

# 房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

估价项目名称：位于石家庄市行唐县龙州大街东段北侧世纪名都小区4号楼1单元3楼东门居住用途房地产市场价值估价项目

估价委托人：河北省行唐县人民法院

估价机构：河北德信行房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨静(注册号：1320120006)

庄明霞(注册号：1320170051)

估价报告出具日期：2020年08月25日

估价报告编号：德信行【2020】估字第202008107号

## 致估价委托人函

河北省行唐县人民法院：

受贵院的委托，我对王增梅所有的，位于石家庄市行唐县龙州大街东段北侧世纪名都小区 4 号楼 1 单元 3 楼东门，地上住宅建筑面积 149.27 平方米的房地产的市场价值进行了评估。我公司的估价人员对估价对象进行了详实的实地查看和有关资料的收集工作，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，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能、用途等因素和估价委托人提供的有关资料等，遵循独立、客观、公开、公平、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果如下：

- 1、**估价目的：**为估价委托人了解涉案房地产客观市场价值提供参考依据
- 2、**价值时点：**2020 年 08 月 21 日（完成实地查勘之日）。
- 3、**估价方法：**比较法。
- 4、**价值类型：**市场价值
- 5、**估价结果：**房地产评估总价 87.80 万元，人民币大写捌拾柒万捌仟元整，详细结果如下表：

房号	所在层数	设计用途	建筑面积(平方米)	评估单价(元/m <sup>2</sup> )	房地产市场价值(万元)	备注
4-1-3 (东)	3	住宅	149.27	5882	87.80	
合 计			149.27		87.80	

(币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。)

6、**特别提示：**本报告交付估价委托人估价报告原件一式伍份，报告复印件无效。本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。

特此  
函告

河北德信行房地产资产评估有限公司

法定代表人：



2020 年 08 月 25 日

# 目 录

致估价委托人函.....	1
一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、估价结果报告.....	6
(一) 估价委托人.....	6
(二) 估价机构.....	6
(三) 估价目的.....	6
(四) 估价对象.....	6
(五) 价值时点.....	7
(六) 价值类型.....	7
(七) 估价原则.....	7
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法选用及定义.....	8
(十) 估价结果.....	10
(十一) 房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	11
(十三) 估价作业期.....	11
四、附 件.....	11
(一)、估价对象实地查勘情况和现场照片；.....	11
(二)、估价对象所处位置示意图；.....	11
(三)、河北省行唐县人民法院司法鉴定委托书复印件（（2020）冀 0125 委评 156 号）；.....	11
(四)、《房产登记信息查询情况说明》复印件；.....	11
(五)、其他产权相关资料；.....	11
(六)、没有人对本估价报告提供重要专业帮助；.....	11
(七)、估价人员资格证书复印件；.....	11
(八)、估价机构备案证书复印件；.....	11
(九)、估价机构营业执照复印件。.....	11



## 一、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准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。

2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、客观、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现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司于2020年08月21日派注册房地产估价师杨静、庄明霞对估价对象进行了实地查勘及相关资料的搜集工作。但实地查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，估价师不承担对评估标的物建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、我们承诺在按公司所提供的基础资料条件下，对本报告中选用的估价方法及其应用在其有效期内的合理性负责。

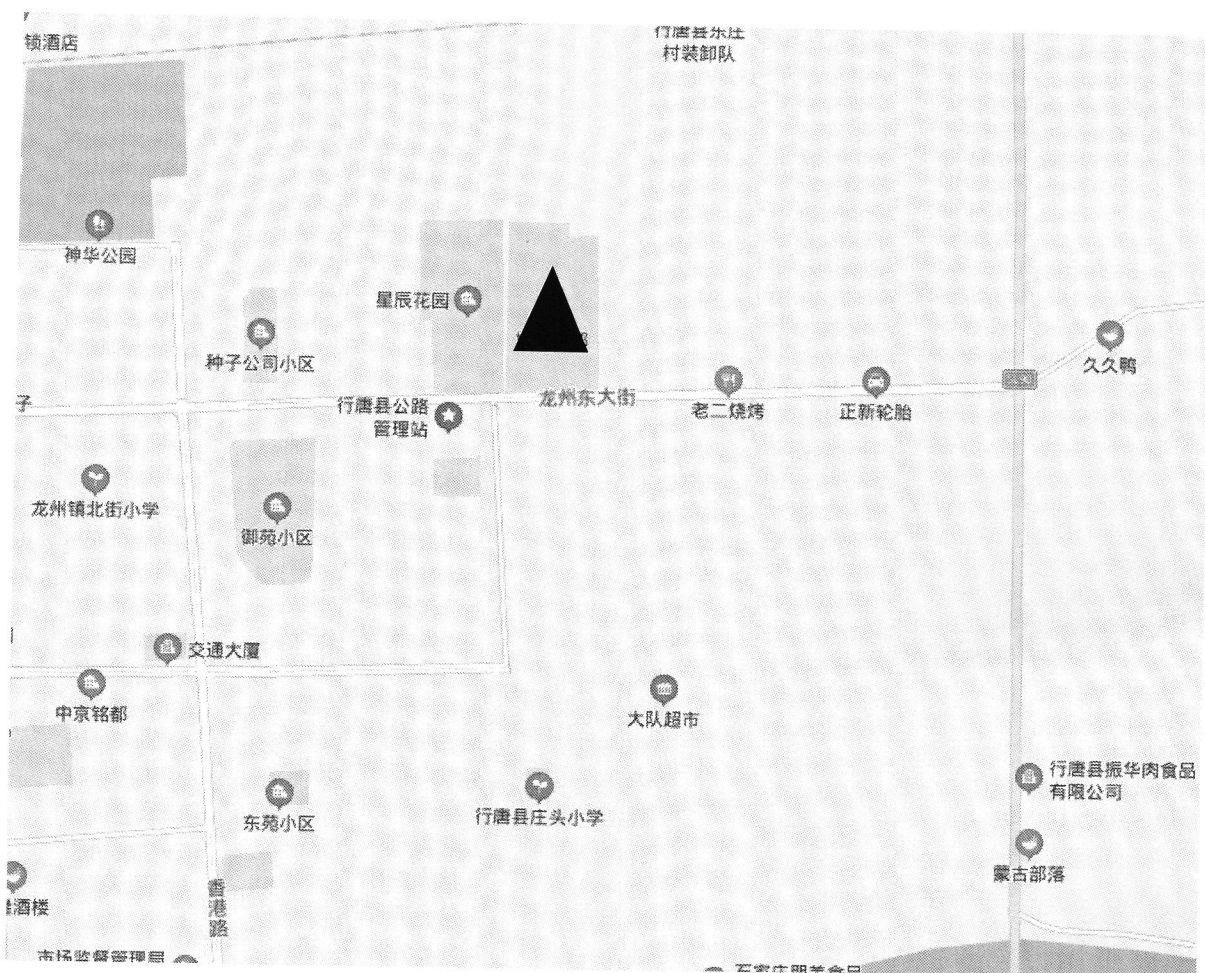
7、当事人如对本报告有异议，请收到本报告之日起五日内，以书面形式向河北省行唐县人民法院提出。

