

冀领信评[2021]字第 F091506 号

涉执房地产处置 司法评估报告

估价项目：李金生、李小妹位于临漳县城金凤大街北段东侧<建邺佳园>5-2-202 住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：河北省临漳县人民法院

机构名称：河北领信房地产资产评估有限公司

估价人员：谢磊 胡海燕

估价报告出具日期：2021年09月15日

致估价委托人函

河北省临漳县人民法院：

受贵单位的委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对李金生、李小妹所属的位于临漳县城金凤大街北段东侧<建邨佳园>5-2-202，建筑面积为 128m²（《临漳县房屋所有权登记发证申请书》证号：临房权证城区字第 2010-0498 号）的住宅用途房地产进行现时市场价值评估。

价值时点：2021 年 07 月 13 日

估价目的：确定估价对象现时市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

经过实地勘查和区域市场调查，遵照《中华人民共和国资产评估法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》等法律法规和技术标准，在与本估价报告书假设条件相同的情况下，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法，经过测算，结合估价经验与对影响房地产市场价格的因素进行分析，最终确定估价对象在价值时点的现时市场价值为：

房地产总价：人民币 780928 元

大 写：人民币柒拾捌万零玖佰贰拾捌元整

单 位 价 格：人民币 6101 元/m²

大 写：每平方米陆仟壹佰零壹元整

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。估价的详细结果及有关说明，详见《估价结果报告》。

河北领信房地产资产评估有限公司



法定代表人（盖章）



2021 年 09 月 15 日

房地产估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：河北省临漳县人民法院

二、估价机构

估价机构：河北领信房地产资产评估有限公司

住所：邯郸市丛台区人民东路98号招贤大厦9层903、904、905号

资质等级：贰级 资质证书编号：冀建房估（邯）13号

联系电话：0310-3020008、15033000176

三、估价目的

确定估价对象现时市场价值，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

（一）估价对象范围：

估价对象为李金生、李小妹所属的位于临漳县城金凤大街北段东侧<建邺佳园>5-2-202的住宅房地产，建筑面积为128平方米。

（二）估价对象基本状况：

| | |
|-------|---------------------------|
| 权属人 | 李金生、李小妹 |
| 房屋坐落 | 临漳县城金凤大街北段东侧<建邺佳园>5-2-202 |
| 合同编号 | 临房权证城区字第2010-0498号 |
| 房屋结构 | 混合结构 |
| 层次/层数 | 2层/6层 |
| 建筑面积 | 128m ² |
| 规划用途 | 住宅 |
| 建造年代 | 2009年 |

(三) 土地基本状况

估价委托人未提供估价对象所对应《国有土地使用证》或其他土地使用权相关资料，本次估价结果包含了估价对象所对应的土地使用权价值；共用宗地形状较规则，周边居住密集程度较优，基础设施较完善，满足“七通一平”，地势平缓。

(四) 估价对象实体概况

估价对象为混合结构楼房，房屋总层数为6层，所在层次为2层，西户，建筑面积为128平方米；根据委托方提供的房屋平面图可知估价对象为3室2厅1厨2卫1阳台，客厅顶石膏线，内墙及顶刷漆，吸顶灯照明，地砖地面；客厅石膏顶线，内墙及顶刷漆，地砖地面；厨房、卫生间均为地砖地面，内墙贴砖，集成顶；室内木门，塑钢窗；外墙抹灰刷涂料；防盗门入户。

房屋平面布局较合理，内部功能分区较明确，能较好的满足住宅使用所需空间。估价对象维护保养现状较好，公共配套设施完备并能充分利用。房屋结构部分墙体坚固，屋面未见漏水，结构完好；室内设备管线完好，未见跑、漏现象发生，并能正常使用；门窗开关灵活，在功能上仍能满足现状使用，根据实际情况确定房屋的完损等级为完好房。价值时点，估价对象为居住状态，室内水、电、讯等设施齐全。

