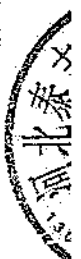


房地产估价报告



项目名称：李建军位于白沟镇团结西路北侧阳光西郡
小区 35 号楼 1 单元 1601 室房地产的价值评
估

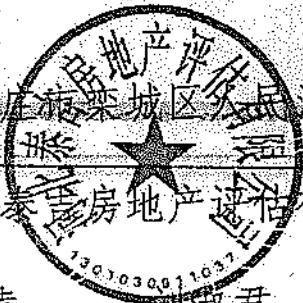
委托方：石家庄栾城区人民法院

估价方：河北泰吉房地产评估有限公司

估价人员：底凌 刘淑君

估价作业日期：2020 年 4 月 1 日--2020 年 4 月 15 日

估价报告编号：冀泰吉(房)估字第 2004002 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

石家庄市栾城区人民法院：

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，对李建军位于白沟镇团结西路北侧阳光西郡小区35号楼1单元1601室房地产的价值，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。

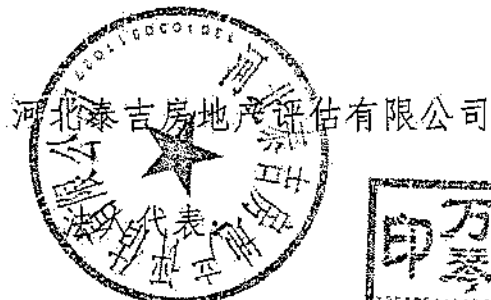
估价过程中我方估价人员在贵院的配合下，对委托评估的房地产进行了实地勘察和估价资料的收集，同时进行了详细的调查、核对，在此基础上形成了房地产估价报告。

本次所估价格是估价时点为2020年4月1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，确定估价对象李建军位于白沟镇团结西路北侧阳光西郡小区35号楼1单元1601室房地产的总价值：75.80万元（人民币大写柒拾伍万捌仟元整）

不动产权证书号	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)
F1006108GH	白沟镇团结西路北侧阳光西郡小区35号楼1单元1601室	20	16	102.25	7413	75.80



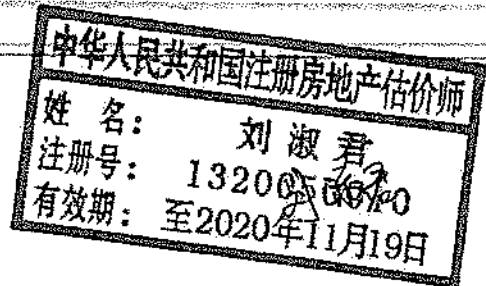
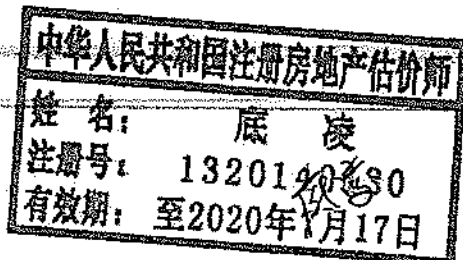
二零二零年四月十五日

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2020年4月1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。

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，房屋所有权人为李建军，房屋共有情况为单独共有，规划用途为住宅，房屋结构为混合结构，总层数为 20 层，所在层数为 16 层，建筑面积为 102.25 平方米，不动产权证书号为 F1006108GH 号；房屋存在抵押权登记信息：抵押权人为石家庄装备制造基地融富科技小额贷款有限公司，抵押人李建军，抵押方式为一般抵押，登记类型为首次登记，被担保主债权数额（最高债权数额）

（万元）为 50.000000，债务履行期限（债务确定期间）为：2017 年 09 月 20 日起 2018 年 09 月 20 日止，不动产登记证明号为 T9909286 号。

(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：石家庄市栾城区人民法院

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：许丽

联系电话：0311-83024118

三、估价对象

估价对象位于白沟镇团结西路北侧阳光西郡小区，房屋所有权人为李建军，房屋共有情况为单独共有，规划用途为住宅，房屋结构为混合结构，总层数为 20 层，所在层数为 16 层，建筑面积为 102.25 平方米，不动产权证书号为 F1006108GH 号；房屋存在抵押权登记信息：抵押权人为石家庄装备制造基地融富科技小额贷款有限公司，抵押人李建军，抵押方式为一般抵押，登记类型为首次登记，被担保主债权数额（最高债权数额）（万元）为 50.000000，债务履行期限（债务确定期间）为：2017 年 09 月 20 日起 2018 年 09 月 20 日止，不动产登记证明号为 T9909286 号。

