有部分地上停车位使用，停车便捷度较好。
自然人文环境质量	估价对象周围绿地面积一般，自然环境一般；区域内有西单商场、红都商场、南面是文明路，人流聚集。
区域商服成熟度	区域内商户入驻率较高，规模适宜，配套设施较齐全，区域商服成熟度较高。
基础设施配套情况	基础设施配套完善。
公共配套情况	小区周边有平乡县县直明德小学、平乡县县直中学等教育机构，有西单商场、红都商场以及沿文明路两侧商业门市等商业配套，有平乡康泰医院、平乡县中西医结合医院等医疗机构，有中国人民银行（平乡县支行）、河北省农村信用社 24 小时自助银行、中国工商银行 24 小时自助银行（文明路店）等金融机构，公共配套设施完善。
未来发展潜力	估价对象所在区域交通方便，周边配套完善，区域内商业用房具有一定的保值增值潜力。

5. 市场背景分析

(1) 城市区位及自然条件

邢台市是河北省直辖市，地处河北省南部，太行山脉南段东麓，华北平原的西部边缘。位于北纬 36°50′ ~ 37°47′，东经 113°52′ ~ 115°49′，东以卫运河为界与山东省相望，西依太行山和山西省毗邻，南与邯郸市相连，北及东北分别与石家庄市、衡水市接壤。

邢台市区位于邢台市中南部，是全市的政治、经济文化中心，东、北、西三面被邢台县环抱，南与沙河市接壤，南距邯郸 55 公里，沿京广铁路两侧分布，北距省会石家庄 110 公里。市区以铁路为界分桥东、桥西两区，另外高新技术开发区和豫让新区位于桥东区的东部和北部。

京广铁路，107国道贯穿市区南北，京深高速公路从东郊南北穿过，五条省级公路把山西、河北、山东三省连在一起，市区内形成了以京广铁路和中兴大街为主轴线，“四横六纵”及两个环路为主干道的道路交通网，交通便利。市区公交有32条线路，基本覆盖整个市区。

（2）城市经济发展状况

2018年，邢台市地区生产总值2150.76亿元，比2017年增长7.0%。其中，第一产业增加值265.42亿元，增长4.6%；第二产业增加值876.76亿元，增长5.0%；第三产业增加值1008.58亿元，增长9.9%。全市人均生产总值29210元，增长6.6%。城乡居民人均可支配收入20052元，比上年增长11.1%。其中，城镇居民人均可支配收入28640元，增长9.4%；农村居民人均可支配收入12287元，增长11.7%。农村居民收入增速快于城镇居民2.3个百分点。

2018年，邢台市财政收入273.7亿元，比2017年增长17.8%。其中，公共财政预算收入149.0亿元，增长17.6%。公共财政预算支出为493.4亿元，增长17.6%。其中，一般公共服务支出46.4亿元，增长4.3%；教育支出97.4亿元，增长9.5%；医疗卫生支出61.6亿元，增长20.3%；社会保障和就业支出56.1亿元，增长15.1%；交通运输支出21.5亿元，增长2.1%。

2018年，邢台市全社会固定资产投资比上年增长5.7%。从投资结构看，第一产业增长25.4%；第二产业增长3.4%；第三产业增长7.3%。全市亿元以上施工项目投资增长8.4%。城市基础设施投资增长8.2%。

邢台市城市总体规划（2016-2030年）于2016年12月30日获河北省人民政府批复同意，为今后一个时期邢台市城市发展绘就了宏伟蓝图。规划在《邢台市城市总体规划（2008——2020年）》的基础上委托中国城市建设研究院进行重新修编。

根据城市总体规划要求，2030年之前，邢台市中心城区将按照东西拓展、重点向东，南北提升、优化发展的方向，构建“一核六廊双心五

区”、中心城区城市建设用地规模控制在170平方公里以内，拥有170万人口的II型大城市。

“一核”指中央生态核，利用邢东矿塌陷区打造邢台中央生态公园，规划将其纳入现在西部建成区（市中心）与东部新城（邢东新区）之间的城市绿心，也是城市内部的“绿肺”；“六廊”指沿白马河、七里河、南水北调总干渠邢台段、京广铁路、京广高铁、邢台市环城公路形成的“两横四纵”六条通风生态廊道；“双心”指传统商业中心和邢台中央商务区；“五区”指桥东区、桥西区、龙岗新区、邢台经济技术开发区和邢台东站片区五个城市功能片区。在“一城五星”都市区谋划建设“中字形+支线”的邢台轨道交通。

