

# 涉执房地产处置司法评估报告

**项目名称：**河北省唐山市中级人民法院受理的刘振山申请执行被执行人任国盛、刘军民间借贷纠纷一案所涉及的刘军名下的位于唐山市路北区部东里凤宁花园 108 楼 5 门 901 号房产及地下室的房地产价值评估

**估价委托人：**河北省唐山市中级人民法院

**估价机构：**唐山融华房地产评估有限公司

**房地产估价师：**胡乾锋 1320040011

岳立永 1320150090

**估价报告编号：**唐山融华房评（2021）司第 062 号

**出具报告日期：**2021 年 12 月 30 日

## 致委托方函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，根据委托的内容和特定的估价目的，遵循客观、公正、科学、独立的原则，按照《房地产估价规范》及公认的房地产估价方法、必要的估价程序，对本次估价对象进行了勘察和评定估算。

**估价目的：**为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产的市场价值。

**估价对象：**刘军名下的位于唐山市路北区部东里凤宁花园 108 楼 5 门 901 号房产及地下室，根据《不动产权证书》可知，住宅建筑面积为 158.84 m<sup>2</sup>，仓储建筑面积为 23.83 m<sup>2</sup>，分摊国有土地使用权面积为 22.07 m<sup>2</sup>；

估价范围包含上述房产、房产所对应的国有土地使用权及其相配套的水、电、讯等附属设施。

**价值时点：**2021 年 12 月 24 日，为实地查勘之日

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**市场比较法、收益法

**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，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点的估价结果如下：

房地产市场价值评估总额：**166.78** 万元，人民币大写：**壹佰陆拾陆万柒仟捌佰元整**。（含地下室价值，总价取整至百元）

房地产单价：**10500** 元/m<sup>2</sup>

**特别提示：**

- 1、估价报告使用期限自本报告出具之日起一年内有效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。
- 2、以上内容摘自房地产估价报告书，与房地产估价报告书正文具有同等的法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读房地产估价结果报告书全文。
- 3、本报告交付委托方估价报告原件六份，报告复印件无效，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河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。

**唐山融华房地产评估有限公司**

**法人代表：**

**2021 年 12 月 30 日**

## 目 录

一、致委托方函.....	1
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设和限制条件.....	6
四、估价结果报告.....	10
五、附件.....	18

## 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《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等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、参加本次评估的注册房地产估价师对估价对象进行了实地勘察，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘查仅限于估价对象外观和区位状况，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，未能提供资料的不予揭示。注册房地产估价师不承担对建筑结构质量、地质情况以及其他隐患、瑕疵进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

7、本估价报告中由委托方提供的相关资料，委托方应对其真实

性负责，因资料有误或失实等造成估价结果错误的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任，我们只对评估的价格负责。

8、本估价报告的解释权归本估价机构所属。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓 名	执业资格	证书编号
胡乾锋	注册房地产估价师	1320040011
岳立永	注册房地产估价师	1320150090

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

1、估价委托人提供了《不动产权证书》等资料，注册房地产估价师对委托方提供的资料进行了审慎检查，本次评估以估价所依据的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2、本次估价是以估价对象能够按照法定用途持续有效使用为假设前提。

3、本次估价结果是按《河北省高院关于网络司法拍卖相关工作的通知》，交易税费负担方式为转让人和买受人各自负担方式为假设前提。

4、委托方未书面明确存在租赁权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关的情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权及占有使用情况为假设前提。

5、委托方未书面明确评估对象的欠缴税金及相关费用，估价师履行必要的估价程序也无法获取，本次评估假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用为假设前提。

6、评估对象涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置价款中扣除，本次评估结果不扣除上述费用为假设前提。

7、在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

8、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使用。对估价对象进行结构测试、地质勘测以及技术检验应由其它专业机构负责，除非委托方提供相应资料，否则估价时以估价对象处于完好状态并能达到委托方所提供的使用功能为假设前提。

9、本报告的市场价值为正常条件下的公开市场价值，该价值是指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的金额。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价结果产生的影响。

## 二、未定事项假设

无。

## 三、背离事实假设

根据《河北省唐山市路北区人民法院协助执行通知书》（2020）冀 0203 民初 2620 号估价对象已被唐山市路北区人民法院查封，其查封、抵押权或其他优先受偿权会因拍卖而解除或消失，故本次评估结果不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的影响。

## 四、不相一致假设

无。

## 五、依据不足假设

无。



## 六、估价报告使用限制

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅作为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

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，或估价时点之后、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、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。

4、本估价报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，应整体使用，与本估价报告正文具有同等的法律效力。

5、本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起壹年内有效。

# 房地产估价结果报告

## 一、委托方

委托方：河北省唐山市中级人民法院

## 二、估价方

估价机构：唐山融华房地产评估有限公司

法人代表：胡乾锋

机构地址：唐山市路北区祥和里房管所原所址二层 201 室

经营范围：房地产价格评估贰级、资产评估、土地价格评估、房地产信息咨询

资格等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（唐）42 号

联系人：王硕

联系电话：18131576789/18031549876

## 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而评估房地产的市场价值。

## 四、估价对象

估价对象为刘军名下的位于唐山市路北区部东里凤宁花园 108 楼 5 门 901 号房产及地下室，根据《不动产权证书》可知，住宅建筑面积为 158.84 m<sup>2</sup>，仓储建筑面积为 23.83 m<sup>2</sup>，分摊国有土地使用权面积为 22.07 m<sup>2</sup>；

