

# 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镇伯爵世家1号楼  
3单元2302号住宅用途房地产市场价值估价  
项目

估价委托人：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：王宇新(注册号：1320170035)

庄明霞(注册号：1320170051)

估价报告出具日期：2022年04月21日

估价报告编号：德信行【2022】估字第202204073号

## 致估价委托人函

行唐县人民法院：

受贵院的委托，我公司对位于行唐县龙州镇伯爵世家1号楼3单元2302，地上建筑面积为89.96平方米，地下建筑面积为15.89平方米的住宅用途房地产的市场价值进行了评估。我公司估价人员对估价对象进行了详实的实地查看和有关地上资料的收集工作，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：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 2、价值时点：**2022年03月25日（完成实地查勘之日）。
- 3、估价方法：**比较法、收益法。
- 4、价值类型：**市场价值。
- 5、估价结果：**房地产评估总价52.32万元，人民币大写伍拾贰万叁仟贰佰元整，

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/平方米)	房地产市场价值 (万元)	备注
1-3-2302	23	住宅	89.96	5816	52.32	
203B	-2	地下室	15.89	---	---	评估价值已包含在地上房产价值内
<b>合 计</b>			<b>105.85</b>		<b>52.32</b>	

（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肆份，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：

2022年04月21日



### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人：行唐县人民法院

地 址：石家庄行唐县恒阳大街159号

#### (二) 估价机构

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

注册地址：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

备案等级：壹级

备案编号：冀建房估（石）40号

联系电话：0311-87888655

#### (三) 估价目的

行唐县人民法院关于张家丽与李峰民间借贷纠纷一案，需了解涉案房地产市场价格，特委托河北德信行房地产资产评估有限公司对涉及的房地产进行评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围

据估价委托人委托，本次估价范围为《购房协议》复印件记载的坐落于行唐县龙州镇伯爵世家1号楼3单元2302，地上建筑面积为89.96平方米的住宅用途房地产与《购买地下室协议》复印件记载的建筑面积为15.89平方米的地下室。此次评估包含房产所有权和其所占用或分摊的土地使用权价值。

##### 2、估价对象位置

估价对象是指位于行唐县龙州镇伯爵世家1号楼3单元2302住宅用途房地产，坐落于唐尧大道南侧。

##### 3、估价对象权益状况描述

至价值时点，据估价委托人提供的《购房协议》复印件记载如下，出卖人为河北博川房地产开发有限公司，住宅位于河北省行唐县伯爵世家小区第1栋3单元2302号房，建筑面积为89.96平方米。

至价值时点，据估价委托人提供的《购买地下室协议》复印件记载如下，出卖人为河北博川房地产开发有限公司，地下室位于1号楼203B，面积为15.89平方米。

房号	所在层数	设计用途	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	房地产市场价格(万元)	备注
1-3-2302	23	住宅	89.96	5816	52.32	
203B	-2	地下室	15.89	---		评估价值已包含在地上房产价值内
合计			105.85		52.32	

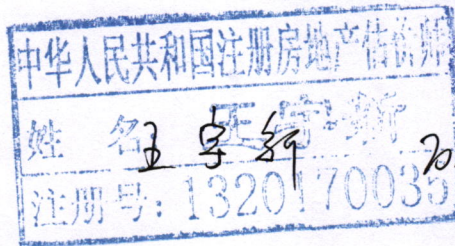
(币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。)

