

冀哲房估[2021]字第 HF21080 号



## 涉执房地产处置司法评估报告

河北哲人房地产评估行有限责任公司

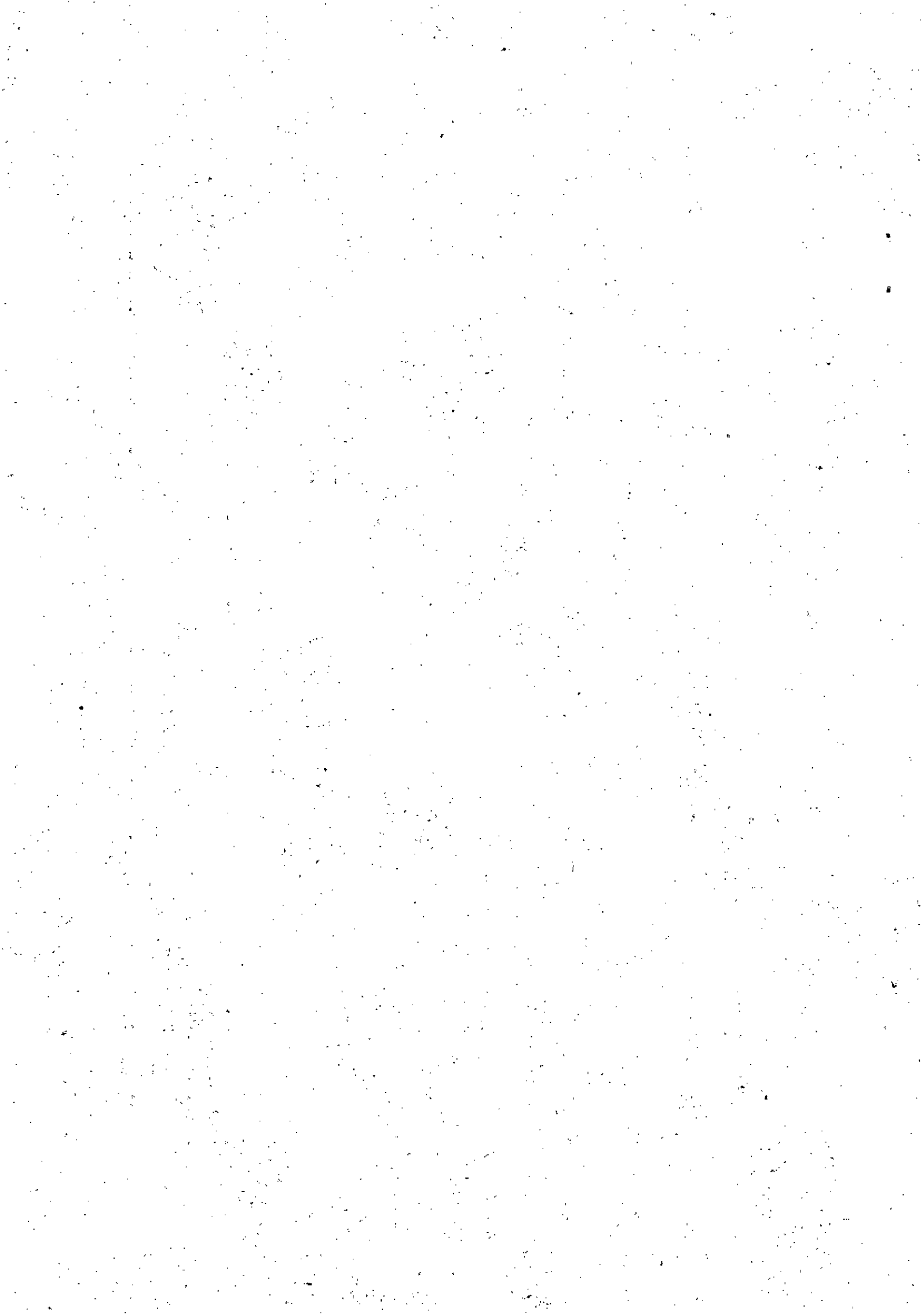
中国 河北

地址：河北省保定市七一中路华侨大厦 8401 室

电话：0312-3321168 2057057

传真：0312-3180668

邮箱：zheren104@126.com



# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：李梓萱所有位于满城区于家庄镇庞村草莓  
小镇3号楼1单元702室的成套住宅房地  
产市场价格评估（保定市满城区）

估价委托人：保定市竞秀区人民法院  
房地产估价机构：河北哲人房地产评估行有限责任公司  
注册房地产估价师：徐小静（注册号：1320140015）  
李娜（注册号：1320040003）  
刘威（注册号：1320170057）

估价报告出具日期：2021年12月17日

估价报告编号：冀哲房估[2021]字第HF21080号



## 致估价委托人函

保定市竞秀区人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对李梓萱所有，位于满城区于家庄镇庞村草莓小镇3号楼1单元702室的成套住宅进行了房地产市场价格评估。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

**估价对象：**估价对象为多层带电梯成套住宅，混合结构，据估价委托人提供的《住宅认购协议》记载，建筑面积为129.16平方米。估价对象包含分摊的集体土地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务。

**价值时点：**2021年12月15日

**价值类型：**非完全公开市场价格。本次评估的估价对象价格为房地产在价值时点2021年12月15日的非完全公开市场价格。房地产非完全公开市场价格为最有可能在合法条件下实现的市场价格，但在此基础上应考虑可流转范围、特定关系人之间交易、自愿买卖以及合法交易实现的不确定性等因素的影响。

**估价方法：**根据估价目的，结合估价对象具体状况，采用比较法进行评估。

**估价结果：**本公司根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的原则，对该房地产进行了实地勘查、勘测和有关资料的收集等工作，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素，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，以及贵方提供的有关资料等，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：估价对象在价值时点的市场价格单价为2950元/平方米，总价取整为人民币38.10万元，大写：人民币叁拾捌万壹仟元整。

