

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：王维刚位于衡水市中华南大街 281 号泰一尚城 1 幢 1 单元 12 层 1204 室的一处住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：衡水市中级人民法院

房地产估价机构：河北金峰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：姜根平（注册号：1320140018）

秦 静（注册号：1320070009）

估价报告出具日期：二〇二〇年六月十一日

估价报告编号：冀金峰【2020】(产)估字第 05020 号

致估价委托人函

衡水市中级人民法院:

受贵法院的委托, 我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则, 对王维刚位于衡水市中华南大街 281 号泰一尚城 1 幢 1 单元 12 层 1204 室, 地上建筑面积为 36.94 平方米的一处住宅用途房地产在 2020 年 5 月 26 日进行了实地查勘、勘测和有关资料的收集, 并对房屋所有权的市场价值进行了评估。当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的, 可以在收到评估报告之日起五日内通过衡水市中级人民法院向我公司书面提出。

估价目的: 为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价值。

价值时点: 2020 年 5 月 26 日

估价结果: 评估人员本着客观、准确、公正、合法的原则, 依据国务院、建设部、国土资源部及有关部门颁发的相关法律、法规和文件, 按照房地产估价规范, 根据特定的评估目的, 遵循科学的评估程序, 经现场查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上, 全面分析了影响估价对象市场价格的因素, 选用比较法进行了评估, 确定以下估价结果:

住宅建筑面积: 36.94 平方米 单价: 7521 元/平方米

房地产总价: 27.78 万元

大写: 贰拾柒万柒仟捌佰元整

(币种: 人民币; 单价取整至元, 总价取整至百元)

河北金峰房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇二〇年六月十一日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
一、估价报告结论成立的假设前提.....	2
二、估价报告使用限制.....	3
三、其他需要声明的事项.....	3
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	5
六、价值类型.....	5
七、估价依据.....	6
八、估价原则.....	7
九、估价方法.....	7
十、估价结果.....	8
十一、注册房地产估价师.....	8
十二、实地查勘期.....	8
十三、估价作业期.....	8
附 件.....	9

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估价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》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作, 进行分析, 形成意见和结论, 撰写本估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师已于2020年5月26日对估价对象进行了实地查勘, 并搜集了相关资料。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
姜根平	1320140018		2020年6月11日
秦 静	1320070009		2020年6月11日

估价假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提

(一) 一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。假设估价对象权属清楚,房产所有人拥有合法处分权,运作处分方式合法。

2、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》复印件,我们对权属证书上记载的权属、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。

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给予了关注,在无理由怀疑估价对象存在安全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、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格。

5、本报告出具的价格为房地合一的价格,如至价值时点止,产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴税费,应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

6、假设本次司法鉴定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

7、本次估价未考虑政治、军事突变,国家宏观经济、政策发生重大调整,以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

(二) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

至价值时点,估价对象已被查封,本次评估不考虑查封因素的影响。

(四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

- 1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
- 2、按有关规定本评估报告结果有效期自提交报告之日起壹年内有效，超过一年，需重新进行评估。
- 3、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，超过有效期或在价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形式、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。
- 4、本估价报告之结果为评估范围内房产整体市场价格，应整体使用，本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价技术报告》供上级部门检查和存档，估价报告书附件为报告的有机组成部分。
- 5、未经估价机构书面同意，本估价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。
- 6、为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价值，若用于其他用途，需重新进行评估。

三、其他需要声明的事项

- 1、本估价报告所得出的估价结果，仅供参考。
- 2、如发现本估价报告文件或字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。
- 3、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方为有效。

