

房地产估价报告

河北嘉城房地产评估有限公司

中国 河北

CHINAHEBEI

地址：石家庄桥西区维明南大街 266 号恒大华府 5 号公寓 604 室

联系电话：0311-86967965 传真：0311-86967965

邮箱：wxwx2008@126.com

房地产估价报告

项目名称：临漳县人民法院因执行被执行人李卫东与被执行人黄军只民间借贷纠纷一案所涉及的黄军只位于河南省安阳市北关区东风路香榭丽舍11号楼1单元11层东户的房地产市场价格价值评估

估价委托人：临漳县人民法院
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6月24日
估价报告编号：冀嘉城房估 [2019]第 06090 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

临漳县人民法院：

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《不动产权登记记载表》记载：不动产权证号为安阳市房权证北关区字第 00103350 号，所有权人为黄军只（身份证号码：132129197007292810），共有人孟爱梅（身份证号 132129197006052823），共有权证号为安阳市房权证北关区字第 00103351 号。坐落于河南省安阳市北关区东风路香榭丽舍 11 号楼 1 单元 11 层东户，房屋结构为钢筋混凝土结构，总层数 19 层含负 1 层，所在层 11 层，建筑面积 171.55 平方米，规划用途为住宅。

价值时点：2019 年 6 月 14 日

估价目的：为委托方执行执行人李卫东与被执行人黄军只民间借贷纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价值。

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壹佰叁拾伍万伍仟贰佰元整（¥135.52 万元），房地产单价为人民币 7900 元/平方米。

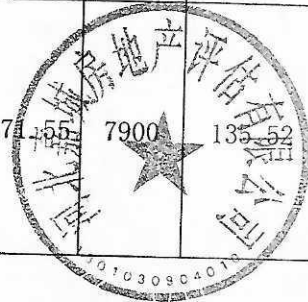
当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。



房地产评估结果明细表

币种：人民币

案件名称	价值时点	不动产证号	所有权人	坐落	结构	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
执行人李卫东与被执行人黄军只民间借贷纠纷一案	2019年6月14日	安阳市房权证北关区字第00103350号	黄军只	河南省安阳市北关区东风路香榭丽舍11号楼1单元11层东户	钢筋混凝土结构	171.55	7900	135.52



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6月14日，估价师已在2019年6月14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；
- 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

姓名	注册号	签名	签名日期
钱晓会	1320140112	钱晓会	2019年6月24日
王龙飞	1320180023	王龙飞	2019年6月26日

估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1) 本次估价，估价委托人提供了《不动产权登记记载表》复印件。本次估价假定上述资料合法、真实、准确、完整。

(2) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《不动产权登记记载表》记载建筑面积大体相当。

(4) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- 1) 交易双方自愿地进行交易；
- 2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- 3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、未定事项假设

本次评估，无未定事项假设。

3、背离事实假设

依据委托方提供的《不动产权登记记载表》，估价对象已设定抵押权，抵押权人为中国建设银行股份有限公司安阳分行，此次评估不考虑抵押权对估价结果的影响。

4、不相一致假设

本次评估，无不相一致假设。

5、依据不足假设

(1) 委托方提供了《不动产权登记记载表》，未提供估价对象的《不动产权证书》，此次评估假定《不动产权登记记载表》与《不动产权证书》登记信息一致。

(2) 此次评估未能进入估价对象内部查勘，合理假定内部装修为一般装修，户型未作改造。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅用于估价委托人执行执行人李卫东与被执行人黄军只民间借贷纠纷一案提供房地产市场价格参考，不得用于其他用途。

(2) 本估价报告自出具之日起一年内有效，即自二〇一九年六月二十四日起至二〇二〇年六月二十三日止。但在价值时点后报告有效期内，估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；自出具之日起超过一年，需重新进行估价。

(3) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；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。

(4) 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”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关约定由估价机构存档并在必要时提供给估价委托人。

(5) 本报告必须经估价机构加盖公章、至少两名注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

房地产估价结果报告

一、委托估价方

委托人：临漳县人民法院

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、估价对象

1、估价对象区位状况

估价对象坐落于河南省安阳市北关区东风路香榭丽舍11号楼1单元11层东户。区域内有东风路、安漳大道、永安街、东工路等道路，对外交通便利；区域内有8路、2路、19路、56路等多路公交车通过，对内交通便捷度较优；区域内有新都城、星光园、益鑫家园、宜居燕苑等住宅小区；附近有中国银行、中国邮政储蓄银行、安阳相州农商银行等金融机构；有安阳市永安东街小学、安阳市三中、安阳市交大职业培训学校等教育机构；所处区域内公共服务设施齐全，商服繁华程度较好，小区内环境优美，适宜居住。

