



房产司法拍卖估价报告

冀华丰司估字第 2107050376 号

估价项目名称：河北省隆尧县人民法院受理的中国银行隆尧支行与王亚磊借款合同纠纷一案涉及的王亚磊继承的位于隆尧县大宁甫村北祁南路南侧的房产
市场价值评估（隆尧县）

估价委托人：河北省隆尧县人民法院

房地产估价机构：河北华丰房地产价格评估有限公司

注册房地产估价师：杨占生（注册号：1320030069）

董梅（注册号：1320110074）

估价报告出具日期：2021 年 07 月 02 日



致估价委托人函

河北省隆尧县人民法院:

受贵院委托,我们对贵院受理的中国银行隆尧支行与王亚磊借款合同纠纷一案涉及的王亚磊继承的位于隆尧县大宁甫村北祁南路南侧的房产市场价值进行了评估。

估价目的:为估价委托人确定拍卖保留价提供参考依据而评估估价对象房产市场价值。

估价对象:根据委托人提供的《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书》、《房屋所有权证》确定,证号为隆房权证 2015 字第 12007625 号,房屋所有权人为王京华,房屋坐落:隆尧县大宁甫村北祁南路南侧,规划用途无,估价对象房屋总层数为 2 层,所在层为 1-2 层,建筑面积为 1494.18 平方米,混合结构,建成年代为 2014 年。

价值时点:2021 年 06 月 30 日,为注册房地产估价师现场勘查之日。

价值类型:为估价对象在价值时点的市场价值。

估价方法:成本法

估价结果:我们根据特定的估价目的,遵循估价原则,按照科学的估价程序,选用适宜的估价方法进行估价,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,确定估价对象在价值时点的市场价值为 **199.02 万元(取整至佰位)**,大写人民币壹佰玖拾玖万零贰佰元整,单价 1332 元/平方米。

特别提示:

1. 本报告采用 EXCEL 电算化连续计算得出最后结果,最终单价受保留小数位数限制,如与总价有误差,以总价结果为准;
2. 本报告交付估价委托人估价报告原件一式五份,报告复印件无效,在此提请报告使用者注意;

特此函告。

河北华丰房地产价格评估有限公司
2021 年 07 月 02 日



目录

估价师声明.....	3
估价假设和限制条件.....	4
一、一般假设.....	4
二、背离事实假设.....	4
三、估价报告使用限制.....	4
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	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.....	9
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
十四、估价报告应用的有效期.....	10
附件.....	11

估价师声明

我们郑重声明:

1. 注册房地产估价师在估价报告中对事实的说明是真实和准确的, 没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏;
2. 估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立客观公正的专业分析、意见和结论, 但受到估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制;
3. 注册房地产估价师与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. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》以及相关房地产估价专项标准进行估价工作, 形成意见和结论, 撰写估价报告;
5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供了《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书》、《河北省隆尧县人民法院执行裁定书》、《执行局评估移送函》、《房屋所有权证》（隆房权证 2015 字第 12007625 号），我们对其中记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

2. 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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

3. 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予以了关注，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。

4. 估价时没有考虑国家未来宏观经济政策变化、市场供应关系变化、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，以及特殊交易方式下的特殊交易价格对评估价值的影响。

5. 本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体各项权益和各项服务配套设施为假设前提。

6. 委托人未提供估价对象有租赁权和地役权等用益物权的证明材料，本次估价假设估价对象没有租约限制，也没有设定担保物权和地役权等用益物权。

二、背离事实假设

在房地产司法拍卖估价中，不考虑拍卖财产上原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素，因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭，查封因拍卖而解除。

三、估价报告使用限制

1. 本估价报告仅为估价委托人确定拍卖保留价提供价值参考依据，不得用于其他用途。

2. 本估价报告使用期限（估价报告应用的有效期）为壹年，即自估价报告出具之

河北华丰房地产价格评估有限公司 麒麟郡7号楼2单304室 电话: 5730155 (传真) 15127916066

日起壹年内有效，过期需另行评估；估价委托人在本估价报告使用期限内使用本报告，本公司承担相应责任，估价委托人不当使用的除外；超过本报告使用期限使用的，本公司不承担任何责任。