估价对象所在位置附近有团结西路、君圣路等多条主干路，附近有 102 路、104 路等公交车通过，交通便利。该区域有家旺超市、尚品超市、白沟第一中学、弘博小学、保定市第二中学、白沟国际医院、保定京南医院、白沟公园、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）。

根据现场查勘，估价对象与估价委托人提供相关资料相一致位于白沟镇团结西路北侧阳光西郡小区 35 号楼 1 单元 1601 号。估价对象为单元住宅，毛坯、二室二厅，水泥地面、墙面普通抹灰，地暖、天然气，塑钢窗、塑封阳台；一层三户，两部电梯、一部楼梯，楼道地

砖地面、墙面抹白，楼梯水泥地面，墙面抹白。估价对象水、电、暖设施齐全。

本次评估对象为李建军位于白沟镇团结西路北侧阳光西郡小区 35 号楼 1 单元 1601 室房地产的价值。

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：2020 年 4 月 1 日

六、价值定义：本次评估采用的价格是公开市场价值。

公开市场价值，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民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：房地产权登记信息、抵押权登记信息。

(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。

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。

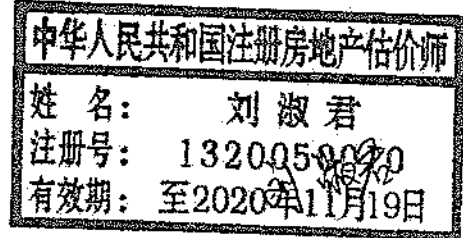
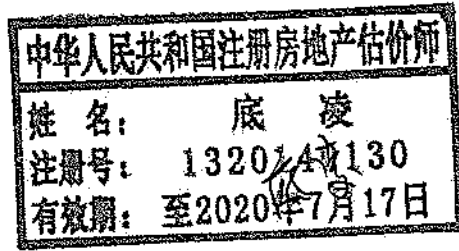
收益法是预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现至估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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，确定估价对象李建军位于白沟镇团结西路北侧阳光西郡小区 35 号楼 1 单元 1601 室房地产的总价值：75.80 万元（人民币大写柒拾伍万捌仟元整）

不动产权证书号	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)
F1006108GH	白沟镇团结西路北侧阳光西郡小区 35 号楼 1 单元 1601 室	20	16	102.25	7413	75.80