(五) 估价对象区域概况

估价对象位于临漳县古城大道与金凤北大街交叉口北行约300米路东，建邺佳园。附近有中国邮政储蓄银行（西关营业所）、河北省信用社，临漳县友爱医院、临漳县妇幼保健院，曙光学校、临漳县第三小学、临漳县第五小学、临漳县第三中学、局直实验中学，万家福超市、迎宾超市（金凤北大街店）、福客隆超市（铜雀北大街店），公交810路可到达，距临漳县汽车站约0.6公里。生活方便，交通便利。

五、价值时点

本次估价确定2021年07月13日为本报告的价值时点。

六、价值定义

本次估价价值类型为市场价值。市场价值是指估价对象在公开市场标准及满足估价的假设和限制条件下，于价值时点2021年07月13日所具有的客观合理价值。

七、估价依据

(一) 法律、法规和政策性文件

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正)；

2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行)；

3、《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》(中华人民共和国国务院令第55号，1990年5月19日起实施)；

4、《不动产登记暂行条例》(中华人民共和国国务院令第656号，2015年3月1日起施行)；

5、《中华人民共和国资产评估法》(2016年主席令第46号)；

6、《中华人民共和国担保法》(1995年6月3日中华人民共和国主席令第五十号公布 1995年10月1日起施行)；

7、《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过)。

(二) 有关估价标准

1、《房地产估价规范》(GB/T50291-2015，2015年12月1日起实施)；

2、《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013，2014年2

月1日起实施)；

3、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过)；

4、《房屋完损等级评定标准(试行)》(城住字[1984]第678号)；

5、《房地产估价报告评审标准》。

(三)估价委托人提供的相关资料

1、《河北省临漳县人民法院评估委托书》原件；

2、估价对象《临漳县房屋所有权登记发证申请书》复印件；

3、《房屋买卖合同》复印件及其他资料；

(四)估价人员调查收集的相关资料

1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料；

3、估价人员调查收集的其他相关资料。

八、估价原则

本次评估在遵循公正、公开、客观、科学原则的前提下，具体依据如下：

(一)合法原则

遵循合法原则，应以估价对象的合法使用、合法处分为前提。

(二)最高最佳使用原则

遵循最高最佳使用原则，应以估价对象的最高最佳使用为前提。本次估价以保持现状继续使用为前提。

(三)替代原则

遵循替代原则，要求估价结果不得偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

(四)价值时点原则

价值时点原则要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点上

的客观合理价格或价值。估价不是求取估价对象在所有时间上的价值，而是求取估价对象在某一时间上的价值，而这一时间不是估价人员可以随意假定的，必须依据估价目的来确定，这一时点即是价值时点。

九、估价方法

(一) 估价方法选择：

随着我国房地产估价业的发展，目前比较实用的房地产估价方法有比较法、成本法、假设开发法、收益法等方法。由于不适宜的估价方法可能使评估结果产生较大的偏差，因此进行房地产评估时，就要根据估价对象实际情况，充分考虑房地产类型及所掌握的资料，选择最适宜的方法进行评估。

估价对象为住宅房地产，在同一供应圈内类似的交易案例较多，容易选取可比实例，且其收益性资料容易取得，假设开发法适用于在建工程整体价值的评估，成本法则适用于市场交易实例难以获得，且需熟知估价对象价值各组成部分费用项目明确、账目清楚时的工业厂房的价值评估，综上所述，根据《房地产估价规范》有关规定，结合估价人员的经验，本次采用比较法和收益法进行评估。

(二) 估价方法定义：

比较法是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值作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后利用报酬率或资本化率、收益乘数将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

