

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：曹会超名下位于隆尧县固城镇一里庄新区4号楼3单

元4层西河信人住宅房地产市场价值评估

估价委托人：隆尧县人民法院

房地产估价机构：邢旭瑞房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王薛涛（注册号：1320150078）

张晓楠（注册号：1320210059）

估价报告出具日期：2022年2月14日

估价报告编号：邢旭房估[2022]字第021402号

致估价委托人函

隆尧县人民法院：

接受贵院委托的司法鉴定业务，我们对隆尧县人民法院受理的关于高少雷与曹会超、吴献兵借款合同纠纷一案中查封的被执行人曹会超名下的位于隆尧县固城镇一里庄新区4号楼3单元4层西门住宅房地产进行了实地勘查和有关资料的收集等工作，依据委托人提供的合同编号为“YF-2010-捌壹”《房屋买卖合同》复印件记载，估价对象总建筑面积112.97平方米，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，以及贵院提供的有关资料等，本着独立、客观、公正、合法的原则，对其以2022年1月26日为价值时点的市场价值进行了评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价人员遵循估价原则，按照估价程序，房地产采用比较法测算，并通过对影响房地产价值因素的客观分析，估价对象在价值时点的房地产价值为人民币30.95万元，大写人民币：叁拾万零玖仟伍佰元整，折合单价为人民币2740元/m²。

特别提示：

- 1、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；
- 2、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；
- 3、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可使用;

4、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可使用;

5、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。

6、本估价报告自2022年2月14日盖章生效起至2023年2月13日止失效,有效期为壹年,过期需另行评估或作部分调整。

7、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!

8、本报告交付估价委托人估价报告原件叁份,报告复印件无效。



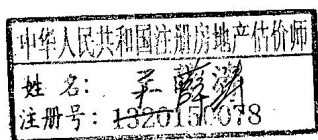
目录

注册房地产估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
(一) 估价假设	6
(二) 估价报告使用限制	6
房地产估价结果报告	7
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	9
(十) 估价结果	10
(十一) 注册房地产估价师	10
(十二) 现场勘查日期	10
(十三) 估价作业日期	10
附 件	11

注册房地产估价师声明

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。
 - 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的分析、意见和结论，但受本估价报告中已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、我们在2022年1月26日已对估价对象进行了实地查勘，实地查勘人：王薛涛、张晓楠。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量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的专业帮助。
 - 7、本估价报告所依据的有关资料由委托人提供，委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
 - 8、本报告和估价结果仅供委托人在本次估价目的下使用，不得用于其他用途。未经本评估机构同意，估价报告不得向委托人及报告使用部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应责任。
 - 9、本次评估已关注并恰当考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不配合交付因素对评估结果的不利影响。
 - 10、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。
 - 11、本次估价结果对应的交易税费是按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。
 - 12、本次评估已关注并恰当考虑评估对象无土地权属相关信息对评估结果的不利影响。
 - 13、我们会妥善保管委托人的文件资料，未经委托人书面许可，不会将上述文件资料擅自公开或泄露给他人。
- 中国注册房地产估价师(签字盖章)：



2022年2月14日

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《房屋买卖合同》复印件、“二手房买卖合同”复印件、“隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书”，我们对以上资料记载的权属、面积、用途等信息进行了审慎检查，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、因勘察时只能对委估建筑物外观、现状进行一般性勘测，无法对其内部质量进行实质性检测，只能以其建筑物质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。

3、报告使用有效期内房地产所在区域内房地产市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变为假设前提。

4、本次估价是以估价对象不存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）为假设前提。

5、结合委托评估材料及实地查勘情况，本次估价是以估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况为假设前提。

(二) 背离事实假设

此次估价是确定估价对象的市场价值，未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响。

(三) 依据不足假设

因申请人不配合，现场勘察时未能入户勘察，本次估价以估价对象内部装修情况为简单装修为假设前提。

(四) 不相一致假设、未定事项假设：无。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，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。

2、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。

3、本报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

房地产估价结果报告

- (一) 估价委托人：隆尧县人民法院
(二) 房地产估价机构：邢台旭瑞房地产评估有限公司
住 所：邢台市桥西区中华大街100号泽丰苑泽丰综合楼1号楼三层
法定代表人：王薛刚
备案等级：贰级
证书编号：冀建房估（邢）26号
联系人：甄晓芳
联系电话：0319-5551118