2、估价对象权益状况描述

根据委托方提供的《不动产权登记记载表》记载：不动产权证号为安阳市房权证北关区字第 00103350 号，所有权人为黄军只（身份证号码：

132129197007292810), 共有人孟爱梅(身份证号 132129197006052823), 共有权证号为安阳市房权证北关区字第 00103351 号。坐落于河南省安阳市北关区东风路香榭丽舍 11 号楼 1 单元 11 层东户, 房屋结构为钢筋混凝土结构, 总层数 19 层含负一层, 所在层 11 层, 建筑面积 171.55 平方米, 规划用途为住宅。

3、房地产状况描述

据现场勘察, 估价对象位于河南省安阳市北关区东风路香榭丽舍 11 号楼 1 单元 11 层东户, 总层数 19 层含负一层, 所在层数为 11 层, 单元口设有楼宇对讲, 两梯两户, 一步步梯, 由于未能进入估价对象内部进行查勘, 假定内部装修为一般装修, 瓷砖地面, 墙面刷白, 厨卫瓷砖地面、墙面、铝扣板吊顶。水、电、暖等配套设施齐全。

四、估价目的: 为委托方执行执行人李卫东与被执行人黄军只民间借贷纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价值。

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 6 月 14 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。

本次评估价值为价值时点的正常市场价格, 没有考虑未来国家宏观经济政策变化、房产市场变化及自然力和其他不可抗力等因素、未来房产处置的风险对房产价值的影响, 也没有考虑产权状况对房产价值的影响。

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、临漳县人民法院鉴定评估委托书（（2019）冀0423技鉴93号）

2、估价对象的《不动产权登记记载表》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壹佰叁拾伍万伍仟贰佰元整（¥135.52万元），房地产单价为人民币 7900 元/平方米。



房地产评估结果明细表

案件名称	价值时点	不动产证号	所有人	坐落	结构	建筑面积 (m ²)	房地产单价 (元/m ²)	房地产总价 (万元)
执行人李卫东与被执行人黄军只民间借贷纠纷一案	2019年6月14日	安阳市房权证北关区字第00103350号	黄军只	河南省安阳市北关区东风路香榭丽舍11号楼1单元11层东户	钢筋混凝土结构	171.55	7900	135.52

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签字日期
钱晓会	1320140112	钱晓会	2019年6月24日
王龙飞	1320180023	王龙飞	2019年6月24日

十二、实地查勘期：

2019年6月14日

十三、估价作业日期

自2019年6月14日至2019年6月24日

十四、估价报告应用的有效期

自2019年6月24日至2020年6月23日

附 件

附件 1 《临漳县人民法院鉴定评估委托书》复印件

附件 2 《不动产权登记记载表》

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

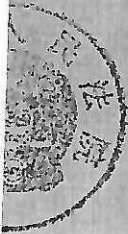
附件 6 注册房地产估价师资格证书复印件

河北省临漳县人民法院
鉴定评估委托书

(2017)冀0423技鉴P3号

河北泰城地产评估有限公司：

我院受理 被告人李阳东与被告人曹军平民间借贷纠纷 一案，需要进行鉴定/评估，依据《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》，请委派有专业知识的人，对 曹军平于河南省郑州市兴庆区紫荆山南路10号房产价值 进行鉴定/评估。请鉴定人提出书面鉴定结论和签字盖章，并加盖单位公章证明鉴定人身份，寄送我院相应的案件承办人。



案件承办人：曹士新

联系电话：18033015200

此联交鉴定机构

不动产权登记记载表

不动产权证书号	安阳市房权证北关区字第00103350号	发证时间	2018-07-01	原权证号	安阳市房权证北关区字第000064041号
所有权人	周平其		产别		
证件类型	身份证		证件号码 132129197007292810		
坐落	河南省安阳市北关区东风路香榭丽舍11号楼1单元11层东户				
权利状态	现状	限制状态	限制登记 详情见房屋详细信息		
原产权人	河南兴发投资置业有限公司				
登记类别	转移登记(按楼过户)	登记原因	购买新建商品房		
其他	总层数19层3类1层。 注销原因： 				

