

---

# 涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：赵敏名下位于南官市金都华府小区内D-10-02号  
车库房地产市场价格评估

委托方：河北省南官市人民法院

估价单位：河北卓勤房地产资产评估有限公司

估价人员：霍志宏 陈贤林

报告出具日期：2022年5月20日

报告编号：卓勤司估字[2022]第05001号

## 致委托方函

河北省南官市人民法院：

接受贵院委托的司法鉴定业务，我们对赵敏名下位于南官市金都华府小区内D-10-02号车库房地产进行了实地勘查和有关资料的收集、评估等工作。依据委托方提供的《车库认购协议书》复印件记载，估价对象建筑面积为36.65平方米。结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能及土地利用状况等因素，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5月13日为价值时点的市场价值进行了评估，为贵院确定房地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，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的客观分析，综合确认估价对象在价值时点的市场价值采用比较法、收益法进行的测算结果为人民币101000元（取整到仟位），人民币大写壹拾万零壹仟元整，折合单价每平方米人民币2756元（保留到个位）。

### 特殊提示：

- 1、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。
- 2、本次估价不考虑法院查封限制对估价结果的影响，提请报告使用者特别关注。
- 3、评估结果仅为人民法院确定房地产处置参考价服务，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。
- 4、依据委托方提供的《车库认购协议书》复印件记载，估价对象建筑面积为36.65平方米，据市场查询，金都华府小区住宅已办理不动产权证书，车库未办理证书，本次估价设定《车库认购协议书》记载的面积与实际面积相一致为假设前提。

5、经现场询问被执行人，且向售楼部证实，估价对象为人防区车库，可以正常使用，无法办理产权证书，提请报告使用者特别关注。

6、不考虑其他特殊交易方式下的特殊交易价格。

本报告交付委托方估价报告原件五份，报告复印件无效。

特此函告

河北卓勤房地产资产评估有限公司  
法定代表人：  
二〇二二年五月二十日



## 目 录

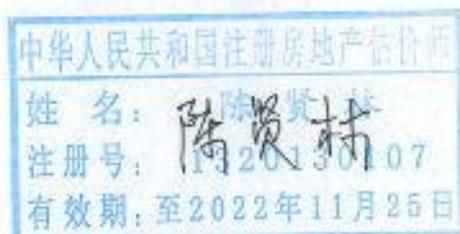
- 致委托方函 -----第 1-2 页
  
- 目 录-----第 3 页
  
- 估价师声明-----第 4 页
  
- 估价的假设和限制条件-----第 5-6 页
  
- 估价结果报告-----第 7-12 页
  
- 委估房地产坐落示意图-----第 13 页
  
- 估价房地产现状照片-----第 14 页
  
- 相关资料附件-----第 15-22 页

## 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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看。估价人员不承担对估价标的物建筑结构、质量、数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、没有人对估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、委托方只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其他用途。未经估价师和评估机构同意，估价报告不得向委托方及案件相关方以外的单位和个人提供，因使用不当引起不良后果的，估价师和评估机构不承担相应责任。
- 8、本次估价报告及依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成结果误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 9、我们会妥善保管委托方的文件资料，未经委托方书面许可，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



## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、本次估价以委估对象按现状用途继续使用为假设前提。

2、报告使用有效期内房地产所在区域内房地产价值保持稳定，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。

3、因为查看时只能对委估建筑物外观、土地利用现状进行一般性查看，对其内部质量未进行实质性检测，只以其房地产质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。

4、依据委托方提供的《车库认购协议书》复印件记载，估价对象建筑面积为36.65平方米，据市场查询，金都华府小区住宅已办理不动产权证书，车库未办理证书，本次估价设定《车库认购协议书》记载的面积与实际面积相一致为假设前提。

### 二、未定事项假设

无。

### 三、依据不足假设

无。

### 四、背离事实假设

估价对象在价值时点已被法院查封，本次估价不考虑法院查封限制对估价结果的影响。

### 五、不相一致假设

无。

### 六、本报告使用的限制条件

1、估价结论为满足以上全部假设与限制条件下的市场价值，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。

2、不考虑其他特殊交易方式下的特殊交易价格。

3、本估价报告使用期限自出具日起壹年内有效，超过使用期限需重新估价。

4、评估结果仅为人民法院确定房地产处置参考价服务，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、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、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。

7、本报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

## 司法鉴定估价结果报告

### 一、委托方

河北省南官市人民法院

### 二、估价方

河北卓勤房地产资产评估有限公司

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（邢）21号

法人代表：霍志宏

联系人：许乐

联系电话：18631932781

地 址：河北省邢台经济开发区中兴东大街1889号河北工业大学科技园（邢台）园区8号楼801层

三、估价目的：为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象区位状况

估价对象位于南官市金都华府小区内地下1层。金都华府小区北临朝阳街，北距人民公园约1.4公里，北距南官湖公园约4公里，距南官汽车站约800米。附近公交线路有908路，交通便利，可及性、通达性较好；附近基础设施齐全，市政基础设施条件达到“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通天然气）；附近有中国建设银行（南官支行）、河北省农村信用社、中国工商银行（南官市支行）、南官市人民医院、南官冀南长城医院、南官市中医院、南官市丰翼小学、河北南官实验小学、南官市一中、东安现代城、信发商厦、家乐园超市、金官花园小区、学苑小区等多家公共服务机构及住宅小区。