规划提出，邢台市将建设成为生态环境宜居、产业结构合理、城乡融合发展、具有较强竞争力的区域中心城市、山水绿城、历史文化名都，并积极推进“六城同创”。构建“一主两副三轴”的市域城镇空间结构，远景邢台市将继续向东发展，并考虑邢台县、任县、南和县三县撤县设区的可能，重点将任县县城、南和县城、邢台县县城纳入到中心城区范围。

（3）城市房地产业发展状况

邢台市是一个经济飞速发展，人口剧增，城市不断的向外扩张的发展中的城市。居民对工业地产、商业地产及各种娱乐设施的需求增加迅速。随着国民经济逐年稳步发展，国民购买力日益增长，城市房地产需求的增加，进而导致各种用途房地产价格的上涨，从而刺激了整个房地产的高速发展。据统计，2018年，邢台市房地产开发投资231.91亿元，比2017年增长17.8%。商品房销售面积331.0万平方米；其中，住宅销售面积301.1万平方米。商品房销售额157.99亿元；其中，住宅销售额145.81亿元。

（4）平乡县简介及经济形势介绍

平乡，隶属于河北省邢台市，面积406平方公里，辖3镇4乡，总人口32万。西与南和县接壤，东与广宗县毗邻，北与巨鹿县相连，南邻邯郸市；邢

黄铁路过境建站;东吕高速公路横穿东西,邢清、定魏两条省级公路纵贯南北。县城驻地丰州镇,距106国道、大广高速公路20千米;距京港澳高速、107国道40千米;平乡县属温带半湿润大陆型季风气候,年平均气温18.20℃,无霜期200天。

平乡县是中国童车生产基地,棉纺纱锭达到13万支,织机3600台,平乡县年产值达到22.5亿元,占全县民营企业总产值的30%。零配件产销量约占全国市场总量的40%。国有及入统企业预计完成工业总产值4.1亿元,增加值1.25亿元,实现利税3840万元。平乡县初具规模的民营企业1500家,从业人员达到10万人。

6. 最高最佳使用分析

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可行、经济上可行、经过充分合理的论证,能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳使用原则,是因为在现实房地产经济活动中,每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力,采用最高最佳使用方式,以取得最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则,也要遵守最高最佳使用原则。

估价对象位于平乡县城文明路中段北侧,其建筑结构及布局在技术上能满足商业用途要求,其所在区域交通较便捷,商业聚集度较高,其商业用途在经济上可行,且能够使估价对象的价值达到最大化,故我们分析认为,估价对象证载房屋用途为商业符合最高最佳使用原则。

(四) 估价目的

为委托方进行司法裁决了解估价对象房地产拍卖价格提供咨询意见。

(五) 价值时点

2019年11月28日，为实地勘查之日。

（六）价值定义

1、本次估价采用的公开市场价值标准为估价对象房地产于价值时点在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

估价结果为估价对象于价值时点在现状条件下的强制拍卖价值。

2、用途：商业（证载）。

3、本次评估价值为估价对象房产价值，不包含其房地产建筑物分摊的土地使用权价值。

4、币种为人民币。

（七）估价依据

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》

2、《中华人民共和国物权法》

3、《中华人民共和国担保法》

4、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）

5、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）

6、《河北省建筑工程技术经济指标》

7、邢价经费函字（2009）11号文件

8、《中华人民共和国资产评估法》

9、国家、地方相关行政主管部门颁布的法律、法规等政策文件

10、房地产评估委托书

11、委托方提供的有关资料（《房屋所有权证》等其它相关资料）

12、估价对象的实地查看记录

13、估价方掌握的有关资料

14、邢台卓勤兴业土地评估有限责任公司的卓勤土地司鉴[2019]字第191202号报告

（八）估价原则

本次房地产估价遵循下列估价原则：

1、合法原则。房地产价格是房地产权益的价格，国家和地方现行有关房地产政策、法律、规定、城市规划为影响房地产使用状况的前提条件，当房地产合法使用时，其权益才受法律保障。因此估价中以估价对象的合法使用为前提。