(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、估价对象区域状况：

估价对象位于隆尧县固城镇一里庄新区4号楼3单元4层西门，西距宁鸡线较近，道路通达性和便捷性一般，附近有家家乐超市、阳光吉麦隆商场、甜啦啦、华莱士全鸡汉堡等，商业氛围一般。东王村小学、私立育德小学、希望小学、固城中学等在其周边，人文环境一般。该区域市政基础设施条件达到“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖气），基础设施齐全。

2、估价对象实物状况：

估价对象位于隆尧县固城镇一里庄新区4号楼3单元4层西门，建成于2010年，砖混结构，外墙面水泥涂料，内部设有一部步行梯，1梯2户，入户防盗门，因被申请人不配合，未能入户勘察，本次估价以估价对象室内装修为简单装修为假设前提。室内水、电、暖气设施配套齐全，公共配套设施较完善，现房维护、保养情况较好，正常使用。

3、估价对象权益状况：

据2011年1月10日签订的合同编号为“YF-2010-捌壹”的《房屋买卖合同》复印件记载，买受人为曹会英，房屋座落为一里庄新区第肆号楼叁单元西门，建筑面积112.97平方米，该房用途为住宅，砖混结构，现浇顶，层高为3米，建筑层地上为六层。经现场实际勘察，总层数为6层，估价对象实际位居第5层，实际用途为住宅。

另据2015年11月7日签订的“二手房买卖合同”复印件记载，卖方为曹会英、王增力，买方为曹会超、张翠芳。

委托方未提供土地权属相关信息等资料。

(五) 价值时点：2022年1月26日，为注册房地产估价师实地查勘完成之日。

(六) 价值类型：

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点2022年1月26日的市场价值。

(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，每个房地产所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：

1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件：

- (1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (3) 《中华人民共和国民法典》；
- (4) 《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》；
- (5) 《中华人民共和国资产评估法》；
- (6) 《中华人民共和国拍卖法》；
- (7) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖的若干规定》；
- (8) 《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》；
- (9) 《人民法院委托评估规范》；
- (10) 《邢法明传(2018)271号》复印件。

2、本次估价采用的技术规程：

- (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》；
- (3) 《河北省建筑工程预算综合基价》(2012)；
- (4) 《河北省建筑工程安装、装饰、装修工程费率》(2012)

3、委托人提供的资料

- (1) 《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书》；
- (2) 《房屋买卖合同》复印件；
- (3) “二手房房屋买卖合同”复印件。

4、估价方搜集的有关资料

- (1) 现场勘查资料及照片；
- (2) 房地产市场情况。

(九) 估价方法选用及定义：

根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发

法等方法。

比较法：将估价对象在价值时点近期交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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。

成本法：求取估价对象在价值时点时的重新构建价格，然后扣除折旧，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

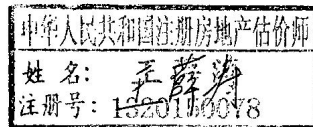
假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象的特点和实际状况，周边同类型房地产交易实例较多，通过采用比较法修正后得出的价格水平，客观地反映该区域同类型房地产市场的成交价格水平，因此采用比较法评估该房地产的市场价值。

(十) 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵行估价原则，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，结合估价经验与影响该估价对象的实际情况，估价人员认为采用比较法测算作为最终估价结果较为合理，综合确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币 30.95 万元，大写人民币：叁拾万零玖仟伍佰元整，折合单价为人民币 2740 元/㎡。

(十一) 注册房地产估价师盖章签字：



(十二) 现场勘查日期：2022 年 1 月 26 日。

(十三) 估价作业日期：2022 年 1 月 26 日至 2022 年 2 月 14 日。



附 件

本报告包括八个附件：

附件 1：《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书》复印件；

附件 2：《房屋买卖合同》复印件；

附件 3：“二手房买卖合同”复印件；

附件 4：估价对象现场勘察照片；

附件 5：估价对象所处位置示意图；

附件 6：估价方营业执照复印件；

附件 7：估价方评估备案证书复印件；

附件 8：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

(2022)冀0525委评1号

邢台旭瑞房地产评估有限公司：

兹有高少雷与曹会超、吴献兵借款合同纠纷一案，需委托你处予以评估。现附上相关资料，请指派专业人员对下列问题进行评估，做出书面结论，并请评估人签名，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：曹会超位于隆尧县固城镇一里庄新区4号楼3单元4层西门房产价值（司法拍卖用）

附送资料：1、委托书、2、评估移送函、协助执行通知书、3、二手房买卖合同、4、房屋买卖合同。

联系电话：17703397632

联系人：刘更水

2022年1月19日

合同编号: YF 2010

房屋买卖合同

出卖方(甲方):

