

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：马建路位于行唐县衡阳大街南侧法院家属院的一  
处住宅用途房地产市场价格评估



估价委托人：河北省正定县人民法院

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：梁 瑛（注册号：1320150007）

秦 静（注册号：1320070009）

估价报告出具日期：二〇二二年七月四日

估价报告编号：冀金峰【2022】(产)估字第 06015 号

# 房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：马建路位于行唐县衡阳大街南侧法院家属院的一  
处住宅用途房地产市场价格价值评估

估价委托人：河北省正定县人民法院

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：梁 瑛（注册号：1320150007）

秦 静（注册号：1320070009）

估价报告出具日期：二〇二二年七月四日

估价报告编号：冀金峰【2022】(产)估字第 06015 号

## 致估价委托人函

河北省正定县人民法院:

受贵法院的委托,我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则,对马建路位于行唐县衡阳大街南侧法院家属院,建筑面积为 163.24 平方米的一处住宅用途房地产在 2022 年 6 月 22 日进行了实地查勘、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。

估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点:2022 年 6 月 22 日。

价值类型:本次估价的房地产价值为市场价格。

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,经现场查勘、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,选用比较法进行了评估,确定以下估价结果:

建筑面积:163.24 平方米

单价:4051 元/平方米

房地产总价:66.13 万元

大写:陆拾陆万壹仟叁佰圆整

(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:

二〇二二年七月四日



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、 估价报告使用限制 .....	3
三、 其他需要声明的事项 .....	3
估价结果报告 .....	5
一、 估价委托人 .....	5
二、 房地产估价机构 .....	5
三、 估价目的 .....	5
四、 估价对象 .....	5
五、 价值时点 .....	7
六、 价值类型 .....	7
七、 估价原则 .....	7
八、 估价依据 .....	7
九、 估价方法 .....	8
十、 估价结果 .....	9
十一、 注册房地产估价师 .....	9
十二、 实地查勘期 .....	9
十三、 估价作业期 .....	9
附    件 .....	10

# 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,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、意见和结论是我们独立、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、我们与本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、我们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》的规定进行估价工作,进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师梁瑛、秦静已于2022年6月22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
梁 瑛	1320150007		2022年7月4日
秦 静	1320070009		2022年7月4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，房地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《房屋所有权证存根》复印件，我们对上述资料上记载的权属、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。

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房地产市场价格。

5、本报告出具的价格为房地合一的价格，如至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

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

至价值时点，估价对象已被行唐县人民法院、正定县人民法院查封，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

本次估价无不相一致假设

#### (五) 依据不足假设

在实地查勘日, 估价师无法进入待估房地产院内, 估价师仅对该房地产的外部状况和区位状况进行实地查勘, 委托方提供了估价对象院内照片, 但未提供室内照片, 本次评估假设估价对象室内为简单装修且维护状况差, 各项功能受一定影响, 无其他影响房地产价格的不利因素。

### 二、估价报告使用限制

- 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, 亦不得以其他方式公开发表。
- 6、为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价格, 若用于其他用途, 需重新进行评估。
- 7、因财产拍卖(或者变卖)日期与价值时点不一致, 评估对象状况或者房地产市场状况的变化可能会对评估结果产生影响。
- 8、评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价, 不应被认为是对评估对象处置成交价的保证。

### 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、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。
- 3、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: 河北省正定县人民法院

地址: 河北省石家庄市正定县常山西路 33 号

## 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: 壹级

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。

## 四、估价对象

### 1、估价对象范围

依据委托人委托,本次评估约定估价对象为马建路位于行唐县衡阳大街南侧法院家属院的一处住宅用途房地产,依据委托人提供的《房屋所有权证存根》及现场查勘,总建筑面积为 163.24 平方米,总层数 1 层,所在层次为 1 层。房地产价值包含房屋所有权价值、建筑物分摊土地使用权价值及水、电等共有共用设备设施的价值,未包含室内设备家具等可移动资产,也不包含债权债务。