3. 本报告必须完整使用方为有效，对片面使用本报告内容造成的经济损失及其它法律问题，本估价机构不承担责任。

4. 本估价报告经房地产估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签名后方为有效。

5. 本估价报告未经房地产估价机构书面同意，不得向估价委托人和评估报告审核之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上。

估价结果报告

一、估价委托人

名称: 河北省隆尧县人民法院
地址: 河北省隆尧县康庄路 466 号

二、房地产估价机构

机构名称: 河北华丰房地产价格评估有限公司
法定代表人: 李惠民
住所: 石家庄新华区中华北大街 19 号石房大厦 1006 室
统一社会信用代码: 911301057468669355
备案等级: 壹级
证书编号: 冀建房估(石)15 号
有限期限: 截至 2022 年 5 月 20 日

三、估价目的

为估价委托人确定拍卖保留价提供参考依据而评估估价对象房产市场价值。

四、估价对象

(一) 实物状况

估价对象房屋总层数为 2 层, 所在层为 1-2 层, 建筑面积为 1494.18 平方米, 混合结构, 建成年代为 2014 年, 至价值时点, 估价对象外墙面刷涂料, 室内部分房间地板砖地面, 部分房间水泥地面, 普通涂料内墙面, 部分房间石膏吊顶, 室内楼梯, 不锈钢楼梯扶手, 塑钢门窗。有水、电等基础配套设施; 估价对象地基基础承载能力强, 承重构件完好, 排水设施畅通, 楼地面整体面层完好, 门窗开关灵活, 设备、管道、电气线路及各种照明装置完好。

(二) 区位状况

估价对象位于隆尧县大宁甫村北祁南路南侧, 交通较便利; 该区域基础设施较完善, 地理位置较好, 环境较好。

(三) 权益状况

至价值时点, 根据委托人提供的《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书》、《房屋

所有权证》确定，证号为隆房权证 2015 字第 12007625 号，房屋所有权人为王京华，房屋坐落：隆尧县大宁甫村北祁南路南侧，规划用途无，根据委托人提供的《河北省隆尧县人民法院执行裁定书》推定，被执行人王亚磊继承房屋所有权人为王京华的房产。

涉案原由：中国银行隆尧支行与王亚磊借款合同纠纷一案中，已诉至隆尧县人民法院，需评估涉案的王亚磊继承的王京华名下的估价对象市场价值。

五、价值时点

2021 年 06 月 30 日，为注册房地产估价师现场勘查之日。

六、价值类型

估价对象在价值时点的市场价值。市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

1. 独立客观公正原则

独立客观公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。所谓“独立”，就是要求估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，独立完成估价作业；所谓“客观”，就是要求估价机构和估价师在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中任何一方，公平正直地进行估价。

2. 合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价；在实际估价中，法律、法规、规章和政策规定不得以某种方式处分的房地产，就不能成为以该种处分方式为估价目的的估价对象；依法判定的估价对象状况通常是估价对象现状，但也可能不是现状，而是有关规定或合同、招标文件等中约定的状况。

3. 价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时间的价值或价格。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地

产市场是不断变化的,从而房地产价格和价值是不断变化的。确定价值时点应在先,得出评估价值应在后;不论是何种估价目的,评估估价对象价值所依据的市场状况始终是价值时点的状况,但估价对象状况不一定是价值时点的状况。

4. 替代原则

替代原则要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内。房地产估价之所以要遵循替代原则,是因为根据经济学原理,在同一个市场下相同的商品有相同的价格。虽然房地产具有独一无二性,但在同一个房地产市场上,相似的房地产也会有相近的价格。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。所谓最高最佳利用,是指法律上允许、技术上可能、经济上可行,使估价对象的价值最大的一种利用。除现状价值评估外,房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则,是因为在现实的房地产利用中,每个房地产拥有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力,以获取最大的经济利益。

八、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. 《中华人民共和国资产评估法》;
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
3. 《中华人民共和国土地管理法》;
4. 《中华人民共和国物权法》;
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》;
6. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273号);

(二) 本次估价采用的技术标准:

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) 估价委托人提供的有关资料:

1. 委托人提供的《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书》原件;
2. 委托人提供的《河北省隆尧县人民法院执行裁定书》复印件;
3. 委托人提供的《执行局评估移送函》复印件;
4. 委托人提供的《房屋所有权证》复印件;

