

房地产司法评估报告

项目名称：临漳县人民法院拟执行中国邮政储蓄银行股份有限公司临漳县支行与被执行人王丽英、袁志强金融借款合同纠纷一案所涉及的袁志强名下位于临漳县古城大道767号（临磁路北侧）的地上房地产的市场价值评估

估价委托人：临漳县人民法院

估价机构：河北嘉城房地产评估有限公司

注册房地产估价师：钱晓会 1320140112、王龙飞 1320180023

估价报告出具日期：2021年8月13日

估价报告编号：冀嘉城房估 [2021] 第 06070 号

房地产司法评估报告

项目名称：临漳县人民法院拟执行中国邮政储蓄银行股份有限公司临漳县支行与被执行人王丽英、袁志强金融借款合同纠纷一案所涉及的袁志强名下位于临漳县古城大道767号（临磁路北侧）的地上房地产的市场价值评估

估价委托人：临漳县人民法院

估价机构：河北嘉城房地产评估有限公司

注册房地产估价师：钱晓会 1320140112、王龙飞 1320180023

估价报告出具日期：2021年8月13日

估价报告编号：冀嘉城房估 [2021]第 06070 号

目 录

- 1、致委托方函
- 2、估价师声明
- 3、估价的假设和限制条件
- 4、房地产估价结果报告
- 5、附件

致委托方函

临漳县人民法院：

接受贵单位的委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)等有关政策、法规，对贵单位委托的估价对象进行了评估。

估价对象：本次评估范围为袁志强名下位于临漳县古城大道 767 号（临磁路北侧）的地上房地产，根据委托方提供的《房屋所有权证》及评估人员的现场测量，房产情况如下：

序号	房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	结构	所在层/总层数	用途	建筑面积 (m ²)
1	临房权证城区字第 2011-0180 号	袁志强	临漳县古城大道 767 号（临磁路北侧）	混合	1-4/5	商住	1399.4
2	无证			混合	5/5	阁楼	357.28
3	临房权证城区字第 2011-0180 号			混合	1/1	住宅（现状为后厅）	78.7
4	无证				1/1	外接大厅	91.64
5	无证				1/1	后厅	366.74
合计							2293.76

根据委托方提供的临国用（补出）第 2011006 号《国有土地使用证》记载，土地使用权人为袁志强，座落为临磁路北侧，地类（用途）为商贸住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2068 年 10 月 6 日，使用权面积为 1019.10 平方米。

价值时点：2020 年 12 月 1 日，为现场勘查日期。

估价目的：为委托方执行中国邮政储蓄银行股份有限公司临漳县支行与被执行人王丽英、袁志强金融借款合同纠纷一案提供价格参考依据。

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜的估价方

法，在认真分析现有资料的基础上，经过现场查勘、测算，结合估价经验，并对影响房地产价格因素进行分析，对估价对象进行了估价，确认委估对象在价值时点 2020 年 12 月 1 日的市场价值为人民币陆佰陆拾肆万贰仟陆佰元整（¥664.26 万元），房产单价详见《房产评估结果明细表》。（包含土地使用权价值）

房产评估结果明细表

房屋所有权证号	所有权人	房屋坐落	结构	所在层/总层数	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
临房权证城区字第 2011-0180 号	袁志强	临漳县古城大道 767 号 (临磁路北侧)	混合	1-4/5	商住	1399.4	4138	579.07
无证			混合	5/5	阁楼	357.28	880	31.44
临房权证城区字第 2011-0180 号			混合	1/1	住宅 (现状为后厅)	78.7	1448	11.40
无证			-	1/1	外接大厅	91.64	820	7.51
无证			-	1/1	后厅	366.74	950	34.84
合计						2293.76		664.26

当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

河北嘉城房地产评估有限公司

法定代表人：王欣

2021年8月13日

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的；
- 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，也与有关当事人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GB/T50291-2015《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、本次价值时点2020年12月1日，估价师钱晓会、王龙飞已在2020年12月1日对本估价报告中的估价对象建筑物外观及内部装修状况等有关状况进行了实地勘查，估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量等状况进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任；
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助；
- 7、本项评估仅对委估房地产价值做出合理估价，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以有关部门认定为准；
- 8、委托方对提供的资料的真实性负责；因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和评估人员不承担相关的责任；
- 9、当事人或者其他利害人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。
- 10、参加本次评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
钱晓会	1320140112	钱晓会	2021年8月13日
王龙飞	1320180023	王龙飞	2021年8月13日