备注：
①权利状态：现状（已登簿的有效所有权）②权利状态：历史（已失效的所有权或权利消灭的权利）

共有信息

共有人姓名	证件类型	证件号码	共有权证号	共有份额	共有关系
孟宪卿	身份证	132129197006052423	安阳市房权证北关区字第00103351号		

土地详细信息

宗地代码	测绘图幅号	权利性质	取得方式	土地用途	宗地面积	使用权面积	分摊面积
4105035030016B00035		国有建设用地使用权		城镇住宅用地			

房屋详细信息

幢号	单元	房号	房屋结构	总层数	所在层	建筑面积	规划用途	套数	是否抵押	是否限制
11号楼	1单元	东户	砖混结构 楼房	19	11	121.85	住宅	1	已抵押	已限制

抵押信息

他项权证号	安阳市房北关区他字第00011133号	抵押情况	房地产权抵押	最高债权数额	0
抵押权人	中国建设银行股份有限公司安阳分行		债权数额	440000	
设定日期	起始日期	2018-03-10	终止日期	2031-03-10	

封户信息

申请执行人	查封文号	发文日期	起始日期	结束日期	查封原因
临漳县人民法院	临漳县人民法院(2018)豫0423执初179号协助执行通知书	2018/1/30	2018-01-30	2020-01-29	
郑州高新技术产业开发区法院	郑州高新技术产业开发区法院(2017)豫	2018/2/6	2018-02-06	2021-02-05	