5. 估价委托人提供的其他资料。

(四) 房地产估价机构掌握的有关资料和注册房地产估价师实地勘查、调查所获取的资料等。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》，根据估价目的及估价对象的状况，应分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法和假设开发法等几种。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

依据《河北省邢台市中级人民法院明传关于执行案件中缺失产权证明的房地产司法评估情况的实施意见》（邢法明传（2018）271号），第三条：对于有土地使用权，有产权证明或主管部门认定，但建设的房产无产权证明或主管部门认定的，可以委托评估公司进行评估，对土地使用权可进行正常评估。对地上建筑物评估，只能扣除折旧后评估成本价值。



本次估价的估价目的是为估价委托人确定拍卖保留价提供参考依据而评估估价对象地上房屋市场价值，通过实地勘察和对周边区域的调查并分析有关资料之后，根据估价对象的特点和实际情况及本次估价目的，认为同一区域缺少同类房地产的交易实例，更不易在同一供需圈内找到符合条件的可比实例，故不宜采用比较法；同一区域内该类房产出租情况较少，因此也不宜采用收益法；估价对象各组成部分的价值可以调查测算，可采用成本法进行评估；估价对象为已建成房产，再开发可能性不大，不宜采用假设开发法。因此最终确定采用成本法作为本次估价的方法。

成本法是先分别求取估价对象在价值时点的重新购建成本和折旧，然后将重新购建成本减去折旧来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

我们根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照科学的估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点的市场价值为 **199.02 万元（取整至佰位）**，大写人民币**壹佰玖拾玖万零贰佰元整**，单价 **1332 元/平方米**。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨占生	1320030069		2021年07月02日
董梅	1320110074		2021年07月02日

十二、实地查勘期

2021年06月30日

十三、估价作业期

2021年06月30日-2021年07月02日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告自报告出具之日起壹年内有效，估价报告有效期自2021年07月02日起至2022年07月01日止。

附件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象现场勘查照片
3. 《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书》复印件
4. 《河北省隆尧县人民法院执行裁定书》复印件
5. 《执行局评估移送函》复印件
6. 《房屋所有权证》复印件
7. 房地产估价机构营业执照复印件
8. 房地产估价机构备案证书复印件
9. 注册房地产估价师资格证书复印件

隆尧县人民法院
司法技术鉴定委托书

(2021)冀 0525 委评 15 号

河北华丰房地产价格评估有限公司：

兹有中国银行隆尧支行与王亚磊借款合同纠纷一案中，需委托你处予以评估。现附上相关资料，请你指派专业人员对下列问题进行评估，并在 30 个工作日内做出书面结论，评估人签名，评估单位盖章。(评估报告及实物照片电子版同时发送至：470014120@qq.com)

要求鉴定事项：隆房权证 2015 字第 12007625 号房产及隆国用 2009 第 019 号土地价值（司法拍卖用）

附送资料：1、委托书、2、执行局评估移送函、3、(2021)冀 0525 执 440 号执行裁定书、4、地籍调查表。

联系电话：17703397632

联系人：刘更水

2021 年 6 月 23 日

河北省隆尧县人民法院
执行裁定书

(2021)冀0525执440号

申请执行人：中国银行股份有限公司隆尧支行，住所地河北省隆尧县康庄路18号。

法定代表人：范亚民

被执行人：王亚磊，男，汉族，1988年7月18日出生，住所地隆尧县尹村镇大宁甫村4号。身份证号码130525198807182758

中国银行股份有限公司隆尧支行申请王亚磊借款合同纠纷一案，隆尧县人民法院作出的(2018)冀0525民初1151号判决书已发生法律效力。申请执行人于2021年4月27日向本院申请执行，被执行人王亚磊拒不履行生效法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定，裁定如下：

查封被执行人王亚磊继承王京华的隆房权证2015字第12007625号房产与隆国用2009第019号土地

本裁定立即执行。

审判员 郑利春
审判员 王立志
审判员 王立志
二〇二一年八月
书记员 檀春发

执行局评估移送函

司法技术辅助室：

执行局在执行中国银行隆尧支与王亚磊合同纠纷一案中，要求对王亚磊继承的大宁铺村北土地与房产进行价值评估。本局认为评估内容确系专门性问题，执行此案需要对评估内容进行评估。根据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的有关规定，现委托你室委托评估机构对王亚磊继承的大宁铺村北土地与房产进行价值评估。