估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：衡水市中级人民法院

地址：河北省衡水市桃城区胜利西路 589 号

二、房地产估价机构

受托单位：河北金峰房地产评估有限公司

住 所：石家庄市长安区中山东路 466 号建华城市广场 A 座 1401

法定代表人：张涛

统一社会信用代码：911301027468771322

备案等级：壹级

证书编号：冀建房估（石）16 号

资质有效期限：截至 2022 年 1 月 2 日

三、估价目的

为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价格。

四、估价对象

1、估价对象范围

依据委托人委托，本次评估约定估价对象为王维刚位于衡水市中华南大街 281 号泰一尚城 1 幢 1 单元 12 层 1204 室的一处住宅用途房地产，地上建筑面积为 36.94 平方米，房地产价值包含水、电、暖等共有共用设备设施及装饰装修的价值，未包含室内设备家具等可移动资产，也不包含债权债务。

2、估价对象基本状况

估价对象为王维刚位于衡水市中华南大街 281 号泰一尚城 1 幢 1 单元 12 层 1204 室的一处住宅用途房地产，王维刚拥有估价对象的房屋所有权，估价对象为单独所有，无权属争议，至价值时点，估价对象已被查封，不存在抵押权，未设定其他他项权利登记。

依据委托人提供的《房屋所有权证》衡房权证河西区字第 2069626 号，房屋登记状况详见下表：

房屋所有权证一览表

房屋所有权人	王维刚					
房屋坐落	中华南大街 281 号泰一尚城 1 幢 1 单元 12 层 1204 室					
共有情况	单独所有					
登记时间	2015 年 5 月 4 日					
规划用途	住宅					
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)		套内建筑面积 (m ²)		
	34	36.94		—		
房屋分层分户平面图	房产坐落	河西新华路北, 中华大街西			套内建筑面积 (m ²)	29.70
	房地号	河西_6_0096-01 (河西 6-0096-01)	总层数	34	共有分摊面积 (m ²)	7.24
	建筑结构	钢混	所在层数	12	产权面积 (m ²)	36.94

3、土地基本状况

估价对象占用范围内的土地所有权归国家所有, 估价对象占用范围内的土地以出让方式取得, 实地查勘土地开发程度达到“七通一平”, 地势平坦, 地质条件好, 适宜建筑, 宗地位于中华大街西侧, 新华路北侧。

4、建筑物基本状况

实地查勘, 待估房屋为钢混结构, 地基基础承载能力承重构件完好, 楼面整体完好, 现正常使用中, 水、电、暖等基础配套设施齐全。于价值时点维护状况良好, 观察约九成新。外墙部分贴大理石部分刷涂料; 客厅内墙贴壁纸, 木地板地面, 塑钢窗, 石膏顶角线; 厨房卫生间均为地砖地面, 墙砖到顶, 铝扣板吊顶; 室内走廊石膏板造型; 入户防盗门。建成于 2012 年。

五、价值时点

注册房地产估价师实地查勘时间为 2020 年 5 月 26 日, 故设定价值时点为 2020 年 5 月 26 日。

六、价值类型

本次估价房地产价格为估价对象在价值时点 2020 年 5 月 26 日的公开市场价

值。

价值内涵：包括土地使用权价值及房屋所有权价值。其中土地使用权价值受使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房屋所有权价值包含水、电、暖等共有共用设备设施及装饰装修的价值。根据估价委托人委托，本次估价范围不包括室内家电等可移动资产。

七、估价依据

(一)法律、法规及技术规范、约束性文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日全国人民代表大会常务委员会发布，自2016年12月1日起实施）

2、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）；

3、《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，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通过修改，自2020年1月1日起施行）；

4、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）；

5、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；

6、《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》（法释〔2011〕21号，2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过，自2012年1月1日起施行）；

7、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（法发〔2001〕23号，最高人民法院二〇〇一年十一月十六日发布）；

8、中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

9、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》。

(二) 委托人提供的有关资料

- 1、衡水市中级人民法院评估委托书
- 2、《房屋所有权证》复印件
- 3、委托人提供的其它资料。

(三) 估价方搜集的有关资料

- 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等相关资料。

八、估价原则

本估价报告具体依据如下原则:

- 1、独立、客观、公正原则: 在中立的立场上, 实事求是、公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则;
- 2、合法原则, 以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分等为前提进行估价;
- 3、价值时点原则, 估价结果是求取估价对象在价值时点的客观合理价格或价值;
- 4、替代原则, 房地产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;
- 5、最高最佳利用原则, 以估价对象的最高最佳利用原则, 认为保持现状继续使用为前提的估价, 这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行; 根据估价对象现状及估价目的, 注册房地产估价师充分合理的论证, 确定保持现状为最高最佳利用;

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近区域类似房地产进行实地查勘, 调查后根据估价对象特点, 遵照国家有关法律、法规、估价标准确定本次估价所采用的基本方法:

比较法是指与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。在该区域房地产市场有大量同类型住宅房地产实际交易案例, 故此方法适用。

综上所述,本次采用比较法对估价对象进行估价。

十、估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用比较法,在认真分析现有资料的基础上,经过测算,结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析,最终确定以下结果:

住宅建筑面积: 36.94 平方米 单价: 7521 元/平方米

房地产总价: 27.78 万元

大写: 贰拾柒万柒仟捌佰元整

(币种: 人民币; 单价取整至元, 总价取整至百元)

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姜根平	1320140018		2020年6月11日
秦 静	1320070009		2020年6月11日

十二、实地查勘期

实地查勘期为 2020 年 5 月 26 日。

十三、估价作业期

估价作业日期为 2020 年 5 月 26 日-2020 年 6 月 11 日。

附 件

- 1、衡水市中级人民法院评估委托书
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘照片
- 4、《房屋所有权证》复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、房地产估价师注册证书复印件