十一、注册房地产估价师盖章：



十二、估价作业日期：2020年4月1日--2020年4月15日

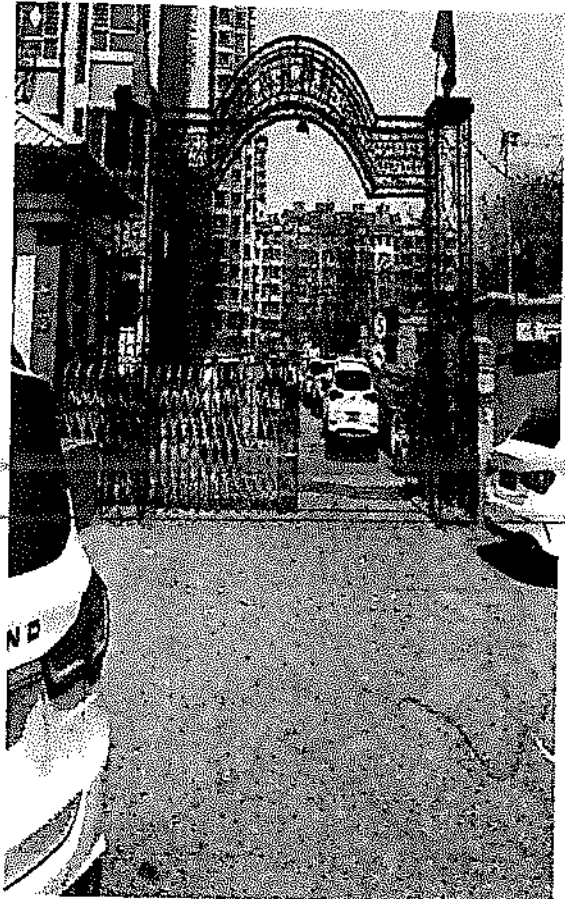
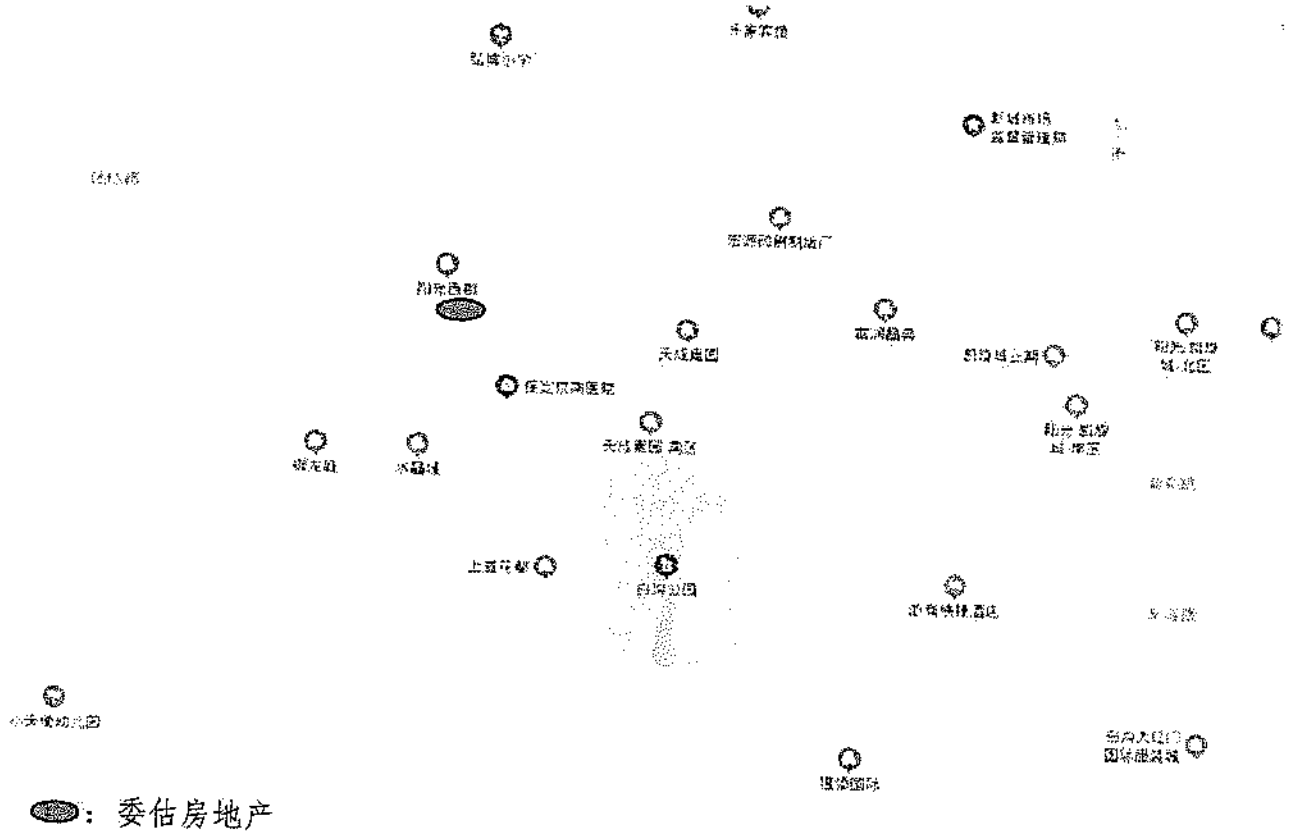
十三、估价报告应用的有效期：本估价报告自完成之日起一年内有效。