买受人(乙方): 曹会芬

房屋座落: #楼 0.00 0.00

2010年 月 日

乙方自愿购买一甲五楼新区第 号楼 单元 层，建筑面积 12.97 平方米，单价 1450 元，计价 18715.5 元，计价 元；配套车库/储藏间 在 楼南边东数第 ，北边东数第 ，建筑面积 平方米，单价 元，计价 元，总计总价 元。

该房用途为住宅，砖混结构，现浇顶，层高为3米，建筑层地上为六层。

该房阳台为封闭式。

第三条 付款方式及期限

乙方买受人同意按下列方式分期付款。

- 1、双方签订合同时，第一次乙方应付房款总造价的 50%，即 元（不含车库/储藏间款）至 2010 年 12 月 25 日前交清。
- 2、2011 年 2 月 17 日乙方应付车库/储藏间房价 80%， 平方米，单价 元，总造价 元。
- 3、第二次：2011 年 4 月 30 日前乙方再付房款总造价的 35%，即 元。
- 4、第三次：2011 年 9 月 28 日前乙方付清房款总造价的 15%，即 元（车库/储藏间房价 20%）， 元房、车库/储藏间款全部交清，到 2011 年 9 月 28 日交钥匙。

第四条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同规定的时间付款，做以下方式处理：

- (1) 逾期在 10 日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期成

二手房买卖合同

卖方: (以下简称甲方)

买方: (以下简称乙方)

、为房屋买卖有关事宜,经双方协商订合同如下:

甲方自愿将下列房屋卖给乙方所有

1、房屋产权证号

2、房屋座落 4 号楼 3 单元 402 号,建筑面积 平方米,买卖合同编号 层 号。

三、甲乙双方商定价格为人民币 265000 元(大写: 贰拾陆万伍仟元)
款乙方在 2015 年 11 月 7 日一次付清,其中银行转账 265000 元,支付现金 元。

三、甲方在 2015 年 12 月 7 日将上述房屋交付给乙方,同时将该房屋占有范围内土地使用权(土地出让证)和房屋的相关权益随该房屋一并转让。

四、出卖的房屋如存在产权纠纷(如:设定担保抵押)保证该房屋不受他人合法追究,如有上述 原因甲方承担全部责任。

五、过户费用由乙方承担,但甲方要配合乙方办理相关手续。

六、上述甲乙双方具有约束力,应严格履行,如有违约,违约方愿承担一切,并赔偿损失,实行违约责任。

七、本合同一式两份,甲、乙双方各执一份,双方未尽事宜,协商解决。

甲方(夫妻双(签名或盖章)

身份证号码:

132206197208264214

乙方(夫妻双(签名或盖章)

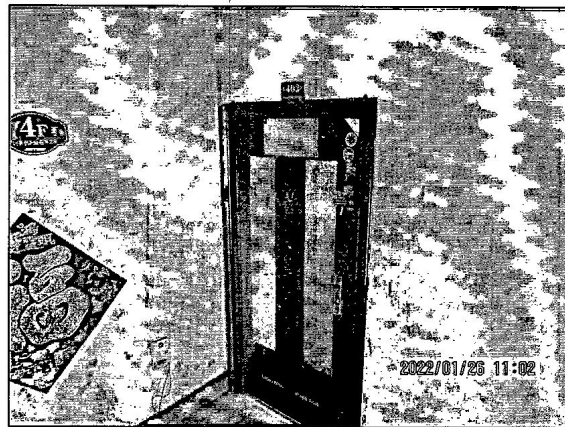
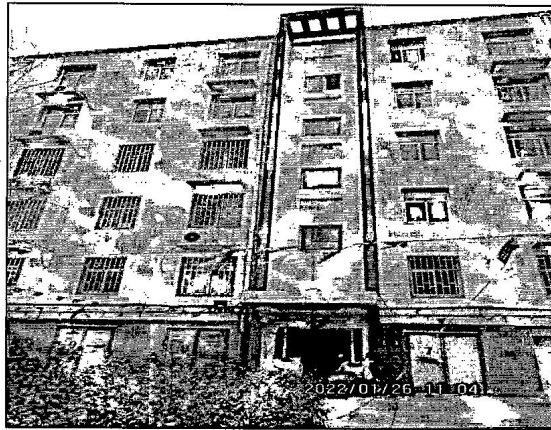
身份证号码: 130524198211222521