**特别提示：**

1、现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

2、本报告交付估价委托人估价报告原件伍份，报告复印件无效。在此提请报告使用者注意。

特此函告

河北哲人房地产评估行有限责任公司（盖章）

法定代表人：

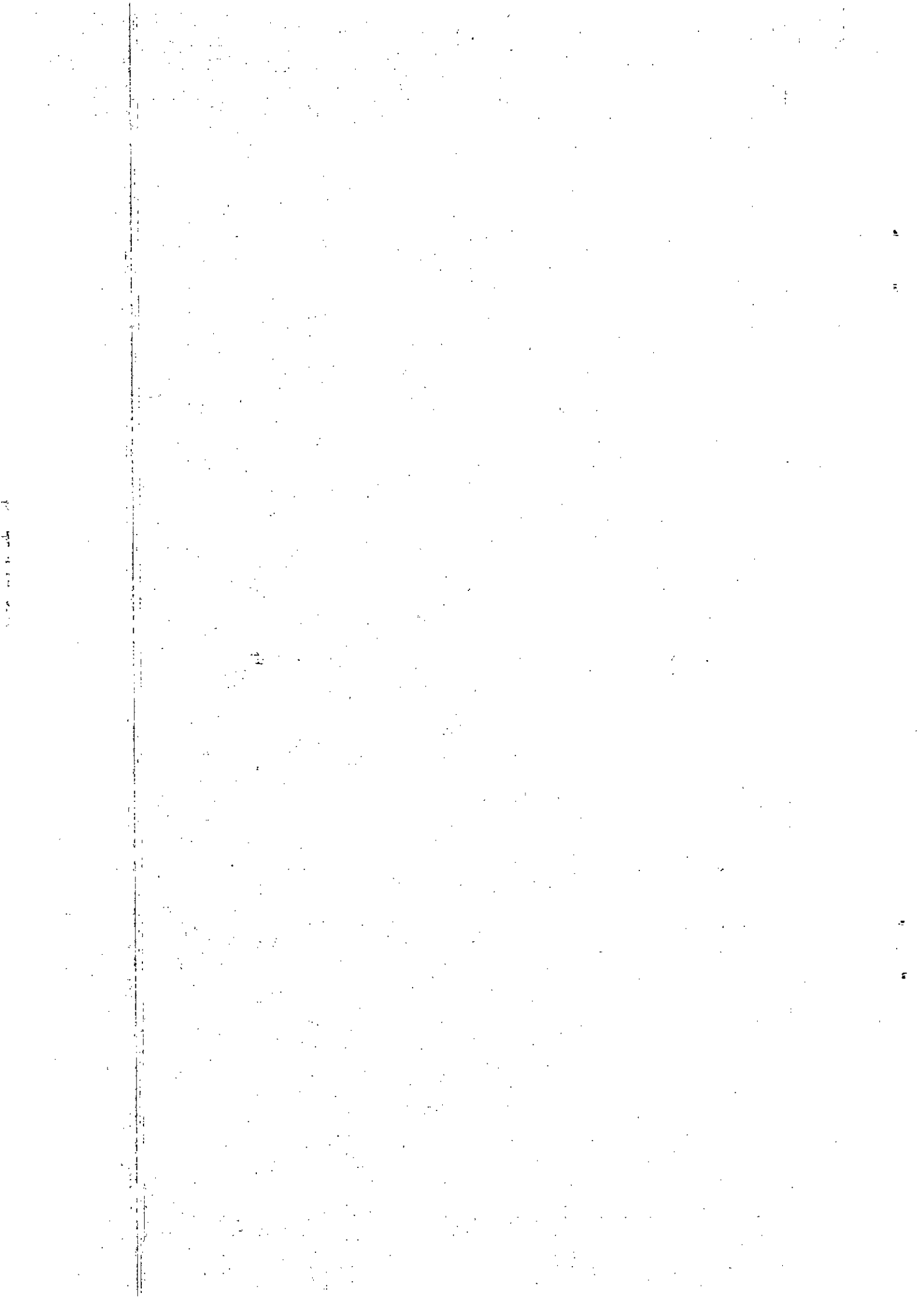


2021年12月17日



# 目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价的假设和限制条件.....	4-6
(一) 一般假设	
(二) 未定事项假设	
(三) 背离事实假设	
(四) 不相一致假设	
(五) 依据不足假设	
(六) 估价报告使用的限制	
(七) 需要特殊说明的其它事项	
三、估价结果报告.....	7-11
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 实地查勘期	
(十二) 估价作业期	
(十三) 估价报告应用的有效期	
(十四) 注册房地产估价师	
四、房地产估价技术报告 (估价机构存档)	
五、附件.....	12
(一) 保定市竞秀区人民法院司法委托书	
(二) 估价对象权属证明资料复印件	
(三) 估价对象区域位置图	
(四) 估价对象相关照片	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构备案证书复印件	
(七) 注册房地产估价师资格证书复印件	





## 一、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、本估价报告中的分析、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，但受到本估价报告中已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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师李娜、刘威已于2021年12月15日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘和拍照，但仅限于外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对评估对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、估价报告书附件为报告的重要组成部分。本报告必须整体使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

部分当事人一同查勘，并已在查勘记录表上签字

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
李娜	1320040003	李娜	2021.12.17
徐小静	1320140015	徐小静	2021.12.17
刘威	1320170057	刘威	2021.12.17



## 二、估价的假设和限制条件

### (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。估价对象产权明晰，手续齐全，可在非完全公开市场上转让。

2、估价委托人提供了估价对象《住宅认购协议》复印件，我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确。

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或价格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、估价委托人带领估价人员现场查勘的房地产与《住宅认购协议》中记载房地产为同一房地产，具有唯一性。

5、本估价报告估价结果是在非完全公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

6、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地勘察之日的状况一致。以其建筑质量符合原设计要求和质量标准为假设前提。

7、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告有效期内如有较大波动，报告使用者应慎重使用本估价结果。

### (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

本次估价设定的估价对象状况与估价对象实际状况一致，故无背离事实假设。

### (四) 不相一致假设

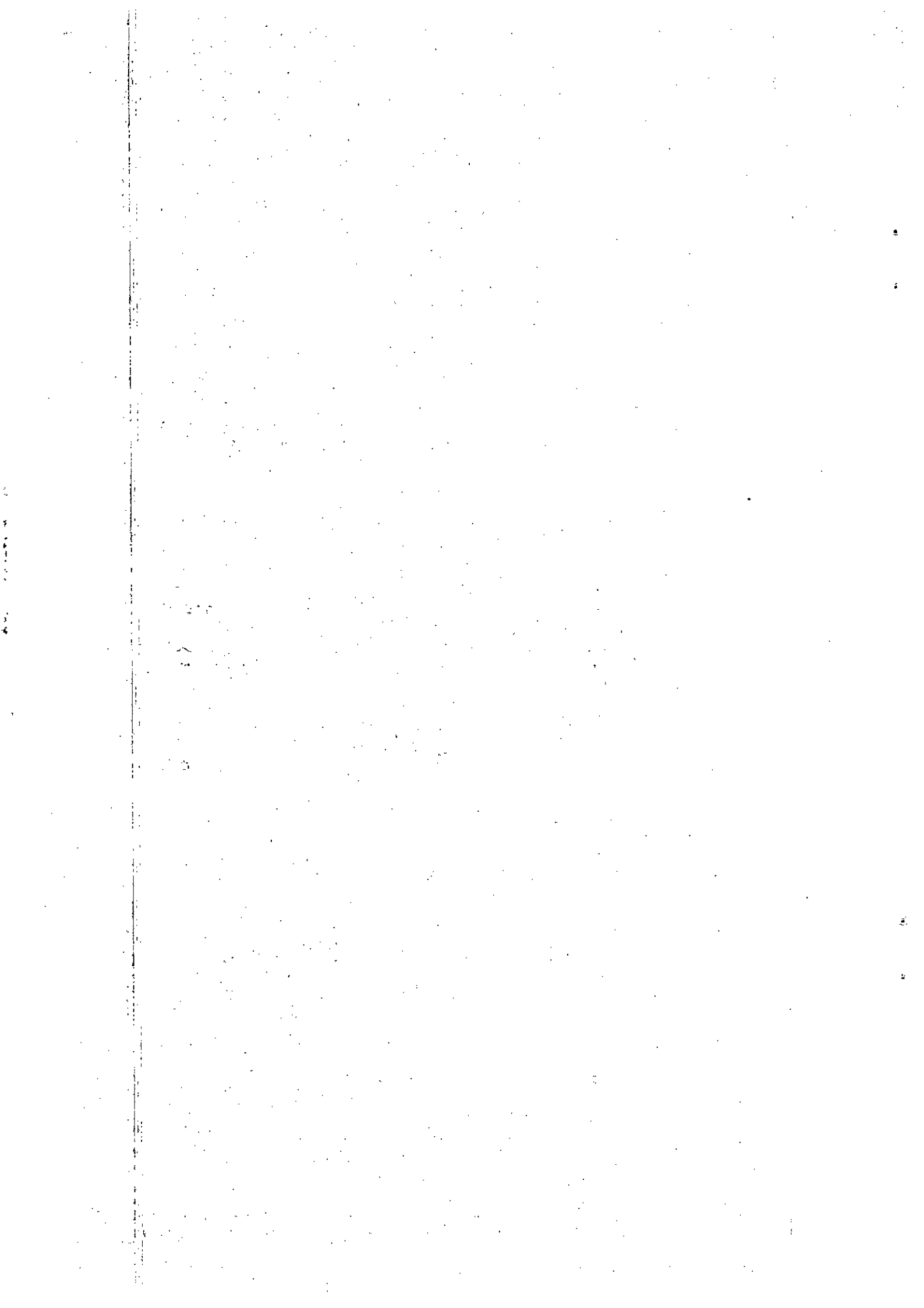
本次评估估价对象的实际用途、登记用途、规划用途均一致，无不相一致假设。

### (五) 依据不足假设

估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件，仅提供了《住宅认购协议》复印件，本次估价假定上述《住宅认购协议》复印件与原件相符，真实、合法、有效。

### (六) 估价报告使用的限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。



2、估价结果为非完全公开市场价格，系估价对象最有可能在合法条件下实现的市场价格，该估价结果已考虑了可流转范围、特定关系人之间交易、自愿买卖以及合法交易实现的不确定性等因素的影响。

3、估价结果不含建筑物室内可移动物品及其他债权债务。

4、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后进行修正甚至重新估价。

5、本估价报告使用期限为一年，自出具报告之日（2021年12月17日）算起。假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、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，估价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。

6、本估价报告之结果为评估范围内估价对象的市场价格，应整体使用。本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》由估价机构存档。

