

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：蔡景云位于临漳县孙陶镇李村集体土地上的房产  
(不包含建筑物占用的土地使用权) 市场价值评估

估价委托人：临漳县人民法院

房地产估价机构：河北金峰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：孙丽媛 1320210043

秦 静 1320070009

估价报告出具日期：二〇二二年八月十一日

估价报告编号：冀金峰【2022】(产)估字第 07018 号

## 致估价委托人函

临漳县人民法院：

受贵法院的委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对蔡景云位于临漳县孙陶镇李村集体土地上的房产进行了实地查勘、勘测和有关资料的收集，并对估价对象的市场价值进行了评估。

一、估价对象：蔡景云位于临漳县孙陶镇李村集体土地上的房产，建筑面积为 145.8 平方米。

二、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市场价值。

三、价值时点：2022 年 7 月 19 日

四、价值类型：本次估价的房地产价值为市场价值。

五、估价结果：评估人员本着客观、准确、公正、合法的原则，依据国务院、住建部、自然资源部及有关部门颁发的相关法律、法规和文件，按照房地产估价规范，根据特定的评估目的，遵循科学的评估程序，经实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，选用成本法进行了评估，确定以下结果：

建筑面积：145.8 平方米

单价：1014 元/平方米

房产总价：14.78 万元

大写：壹拾肆万柒仟捌佰元整

（币种：人民币；单价取整至元，总价取整至佰元）

河北金峰房地产评估有限公司

法定代表人：

二〇二二年八月十一日

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) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

## 目 录

|                       |   |
|-----------------------|---|
| 估价师声明.....            | 1 |
| 估价假设和限制条件.....        | 2 |
| 一、 估价报告结论成立的假设前提..... | 2 |
| 二、 估价报告应用的限制条件.....   | 3 |
| 三、 其他需要声明的事项.....     | 3 |
| 估价结果报告.....           | 4 |
| 一、 估价委托人.....         | 4 |
| 二、 房地产估价机构.....       | 4 |
| 三、 估价目的.....          | 4 |
| 四、 估价对象.....          | 4 |
| 五、 价值时点.....          | 5 |
| 六、 价值类型.....          | 5 |
| 七、 估价原则.....          | 5 |
| 八、 估价依据.....          | 6 |
| 九、 估价方法.....          | 7 |
| 十、 估价结果.....          | 7 |
| 十一、 注册房地产估价师.....     | 8 |
| 十二、 实地查勘期.....        | 8 |
| 十三、 估价作业期.....        | 8 |
| 附    件.....           | 9 |

## 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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》的规定进行估价工作，进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告；

5、我公司注册房地产估价师已于 2022 年 7 月 19 日对估价对象进行了实地查勘，并搜集了相关资料；

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

### 参加估价的注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签名 | 签名日期            |
|-----|------------|----|-----------------|
| 孙丽媛 | 1320210043 |    | 2022 年 8 月 11 日 |
| 秦 静 | 1320070009 |    | 2022 年 8 月 11 日 |

## 估价假设和限制条件

### 一、估价报告结论成立的假设前提

#### (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。假设估价对象权属清楚，房产所有人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供了估价对象的《河北省临漳县人民法院鉴定评估委托书》、《临漳县集体建设用地审批登记表》、《执行笔录》等复印件，我们对上述查询信息上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，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。

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、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的市场价值。

5、本报告出具的价格为正常房地产状况下的价格，人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金，本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、假设本次司法鉴定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

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。

#### (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

估价委托人未提供抵押、查封等相关资料，且在房地产司法拍卖过程中，原有的查封、担保物权和其他优先受偿权因拍卖而消灭解除，本次估价不考虑其对房地产价值的影响。

#### (四) 不相一致假设

本次评估面积依据委托人提供的执行笔录，申请人确认为 145.8 平方米，被申请人确认为 140 多平方米。经人民法院向被申请人确认，且估价师现场勘查测量，以 145.8 平方米为准。

### （五）依据不足假设

估价委托人未提供有关房屋产权的资料，本次评估依据委托人提供的相关资料，假定房屋所有权人为蔡景云。

### 二、估价报告应用的限制条件

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、按有关规定本评估报告结果有效期自提交报告之日起壹年内有效，超过一年，需重新进行评估。

3、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，超过有效期或在价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形式、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。

4、本估价报告之结果为评估范围内房产整体市场价格，应整体使用，本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价技术报告》供上级部门检查和存档，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

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、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市场价格。若用于其他用途，需重新进行评估。

### 三、其他需要声明的事项

1、本估价报告所得出的估价结果，仅供参考。

2、本次估价对象建筑面积，依据委托人提供的《执行笔录》，如后续提供有关权威部门的数据，以相关权威部门的为准，估价结果亦应作相应调整。

3、如发现本估价报告文件或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。

4、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方为有效。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委托单位：临漳县人民法院