### 2、估价对象登记信息

估价对象为马建路拥有估价对象的房屋所有权,单独所有,无权属争议,现场查勘,至价值时点,估价对象已抵押,存在查封。

依据委托人提供的《房屋所有权证存根》,估价对象房屋登记状况详见下表:

房屋所有权证存根一览表

登记号	房登字第 000000131 号					
房产证号	房证字第 130000131 号					
房屋坐落	衡阳大街南侧法院家属院					
房屋所有权人	马建路			产别		私
房屋状况	间数	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 (平方米)	用途
	1	砖混	1	1	122.14	住宅
	1	砖混	1	1	14.56	伙房
	1	砖混	1	1	26.54	住宅
抵押信息	抵押权人: 石家庄宝德中小企业担保服务有限公司 抵押人: 马建路 不动产权证明号: 030007013 抵押方式: 一般抵押 不动产权证号: 130000131 债权数额: 37.59 债权履行起止日期: 2014-09-29 至 2015-09-29 登记时间: 2014-09-29					
查封信息 1	查封机关: 正定县人民法院 查封文号: (2017)冀 0123 执 2248 号 查封起始时间: 2017-12-13 查封类型: 轮候查封 轮候次序: 2					
查封信息 2	查封机关: 行唐县人民法院 查封文号: (2017)冀 0125 民保 49 号 查封起始时间: 2017-04-20 查封类型: 查封 轮候次序: 1					
说明	以上信息查询时间点为 2020 年 11 月 12 日/2022 年 03 月 16 日					

### 3、土地基本状况

估价对象占用范围内的土地所有权归国家所有, 土地用途住宅用地, 实地查勘土地开发程度达到“七通”, 宗地形状较规则, 地势平坦, 地质条件好, 适宜建筑, 宗地南临衡阳南小街, 交通便捷度一般。

### 4、建筑物基本状况

在实地查勘日, 估价师无法进入待估房地产院内, 委托方提供了估价对象院内照片, 但未提供室内照片。依据照片及现场踏勘, 估价对象现正空置中, 入户大铁门, 房屋混合结构, 总层数 1 层, 用途为住宅, 主房正

面贴砖，偏房清水，地基基础承载能力较好，承重构件一般，屋顶部分开裂，门窗均已损坏，室内装修假设水泥地面、墙面抹白，基础配套设施状况不详。于价值时点维护状况较差，观察约六成新。

## 五、价值时点

注册房地产估价师实地查勘时间为 2022 年 6 月 22 日，故设定价值时点为 2022 年 6 月 22 日。

## 六、价值类型

本次估价房地产价格为公开市场价值。

价值内涵：包括土地使用权价值及房屋所有权价值。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；房屋所有权价值包含水、电等共有共用设备设施及装饰装修的价值。根据估价委托人委托，本次估价范围不包括室内家电等可移动资产。

## 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；

## 八、估价依据

(一)法律、法规及技术规范、约束性文件

- 1、《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
- 2、《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);

3、《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);

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、《河北省正定县人民法院司法评估委托书》复印件;
- 2、《房屋所有权证存根》复印件;
- 3、委托人提供的其他资料。

#### (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:

比较法是指与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较,对这些

类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在该区域房地产市场缺乏与估价对象同类型房地产实际交易案例，但有类似的交易案例，故此方法适用。

综上所述，本次采用比较法进行估价。

### 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，选用比较法，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，最终确定以下结果：

建筑面积：163.24 平方米

单价：4051 元/平方米

房地产总价：66.13 万元

大写：陆拾陆万壹仟叁佰圆整

(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	中华人民共和国房地产估价师 姓名：梁 瑛 注册号：1320150007 有效期：至2024年02月18日	签名日期
梁 瑛	1320150007	梁 瑛	2022 年 7 月 4 日
秦 静	1320070009	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：秦 静 注册号：1320070009 有效期：至2022年10月28日	2022 年 7 月 4 日

