

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目：刘春波与李勇、董立华借款合同纠纷一案涉及的被执行中查封的位于承德市香江卡纳溪谷小区7号楼1单元1201、1202室两套房产的市场价值

委托方：河北省承德县人民法院

估价方：承德乾园房地产评估有限公司

估价人员：张应应(1320150024) 刘丽娜(1320160097) 任克学(2120100068)

估价报告提交日期：2021年9月7日

报告编号：承乾房鉴定估字(2021)第71号

致委托人函

河北省承德县人民法院：

受贵院的委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对贵院委托评估的刘春波与李勇、董立华借款合同纠纷一案涉及的被执行中查封的位于承德市香江卡纳溪谷小区7号楼1单元1201、1202室两套房产进行了评估，价值时点为2021年9月2日，估价目的：为河北省承德县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

根据委托方提供的房屋分户图，估价对象1201号建筑面积为90.45平方米，1202号建筑面积88.31平方米，用途为住宅。我们严格遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)、《中华人民共和国资产评估法》等法律法规和技术标准的要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用市场法对估价对象进行了评估测算，通过综合分析影响房地产价格因素，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析涉及的该房地产的市场价值进行了评定，评估结果如下：

评估总值：1,317,262.04元(大写人民币壹佰叁拾壹万柒仟陆佰贰拾陆元零肆分)

序号	房号	面积(m ²)	单价(元/m ²)	评估值(元)
1	1201	90.45	7,442.00	673,128.90
2	1202	88.31	7,294.00	644,133.14
合计				1,317,262.04

特此函告

承德乾园房地产评估有限公司

法定代表人：



2021年9月7日

目 录

估价师声明.....	3-4
估价的假设和限制条件.....	5-6
房地产估价结果报告.....	7-12
一、委托人.....	7
二、估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7-8
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8-9
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	9-10
十、 估价过程.....	10
十一、估价结果.....	10-11
十二、特别事项说明.....	11
十三、估价报告使用提示.....	12
十四、注册房地产估价师.....	12
十五、估价作业日期.....	12
附件.....	13

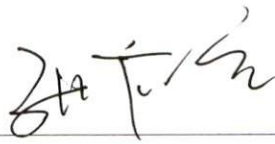


估价师声明

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。
- 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，但受本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。有关假设限制条件见“估价假设和限制条件”以及估价报告正文中相关说明。
- 3、我们与本次估价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《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已于 2021 年 9 月 2 日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并对勘察的客观性、真实性、公正性承担责任，但我们对估价对象的现场勘察仅限于其外观和使用状况涉及的被遮盖、未暴露及难以接触的部分，依据委托人提供的资料以及当前建筑行业一般标准或相关规范进行评估。我们不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有其他人对本估价报告提供重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据委托方提供的房屋分户图等相关资料，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、本评估报告不作为指定估价对象能否作为某项特定的他项权利房地产的依据。
- 9、本报告估价结果仅作为委托方使用，不得做其他用途。未经本估价机构同意，估价报告不得向委托方及相关部门以外的单位及个人提供，如若改变估价报告使用目的须经估价机构同意，否则无效。
- 10、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。
- 11、本估价报告的全部或其部分内容不得发表于任何公开媒体上，报告解释权为本评估机构所有。
- 12、本报告估价结果及骑缝均盖有“承德乾园房地产评估有限公司”的印章，同时报告中的每页均有“承德乾园房地产评估有限公司”字样的水印，所有印签、印章必须完整、清晰方为有效，在使用过程中若发现盖章不完整、不清晰、色度不正常、

无水印的报告请及时与我们联系，以确认报告书的真实性。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张应应	1320150024		2021 年 9 月 7 日
任克学	2120100068		2021 年 9 月 7 日
刘丽娜	1320160097		2021 年 9 月 7 日

承德乾园房地产评估有限公司

2021 年 9 月 7 日



承德乾园

估价的假设和限制条件

1、本报告评估结果为 2021 年 9 月 2 日的市场价值，即在评估时点预期能够成交的理想价格，它根据以下假设：

估价对象能够按现行规划的法定用途持续使用；

设定估价对象是法律允许在市场上可转让的房地产；

具有一个公开的比较活跃、发达的房地产市场；

估价对象能够自由地在市场上租售；

为使交易完成以及达成合理成交价格，需有一个合理的谈判周期，在这个周期内，市场状况、物理状况等是相对静止不变的；

委托方提供的情况都是真实的，有关资料都是合法有效的。

2、本评估结果反映评估对象在本次评估目的下，根据国家、地方现行政策规定，按房地产评估程序和公认的评估方法确定的正常状态下的市场价值。未考虑估价对象是否受其它附属条件及权利的限制；没有考虑特殊的交易方可能追加付出的价格对其评估价的影响；不考虑假定该房地产到市场变现时因特殊的变现方式和价格折扣而引致的价格变化；也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对房地产价格的影响。当前述条件在评估结果有效期内发生明显变动的，上述评估结果在未作相应修正的情况下不再生效。