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。

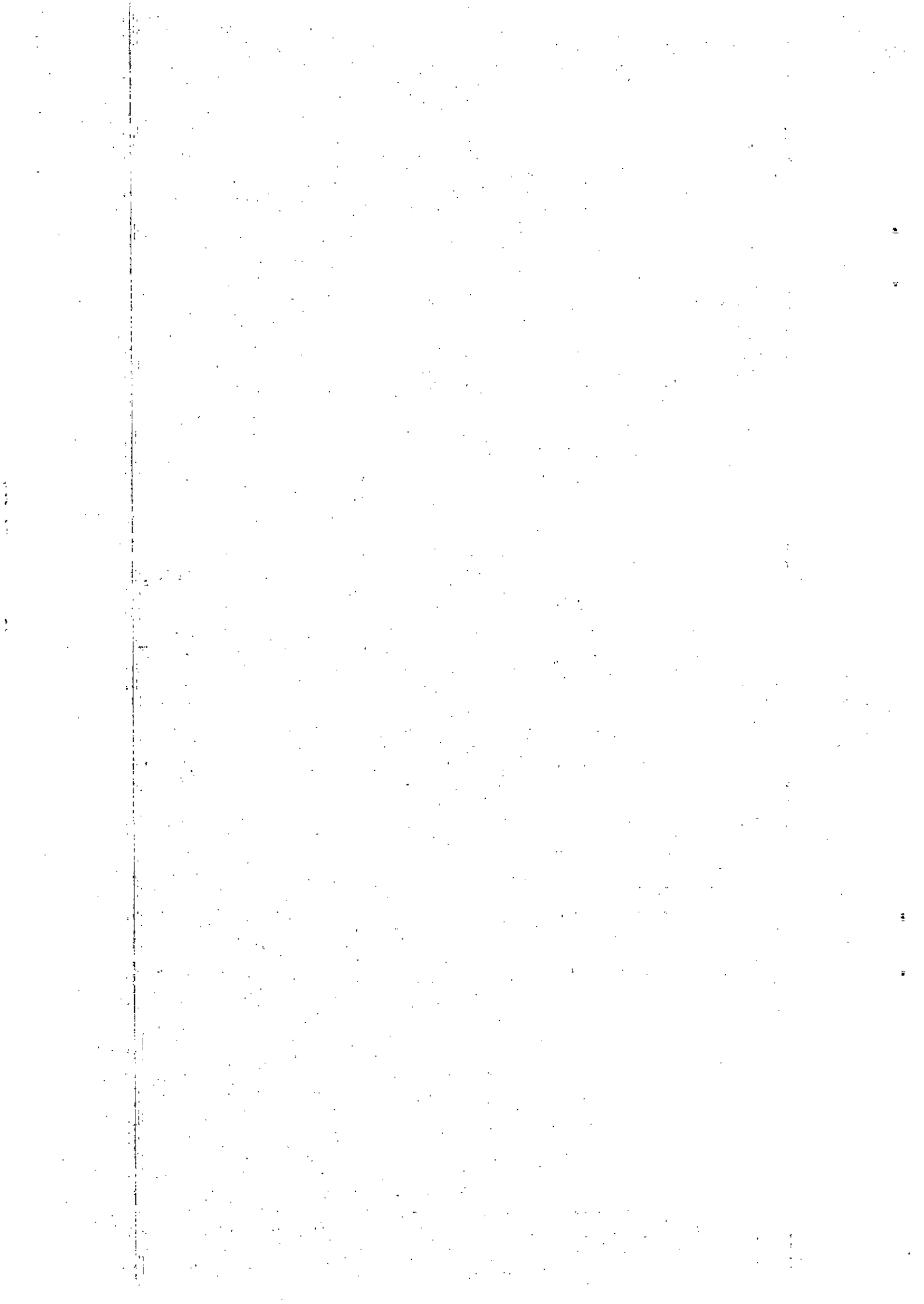
8、本评估报告的报告解释权为本评估机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

9、如发现本估价报告文字或数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。

#### **（七）需要特殊说明的其它事项**

1、评估报告的评估价格结论包含估价对象权利人在交易中应缴纳的各项税费，拍卖成交后交易税费按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，即交易税费按照法律法规规定，由相应主体各自承担；标的物可能存在的水、电、物业费等欠缴费用均由买受人承担。

2、本次估价对象为小产权房，根据《国务院办公厅关于严格执行有关农村集体建设用地法律和政策的通知》（国办发（2007）71号）规定，农村住宅用地只能分配给本村村民，城镇居民不得到农村购买宅基地、农民住宅或“小产权房”，估价对象可流转范围受限制，提请报告使用人注意。



3、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

5、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

6、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

7、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

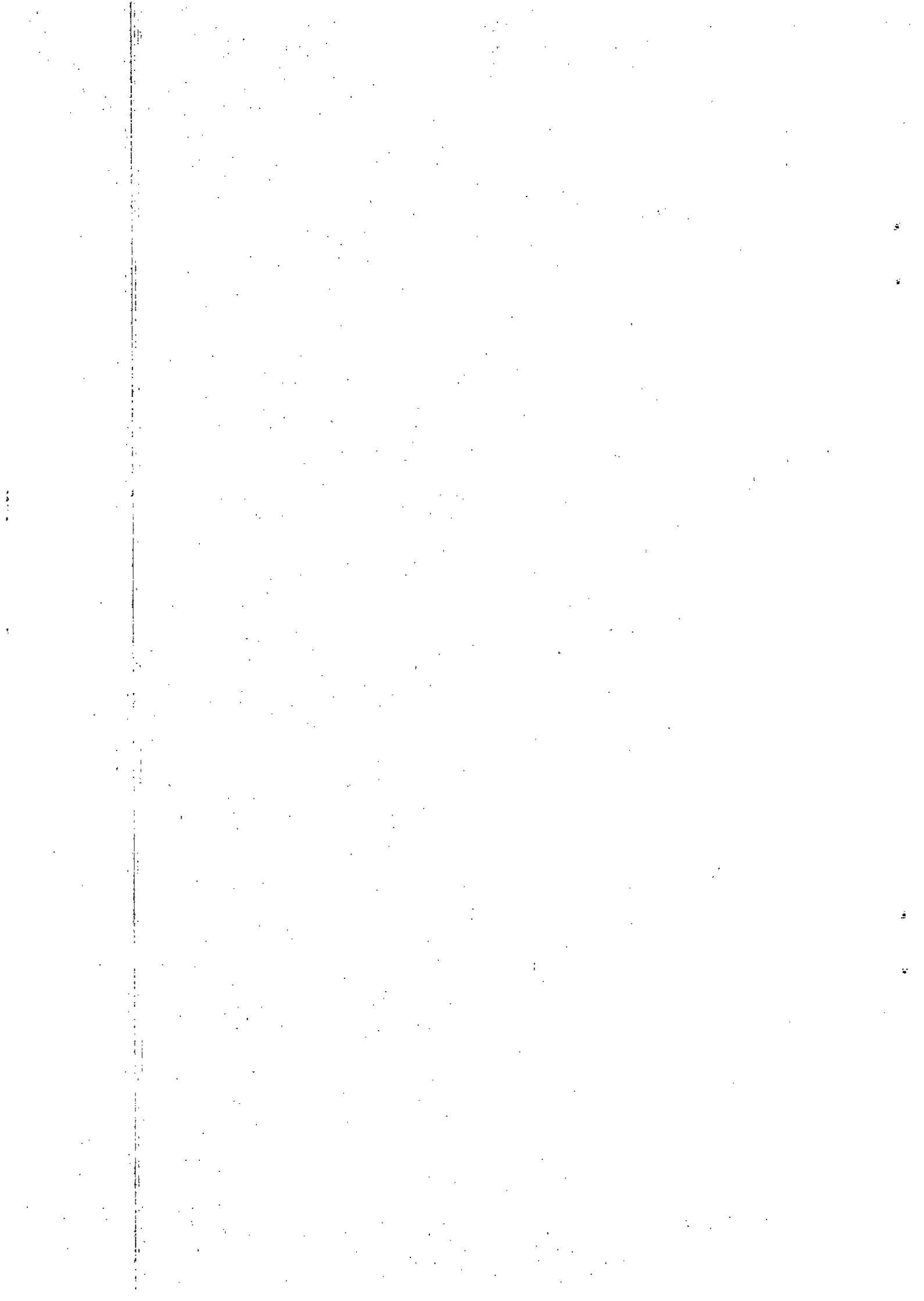
8、当事人、利害关系人对本评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向保定市竞秀区人民法院提出。

9、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

10、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性

11、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

12、估价结果在委托人提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托人提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。委托人对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。