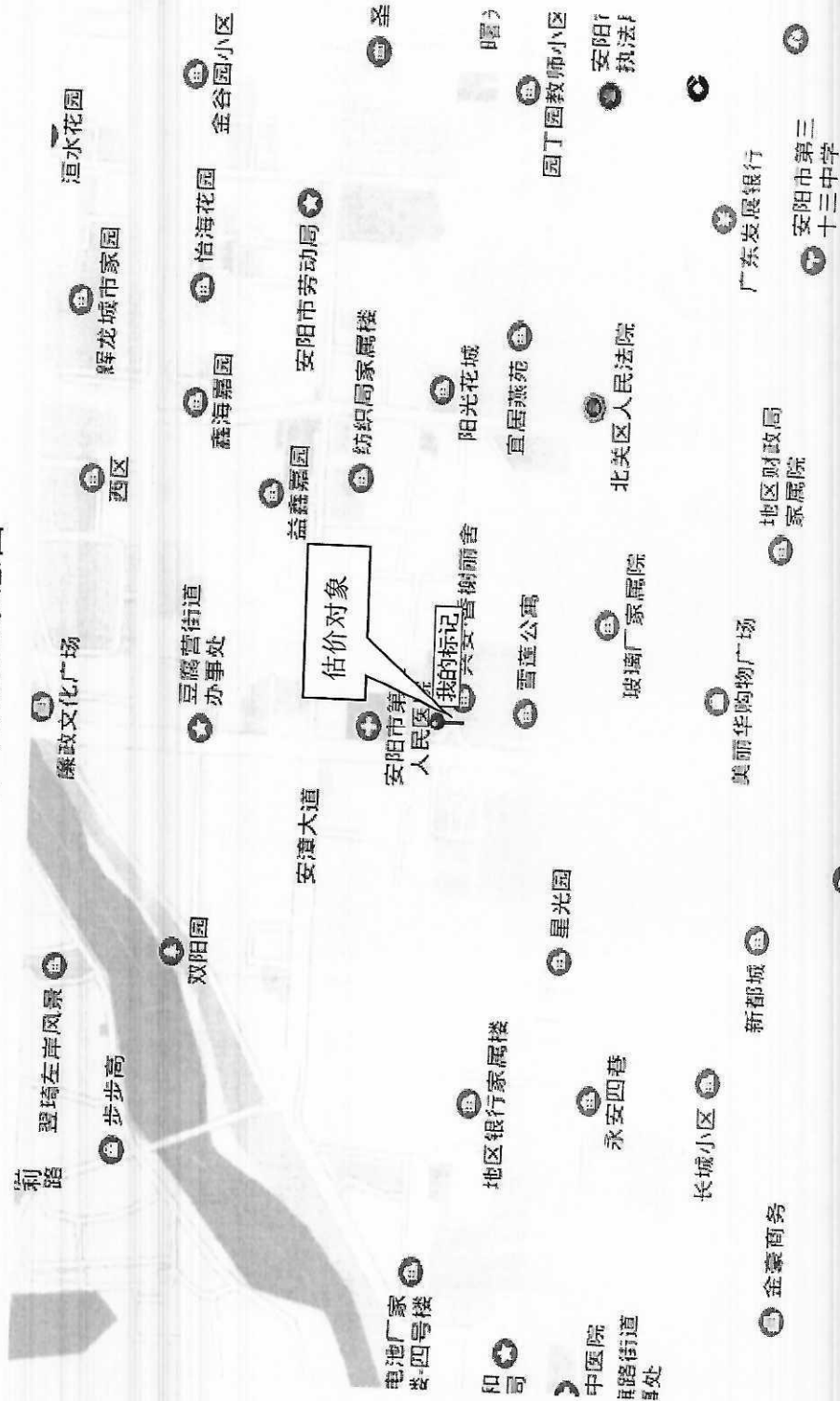
以上信息为系统自动生成结果，仅供参考使用。如有异议，请向工作人员申请复核。

操作员：

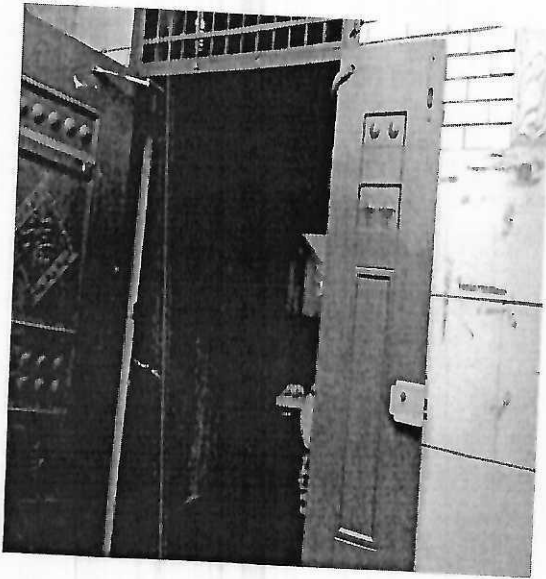
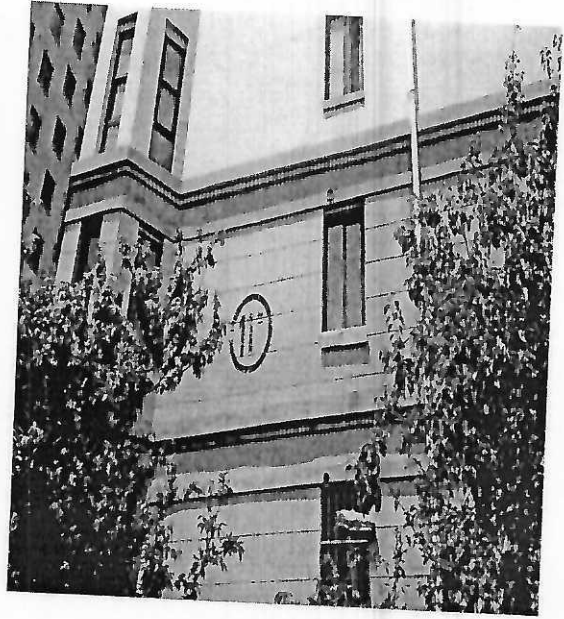
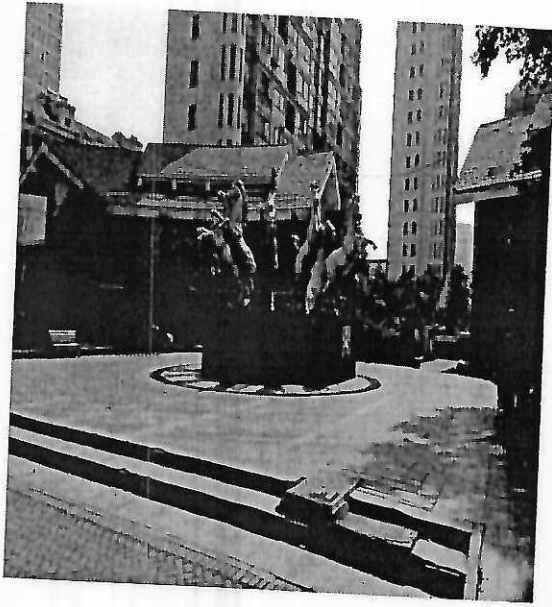
打印时间：2019-05-09 16:04:59