估价的假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提

1、一般假设

(1) 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给予了关注，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。

(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) 交易双方自愿地进行交易；
- 2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- 3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、未定事项假设

本次评估，无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次评估，无背离事实假设。

4、不相一致假设

本次评估，无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次评估，房产部分委托方只提供了部分房产的产权证明文件，无证房屋建筑面积均由我公司评估师使用专业测绘设备现场测量所得，假定我公司测量面积与房屋实际面积一致。

二、估价报告使用的限制条件：

1、本估价报告仅用于估价委托人核实房产市场价值，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自二〇二一年八月十三日

起至二〇二二年八月十二日止。但在价值时点后报告有效期内，估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；自出具之日起超过一年，需重新进行估价。

3、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；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。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关约定由估价机构存档并在必要时提供给估价委托人。

5、本报告必须经估价机构加盖公章、至少两名注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

6、本次评估交付委托方评估报告原件五份。

房地产估价结果报告

一、委托估价方

委托人：临漳县人民法院

二、受托估价方

受托估价机构：河北嘉城房地产评估有限公司

机构地址：河北省石家庄市桥西区维明南大街 266 号恒大城 5 号商业办公楼 604 室

注册证书号：冀建房估（石）46 号

资质等级：壹级

法定代表人：王欣

联系电话：0311—86967965

三、估价对象

1、估价对象区位状况

估价对象坐落于临漳县古城大道767号（临磁路北侧），隶属于河北省邯郸市，地处河北最南端，位居中原腹部，西望太行山，东眺齐鲁地，素有“天下之腰脊、中原之噤喉”之称誉。总面积744.06平方公里，常住人口589003人（截至2020年11月1日零时），辖7个镇、7个乡。

估价对象所处区位较优越，交通便捷。紧邻衡井线古城大道，与区域内其他干道纵横交错，交通较优，区域位置较优；区域内基础设施达“五通”（通路、通电、供水、通讯、排水）；区域内商业集聚程度较好。

2、估价对象权益状况描述

本次评估范围为袁志强名下位于临漳县古城大道 767 号（临磁路北侧）的地上房地产，根据委托方提供的《房屋所有权证》及评估人员的现场测量，房产情况如下：

序号	房屋所有权证号	房屋所有权人	房屋坐落	结构	所在层/总层数	用途	建筑面积 (m ²)
1	临房权证城区字第 2011-0180 号	袁志强	临漳县古城大道 767 号 (临磁路北侧)	混合	1-4/5	商住	1399.4
2	无证			混合	5/5	阁楼	357.28
3	临房权证城区字第 2011-0180 号			混合	1/1	住宅 (现状为后厅)	78.7
4	无证				1/1	外接大厅	91.64
5	无证				1/1	后厅	366.74
合计							2293.76

根据委托方提供的临国用 (补出) 第 2011006 号《国有土地使用证》记载, 土地使用权人为袁志强, 座落为临磁路北侧, 地类 (用途) 为商贸住宅, 使用权类型为出让, 终止日期为 2068 年 10 月 6 日, 使用权面积为 1019.10 平方米。

3、房产状况描述

根据现场查看, 估价对象房产状况如下:

序号	所有权证号	所有权人	房屋坐落	结构	所在层/总层数	用途	建筑面积 (m ²)	实物状况
1	临房权证城区字第 2011-0180 号	袁志强	临漳县古城大道 767 号 (临磁路北侧)	混合	1-4/5	商住	1399.4	外墙部分墙砖部分刷涂料, 塑钢窗户, 顶棚部分木吊顶部分石膏造型顶其他刷乳胶漆, 内墙部分贴壁纸部分刷乳胶漆, 地砖地面, 水、电、气等设施齐全。
2	无证			混合	5/5	阁楼	357.28	木吊顶, 内墙刷白, 水泥地面, 水、电、气的设施齐全。
3	临房权证城区字第 2011-0180 号			混合	1/1	住宅 (现状为后厅)	78.7	木质吸顶灯吊顶, 内墙贴壁纸, 木隔断, 地砖地面
4	无证				1/1	外接大厅	91.64	钢结构, 外墙贴砖, 3 面砖墙, 1 面有钢柱, 地砖地面。