估价范围包含上述房产、房产所对应的国有土地使用权及其相配

套的水、电、讯等附属设施。

### 1、区位状况

估价对象位于唐山市路北区凤宁花园小区，北临长宁道，东有长宁桥，陡河，西有金色玺园小区，北临诚成尚品小区，南临6湾丽景小区，小学有长宁道第一小学，中学为第三中学、第十六中学。周围配套设施较齐全，人口较密集，交通方便。

### 2、实物状况

刘军名下的位于唐山市路北区部东里凤宁花园 108 楼 5 门 901 号房产及地下室，108 楼为钢筋混凝土结构，总层次：10 层，住宅所在层数为 9，建筑面积为 158.84 m<sup>2</sup>，一部电梯一部步梯，两户，三室两厅两卫，外墙刷涂料，室内地面卧室铺木地板，客厅、厨卫铺地砖，石膏吊顶，塑钢窗，内墙刷白；仓储所在层数：-1 层，建筑面积为 23.83 m<sup>2</sup>，未进入室内。

该区域宗地内地势平坦，现状利用良好，基础设施完善，已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整；宗地外已达到“七通一平”，即通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供气及场地平整。

经现场勘察，各部件完好，周边公共配套设施完备，能达到正常使用功能。

### 3、权益状况

经我公司产权验证、实物勘查及核对，估价对象权益状况如下：

《不动产权证书》证号：冀（2020）唐山市不动产权第 0014952 号；权利人：刘军；共有情况：单独所有；坐落：路北区部东里凤宁花园 108 楼 5 门 901 号，路北区部东里凤宁花园 108 楼 65；权利类型：国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权；权利性质：出让/市场化商品房；用途：城镇住宅用地/住宅、仓储；面积：住宅建筑面积为 158.84 m<sup>2</sup>，仓储建筑面积为 23.83 m<sup>2</sup>；使用期限：2001 年 03 月 03 日起 2071 年 03 月 02 日止；分摊土地使用权面积：22.07 平方米。

## 五、价值时点

根据本次估价目的并结合估价对象的特点综合考虑，完成实地查勘日期为 2021 年 12 月 24 日，为尽可能反映估价对象的状况与价值时点估价对象状况一致性，本次价值时点确定为实地查勘日期，即 2021 年 12 月 24 日。

## 六、价值类型

根据估价目的，本次估价的价值类型为房地产市场价格，采用的价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

价值内涵：包括土地使用权价值及房地产所有权价值。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；房地产价值包含水、电、暖等共有共用设备设施的价值。

## 七、估价原则

本次估价过程中严格遵循以下原则：

1、合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。

2、独立、客观、公正原则：评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

3、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

4、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

5、最高最佳使用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格。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、财务上可行的合理理论；根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳利用。

## 八、估价依据

1、法律、法规及技术规范、约束性文件：

- (1)、《中华人民共和国民法典》
- (2)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3)、《中华人民共和国土地管理法》；
- (4)、《中华人民共和国物权法》；
- (5)、《中华人民共和国资产评估法》

(6)、《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）

(7)、《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）

(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)、《人民法院委托评估工作规范》

(10)、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；

(11)、《房地产估价基本术语标准》；

(12)、国务院、国家国土资源部、国家国有资产管理局、唐山市人民政府及有关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；

## 2、委托方提供的资料

(1)、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2021）唐法委评字第 1138 号；

(2)、《唐山市中级人民法院司法技术委托书》

(3)、《不动产权证书》

(4)、《河北省唐山市路北区人民法院民事判决书》

(5)、《河北省唐山市路北区人民法院协助执行通知书》

(6)、《河北省唐山市中级人民法院执行裁定书》

(7)、《申请评估申请书》

(8)、《情况说明》

(9)、委托方提供的其它资料；

### 3、估价方搜集的有关资料

(1)、估价对象的现场勘察记录；

(2)、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

## 九、估价方法

### 1、估价技术路线

(1) 接受委托后，充分认识估价事项，明确估价目的、价值时点、估价对象和价值类型等估价基本事项；

(2) 拟定估价作业方案，根据估价对象及估价目的，选择并确定与其相适应的估价方法；

(3) 实地查勘估价对象，并按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料。

(4) 根据估价方法计算，确定估价结果。

### 2、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，估价对象为住宅用房，在同一供求范围内同类型房地产交易实例和出租实例较多，因此本次估价采取市场比较法和收益法进行测算。

以上被评估房地产是以继续使用为前提条件的。

市场比较法：将估价对象与在估价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已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：是预计估价对象未来正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

## 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，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点的估价结果如下：

**房地产市场价值评估总额：166.78 万元，人民币大写：壹佰陆拾陆万柒仟捌佰元整。（含地下室价值，总价取整至百元）**

**房地产单价：10500 元/m<sup>2</sup>**

## 十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
胡乾锋	1320040011		
岳立永	1320150090		

## 十二、实地查勘期

2021 年 12 月 24 日至 2021 年 12 月 24 日

## 十三、估价作业日期



2021年12月24日至2021年12月30日

#### 十四、估价报告应用的有效期

1、估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起原则上为一年，但在市场状况有较大变化时，报告应用的有效期不超过半年。

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。

#### 十五、其他需要说明的问题

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会使用；

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会使用。

5、委托方应合理使用评估价值，估价结果仅供委托方在本次估

价目的下使用，严禁应用于其他用途和自篡改估价报告。

6、本估价报告仅以现有的资料为评估意见，得出估价结论，如双方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河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。

7、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用。

8、本评估报告一式六份，复印无效。

9、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

## 十六、附件

1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2021）唐法委评字第 1138 号复印件

2、《唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件

3、《不动产权证书》复印件

4、估价对象照片

5、估价对象位置示意图

6、估价机构营业执照复印件

7、估价机构资质证书复印件

8、估价师执业资格证书复印件