衡水市中级人民法院


评估委托书

(2019)衡委评字第 342 号

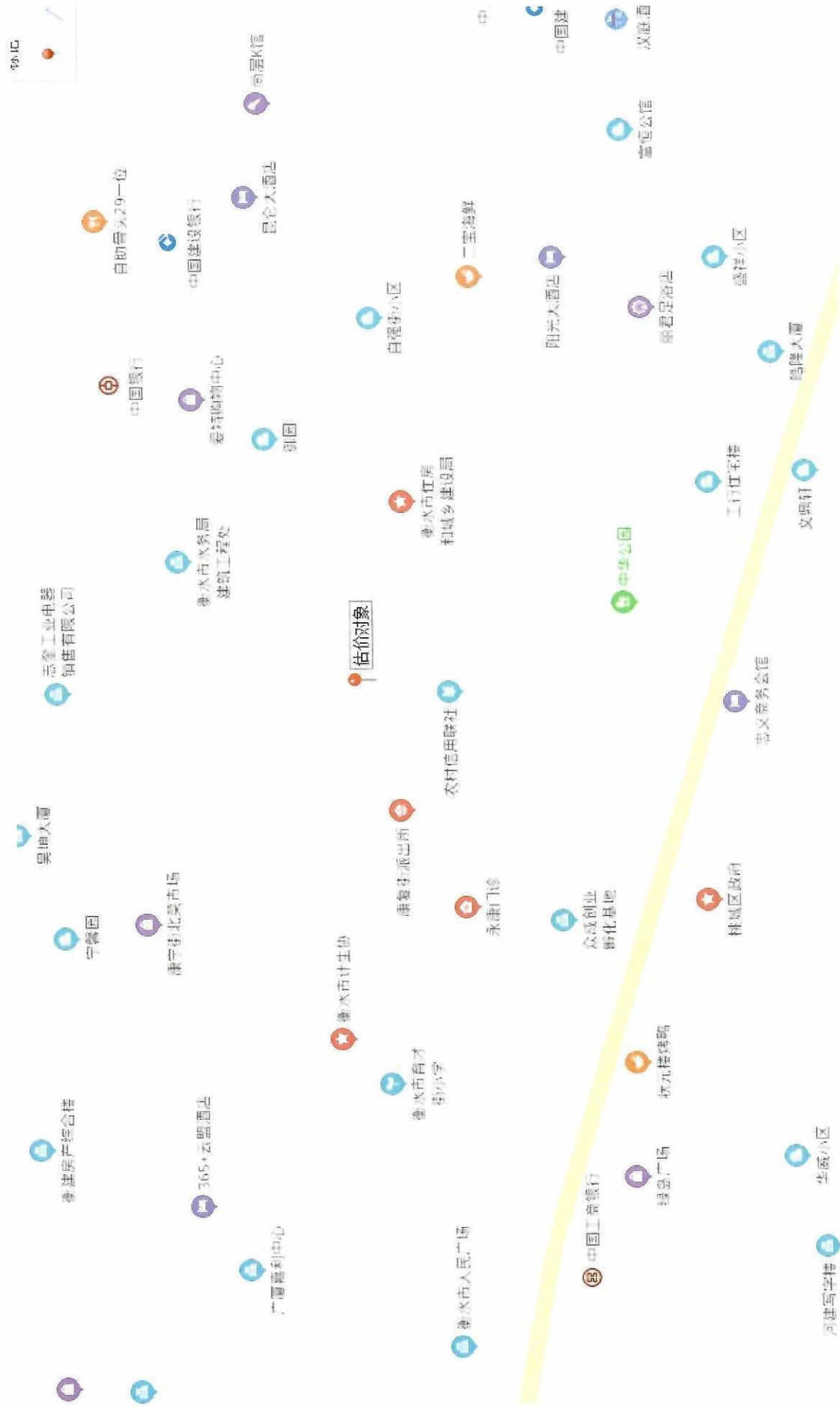
河北金峰房地产评估有限公司：

根据我辖区桃城区人民法院的申请，依据河北省高级人民法院《对外委托工作实施细则》的规定，经随机抽取，由贵公司对申请执行人杨大竹与被执行人王维刚等民间借贷纠纷一案中，被执行人王维刚名下位于衡水市桃城区中华南大街 281 号泰一尚城 1 幢 1 单元 12 层 1204 室房产（证号为：河西区字第 2069626）进行评估。评估标的以现场勘验为准。评估基准日为现场勘验日（评估期限 1 个月）。要求评估结论客观、公正。

二〇一九年十二月六日



估价对象位置示意图



估价对象实地查勘照片



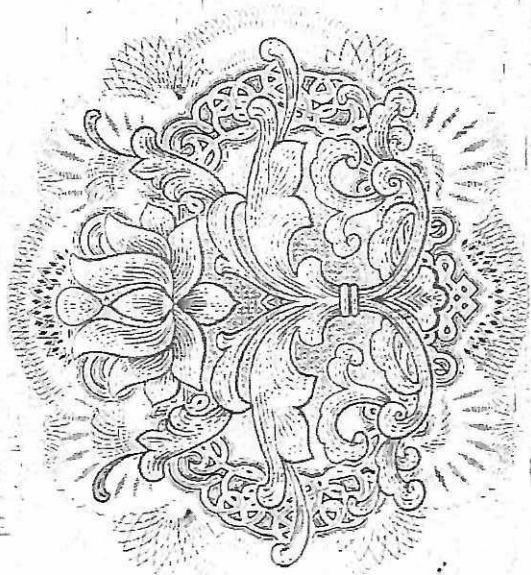
估价对象实地查勘照片



根据《中华人民共和国物权法》，房
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的
证明。



登记机构



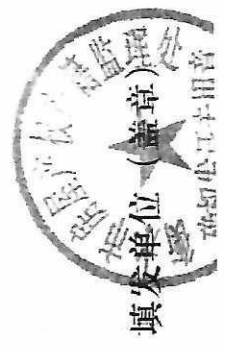
中华人民共和国住房和城乡建设部监制 (2012 版)

建房注册号: 13121

衡 房权证 河西区 字第 2069626 号

房屋所有权人	王维刚		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	中华南大街281号泰一尚城1幢1单元12层1204室		
登记时间	2015年5月4日		
房屋性质			
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	其他
	34	36,94	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
		出让	至 止