李金生、李小妹所属的位于临漳县城金凤大街北段东侧<建邺佳园>5-2-202的建筑面积128m²的房地产于2021年07月13日（价值

时点) 满足各项限制条件下的现时市场价值为：

房地产总价：人民币 780928 元

大 写：人民币柒拾捌万零玖佰贰拾捌元整

单 位 价 格：人民币 6101 元/m²

大 写：每平方米陆仟壹佰零壹元整

十一、注册房地产估价师

| 姓名 | 注册证号 | 签字 |
|----|------|----|
|----|------|----|

| | | |
|-----|------------|--|
| 谢 磊 | 1320120038 | |
|-----|------------|--|



| | | |
|-----|------------|--|
| 胡海燕 | 5220130062 | |
|-----|------------|--|



十二、实地勘查日

2021 年 07 月 13 日

十三、估价作业日期

2021 年 07 月 13 日-2021 年 09 月 15 日

河北领信房地产资产评估有限公司

2021 年 09 月 15 日



附 件

- 估价对象坐落位置示意图
- 《河北省临漳县人民法院评估委托书》复印件
- 估价对象《临漳县房屋所有权登记发证申请书》复印件
- 估价对象《房屋买卖合同》复印件
- 房地产估价机构备案证件复印件
- 估价机构企业营业执照复印件
- 准予变更登记通知书复印件
- 注册房地产估价师资格证书复印件
- 估价对象现场勘查照片