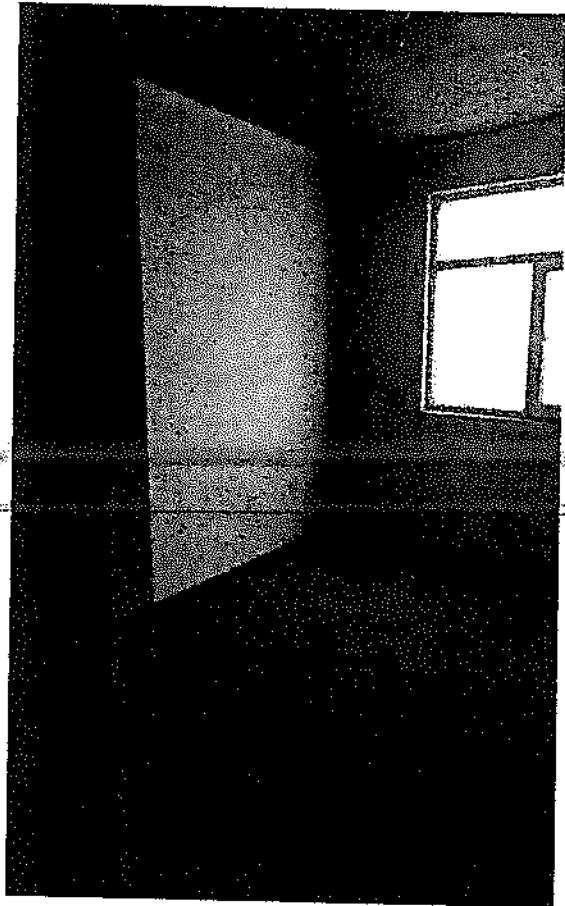
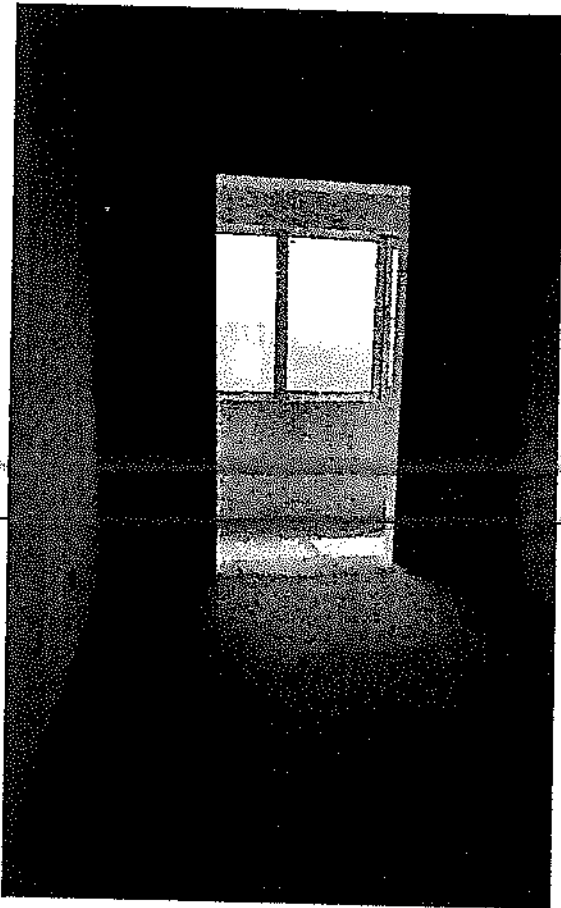
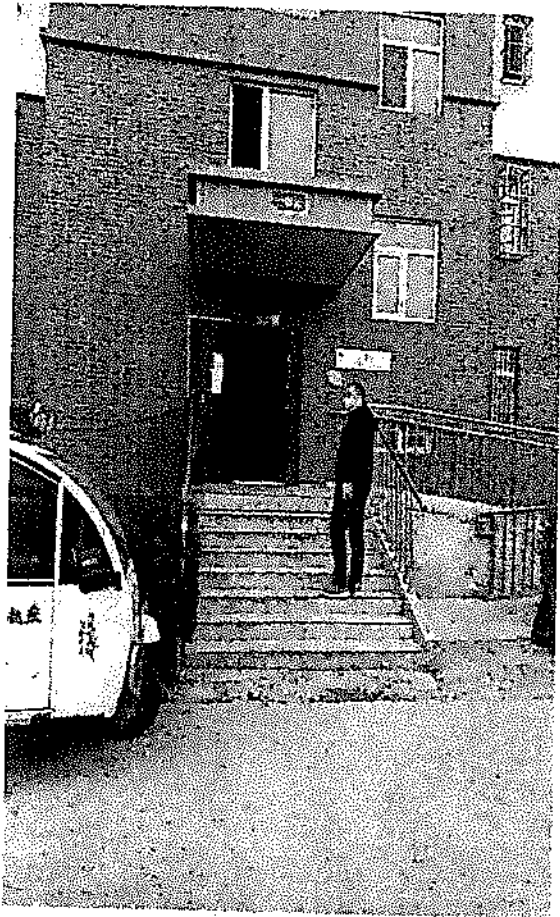