附 记

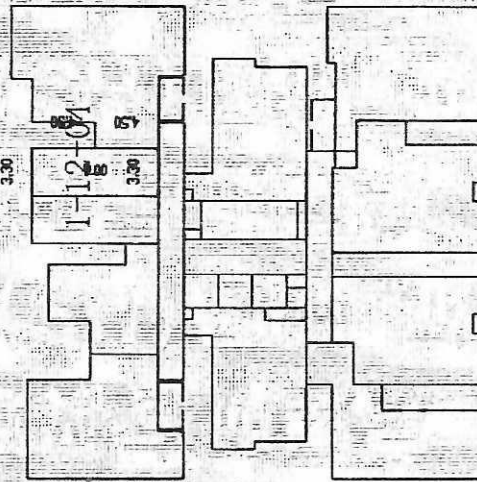
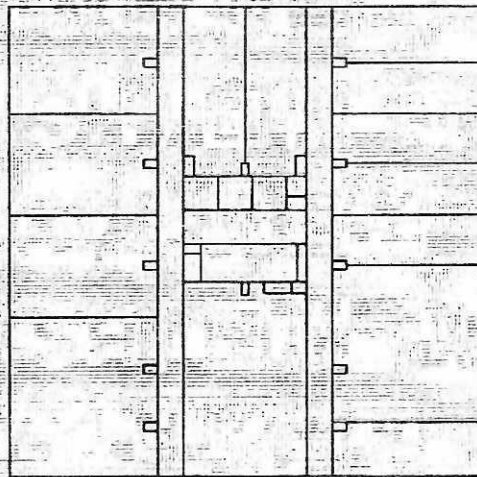


注意事项

图幅号:

房屋分层分户平面图

房产坐落	河西新华路北, 中华大街西		套内建筑面积 (m ²)	29.70	
房地号	河西 6-0096-01 (河西6-0096-01)		共有分摊面积 (m ²)	7.24	
建筑结构	钢筋	总层数	34	产权面积 (m ²)	36.94
		所在层数	12		



泰一房产 泰一尚城十二层平面

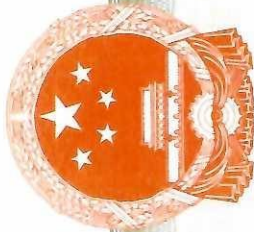
衡水市房产测绘队

比例 1:500

测量:

绘图:

日期: 2013年06月03日



025135

营业执照

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。



统一社会信用代码

911301027468771322

(副本)

副本编号: 2 - 1

名称 河北金峰房地产评估有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2003年03月03日

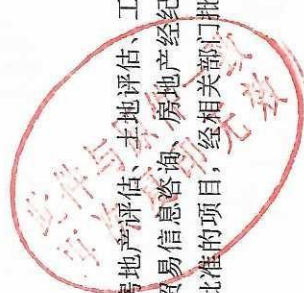
法定代表人 张涛

营业期限

经营范围

资产评估、房地产评估、土地评估、工程测量服务、市场调查、工程造价咨询、贸易信息咨询、房地产经纪服务、房屋租赁、物业服务。
(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 石家庄市长安区中山东路466号建华城市广场A座1401



登记机关

2020年5月6日

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：河北金峰房地产评估有限公司

法定代表人：张涛
(执行事务合伙人)

住所：石家庄市长安区广安大街36号时代方舟B-1201

统一社会信用代码：911301027468771322

备案等级：壹级

证书编号：冀建房估(石)16号

有效期限：截至2022年1月2日



2019年1月3日

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. 00200279

姓名 / Full name

姜根平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362532198410154511

注册号 / Registration No.

1320140018

执业机构 / Employer

河北金峰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-20

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. 00198805

姓名 / Full name

秦静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

30402197310281545

注册号 / Registration No.

1320070009

执业机构 / Employer

河北金峰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-10-28

持证人签名 / Bearer's signature

