

# 涉执房地产处置 司法评估报告

项目名称:路瑞阳名下的位于南宫市铜锣湾华郡2号楼1单元801室的住宅用途房地产价值评估

估价委托人:河北省南宫市人民法院

估价方:河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员:杨保兴(注册号:1320030066)

李云峰(注册号:1319970031)

估价报告出具日期:2022年7月19日

估价报告编号:冀泽估[2022]字第III-07004号

## 致估价委托人函

河北省南宫市人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对路瑞阳名下的位于南宫市铜锣湾华郡2号楼1单元801室的住宅用途房地产进行了现场查勘，依据贵院提供的资料，确定估价对象房屋建筑面积为128.24平方米，以2022年7月13日为价值时点，对该估价对象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。

我公司在认真分析现有资料的基础上，结合对影响房地产市场价格因素进行分析，采用比较法和收益法进行测算，结合估价师经验，综合确定估价对象总评估价值为74.17万元(大写：人民币柒拾肆万壹仟柒佰元整)。

特此函告

单位负责人签章：



河北泽丰房地产评估有限公司

2022年7月19日



## 目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	5
(一)、委托方.....	5
(二)、估价方.....	5
(三)、估价对象.....	5
(四)、估价目的.....	6
(五)、价值时点.....	6
(六)、价值类型.....	6
(七)、估价依据.....	6
(八)、估价原则.....	7
(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)、实地查勘期.....	10
(十三)、估价作业期.....	10
四、附    件.....	10

## 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、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有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、公正性、真实性承担责任，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观状况，除非另有协议，我们不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 9、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人才可使用；

(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人才可使用；

(5)、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估结果向人民法院提出书面异议。

## 二、估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

(1) 估价对象房产的建筑面积及权属状况等依据 (2022) 冀 0581 执 165 号《河北省南宮市人民法院委托书》、(2021) 冀 0581 民初 60 号《河北省南宮市人民法院民事裁定书》复印件、《商品房买卖合同》及其它资料确定。估价人员对其进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

(2) 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。估价人员实地查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象能正常安全使用，无建筑物基础、结构、环境污染等方面的重大质量问题。

(3) 本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(4)、本次评估结果设定评估对象所涉交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(5)、假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(6)、假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

### 2. 未定事项假设

本次估价建筑物的建成年份以实际调查为准，仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

### 3. 背离事实假设

本评估价值的影响因素中不包括估价对象被查封及估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权。

### 4. 不相一致假设

无不相一致假设。

### 5. 依据不足假设

无依据不足假设。

## 6. 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)、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，委托方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。

(3)、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。

(4)、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，亦不得以其他方式公开发表。

(5)、本估价报告用途仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若用于其它用途，需重新进行评估。

(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)、估价报告的使用期限

本评估报告自出具之日起一年内有效，过期需另行评估或作部分调整，但市场状况变化较大时，估价报告的有效期不超过半年。

### 三、估价结果报告

(一)、委托方：河北省南宫市人民法院

(二)、估价方：

估价机构：河北泽丰房地产评估有限公司

资质等级：贰级

资质证书号：冀建房估（邢）11号

法人代表：王成钢

地址：邢台市桥西区中兴西大街9号

(三)、估价对象：

1、估价对象区位状况：

估价对象位于南宫市铜锣湾华郡2号楼1单元801室，区域内主要道路为育才路、马场街，路况良好，道路通达性高，交通便利。

估价对象区域内配套设施较齐全。区域内教育场所有南宫第二中学、南街小学、东街小学；商业服务场所有药房、饭店、超市等众多小型门市。

区域内住宅小区有产育小区、育凤小区、铜锣湾1号院等。

周边基础设施齐全：通路、通电、通讯、供水、排水、通暖气、通天然气。

2、估价对象权益状况：

据估价对象《商品房买卖合同》记载：

出卖人：南宫市金科房地产开发有限公司；

买受人：路瑞阳；

出卖人以出让方式取得坐落于南宫市木场街北侧铜锣湾·华郡号地块的建设用地使用权。该地块出让为南国用（2014）第27-273-6号，土地



使用权面积为 4489.1 平方米。买受人购买的商品房所占用的土地用途为商住两用，土地使用权终止日期为 2076 年 11 月 01 日。

该商品房的规划用途为住宅；

该商品房所在建筑物的主体结构为框架剪力墙，建筑总层数 20 层，其中地上 18 层，地下 2 层；

该商品房预测建筑面积共 128.24 平方米，其中，套内建筑面积 102.53 平方米，分摊共有建筑面积 25.71 平方米。

该商品房层高为 3 米。

### 3、估价对象实体状况：

估价对象楼房为框架剪力墙结构，总层数为地上 18 层，地下 2 层，楼房建成于 2016 年，直观评定九成半新。

估价对象住宅处于第 8 层，本单元安装电梯两部，本单元本层共三户（位于东户）。本住宅入户防盗门，户型设计为三室两厅两卫一厨，室内地面铺瓷砖，瓷踢脚线，客厅、餐厅石膏造型顶，卧室顶角线，厨房、卫生间铺防滑地砖、内墙面贴面砖、铝扣板吊顶，机制木门，断桥铝外窗封阳台。

水、电、暖（地暖）、天然气齐全。

#### （四）、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

#### （五）、价值时点：2022年7月13日（现场查勘日）。

#### （六）、价值类型：市场价值。

#### （七）、估价依据：

- 1、（2022）冀 0581 执 165 号《河北省南官市人民法院委托书》；

- 2、（2021）冀 0581 民初 60 号《河北省南官市人民法院民事裁定书》复印件；
- 3、估价对象《商品房买卖合同》复印件；
- 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、《中华人民共和国民法典》；
- 6、《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》；
- 7、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 8、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37 号）
- 9、估价对象现场查勘记录；
- 10、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 11、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

（八）、估价原则：

1. 独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则要求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均是公平合理的价值。

所谓“独立”就是要求房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构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”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估

价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

## 2. 合法原则：

合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

本条所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证实、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

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。

## 3. 最高最佳使用原则：

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。

最高最佳利用原则必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用原则时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使

用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求。但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

#### 4. 价值时点原则：

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

#### 5. 替代原则：

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”然后购买其中最大（或质量、性能最好）而价格最低，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上卖者、买者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

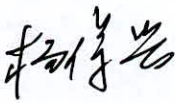
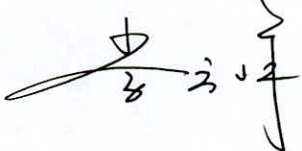
### （九）、估价方法

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法和收益法求取市场价值。

(十)、估价结果

估价对象房屋建筑面积为 128.24 平方米，总评估价值为 74.17 万元（大写：人民币柒拾肆万壹仟柒佰元整）。

(十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
杨保兴	1320030066		2022 年 7 月 19 日
李云峰	1319970031		2022 年 7 月 19 日

(十二)、实地查勘期：2022年7月13日

(十三)、估价作业期：2022年7月13日-19日

#### 四、附 件

- 1、估价对象照片；
- 2、(2022)冀 0581 执 165 号《河北省南官市人民法院委托书》复印件；
- 3、(2021)冀 0581 民初 60 号《河北省南官市人民法院民事裁定书》复印件；
- 4、估价对象《商品房买卖合同》复印件；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构备案证书复印件；
- 7、估价人员资质证书复印件。