2、最高最佳使用原则。要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可行、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳使用方式，以取得最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳使用原则。

3、价值时点原则。房地产市场是一个动态市场，房地产价格反映的是某一时点的价格。时点不同，相同的房地产价格会有所不同，即强调时间的相关性和时效性，故本次估价遵循价值时点原则。

估价结论同时具有很强的时效性，这主要是考虑到房地产市场价值的波动性，同一估价对象在不同时点会具有不同的市场价值。所以强调：估价结果是估价对象在价值时点的价值，不能将该估价结果作为估价对象在其它时点的价值。

4、替代原则。在同一市场中具有相近效用的房地产，其价格应当相近。即在估价一宗房地产价格时，如若附近地区或相似区域内有若干效用相近的房地产价格存在，则可以依据“替代原则”推断出估价对象的价格。故本次估价遵循此项原则。

5、独立、客观、公正原则。独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

（九）估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象的特点和实际状况，采用市场比较法和收益还原法作为本次估价的基本方法，这是出于以下考虑：一是由于邢台市平乡县目前类似房地产交易情况较为活跃，估价人员掌握有充足的交易案例，符合市场比较法的应用条件及适用范围；二是估价对象为可取得收益的房地产项目，其收益情况具有可预测性和持续性，符合收益还原法的应用条件及适用范围。

1、估价方法介绍

1. 市场比较法

根据替代原则，将估价房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产实例加以比较对照，并依据后者已知的成交价格，参照该房地产的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出估价对象在价值时点的房地产价值水平。

2. 收益还原法

依据委托方提供的相关数据，结合估价对象在不同时期的收益水平，确定估价对象的年总收益，再扣除年经营费用计算出年纯收益，然后运用适当的资本化率，将估价对象未来各期的正常纯收益折算到价值时点上的现值，进而求取估价对象房地产价值。

2、估价步骤

1. 运用市场比较法求取估价对象房地产价值。

2. 运用收益还原法求取估价对象房地产价值。

3. 通过对上述两种方法求出的结果进行技术处理，最终确定估价对象房地产价值。

(十) 估价结果

估价人员遵循独立、客观、公正的估价原则，针对平乡及估价对象所在区域的房地产市场现状，在对估价对象进行详细勘查、并认真分析现有资料的基础上，采用市场比较法和收益还原法对委估的估价对象房屋所有权价格进行了评估。经分析和测算，结合估价师的经验，在满足本报告估价假设和限制条件下的强制拍卖价值是70.74万元人民币，因此估价对象强制拍卖价值为：

房产总价：70.74万元（取整至佰元位）

大写金额：柒拾万零柒仟肆佰元整

(十一) 估价人员

侯振民，房地产估价师注册号：1320170117，签字：



林 华，房地产估价师注册号：1320190111，签字：



(十二) 估价作业日期

2019年11月28日—2019年12月6日

(十三) 估价报告应用的有效期

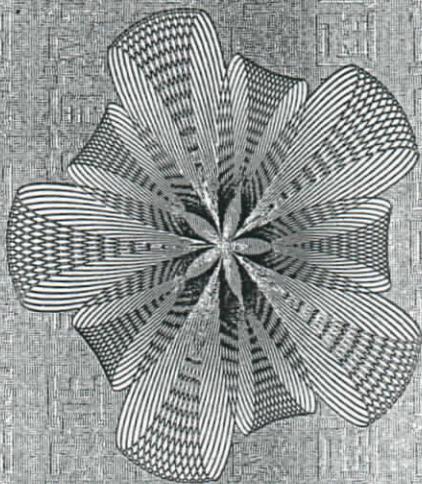
自2019年12月6日至2020年12月5日。有效期为壹年，过期需另行评估或作部分调整，但市场状况变化较大时估价报告的有效期不超过半年。