### 十二、实地查勘期

实地查勘期为 2022 年 6 月 22 日。

### 十三、估价作业期

估价作业日期为 2022 年 6 月 22 日-2022 年 7 月 4 日。

## 附 件

- 1、《河北省正定县人民法院司法评估委托书》复印件
- 2、估价对象实地查勘照片
- 3、价对象位置示意图
- 4、《房屋所有权证存根》复印件
- 5、房地产估价机构营业执照复印件
- 6、房地产估价机构备案证书复印件
- 7、房地产估价师注册证书复印件

## 河北省正定县人民法院 司法鉴定委托书

(2022)冀0123委评20号

河北金峰房地产评估有限公司:

关于原告张文忠诉被告马建路、张志霞、行唐县呈凤机械有限公司为借款合同纠纷一案,根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》的相关规定,因当事人张文忠申请,现委托你中心对被执行人马建路名下位于行唐县衡阳大街南侧法院家属院(房证字第13000131号)不动产一处进行评估。进行评估。现将有关材料移送你中心,请尽快指派有关专业人员进行评估,并在三十日内(特殊情况应及时报告,待批准后方可延期)提交书面鉴定报告。鉴定报告上应注明异议期,并有参与的专业人员及鉴定单位签名(盖章)。提交报告时请将移送材料退还我院。

二〇二二年六月十六日



注:正定县人民法院司法鉴定技术室

电话:69119726



估价对象实地查勘照片



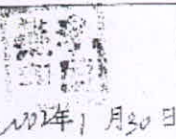
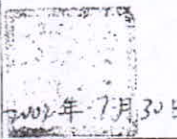
委托方提供照片



### 价对象位置示意图



### 房屋所有权证存根

登记号	房登字第 131 号									
房证号	房证字第 131 号									
房屋所有权人	张建路	产别 私								
房屋座落	衡水大街(南侧)法院家属院	丘号								
房屋状况	幢号	房号	方位	间数	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	用途	备注
				1	砖混	1	1	122.14	住宅	
				1	..	1	1	14.56	储藏	
				1	..	1	1	26.54	住宅	
 2002年1月30日 校对入 梁=路 2002年1月30日 签发人  2002年7月30日										
证书人	张建路	领取证书人身份证号码	与所有权人关系							
说明的事项										
注册号	13039	权证本编号	0000152							



中 记 簿



# 营业执照

统一社会信用代码  
911301027468771322

扫描二维码  
登录国家企业信用信息公示系统  
即可查询、下载、打印、备案、变更信息



副本 (副本) 副本编号: 2-1

名称 河北金峰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 张立国

经营范围 资产评估、房地产评估、土地评估、工程测量服务、市场调查、工程造价咨询、房地产经纪服务、房屋租赁、物业服务。(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 叁佰万元整

成立日期 2003年03月03日

营业期限 2003年03月03日至 长期

住所 石家庄市长安区中山东路466号建华城市广场A座1401



登记机关

2022年01月11日



# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北金峰房地产评估有限公司

法定代表人：张立国  
(执行事务合伙人)

住 所：石家庄市长安区中山东路466号建华城市广场A座1401

邮 政 编 码：050011

联 系 电 话：0311-86821166、

统一社会信用代码：911301027468771322

组 织 形 式：有限责任公司

注 册 资 本：300万元  
( 出 资 数 额 )

备 案 等 级：一级

证 书 编 号：冀建房估(石)16号

有 效 期 限：2025-01-23



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

2022年01月24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. 00242299

姓名 / Full name

梁瑛

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

620103198607120049

注册号 / Registration No.

1320150007

执业机构 / Employer

河北金峰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

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. 00198805

姓名 / Full name

秦静  
女

身份证件号码 / ID No.

130402197310282545

注册号 / Registration No.

1320070009

执业机构 / Employer

河北金峰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-10-28

持证人签名 / Bearer's signature