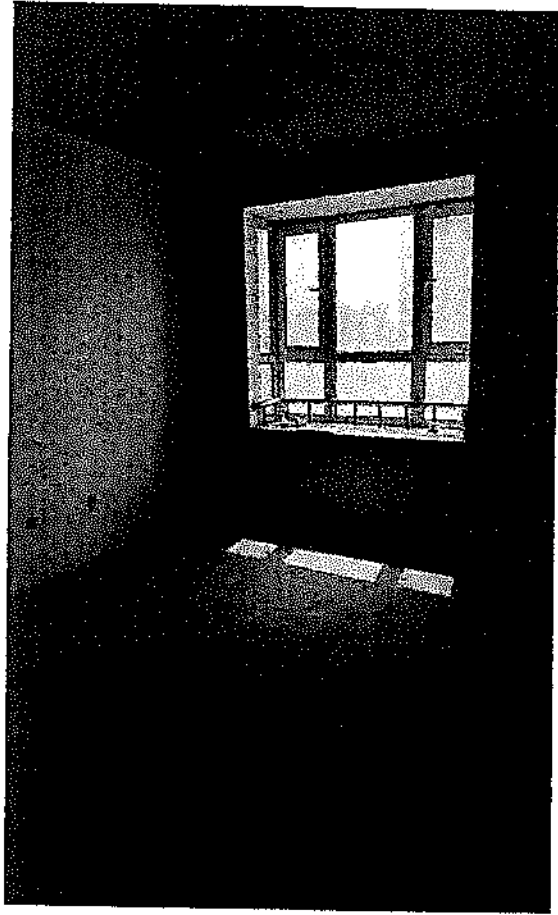
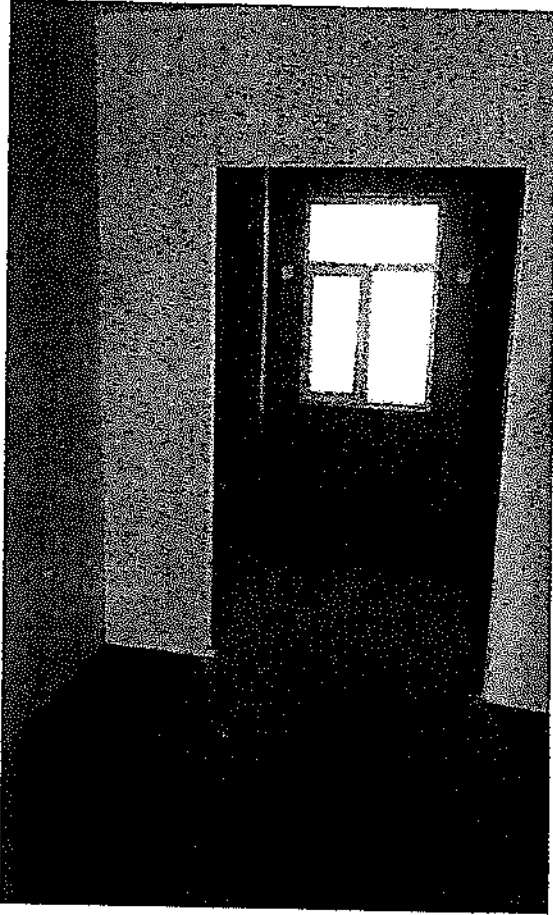
附 件