注：附件与正文具有同等法律效力

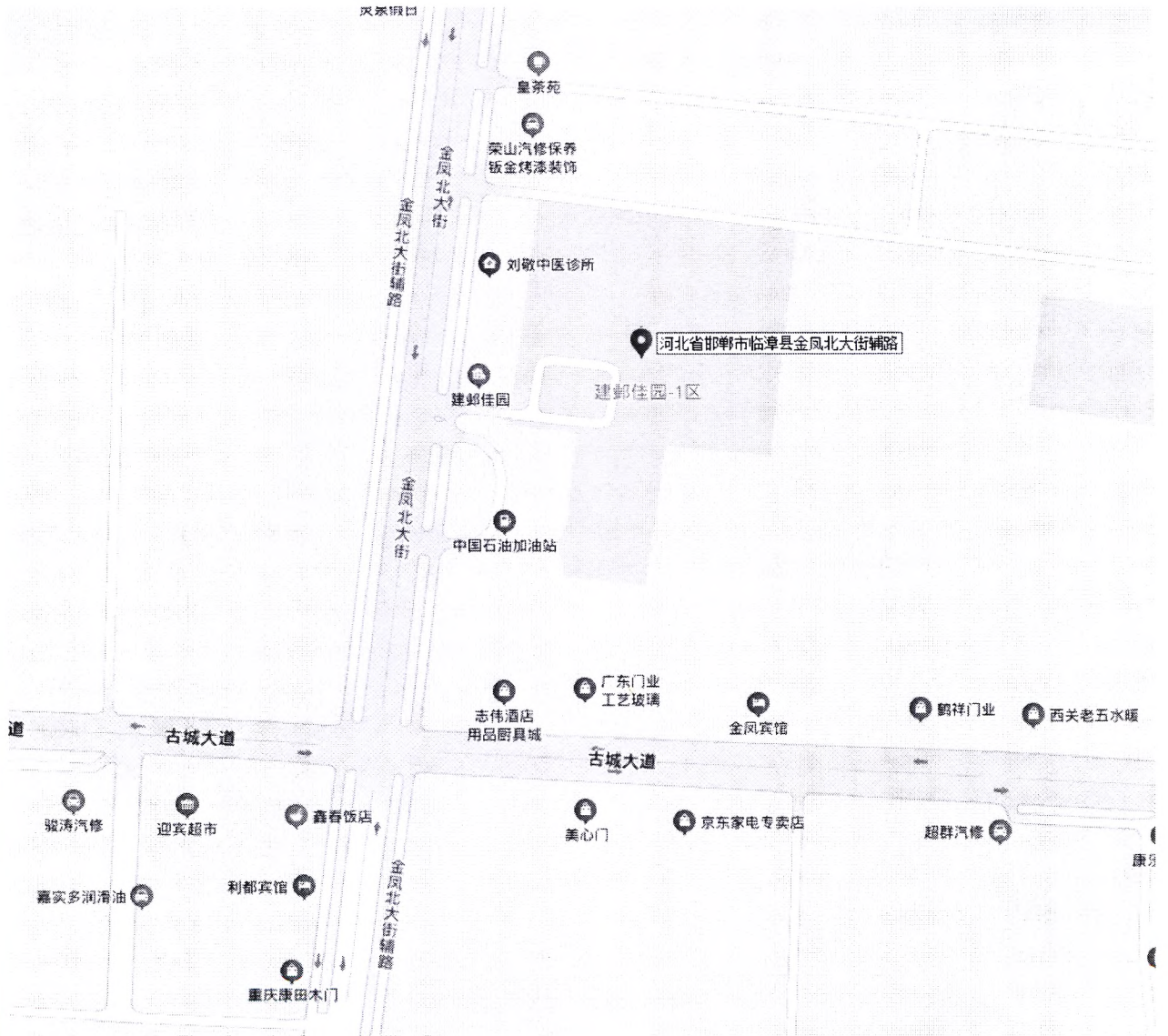
河北领信房地产资产评估有限公司

2021年09月15日



估价对象坐落位置示意图

北

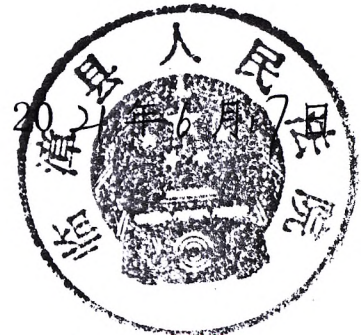


河北省临漳县人民法院 鉴定评估委托书

(2021)冀0423技鉴184号

河北诚信房地产评估有限公司

我院受理 柳阳曙光诉李国平李金生等民间借贷纠纷 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 临漳县金凤大街东段路东建业佳园5-2-202号房产(面积12.493㎡) 进行鉴定/评估。
房产所有权证号为：临房权证城区字第2010-0498号 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。