## 三、估价结果报告

### (一) 估价委托人

估价委托人：保定市竞秀区人民法院

### (二) 房地产估价机构

估 价 方：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法人代表：徐小静

住 所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路 307 号  
华侨大厦 8401 室商用

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）11 号

联 系 人：徐小静

联系电话：2057057 3321168

邮政编码：071051

### (三) 估价目的

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

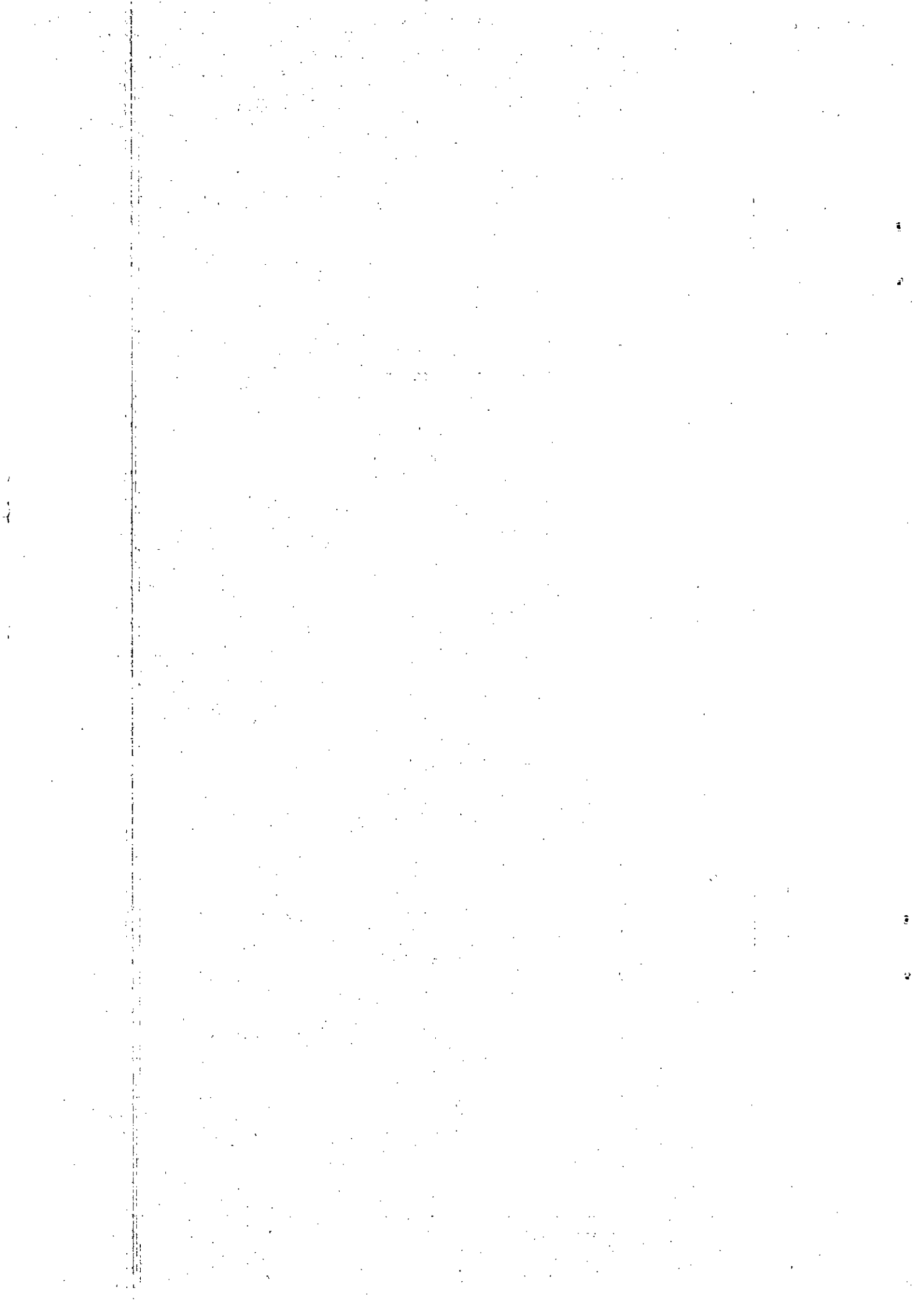
估价对象为多层带电梯成套住宅，混合结构，据估价委托人提供的《住宅认购协议》记载，建筑面积为 129.16 平方米。估价对象包含分摊的集体土地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务。

#### 2、估价对象区位状况

估价对象位于满城区于家庄镇庞村草莓小镇 3 号楼 1 单元 702 室，其所在小区门前为村内道路，区域内有满新街，交通较便利。估价对象所在小区周边均为庞村村民住宅，小区门前有庞村集市，附近区域内分布有小型商业门店，商服繁华度一般。

#### 3、估价对象权益状况

依据委托人提供的《住宅认购协议》，本次估价对象权利人为李梓萱，坐落于满城区于家庄镇庞村草莓小镇 3 号楼 1 单元 702 室，建筑面积 129.16 平方米；所在建筑物共 8 层（其中地上 7 层，地下 1 层），



混合结构，建成于 2018 年，估价对象位于顶层，用途为住宅。具小区物业管理公司工作人员口头介绍，至价值时点，估价对象权利人尚未办理交房手续，尚未缴纳公共设施维修基金及天然气入户费等后期费用。

据委托人提供的满城区庞村村民委员会出具的《证明》显示，估价对象所占土地为保定市满城区庞村农民集体所有，为集体土地，估价对象为小产权房。

估价对象产权明晰，来源合法。

#### 4、估价对象实体状况

依据委托人提供的《住宅认购协议》，本次评估估价对象权利人为李梓萱，本次评估估价对象房地产坐落于满城区于家庄镇庞村草莓小镇 3 号楼 1 单元 702 室，建筑面积为 129.16 平方米，所在建筑物共 8 层，混合结构，建成于 2018 年，估价对象位于顶层，用途为住宅，平面布局为一梯两户，单元内设电梯一部。

估价对象入户设防盗门，塑钢外窗，为三室两厅两卫户型，朝向为南北，室内未装修，为毛坯房。至价值时点，估价对象处于闲置状态，维护保养状况良好。

**(五) 价值时点：**本次估价的时点为 2021 年 12 月 15 日（现场勘查日期）。

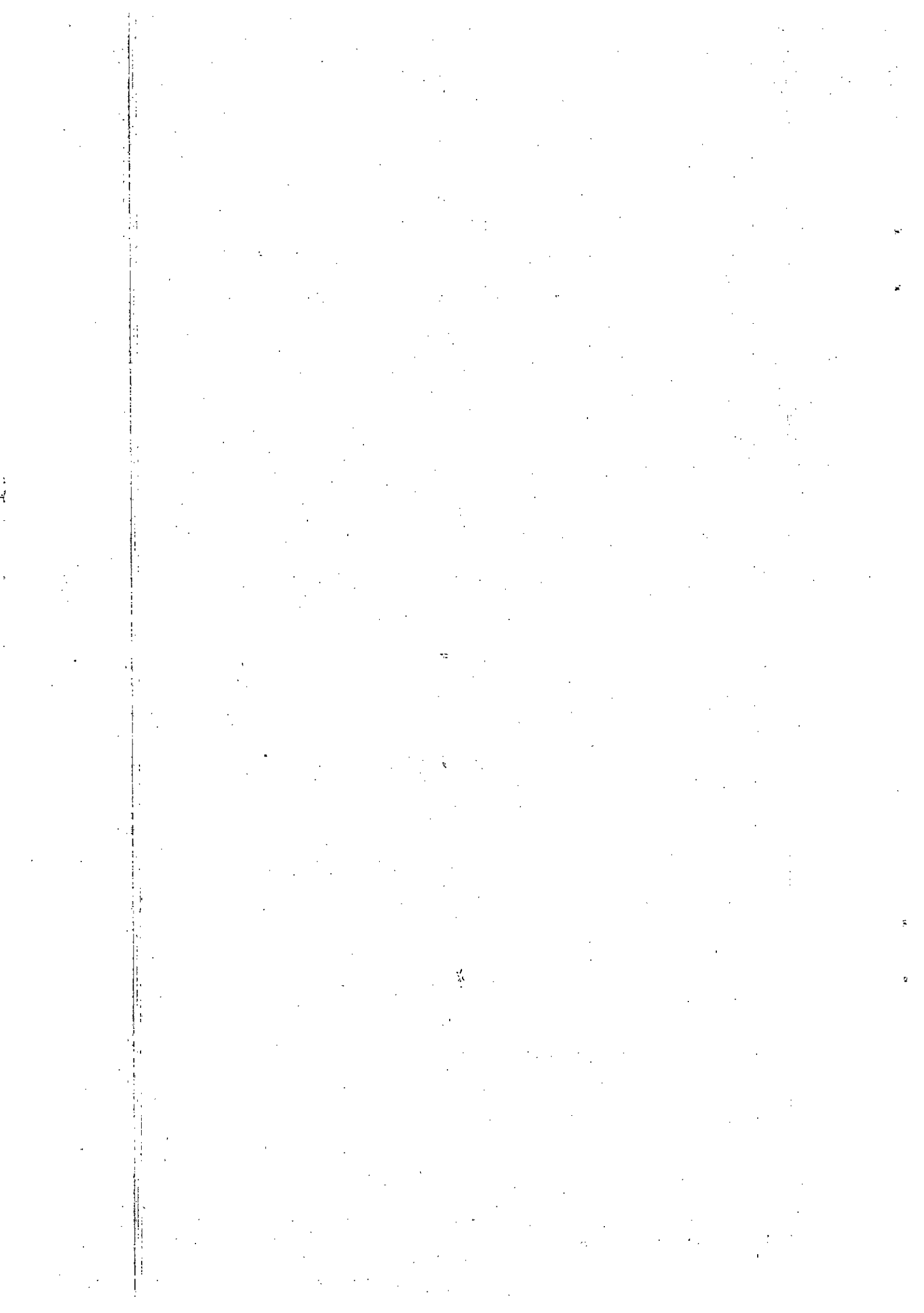
**(六) 价值类型：**非完全公开市场价格。本次评估的估价对象价格为房地产在价值时点 2021 年 12 月 15 日的非完全公开市场价格。房地产非完全公开市场价格为最有可能在合法条件下实现的市场价格，但在此基础上应考虑可流转范围、特定关系人之间交易、自愿买卖以及合法交易实现的不确定性等因素的影响。