5	无证			1/1	后厅	366.74	木质吸顶灯吊顶，内墙贴壁纸，木隔断，地砖地面
合计						2293.76	

四、估价目的：为委托方执行中国邮政储蓄银行股份有限公司临漳县支行与被执行人王丽英、袁志强金融借款合同纠纷一案提供价格参考依据。

五、价值时点：根据现场勘查日期确定价值时点为 2020 年 12 月 1 日。

六、价值定义

本次评估采用的公开市场价值标准，其价格为价值时点条件下满足全部估价假设和限制条件下完全产权的公开市场价格。

本次评估价值为价值时点的正常市场价格，没有考虑未来国家宏观经济政策变化、房地产市场变化及自然力和其他不可抗力等因素、未来房产处置的风险对房产价值的影响，也没有考虑产权状况对房产价值的影响。

七、估价依据

(一) 相关法律、法规和政策文件：

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；
- 3、《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 5、《河北省土地管理条例》（2005 年 5 月 27 日河北省第十届人民代表大会常务委员会第十五次会议第五次修正）；
- 6、建设部《城市房地产转让管理规定》（2001 年 7 月 23 日修改 建设部令 45 号）；
- 7、《河北省建设工程计价标准》；
- 8、《河北省工程造价信息》有关规定；

9、《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》（2004年11月15日发布）；

10、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2011年9月7日最高人民法院发布）；

11、《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号 经2007年7月18日司法部部务会议审议通过，自2007年10月1日起施行）。

（二）技术规程

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；

1、《河北省临漳县人民法院鉴定评估委托书》；

2、《房屋所有权证书》、《国有土地使用证》；

（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

本估价报告在遵守客观公正、科学、合理的基本原则前提下，结合评估目的对委估房地产价格进行评估。具体遵循以下原则：

1、合法原则：房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分等为前提进行估价。

2、最高最佳使用原则：房地产估价以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，这种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

3、替代原则：房地产估价时要考虑同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，对估价对象的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：房地产估价实际上只是求取某一时点的价格，估价结果必须为价值时点的客观合理价格，同时此估价结果的应用必须受价值时点的限制。

5、供求原则：不动产价格同其他物品一样，受供求关系的影响。估价时必须充分考虑到本市房地产的供求情况和可能导致供求关系变化的因素，才能对不动产价格的变化趋势做出准确的预测。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，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、假设开发法四种。

比较法：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格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法；

成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值

收益法：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到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法；

假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

经估价人员现场查勘和对当地房地产市场情况分析，根据《房地产估价规范》，按照房地价评估的基本原则和估价程序，结合估价对象的实际情况，估价对象为地上房产，周边有类似房地产近期成交的案例，故已取得《房屋所有权证》的房产采用市场法评估其市场价值；未办理《房屋所有权证》的房产成本资料易于收集和测算，故可采用成本法测算无证房产的市场价值。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过现场查勘、测算，结合估价经验，并对影响房地产价格因素进行分析，对估价对象进行了估价，确认委估对象在价值时点2020年12月1日的市场价值为人民币陆佰陆拾肆万贰仟陆佰元整（¥664.26万元），房地产单价详见《房地产评估结果明细表》。（包含土地使用权价值）

房产评估结果明细表

房屋所有权证号	所有权人	房屋坐落	结构	所在层/总层数	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
临房权证城区字第2011-0180号	袁志强	临漳县古城大道767号（临磁路北侧）	混合	1-4/5	商住	1399.4	4138	579.07
无证			混合	5/5	阁楼	357.28	880	31.44
临房权证城区字第2011-0180号			混合	1/1	住宅（现状为后厅）	78.7	1448	11.40
无证				1/1	外接大厅	91.64	820	7.51
无证				1/1	后厅	366.74	950	34.84
合计						2293.76		664.26

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
钱晓会	1320140112	钱晓会	2021年8月13日
王龙飞	1320180023	王龙飞	2021年8月13日