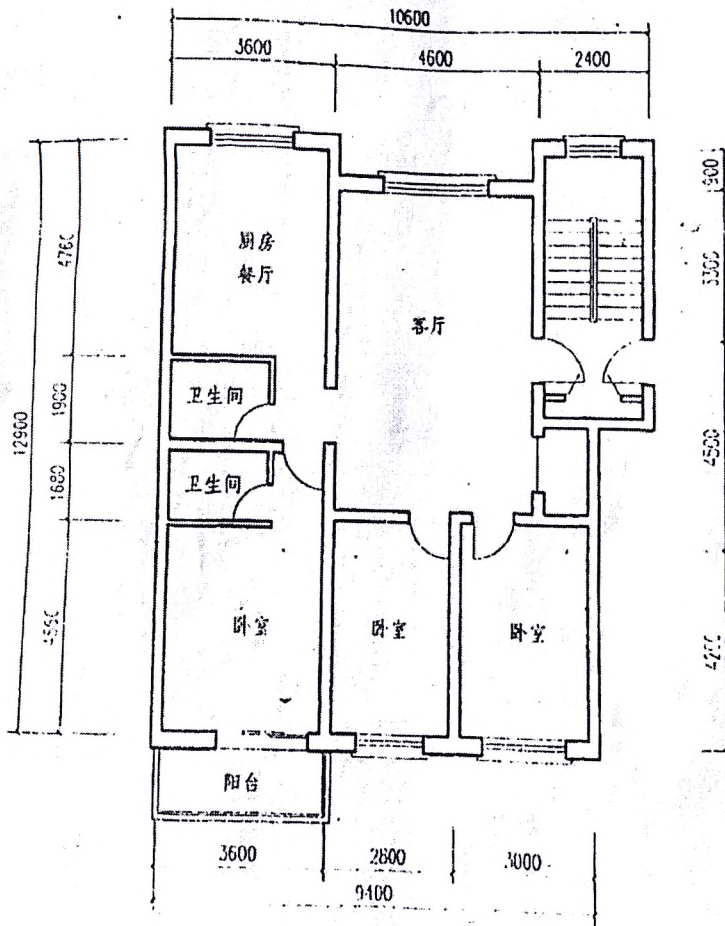


案件承办人：梁英大

联系电话：1533302525

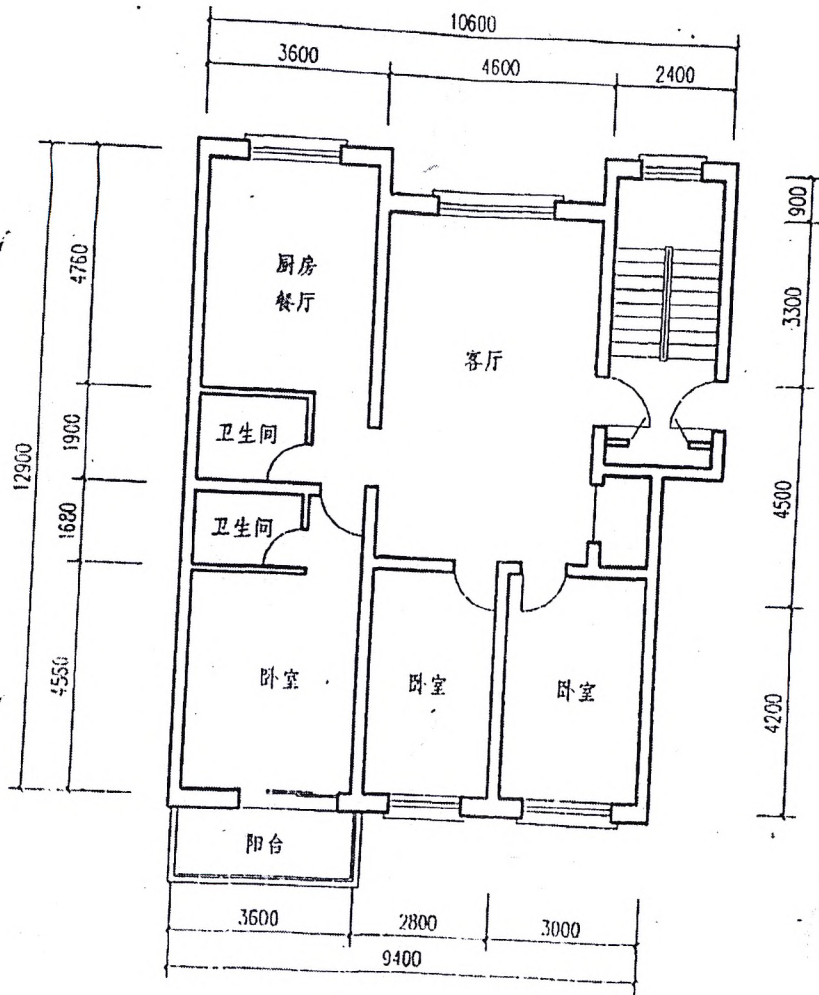
此联交鉴定机构

附件一：房屋平面图



上海市住宅中间户型标准层户型

附件一：房屋平面图



5#楼中间户标准层户型

附件三：装饰、设备标准

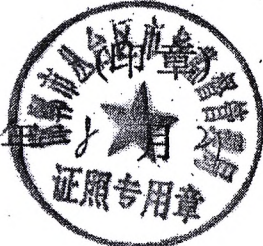
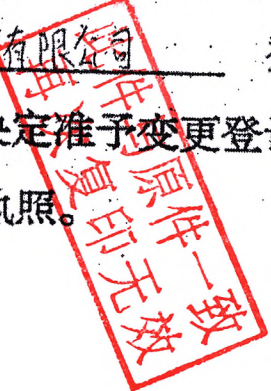
- 1、外墙： 涂料外墙面
- 2、内墙： 砂浆细毛面
- 3、顶棚： 水泥光面
- 4、地面： 毛地面
- 5、门窗： 进户门为防盗门，塑钢窗双玻璃
- 6、厨房： 毛砖
- 7、卫生间： 毛砖
- 8、阳台： 毛砖
- 9、电梯： /
- 10、其他： /

准予变更登记通知书

(丛台) 登记内变字[2019]第302号

河北领信房地产资产评估有限公司：

经审查，提交的名称变更（原名称 河北领信房地产评估有限公司，变更后名称 河北领信房地产资产评估有限公司）登记申请，申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记。我局将于5个工作日内通知你单位换领营业执照。



2019年8月 日

(本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的名称变更登记，企业凭此通知书办理有关手续，登记机关不再出具企业名称变更登记证明)