#### **(七) 估价原则**

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

##### 1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际



出发，公平合理地进行评估。

## 2、合法原则

以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提进行估价。

## 3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定估价对象保持现状用途为最高最佳利用，并以此为前提进行估价。

## 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正常价格。

## 5、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。

## (八) 估价依据

### 1、法律、法规及技术性规范、约束性文件：

(1) 《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）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第 29 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第 8 号，2019 年 8 月 26 日第三次修正）；

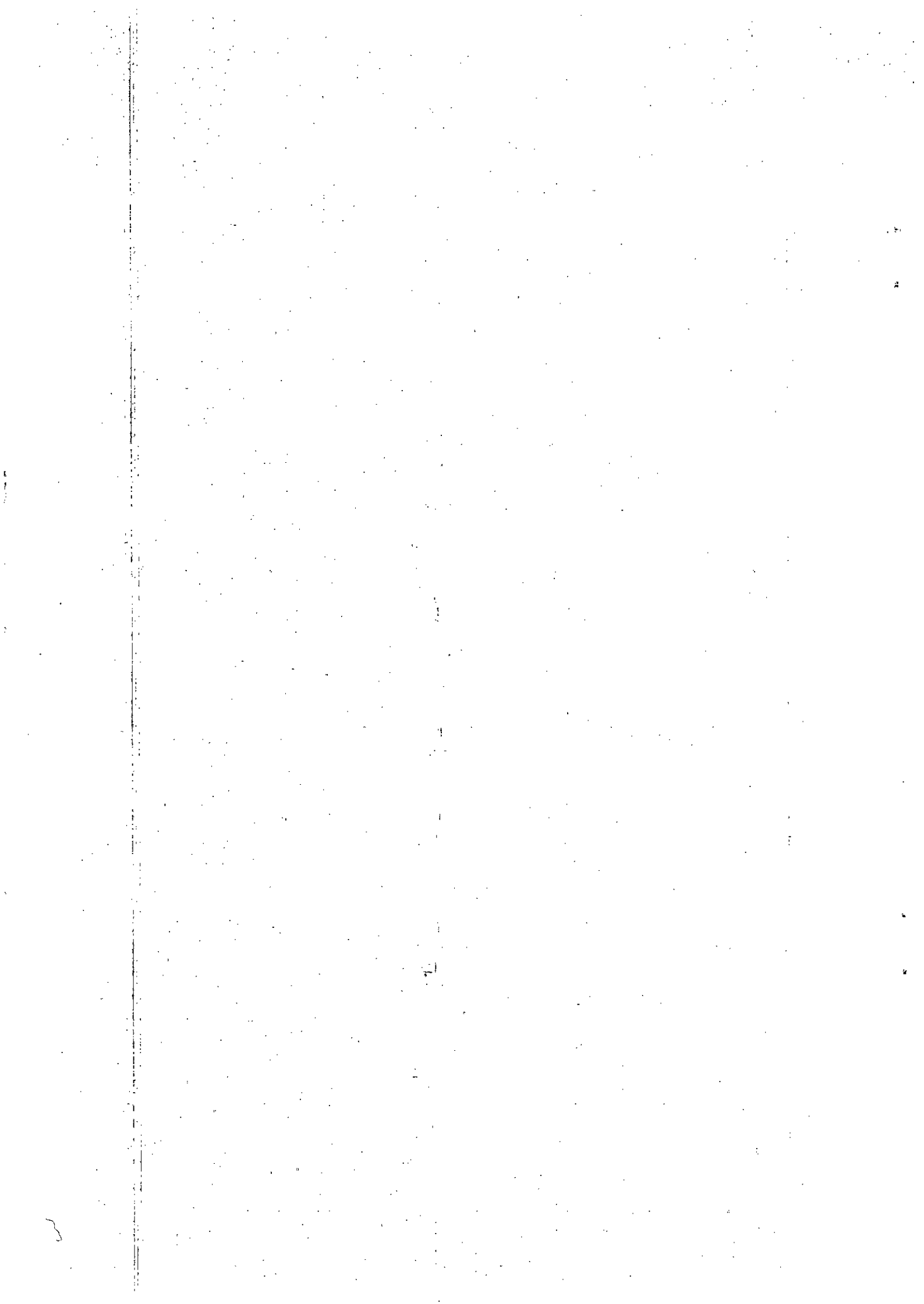
(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（通过中华人民共和国国务院令第 743 号第三次修订，自 2021 年 9 月 1 日起施行）

(5) 《中华人民共和国民法典》（主席令第 45 号，2021 年 1 月 1 日起施行）；

(6) 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015）

(7) 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013）

(8)《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》



(2005年10月1日起施行, 2015年4月24日修正);

(9) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号, 2007年10月1日起施行);

(10) 《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》(法释〔2004〕16号, 自2005年1月1日实施);

(11) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号, 自2007年9月1日起施行);

(12) 《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》(法释[2009]16号, 自2009年11月20日起施行);

(13) 《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, 自2018年9月1日起施行);

(14) 《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》(2009年9月1日起施行);