十二、实地查勘期：

2020年12月1日

十三、估价作业日期

自 2020 年 12 月 1 日至 2021 年 8 月 13 日

十四、估价报告应用的有效期

自 2021 年 8 月 13 日至 2022 年 8 月 12 日

附 件

附件 1 《河北省临漳县人民法院鉴定评估委托书》复印件

附件 2 估价对象区域位置图及现场照片复印件

附件 3 《房屋所有权证书》、《国有土地使用证》复印件

附件 4 估价方营业执照复印件

附件 5 估价方评估资质复印件

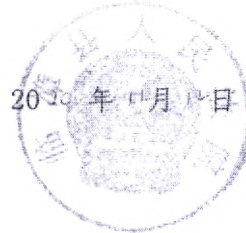
附件 6 注册房地产估价师资格证书复印件

河北省临漳县人民法院
鉴定评估委托书

(2020)冀0423技鉴204号

河北绿城房地产评估有限公司

我院受理中国邮储银行股份有限公司临漳县支行被~~执行~~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~~案涉强名工位于临漳县古城大街767号房产(房产证：临漳权证国字第2011-14-1)~~
从及~~案涉~~案涉(补出)第2011006号土地使用权~~以~~价值~~评估~~
鉴定/评估。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。

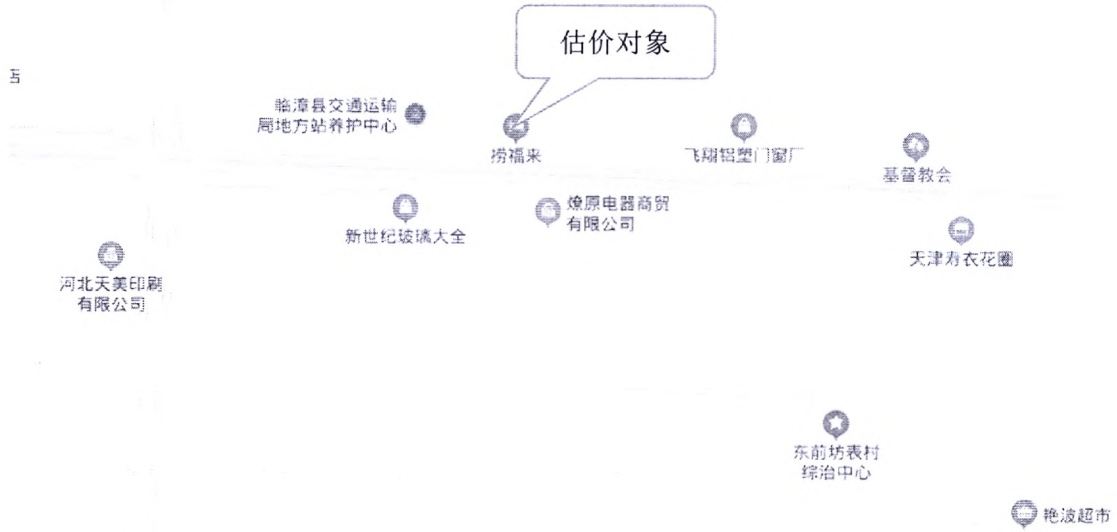


案件承办人：梁茂达

联系电话：15713001815

此联交鉴定机构

估价对象位置示意图



临房权证 城飞字第 2011-0180 号

房屋所有权人		袁志强		
共有情况				
房屋坐落		临漳县古城大道767号(临磁路北侧)		
登记时间		2011年4月26日		
房屋性质		私产		
规划用途		商住		
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	4层 ①	1399.4	/	商住
	1层 ②	78.7		住宅
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