#### 2. 估价对象权属状况

根据委托方提供的《车库认购协议书》复印件记载，甲方为南宮市金宇房地产开发有限公司，乙方为赵敏，已购房号：19-1-902，已购地下车库编号：D-10-02。乙方自愿购买由甲方开发的位于金都华府小区内 D-10-02 号地下车库：面积 36.65 平方米，该车库的使用年限自 2011 年 11 月 03 日至 2081 年 11 月 02 日。经现场询问被执行人，且向售楼部证实，估价对象为人防区车库，可以正常使用，无法办理产权证书。

至价值时点已存在法院查封。

### 3. 估价对象实物状况

依据本次估价目的并遵循 GB/T50291-2015《房地产估价规范》的相关规定，注册房地产估价师于 2022 年 5 月 13 日对估价对象的内外状况和区位状况进行了实地查勘。据现场勘查，估价对象位于南宮市朝阳街南侧金都华府小区内地下 1 层，编号为 D-10-02 号车库。该车库室内净高 3.4 米，水泥地面，内墙刷涂料，通电，安装有电动卷帘门。

### 五、价值时点

本次估价以现场勘查日 2022 年 5 月 13 日为价值时点。

### 六、价值定义

市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### 七、估价原则

1、独立、客观、公正原则。估价机构和房地产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。

2、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。

3、最高最佳使用原则。以估价对象最高最佳使用为原则，这种使用须是法律

上允许，技术上可能，财务上可行的。

4、替代原则。房地产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。

5、价值时点原则。房地产估价实际上只是求取某一时点的价值，价值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。

## 八、估价依据

### 1、法律、法规及技术规范、约束性文件

(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)《城市房地产转让管理规定》

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

(5)河北省建筑工程技术经济指标

(6)《河北省土地管理条例》

(7)财税[2009] 128号 财政部 国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关问题的通知

(8)《河北省土地管理条例》

(9)《中华人民共和国民法典》

(10)《不动产登记暂行条例》

(11)《中华人民共和国资产评估法》

(12)《司法鉴定程序通则》(司法部令第132号)

(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》

(14)《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》

(15)《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》

(16)《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》

(17)《涉执房地产处置司法评估指导意见》(试行)

2、委托方提供的有关资料

(1)(2021)冀 0581 执 515 号之二《河北省南官市人民法院委托书》

(2)《车库认购协议》复印件

(3)(2021)冀 0581 执 515 号《南官市人民法院查封公告》

3、估价方搜集的有关资料

(1)现场勘查的资料照片

(2)区域内房地产市场状况

九、估价方法

根据估价目的、估价对象的实际情况及《房地产估价规范》，本次估价采用比较法、收益法进行评估。

比较法是将估价对象与在价值时点的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成交价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数。

收益法是求取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。

估价对象收益价值=净收益/(报酬率-纯收益逐年变化的比率)×{1-[(1+纯收益逐年变化的比率)/(1+报酬率)]<sup>收益年限</sup>}。

估价人员在实地查勘和调研的基础上，选用比较法与收益法这两种方法计算结果的加权平均数为计算结果。

十、估价结果：估价工作人员在 2022 年 5 月 13 日进行了现场勘查本次评估根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，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、修正，综合确认估价对象在价值时点的市场价值为人民币 101000 元（取整到仟位），人民币大写壹拾万零壹仟元整，折合单价每平方米人民币 2756 元（保留到个位）。

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。

十一、估价人员：

霍志宏



注册房地产估价师

陈贤林



注册房地产估价师

十二、现场勘查日期：2022 年 5 月 13 日

十三、估价作业日期：2022 年 5 月 13 日至 2022 年 5 月 20 日。

河北卓勤房地产资产评估有限公司

法定代表人：



二〇二二年五月二十日

## 附 件

- 一、 委估房地产坐落示意图
- 二、 委估房地产现状照片
- 三、 (2021)冀 0581 执 515 号之二《河北省南官市人民法院委托书》复印件
- 四、 《车库认购协议》复印件
- 五、 (2021)冀 0581 执 515 号《南官市人民法院查封公告》复印件
- 六、 房地产价格评估机构营业执照复印件
- 七、 房地产价格评估机构资格证书复印件
- 八、 房地产估价师执业资格证书复印件