(十一) 房地产估价师

姓名                      注册号                      签 名                      签名日期

王宇新

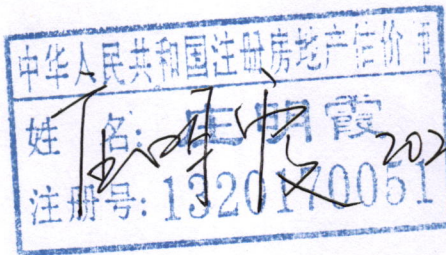
1320170035



2022年4月21日

庄明霞

1320170051



2022年4月21日

(十二) 实地查勘期

自 2022 年 03 月 25 日至 2022 年 03 月 25 日

(十三) 估价作业期

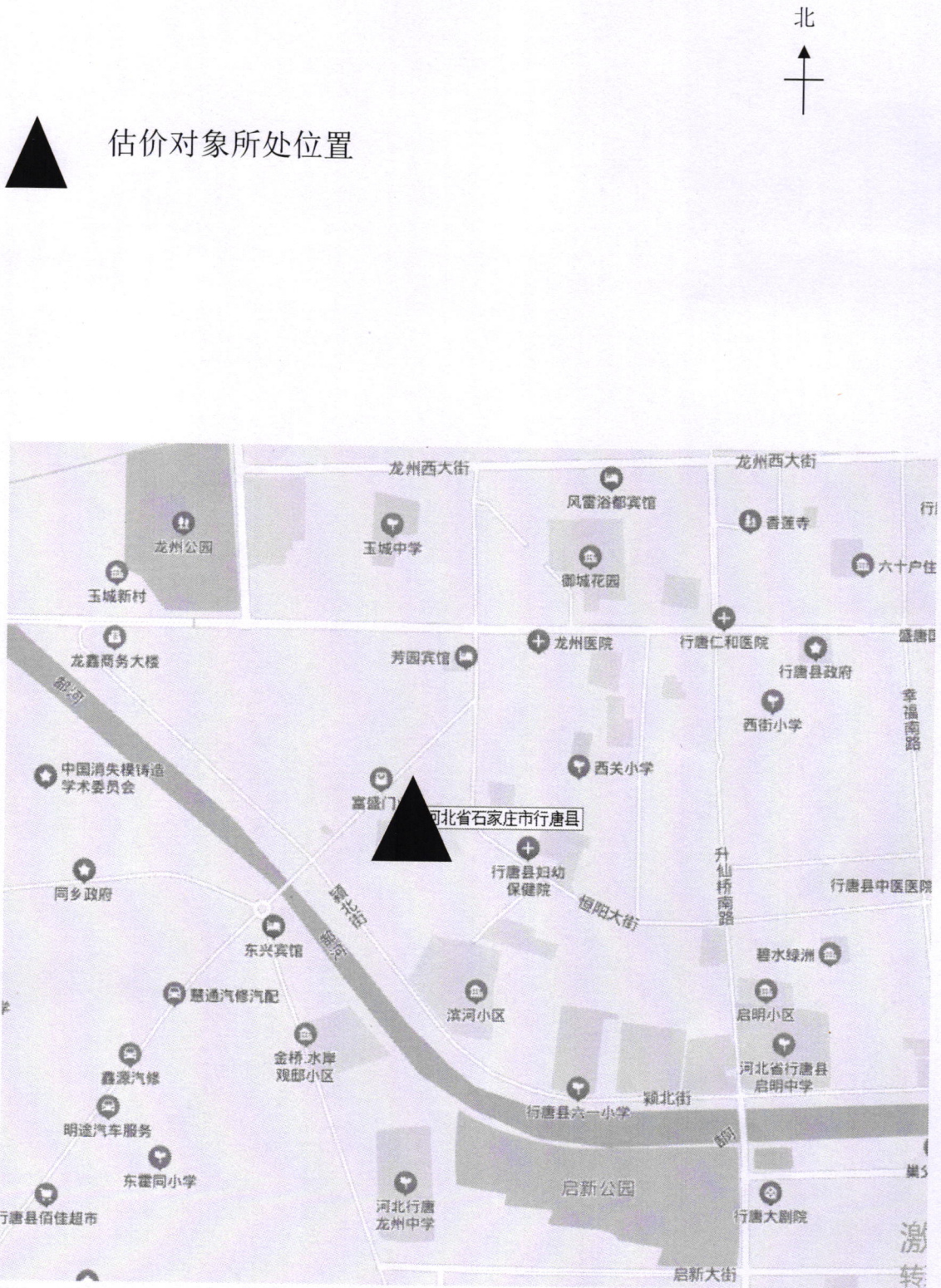
自 2022 年 03 月 25 日至 2022 年 04 月 21 日

估价对象实地查勘情况和现场照片



注册房地产估价师王宇新、庄明霞于2022年03月25日对估价对象进行了实地查勘

### 估价对象位置示意图



# 行唐县人民法院

## 鉴定委托书

(2022)冀0125委评060号

河北德信行房地产资产评估有限公司：

我院执行局移送的张家丽与李峰民间借贷纠纷一案，需要对李峰位于行唐县龙州镇伯爵世家1号楼3单元2302不动产。进行价格评估。基准日2022年3月25日进行鉴定。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第76条的规定（或《中华人民共和国刑事诉讼法》第144条的规定），特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定文书，并签名或者盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附件： 1. 《委托鉴定要求》

2. 《委托鉴定材料清单》

二〇二二年三月二十四日

主办人： 行唐县人民法院审管办柳根拴

电话：18531158657 传真：\_\_\_\_\_