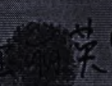
附 记

中国邮政储蓄银行有限责任公司临漳县支行：贷款金额：肆拾玖仟元
抵押期限：2011.9.7—2016.9.7

注：抵押

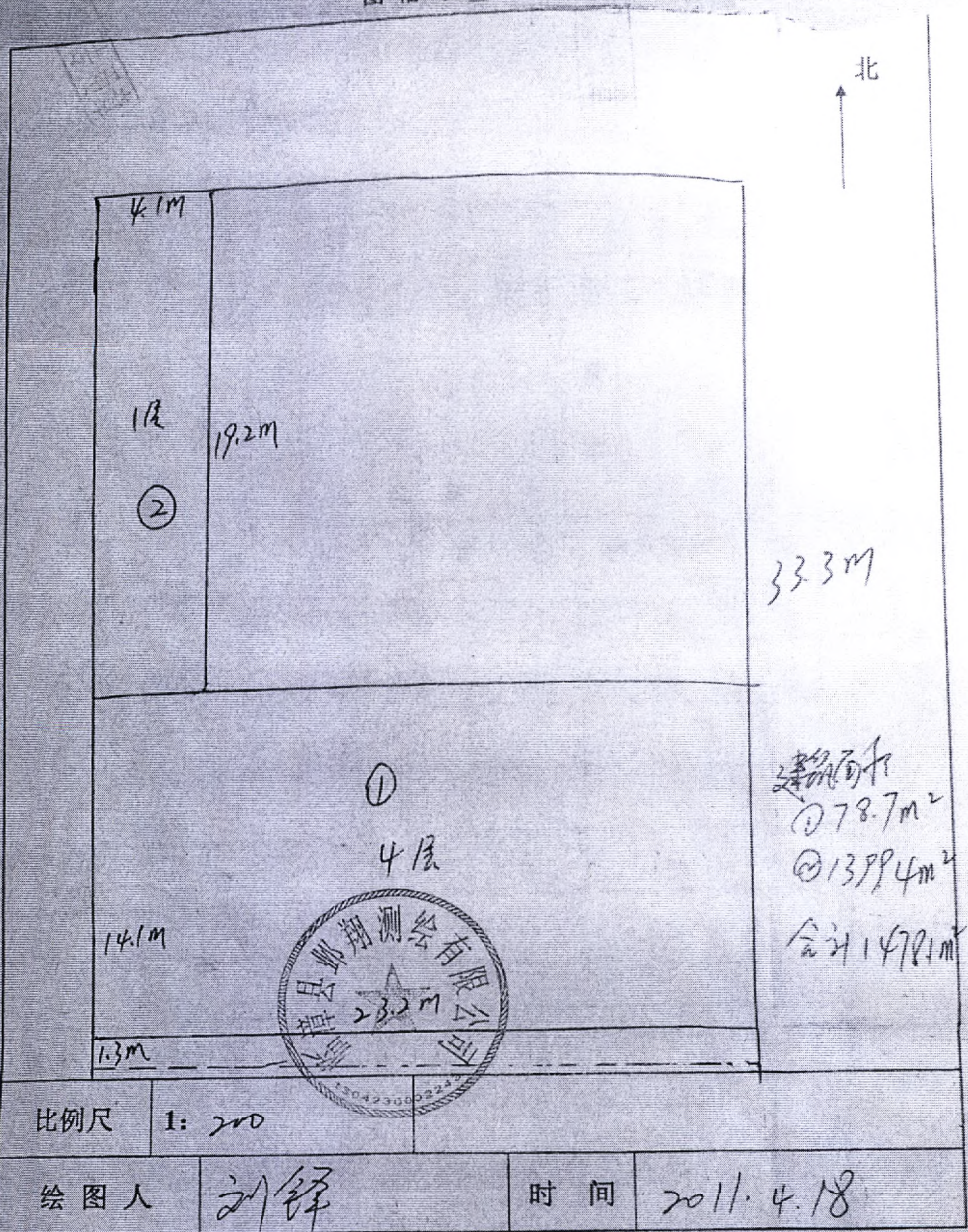
中国邮政储蓄银行股份有限公司临漳县支行
贷款金额：壹佰玖拾万元整；抵押期限：2013.10.22—2023.10.21

填发单位（盖章）

申请人
代理人  (章) 2011年4月18日

图幅号:

北



临 国用(补出)第2011006号

土地使用权人	袁志强		
座落	临磁路北侧		
地号		图号	
地类(用途)	商贸住宅	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2068年10月6日
使用权面积	1019.10 M ²	其中	
		独用面积	1019.10 M ²
		分摊面积	

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

该宗地抵押至 2016年10月7日
他项权利证号 2011/05

临漳县 人民政府 (章)
2011 年 月 日

土地抵押至 2023年10月21日止

他项权利证号 2013166号
记 事

登 记 机 关

证书监制机关

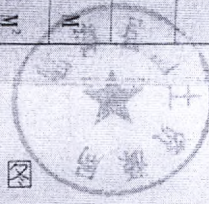


口(管)

宗地编号

宗地编号

宗地图



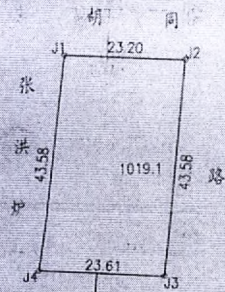
单位: m.m²

宗地编号: 333332

权利人: 袁志强

地籍图号: 4024.00-552.00

北



绘图日期: 2011年4月8日

1:1000

绘图员: 张丙

审核日期:

审核员: 马玉全