六、附件

- 1、《房屋所有权证》复印件
- 2、《国有土地使用证》复印件
- 3、房地产评估委托书
- 4、估价对象区域位置示意图
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、注册房地产估价师注册证书复印件
- 7、估价对象照片

房权证 乞南03字第 628 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，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



中华人民共和国建设部监制

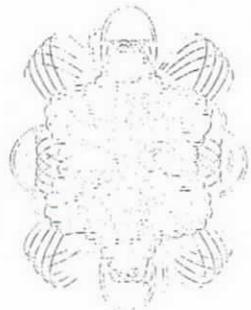
建房注册号: 13147

孚 国用(2004)第 208 号

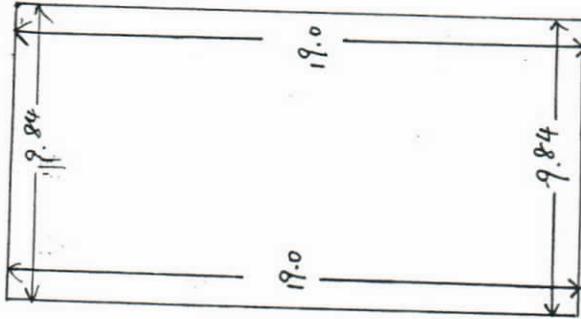
土地使用权人	李 文 瑞	
座 落 地 号	县城文明路中段北侧	
地类(用途)	商 业	取得价格
使用权类型	立 让	终止日期
使用权面积	186.96M ²	其中
		独用面积
		分摊面积
		M ²
		M ²

2042年6月18日

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



开县人民政府(章)
二〇〇四年十二月二十日



东: 赵雪芬 西: 霍工刚

南: 文明路 北: 李产公司

登

附 图 附 籍 线



河北省平乡县人民法院 价格评估委托书

(2019)冀 0532 委评 3 号

邢台正通房地产评估有限公司：

本院在执行陈宏斌申请执行李文瑞借贷合同纠纷一案中，需对被执行人李文瑞名下位于邢台市桥东区团结东大街 593 号自然城 3 号楼 9 层 1 单元 901 室房产（房产证号为邢房权证桥东字第 312004 号）与位于文明路（国有土地使用证号为平国用 2004 第 208 号，房屋所有权证编号为房权证乞南 03 字第 628 号）房产进行价格评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第 47 条、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》第四条规定，请你单位对附件清单所列财产进行价格评估，并将书面评估报告一式三份及时报送我院。

二〇一九年十二月二十七日



联系人：李瑞兵

联系电话：13313391919

本院地址：平乡县建设南大街

邮 编：054500

估价对象区域位置示意图

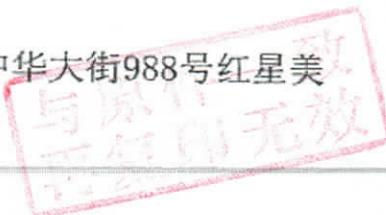




营业执照

统一社会信用代码 91130503766621943K

名称 邢台正通房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 河北省邢台市桥西区中华大街988号红星美凯龙综合体B座1404
 法定代表人 檀雪玲



注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2004年09月09日
 营业期限 2004年09月09日 至 2024年09月08日
 经营范围 房地产价格评估（凭资质证按核准范围经营）。



登记机关

2016 年 8 月 17 日

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：邢台正通房地产评估有限公司

法定代表人：
(执行事务合伙人) 檀雪玲

住所：河北省邢台市桥西区中华大街988号红星美凯龙综合体B座1404

统一社会信用代码：91130503766621943K

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(邢)25号

有效期至：截至2020年4月9日



发证机关(公章)
2017年4月10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. 00139988

姓名 / Full name

侯振民

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130502197306071516

注册号 / Registration No.

1320170117

执业机构 / Employer

邢台正通房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-8-31

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. 00181238

姓名 / Full name

林华

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

13050319860810242X

注册号 / Registration No.

1320190111

执业机构 / Employer

邢台正通房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-21

持证人签名 / Bearer's signature

估价对象照片