河北卓勤房地产资产评估有限公司

法定代表人：霍志宏

二〇二二年五月二十日

# 委估房地产坐落示意图

北



## 委估房地产部分图片



金都华府小区门口照片



地下车库通道照片



D-10-02 车库门口照片



车库内照片



车库内照片



小区外观照片

# 河北省南宫市人民法院 委托书

(2021)冀 0581 执 515 号之二

邢台卓勤立源房地产估价有限公司：

南宫市人民法院执行局在执行马秀菊与栾礼旺、栾英双、赵敏、马超朋民间借贷纠纷一案中，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《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》、《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》、《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，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，现委托你公司对赵敏名下位于南宫市金都华府 D-10-02 号车库一处进行价值评估。现将有关材料移送你公司，请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的，应当在期限届满五日前申请延长期限，延期次数不超过两次，每次不超过十五日。评估报告上应注明异议期，并由参加现场勘验的专业人员及评估单位签名（盖章）。



联系人：李杰

联系电话：17703391923

## 车库认购协议

甲方：南京市金宇房地产开发有限公司

已购房号：19-1-902

乙方：袁敏

已购地下车库编号：D-10-02

甲乙双方在平等、自愿的基础上，就金都华府小区车库有关事宜达成协议如下：

第一条 乙方对该车库的性质及使用状况充分了解的情况下，自愿购买由南京市金宇房地产开发有限公司开发的位于金都华府小区内D-10-02号地下车库，面积36.65平方米，该车库的使用年限自2011年11月02日至2081年11月02日。

### 第二条 价格与付款方式

(一) 该车库价格为人民币 壹拾万 元整 (小写: 100000 元)；

(二) 付款方式：乙方一次性支付全部费用 100000 元整；

(三) 付款方式：首付 40000 元，贷款额：60000 元。

### 第三条 交付期限

甲方应于 2018 年 8 月 1 日前将经验收合格的车库交付乙方。

如遇不可抗力或非甲方过错造成车库不能按期交付使用的，甲方不承担违约责任。

### 第四条 使用

(一) 该车库仅作为停车使用，乙方使用期间不得擅自改变车库的建筑物主体结构、承重结构，乙方不得擅自改变其用途，严禁堆放易燃易爆等危险物品；

(二) 甲方有权委托物业公司对车库进行统一管理，由物业公司维护车库的基础设施，乙方应当遵守物业公司有关管理规定和与物业公司签订的有关协议；

(三) 乙方有权转让其购买的车库，但受让人仅限于本小区的业主，在转让后三日内必须到本小区物业管理处登记。

第五条 本协议经甲乙双方签字盖章后生效，本协议一式三份，其中甲方执两份，乙方执一份，具有同等法律效力。

甲方签章：

联系电话：025-7291888

日期：2018.6.1

乙方签章：袁敏

联系方式：15103296953

日期：2018.6.1

# 南宫市人民法院

## 查封公告

(2021)冀0581执515号

本院依据(2021)冀0581执515号于查封了被执行人赵敏名下如下财产:

编号	财产名称	地址、证号及其他	数量
1	车库	南宫市金都华府	1

上述财产已由南宫市人民法院公告查封,查封期限自2022年5月13日至2023年5月12日止。在上述期限内,未经本院准许,任何人不得对被控制的财产进行转移、隐匿、毁损、变卖、抵押、出租等行为。否则,本院将依法追究其法律责任。

特此公告





统一社会信用代码

911305006827961217

# 营业执照

副本编号: 2-1



扫描二维码  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、注  
管信息。

(副本)

名称 河北卓勤房地产资产评估有限公司

注册资本 伍佰捌拾万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

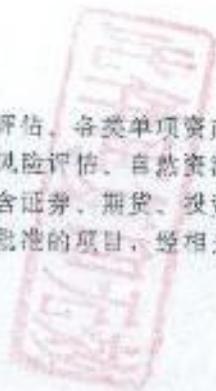
成立日期 2008年12月26日

法定代表人 邢志宏

营业期限 2008年12月26日至 2058年12月25日

经营范围 接受委托, 房地产价格评估、土地价格评估、各类单项资产评估、企业整体资产评估、征地社会稳定风险评估、自然资源分等定级估价、经济与商务咨询服务(不含证券、期货、投资管理)、咨询类评价、评估。(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 河北省邢台经济开发区中兴东大街1889号  
河北工业大学科技园(邢台)园区8号楼  
801层



登记机关

2020

9

30

月

日





# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北卓勤房地产资产评估有限公司

法定代表人：霍志宏  
(执行事务合伙人)

住所：河北省邢台经济开发区中兴东大街1889号河北工业大学科技园（邢台）园区8号楼801层

邮政编码：054001

联系电话：0319-5252183

统一社会信用代码：91130500682796121F

组织形式：有限公司

注册资本：580万元  
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估（邢）21号

有效期限：2024-03-23

本使用件仅用于：用于生产经营与项目承接

使用期限：2022年01月11日至2022年06月10日



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

2021年06月21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. 00245306

姓名 / Full name

霍志宏

性别 / Sex

男



1820130087

身份证件号码 / ID No.

130602197012111535

注册号 / Registration No.

1320130087

执业机构 / Employer

河北卓勤房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-27

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. 00245075

姓名 / Full name

陈贤林

性别 / Sex

男



1820130107

身份证件号码 / ID No.

352227198206134514

注册号 / Registration No.

1320130107

执业机构 / Employer

河北卓勤房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-25

持证人签名 / Bearer's signature