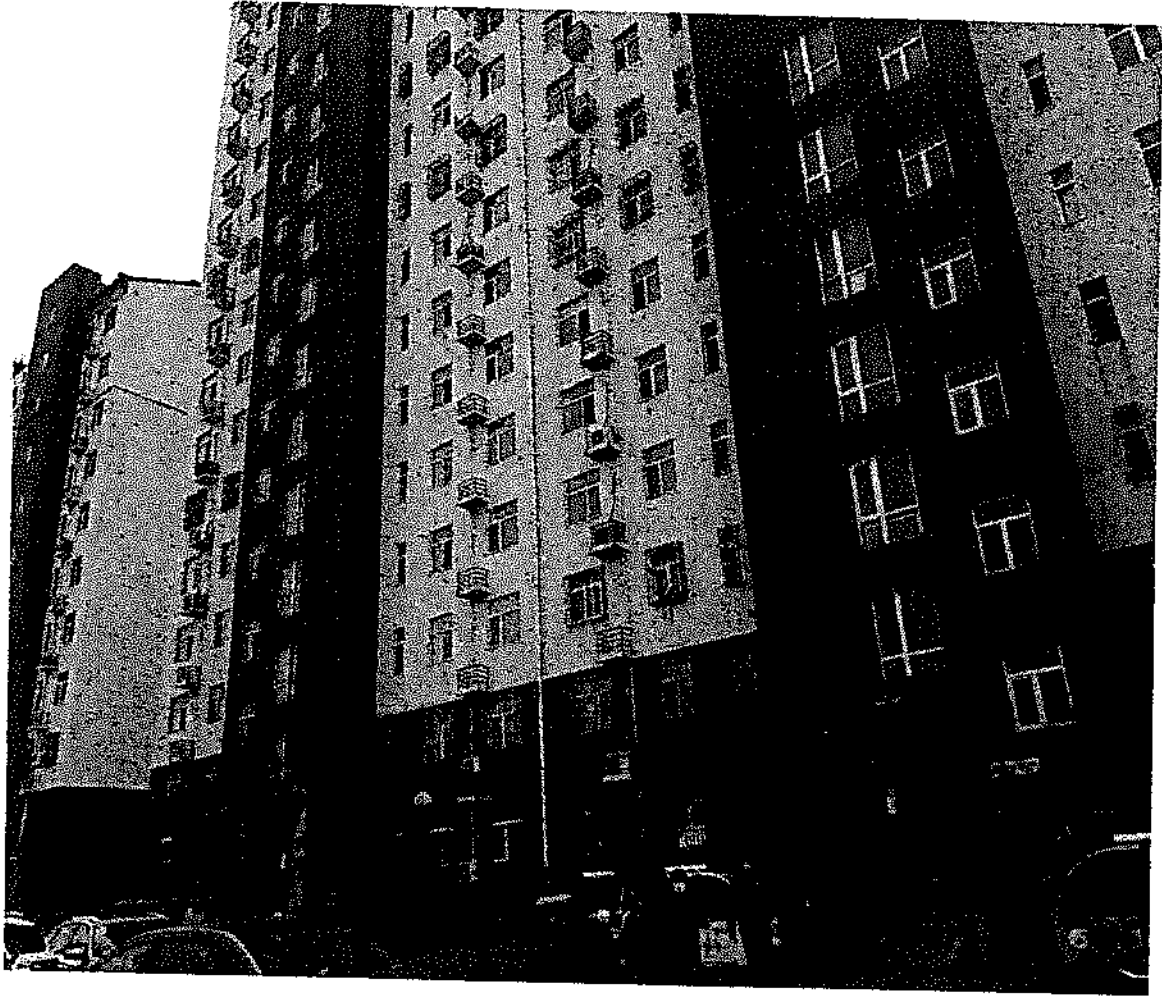
- 1、估价对象位置图及现场勘查照片
- 2、石家庄市栾城区人民法院委托书复印件
- 3、房地产登记信息及抵押权登记信息复印件
- 4、房地产估价机构营业执照复印件
- 5、房地产估价机构资质证书复印件
- 6、房地产估价师资格证书复印件

估价对象位置图及现场勘查照片









石家庄市栾城区人民法院 司法鉴定委托书

(2019)冀 0111 委鉴 154 号

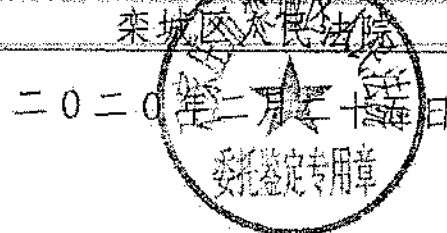
河北泰吉房地产评估有限公司：

关于申请人朱军涛与被申请人李建军借款合同纠纷一案，朱军涛申请对李建军名下的位于保定市白沟镇团结西路北侧阳光西郡小区 35 号楼 1 单元 1601 号房产（保定市房他证白沟新城字第 T9909286 号）进行价值评估。为此，委托贵单位进行评估鉴定。