移送材料及委托相关内容见案件移交表

房屋权证 2015 字第 1200762号

房屋所有权人	王承华		
共有情况			
房屋坐落	隆善县大寺前村北村前整组		
登记时间	2015.12.7		
房屋性质			
规划用途			
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
	1	1394.58	
其他	产权清晰		
土地号	土地取得方式	土地使用年限	至 止
隆善县 012004	国有出让		

附 记

此权证为房屋所有权人王承华向隆善县不动产登记中心申请办理

制发单位 (盖章)



营业执照

(副本) 副本编号: 4-4

统一社会信用代码
911301057468669355

 扫描二维码登录“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 河北华丰房地产价格评估有限公司	注册资本 贰佰万元整
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期 2003年01月24日
法定代表人 李惠民	营业期限 2003年01月24日至 2023年01月23日
经营范围 房地产价格评估, 工程技术咨询; 工程造价咨询; 地质灾害评估; 房地产营销策划, 房地产经纪服务; 编制项目可行性研究报告; 测绘服务; 资产评估; 土地调查服务; 基准地价评估服务; 标定地价评估服务; 宗地价格评估服务; 地价监测服务; 土地规划服务(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)	住所 石家庄新华区中华北大街19号石房大厦1006室

登记机关  2020年5月29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公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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: 河北华丰房地产价格评估有限公司

法定代表人: 李惠民
(执行事务合伙人)

住所: 石家庄新华区中华北大街19号石房大厦1006室

统一社会信用代码: 911301057468669355

备案等级: 壹级

证书编号: 冀建房估(石)15号

有效期限: 截至2022年5月20日

发证机关(公章)  2019年5月21日

中华人民共和国住房和城乡建设部制

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. 00166903

姓名 / Full name

杨占生

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

132439196402070614

注册号 / Registration No.

1320030069

执业机构 / Employer

河北华丰房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-11-12

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. 00233339

姓名 / Full name

董梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130123197804210048

注册号 / Registration No.

1320110074

执业机构 / Employer

河北华丰房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

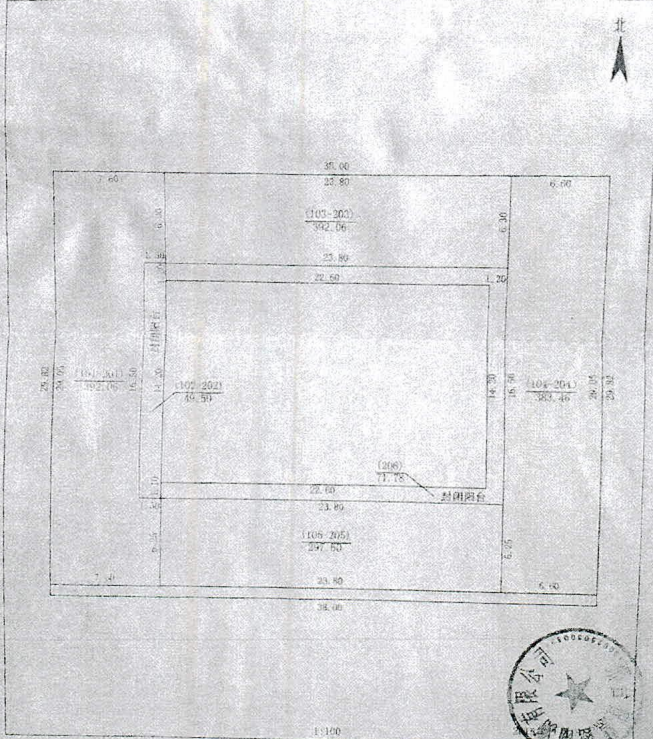
2023-7-28

持证人签名 / Bearer's signature



房产幢平面图

层号	层数	结构	层数	建成年份	2014
楼号	楼名	楼层		建筑面积	1494.15
楼址 德化县太平南村北					



房地产平面图



德化县房屋测绘有限公司

估价对象位置示意图



估价对象现场勘查照片