地址：临漳县朱雀大道西段路北

## 二、房地产估价机构

受托单位：河北金峰房地产评估有限公司

住 所：石家庄市长安区中山东路 466 号建华城市广场 A 座 1401

法定代表人：张立国

统一社会信用代码：911301027468771322

备案等级：一级

证书编号：冀建房估（石）16 号

资质有效期限：截至 2025 年 1 月 23 日

## 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市场价格。

## 四、估价对象

### 1、估价对象范围

本次估价对象为蔡景云位于临漳县孙陶镇李村集体土地上的房产，房屋建筑面积为 145.8 平方米，地上二层。房地产价值包含水、电等共有共用设备设施及装饰装修的价值，不包含建筑物占用的土地使用权价值，也不包含债权债务。

### 2、估价对象基本状况

估价对象为蔡景云位于临漳县孙陶镇李村集体土地上的房产，蔡景云拥有估价对象的房屋所有权，估价对象无共有人，无权属争议，委托人未提供抵押等他项权利资料。

依据估价委托人提供的资料及估价师现场实地查勘，房屋为临街 2 层房产，土地使用者为蔡景云，建筑面积为 145.8 平方米。

### 3、土地基本状况

依据估价委托人提供的《临漳县集体建设用地审批登记表》，土地使用者



为蔡景云，地址为孙陶镇李村，土地审批号为集建（2007）11470227号，用地面积为200平方米，实地查勘土地开发程度达到“六通一平”，宗地形状较规则，适宜土地利用；地势平坦，地质条件好，适宜建筑；宗地临村路，交通较便捷。

#### 4、建筑物基本状况

实地查勘，估价对象地基基础承载能力承重构件完好，楼面整体完好，现正常使用中，水、电等基础配套设施齐全。于价值时点维护状况良好，估价对象实体状况详见下表。

房屋实体状况明细表

| 估价对象   | 建筑面积（m <sup>2</sup> ） | 层数 | 层高（m）   | 装修状况  |
|--------|-----------------------|----|---------|---|
| 临街2层房产 | 145.8                 | 2  | 均高约3.50 | 外墙部分贴砖部分抹灰，铝合金窗，大铁门，上覆彩钢板。1层水泥地面，内墙抹白，大铁门；2层地砖地面，内墙抹白，石膏板灯池吊顶，成品木门，客厅一面电视墙。 |

#### 五、价值时点

注册房地产估价师实地查勘时间为2022年7月19日，故设定价值时点为2022年7月19日。

#### 六、价值类型

本次估价房地产价格为估价对象在价值时点2022年7月19日的公开市场价值。

价值内涵：房地产价值包含水、电等共有共用设备设施及装饰装修的价值，不包含建筑物占用的土地使用权价值及室内家电等可移动资产，也不包含债权债务。

#### 七、估价原则

本估价报告具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：在中立的立场上，实事求是、公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则；

2、合法原则，以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分等为前提进行估价；

3、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；

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的正常价格；

5、最高最佳利用原则，以估价对象的最高最佳利用原则，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，注册房地产估价师经综合判断确定保持现状为最高最佳利用。

## 八、估价依据

### (一)法律、法规及技术规范、约束性文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日全国人民代表大会常务委员会发布，自2016年12月1日起实施）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉、〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，现予公布，自2021年1月1日起施行）；

4、《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，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）；

5、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》（法办〔2018〕273号）；

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

7、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》；

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）。

## （二）委托人提供的有关资料

- 1、河北省临漳县人民法院鉴定评估委托书复印件；
- 2、《临漳县集体建设用地审批登记表》复印件；
- 3、委托人提供的其它资料。

## （三）估价方搜集的有关资料

- 1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况等相关资料。

## 九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近区域类似房地产进行实地查勘，调查后根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规、估价标准确定本次估价所采用的基本方法：

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法，特别适合于新近开发完成的房地产以及很少发生交易而限制了比较法运用的房地产，估价对象为集体土地上的房产，缺乏类似成交案例，适宜采用成本法；

综上所述，本次采用成本法对估价对象进行估价。

## 十、估价结果

评估人员本着客观、准确、公正、合法的原则，依据国务院、住建部、自然资源部及有关部门颁发的相关法律、法规和文件，按照房地产估价规范，根据特定的评估目的，遵循科学的评估程序，经实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，选用成本法进行了评估，确定以下结果：

建筑面积：145.8 平方米

单价：1014 元/平方米

房产总价：14.78 万元

大写：壹拾肆万柒仟捌佰元整

（币种：人民币；单价取整至元，总价取整至百元）

## 十一、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       |
|-----|------------|----|------------|
| 孙丽媛 | 1320210043 |    | 2022年8月11日 |
| 秦 静 | 1320070009 |    | 2022年8月11日 |

## 十二、实地查勘期

实地查勘期为 2022 年 7 月 19 日。

## 十三、估价作业期

估价作业期为 2022 年 7 月 19 日-2022 年 8 月 11 日。

## 附 件

- 1、河北省临漳县人民法院鉴定评估委托书复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘照片
- 4、《临漳县集体建设用地审批登记表》复印件
- 5、委托人提供的其它资料
- 6、房地产估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构备案证书复印件
- 8、房地产估价师注册证书复印件