联系人：栾城区人民法院 霍西艳

电话：88666170

注：公估报告应出具一式五份，末页须附有法院委托书复印件。



房地产权登记信息 (独栋、层、套、间房屋)				
不动产单元号:		房地坐落: 白沟镇团结西路北侧阳光西郡小区35号楼1单元1601室		
业务号	201605050008	BL1608310042		
内容				
房屋所有权人	朱茂顺, 平文侠	李建军		
证件种类	其它	身份证		
证件号	130684196305102574, 130684196112272569	130104196410051378		
房屋共有情况	共同共有	单独共有		
权利人类型	个人	个人		
登记类型				
登记原因				
土地使用权人				
独用土地面积 (m ²)				
分摊土地面积 (m ²)				
土地使用期限	起 止	起 止		
房地产交易价格 (万元)				
规划用途	住宅	住宅		
房屋性质				
房屋结构	混合结构	混合结构		
所在层数/总层数	/20	/20		
建筑面积 (m ²)	102.25	102.25		
专有建筑面积 (m ²)	79.61	79.61		
分摊建筑面积 (m ²)	22.65	22.65		
竣工时间				
不动产权证书号	F1006108	F1006108GH		
登记时间	2016年05月05日 14时32分03秒	2016年08月31日 00时00分00秒		
登簿人	陶洪	张铁军		
附记				

抵押权登记信息

不动产单元号:

抵押不动产类型: 土地 土地和房屋 林地和林木
土地和在建筑物 海域 海域和构筑物 其他

业务号	DB1709250005			
内容				
抵押权人	石家庄装备制造基地融富科技小额贷款有限公司			
证件种类				
证件号				
抵押人	李建军			
抵押方式	一般抵押			
登记类型	首次登记			
登记原因				
坐落	白沟镇团结西路北侧阳光西郡小区35号楼1单元1601室			
抵押范围				
被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	50.000000			
债务履行期限(债权确定期间)	2017年09月20日 起 2018年09月20日 止			
最高债权确定事实和数额(万元)				
不动产登记证明号	T9909286			
登记时间	2017年09月25日 00时00分00秒			
登簿人	袁艳刚			
注销抵押业务号				
注销抵押原因				
注销时间				
登簿人				
附记	登记时间: 2017年09月25日 00时00分00秒; 契载期限2017-9-20至2018-9-20			

查解封登记信息

不动产单元号:

业务号 内容	201810260035	201901240047		
查封机关	石家庄市栾城区人民法院	石家庄市栾城区人民法院		
查封类型	查封	轮候查封		
查封文件	(2018)冀0111民初1744号	(2019)冀0111民初182号		
查封文号	(2018)冀0111民初1744号	(2019)冀0111民初182号		
查封期限	2018-10-26 13:47:00起 2021-10-25 00:00:00止	2019-01-24 11:19:00起 2022-01-23 11:18:59止		
查封范围	白沟镇团结西路北侧阳光西郡小区35号楼1单元1601室	白沟镇团结西路北侧阳光西郡小区35号楼1单元1601室		
登记时间	2018年10月26日 16时55分31秒	2019年01月24日 16时35分18秒		
登簿人	陈立华	张子伊		
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
附记	登记时间: 2018年10月26日 16时55分31秒; 原告:朱军涛 法官名称:麻辉 联系电话:18531158596	登记时间: 2019年01月24日 16时35分18秒; 原告:王水群 法官名称:麻辉 联系电话:0311-8866615 7		
备注信息				

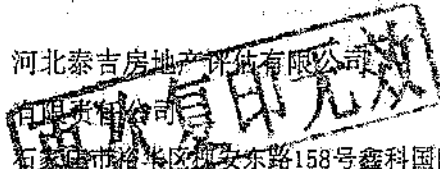


营业执照

副本编号: 1

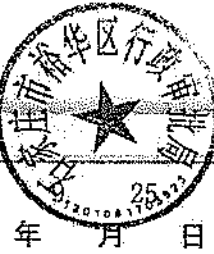
(副本) 统一社会信用代码 91130108774421984Y

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1503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)



登记机关

2017



年 月 日

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: 万琴
(执行事务合伙人)

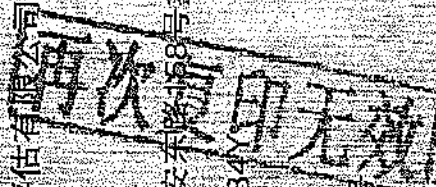
住所: 石家庄市裕华区槐安东路158号鑫科国际广场商业办公楼01单元

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

有效期至: 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. 00143895

姓名 / Full name

刘淑君

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130103196408122126

注册号 / Registration No.

1020050010

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

2020-11-19

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. 00135756

姓名 / Full name

底凌

性别 / Sex

女

身份证件号码 / 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