(15) 《河北省司法鉴定管理条例》(2015年7月24日修正)。

## 2、估价委托人提供的资料

- (1) 估价对象产权证明资料复印件;
- (2) 委托人提供的其他资料;
- (3) 保定市竞秀区人民法院司法委托书。

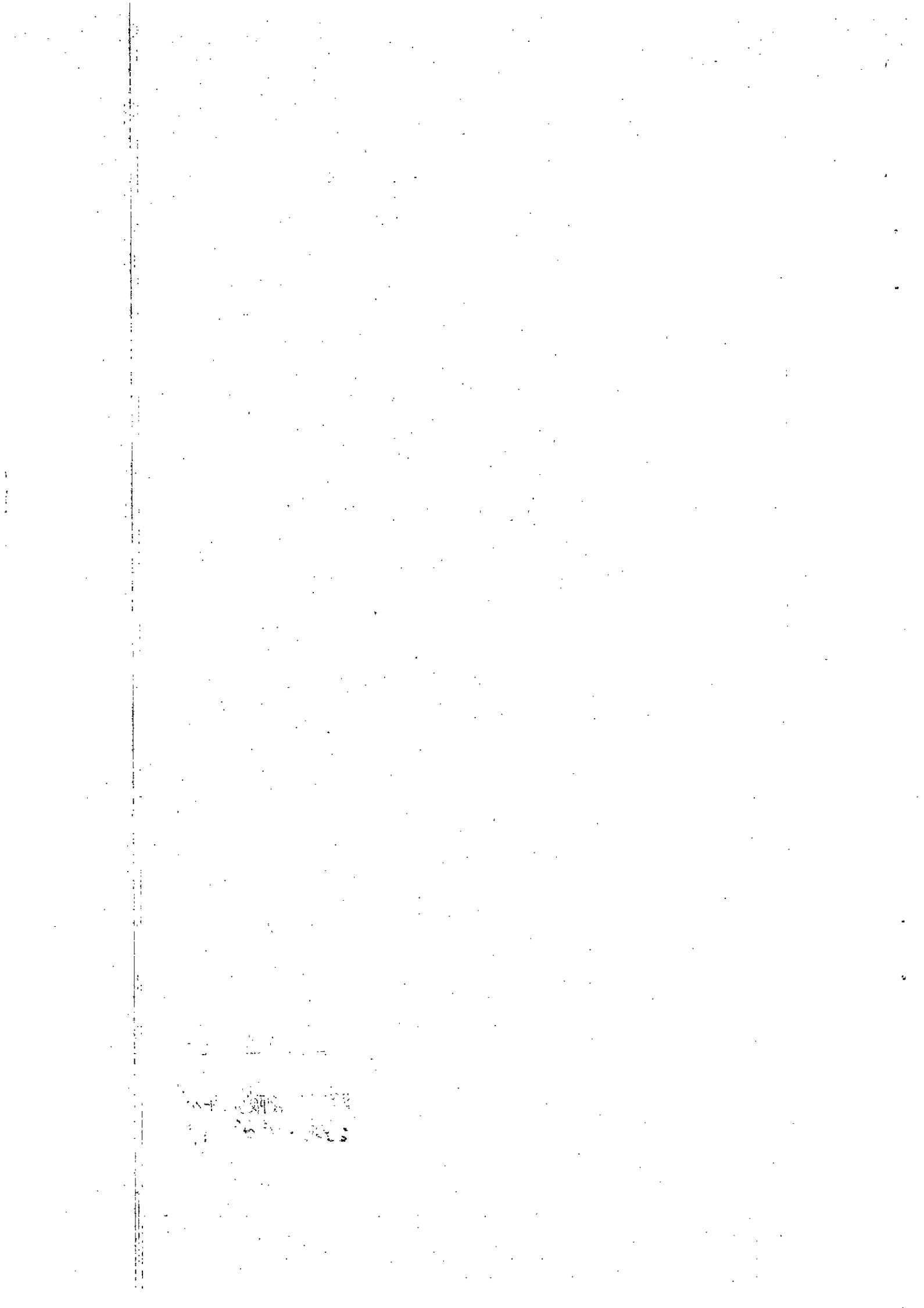
## 3、估价方搜集的有关资料

- (1) 现场勘察资料及照片;
- (2) 房地产市场情况。

## (九) 估价方法

根据估价目的及估价对象的实际情况, 宜采取不同的估价方法。对于建筑物部分, 按照《房地产估价规范》的要求, 估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

估价人员在实地调查踏勘的基础上, 对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析, 在同一供求圈内类似房地产成交实例较多, 且交易实例可参照性较强, 据此我们确定将市场法作为本次估价的一种方法, 估价对象用途为住宅, 有潜在租金收益, 适宜采用收益法估价, 但鉴于当前保定市房屋租售比失调, 收益法测算的估价结果不能客观反应当前住宅用途房地产市场价格, 故本次估价放弃使用收益法, 据此确定本





次只采用市场比较法进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

#### (十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，进行数据分析、测算及综合评定确定：

估价对象在价值时点的市场价格取整为人民币 38.10 万元，大写：人民币叁拾捌万壹仟元整。

#### (十一) 实地查勘期

2021 年 12 月 15 日

#### (十二) 估价作业日期

2021 年 12 月 15 日至 2021 年 12 月 17 日

#### (十三) 估价报告应用的限制及有效期

1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自 2021 年 12 月 17 日至 2022 年 12 月 16 日。

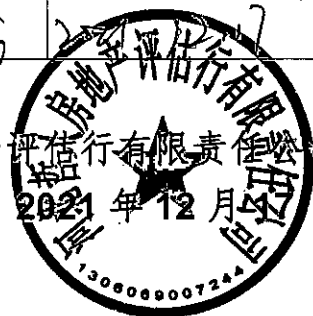
2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

#### (十四) 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
李娜	1320040003	李娜	2021.12.17
徐小静	1320140015	徐小静	2021.12.17
刘威	1320170057	刘威	2021.12.17

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2021 年 12 月 17 日



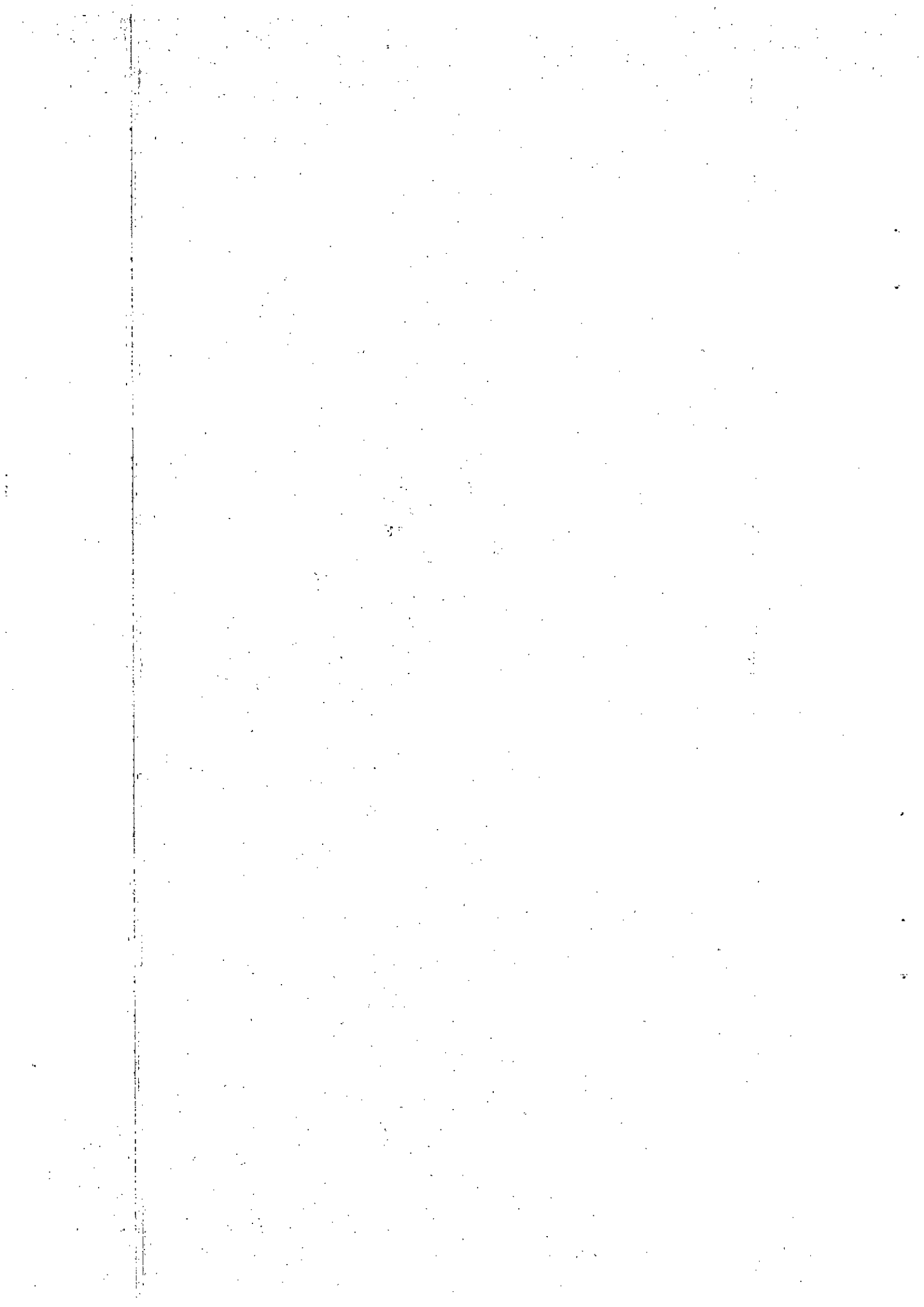


## 四、估价技术报告

(由估价机构存档)

## 五、附件

- 1、保定市竞秀区人民法院司法委托书复印件
- 2、估价对象产权证明材料复印件
- 3、估价对象区域位置图
- 4、估价对象现状照片
- 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、注册房地产估价师资格证复印件