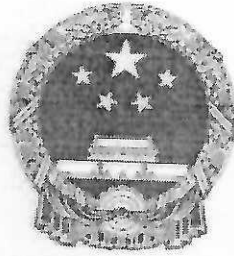
估价对象位置示意图



估价对象现场照片



10410



营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码 9113010067600866XF

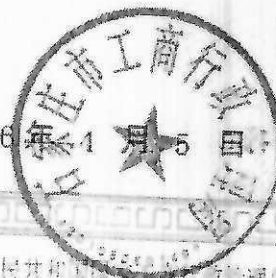
名称 河北嘉城房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 河北省石家庄市桥西区维明南大街266号恒大城5号商业办公楼604室
 法定代表人 王欣
 注册资本 叁佰万元整
 成立日期 2008年05月27日
 营业期限 2008年05月27日 至 2028年05月26日
 经营范围 房地产评估业务及信息咨询(金融、证券、投资咨询除外); 企业管理咨询、测绘服务。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

原件一致
再复印无效



登记机关

2016年4月5日



企业信用信息公示系统网址:

www.hebscztyyxx.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	91130100676008666XF	
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	

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. 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. 00158363

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

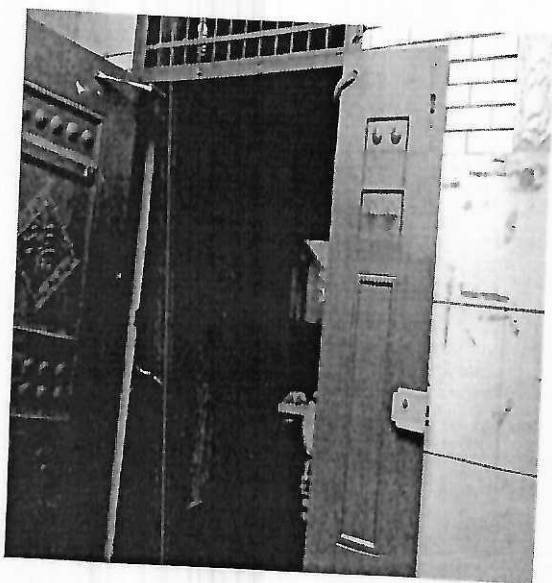
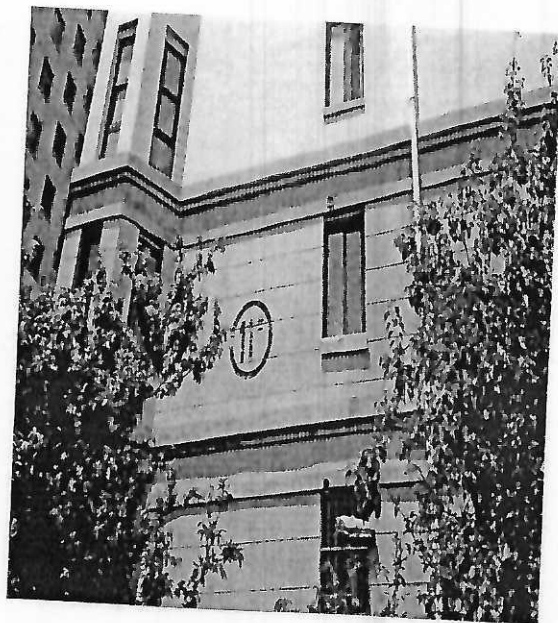
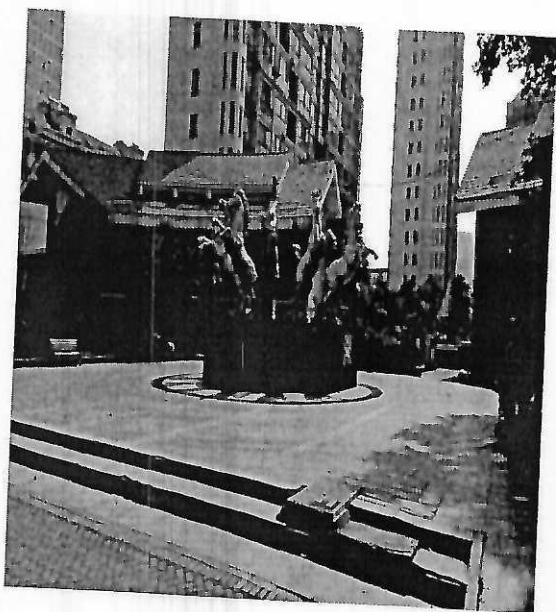
有效期至 / Date of expiry

2021-6-25

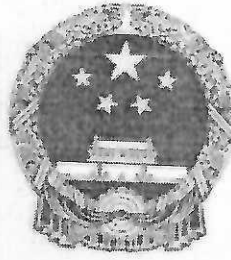
持证人签名 / Bearer's signature



估价对象现场照片



10410



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)

原件一致
再复印无效



登记机关



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号恒大城市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	91130100676008666XF
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	截至2021年9月5日

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. 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. 00156363

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