姓名	注册号	签名	签名日期
杨静	1320120006		2020年08月25日
庄明霞	1320170051		2020年08月25日

## 估价对象位置示意图



估价对象所处位置



# 河北省行唐县人民法院 司法鉴定委托书

(2020)冀 0125 委评 156 号

河北德信行房地产资产评估有限公司：

我院受理的行唐县农村信用联社有限公司诉王增梅、康军利为借款合同纠纷一案，因行唐县农村信用联社有限公司申请对位于行唐县龙州大街世纪名都小区 4 号楼 1 单元 3 楼东门(房产证号：行唐房权证龙洲镇字 130003376)房产价值进行评估，需委托你单位予以评估。价格基准日 2020 年 8 月 11 日。现将有关材料送去，请指派专业人员进行评估，由评估部门和评估人员提出书面鉴定结论，并在报告书上签名或者盖章后寄送我院。我院送去的有关材料请一并退还我院。

二〇二〇年八月二十日



房产登记信息查询情况说明

权利人	王增梅			共有方式	单独所有		
证件类型	身份证			证件号码	130125196507152011		
不动产权证号	130003376			登记时间	2014-02-24		
产别	房屋性质						
房屋座落	行唐县龙州大街东段北侧世纪名都小区4号楼1单元3楼东门						
幢号	房号	房屋结构	所在层	总层数	建筑面积	规划用途	房屋状态
001		混合结构	03	7	149.27	成套住宅	现房已抵押, 现房已查封 未关联期房, 现房无异议, 未限制

以上信息查询时点为2020-05-22 10:57:06, 仅供参考。

经办人: 高素



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. 00171825

姓名 / Full name

杨静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130105197702150926

注册号 / Registration No.

1320120006

执业机构 / Employer

河北德信行房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-29

持证人签名 / Bearer's signature

杨静



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. 00230822

姓名 / Full name

庄明霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

131128198806015745

注册号 / Registration No.

1320170051

执业机构 / Employer

河北德信行房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-2

持证人签名 / Bearer's signature

庄明霞







# 营业执照

(副'本)      副本编号: 2-2

统一社会信用代码  
9113010479659048X8



扫描二维码  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。

**名称** 河北德信行房地产资产评估有限公司

**类型** 有限责任公司(自然人投资或控股)

**法定代表人** 程永坤

**经营范围** 房地产评估、土地评估、资产评估(各类单项资产评估、企业整体资产评估及其他资产或项目评估)、社会稳定风险评估; 工程测量; 房产测绘、地籍测绘; 土地规划整理、土地复垦方案编制; 房地产信息咨询、土地信息咨询、项目咨询管理、市场调研、企业破产清算咨询、税务咨询(不含代理)、工程造价咨询; 财务及评估信息咨询; 工程预(决)算编制及审核; 工程招投标代理; 建筑项目可行性研究报告; 开发项目投资分析; 房地产经纪服务、房地产销售代理、土地登记代理、房地产买卖租赁、物业管理; 人力资源培训。(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)

**注册资本** 叁佰万元整

**成立日期** 2007年01月05日

**营业期限** 2007年01月05日至 2027年01月04日

**住所** 河北省石家庄市长安区建华北大街28号中恒大厦商业办公楼1单元2401室

登记机关 

2020年3月6日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送年度报告。      石家庄市市场监督管理局监制

## 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:** 河北德信行房地产资产评估有限公司

**法定代表人:** 程永坤  
(执行事务合伙人)

**住所:** 河北省石家庄市长安区建华北大街28号中恒大厦商业办公楼1单元2401室

**统一社会信用代码:** 9113010479659048X8

**备案等级:** 壹级

**证书编号:** 冀建房估(石)40号

**有效期限:** 截至2021年5月3日



发证机关(公章) 

2019年2月2日

中华人民共和国住房和城乡建设部制