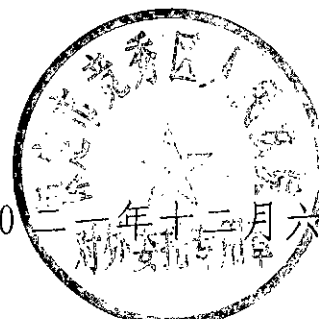


# 河北省保定市竞秀区人民法院 司法委托书

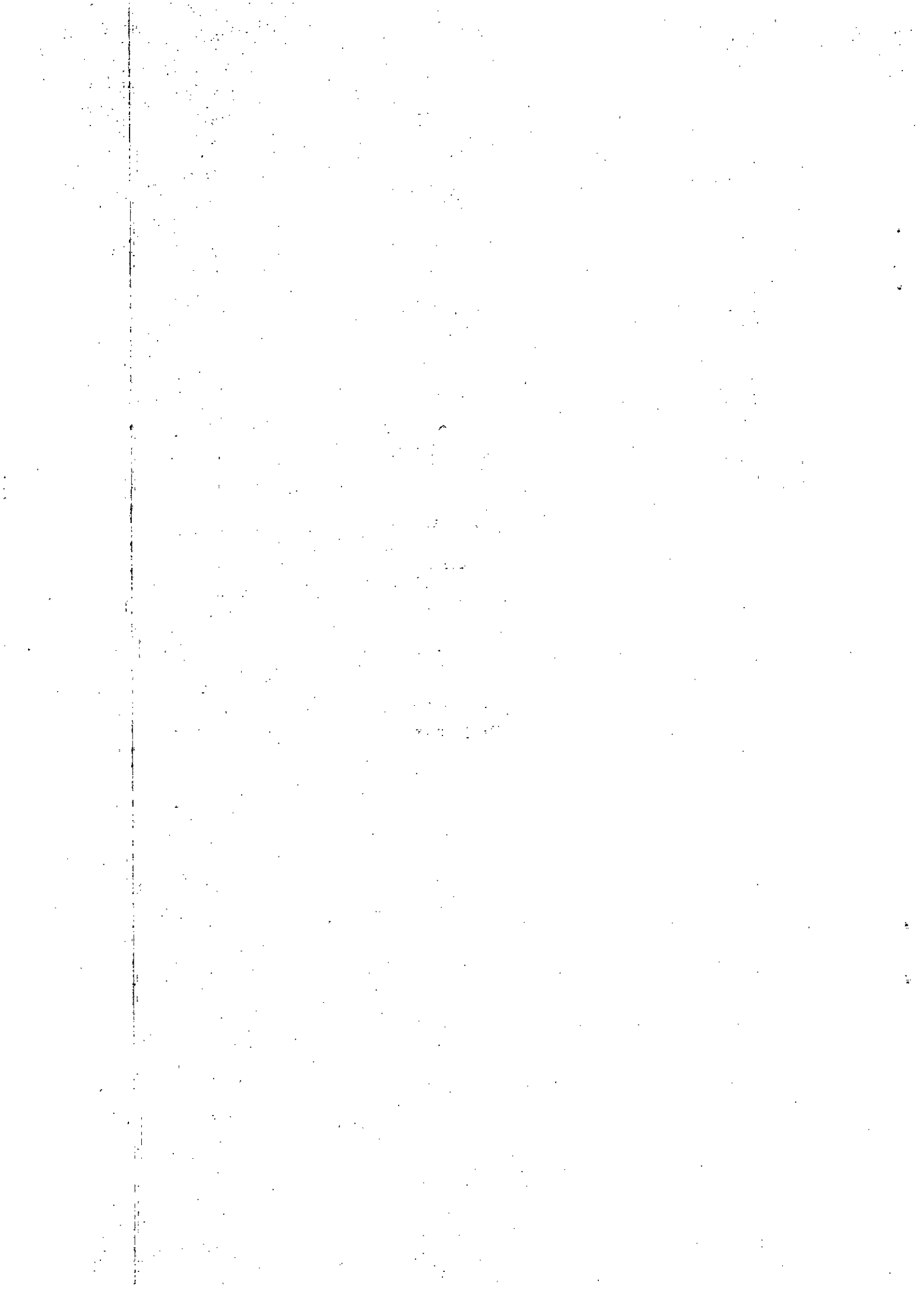
(2021)冀0602委评65号

河北哲人房地产评估行有限责任公司：

我院执行的宁闽与李梓萱民间借贷纠纷一案，申请人宁闽申请对被执行人李梓萱名下坐落于保定市满城区于家庄镇庞村草莓小镇3号楼1单元进行评估，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，确定贵公司为本案的评估部门，请贵公司在规定的30日内作出评估报告，并将评估结果邮回我技术室。



二〇二一年十二月六日



# 住宅认购协议

甲方（卖方）满城庞村草莓小镇项目

乙方（买房）李梓萱 身份证号码 30603198507260627 电话 15232997999

甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方认购庞村草莓小镇住房事宜达成如下协议：

## 第一条 项目名称及位置

项目名称：草莓小镇 项目坐落于满城区庞村村内。

1、乙方认购住宅为（3）号楼（1）单元（90）室，建筑面积为（129.16）平方米。

2、最终建筑面积以住建局实际测绘面积为准，该房屋总售价根据最终面积多退少补。

3、乙方所认购房屋为毛坯房，按建筑面积计算房款不包括乙方后期应缴纳的相关费用，如电表费、有线电视入网费等配套费及物业费、公共维修基金等。

## 第三条 房屋价格及付款方式

1、该房屋单价（ ）元/平方米，总房款（ ）元，大写（ ）

2、一次性付款：于（ ）年（ ）月（ ）日付清房款。

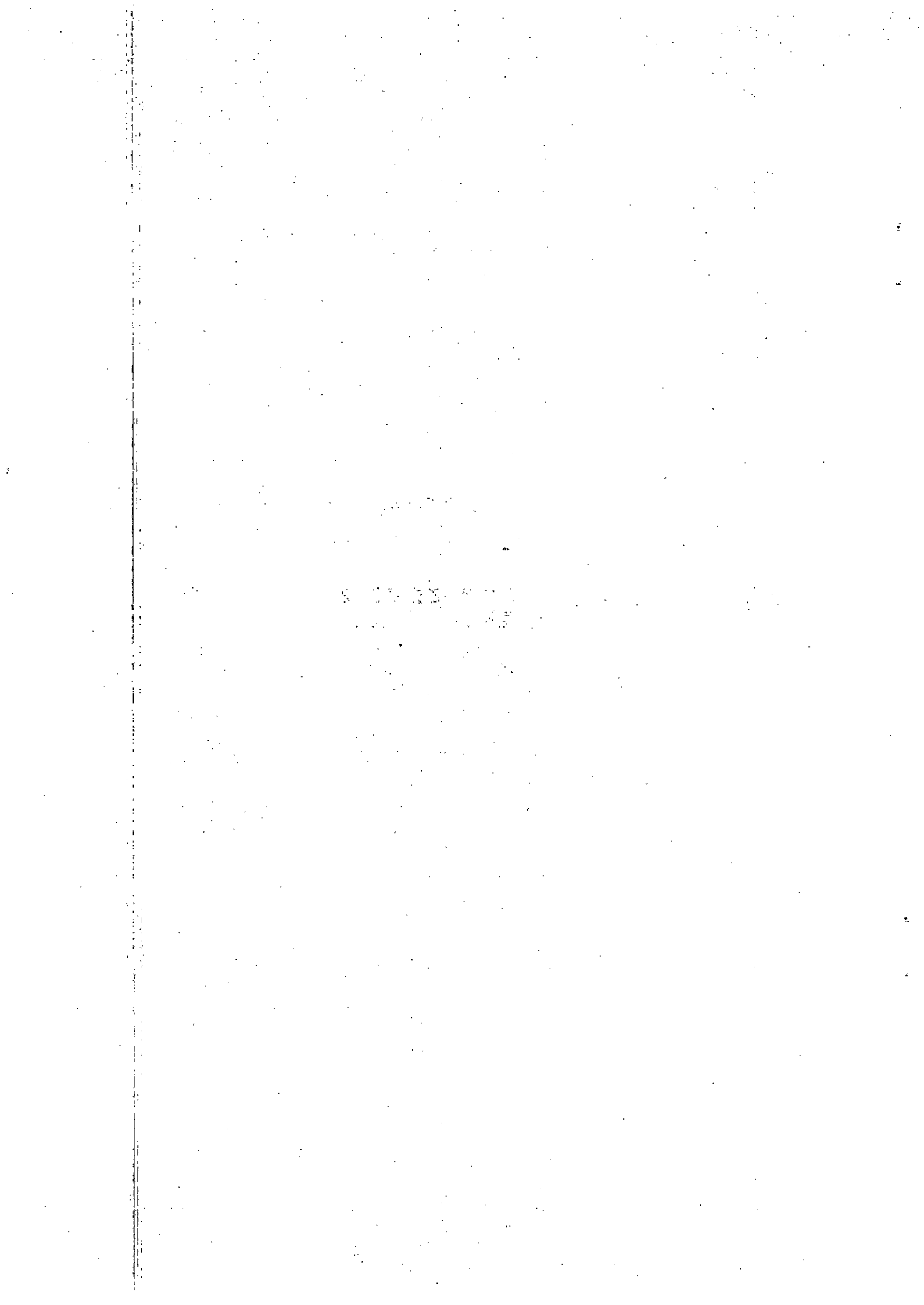
3、分期付款：首付款（ ）元，大写（ ）二期款（ ）大写（ ）于（ ）年（ ）月（ ）日之内付清。