证明人

签订日期: 2015 年 11 月 7 日

隆尧县固城镇一里庄新区4号楼3单元4层西门

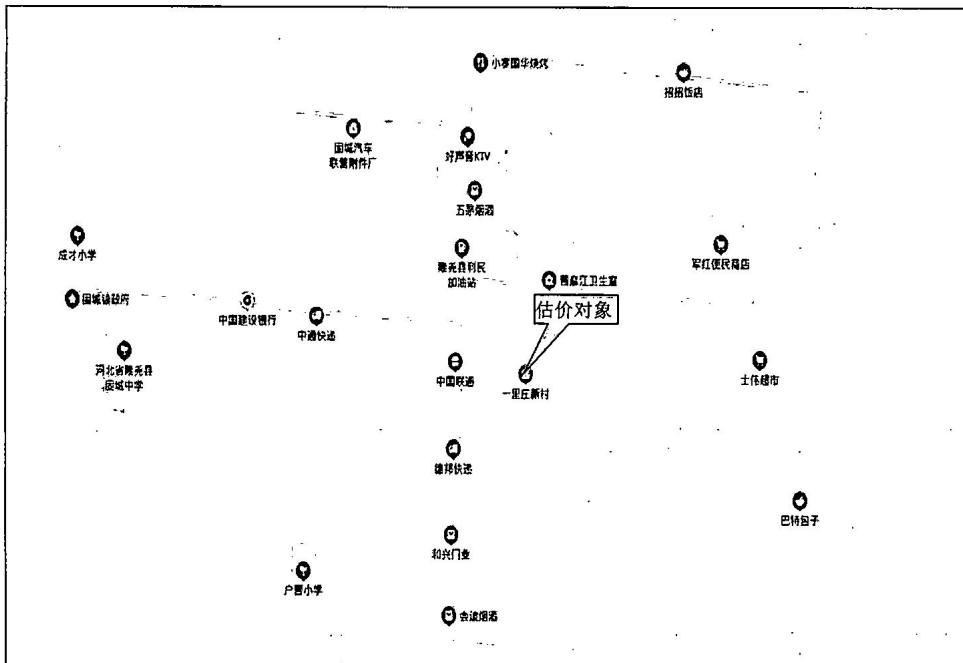
房地产现场勘测图



估价对象所处位置示意图

(无比例, 仅供参考)

北



旭瑞评估

电话: 0319-5551118

旭瑞房地产评估



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
911305035881798138



名称 邢台旭瑞房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王薛刚

经营范围 凭资质承揽房地产价格评估、土地评估、房地产登记、房地产信息咨询服务。(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)

注册资本 壹佰万元整

成立日期 2012年01月04日

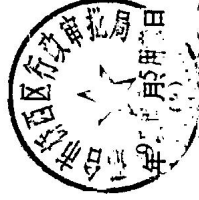
营业期限 2012年01月04日至 2032年01月03日

住所 河北省邢台市桥西区中华大街100号泽丰苑
泽丰综合楼1号楼3层301办公

邢台旭瑞房地产评估有限公司

登记机关

2019



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

机构名称：邢台旭瑞房地产评估有限公司

法定代表人：王薛刚
(执行事务合伙人)

住所：河北省邢台市桥西区中华大街100号泽丰苑泽丰综合楼1号楼3层301办公

邮政编码：054000

联系电话：18931931222

统一社会信用代码：911305035881798138

组织形式：有限责任公司（自然人投资或控

注册资本：100万元
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(邢)26号

有效期限：2023年3月12日

邢台旭瑞房地产评估有限公司



企业最新信息
可通过扫描二维码查询




发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2020年3月13日

中华人民共和国住房和城乡建设部
住房和城乡建设部注册房地产估价师执业证书

住房和城乡建设部注册房地产估价师
执业证书编号: 00248736

The 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 in real estate appraisal practice
and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00248736

姓名 / Full name: 张明

性别 / Gender: 男

身份证号 / ID No.: 13062119810702774

注册号 / Registration No.: 1320160078

执业机构 / Employer: 邢台旭瑞房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry: 2024-12-26


注册人签字 / Bearer's signature: [Signature]

印

中华人民共和国住房和城乡建设部
住房和城乡建设部注册房地产估价师执业证书

住房和城乡建设部注册房地产估价师
执业证书编号: 0024252

The 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 in real estate appraisal practice
and to sign on real estate appraisal reports.



No. 0024252

姓名 / Full name: 张晓楠

性别 / Gender: 男

身份证号 / ID No.: 130522199204221629

注册号 / Registration No.: 1320210059

执业机构 / Employer: 邢台旭瑞房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry: 2024-12-31

注册人签字 / Bearer's signature: [Signature]