## 第四条 交房日期

甲方在2017年12月30日前，将符合使用条件的房屋交付乙方。

## 第五条 交房标准

1、外墙：按规划审批施工； 内墙：抹灰；





- 2、顶棚：抹灰； 地面：水泥砂浆找平
- 3、卫生间：通上下水； 厨房：通上下水
- 4、门窗：彩色塑钢窗，入户防盗门，室内预留门洞。
- 5、其他：电、天然气、通讯等管线实施安装入户，采暖壁挂炉安装到位，地暖供暖。

#### 第六条、交接手续

- 1、甲方在房屋交付前7日通知乙方办理房屋交接手续的具体时间、地点及应当携带的证件，乙方按规定的时间、地点办理房屋验收交接手续。
- 2、乙方应按相关部门规定缴纳各项费用，并在交接房屋的同时交付甲方或由甲方代收，如乙方未缴纳相关费用，甲方有权不办理交房手续。

#### 第七条、甲方逾期交付的违约责任

甲方如未按本协议规定的期限将房屋交付乙方使用，乙方有权向甲方追究违约责任，甲方则向乙方按日支付房屋的万分之一的违约金。

#### 第八条、乙方逾期付款的违约责任

乙方如未按本协议第三条规定的期限向甲方交付房款，甲方有权向乙方追究违约责任，乙方则向甲方按日支付应缴房款的0.5%的违约金，逾期超过30日，则视为乙方单方面合同自动解除，甲方有权将该房屋另行出售。

第九条、如遇自然灾害、战争、政府行为等不可抗力因素导致本合同不能按期履行的，双方均不承担违约责任。

第十条、本协议自甲、乙双方签字或盖章之日起生效。

第十一条、本协议一式两份，甲方执一份，乙方执一份，具有同等法律效力。

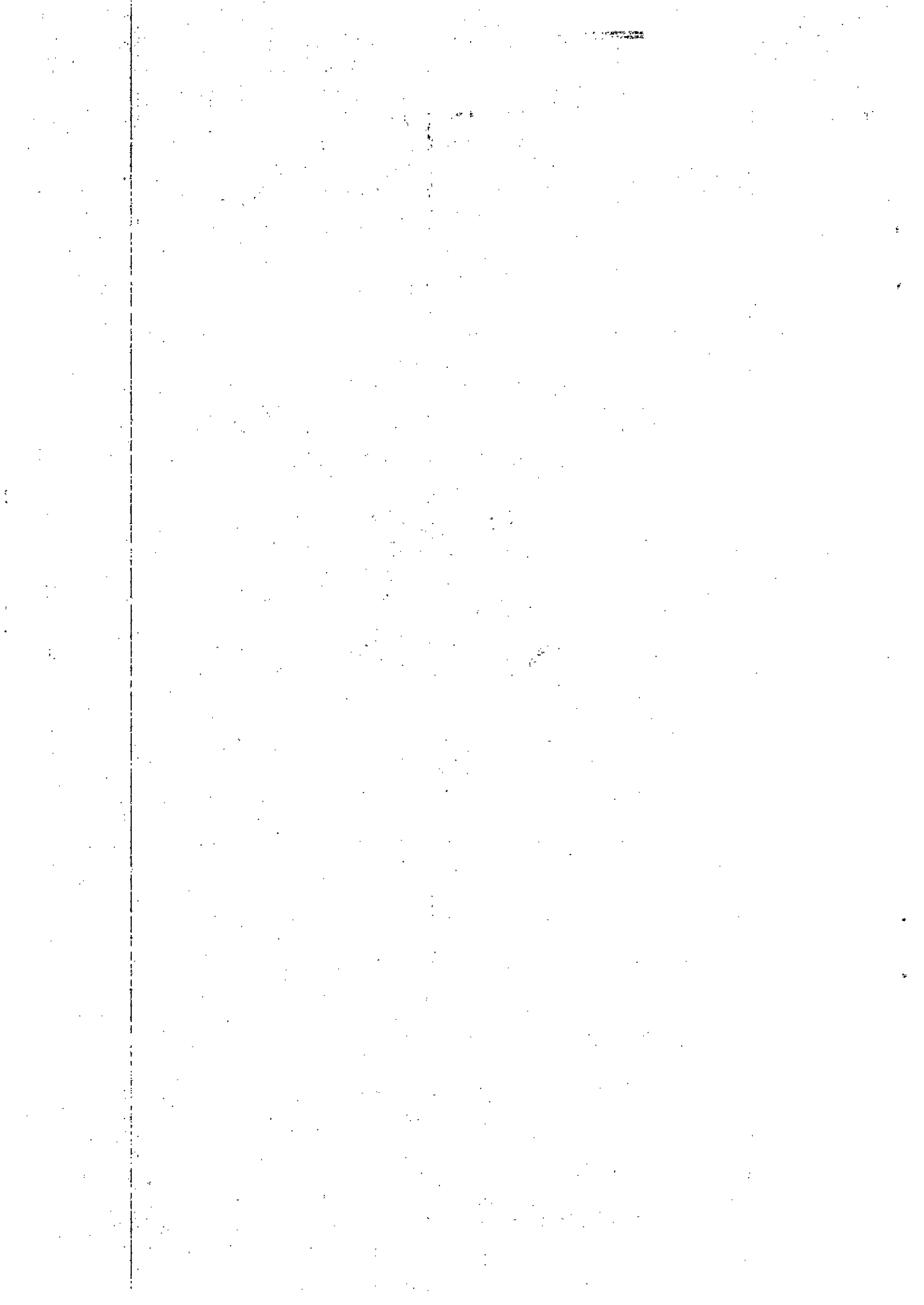
甲方（盖章）

乙方（签字）

2020年12月30日

2020年12月30日

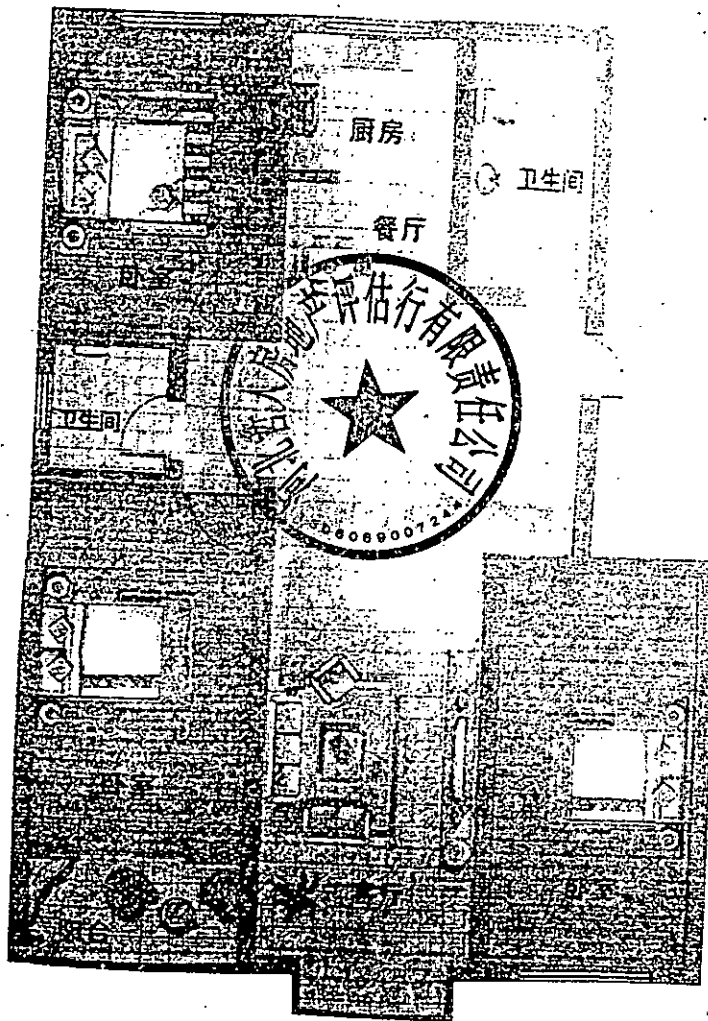
车位编号：10#



# B户型

草莓小镇三室两厅建筑面积约129.69m<sup>2</sup>

阔悦全明三居，全明稀缺户型，功能分区明确，方正通透，餐厅与超宽客厅连贯一线，尊享豪迈气度，人性化设计，双向卧室朝阳，更适宜居住，全明厨房、卫生间，健康生活无死角！



## 置业计划书内容

草莓小镇\_\_\_\_号楼\_\_\_\_单元\_\_\_\_室，建筑面积约\_\_\_\_m<sup>2</sup>

## 分期性付款：

单价：\_\_\_\_元/平方米；总款：\_\_\_\_元，首付款：\_\_\_\_元。