3、估价对象的房地产如果有不可分割的满足其使用功能的水、电等配套设施及装修，评估结果均已经包含其价值。

4、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结论。

5、本次估价结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结论的影响。

6、本次估价未考虑特殊交易方式对评估结论的影响。

7、本次评估假设估价对象能够持续使用且房地产市场状况持续不变，不影响房地产市场价值。

8、本评估报告结果是为委托方提供的专业化估价意见，这个意见本身无强制执行的效力，估价师只对结果本身合乎规范要求负责，而不对资产转让、他项权利等情况的定价的决策负责。

9、本报告以委托方提供的房屋权属证明等资料真实合法有效，估价对象无司法、行政机关查封等禁止转让、抵押情形，房地产权属无纠纷；估计对象不存在租赁权、用益物权及占有使用等情况。

10、背离事实假设：本次评估房地产如有被查封及原有的担保物权和其他优先受偿权等情况，不影响本次评估结果；

11、本房地产估价报告在市场无较大波动情况下的有效期为 1 年，即自 2021 年 9 月 7 日至 2022 年 9 月 6 日止。

12、申请人、被执行人对此评估结果有异议的，自收到报告后五日之内可向本公司提出复核申请。

13、本次委托内容为对两套房屋及附属配套设施价值进行评估，现场勘查时，根据调查没有附属配套设施，本次仅对承德市香江卡纳溪谷小区 7 号楼 1 单元 1201、1202 室两套房屋进行评估。

承德乾园房地产评估有限公司

2021 年 9 月 7 日



房地产估价结果报告

一、委托人

河北省承德县人民法院

二、估价机构

名称：承德乾园房地产评估有限公司

法定代表人：张齐

地址：承德双桥区马市街名城时代广场第 1 幢 13 层 1302 号

资质等级：贰级

三、估价目的

根据河北省承德县人民法院（2021）冀 0821 委评 z92 号委托书的要求：为河北省承德县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、区位状况

委估对象位于承德市香江卡纳溪谷小区 7 号楼 1 单元 1201、1202 室，临近钓鱼台路，交通较便捷，附近有承德卧龙山庄小区、江南福郡、中国农业发展银行、热合大药房等，各项基础配套设施比较齐全，基础设施达到“六通”（即通路、通电、供水、排水、通讯、供暖）。具体位置见下图：



2、实物状况

估价对象位于承德市香江卡纳溪谷小区 7 号楼 1 单元 1201、1202 室，钢筋混凝土结构，建成于 2016 年，估价对象主体 27 层，委估房产位于第 12 层。其中：1201 建筑面积为 90.45 平方米，套内面积 65.25 平方米，分摊面积 25.20 平方米，朝向南北；1202 建筑面积为 88.31 平方米，套内面积 63.71 平方米，分摊面积 24.60 平方米，朝南；现场勘查未能入内，根据委托方提供房屋现状为毛坯。

3、权益状况

根据委托方提供的房屋分户图，1201 建筑面积为 90.45 平方米，套内面积 65.25 平方米，分摊面积 25.20 平方米；1202 建筑面积为 88.31 平方米，套内面积 63.71 平方米，分摊面积 24.60 平方米；设计用途住宅。

五、价值时点

2021 年 9 月 2 日，此评估基准日为评估对象实地查勘完成之日。

评估中所采用的一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、价值类型

根据评估目的、市场条件、评估对象自身条件等因素，本次评估我们选用的价值类型为市场价值。市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

本评估依据的“市场”系指自愿交易的双方，在本评估机构及本评估人员所了解或者预见的地区，进行交易与委托评估资产相类似资产的交易场所。“市场”范围的取定受本评估机构和本评估人员所收集到的资料的完备性、准确性所限制。

七、估价原则

本估价报告在遵循客观、公正、科学、合理的基本原则下，结合估价目的对估价对象进行估价。具体依据如下估价原则：

1、合法原则：合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面。

2、最高最佳使用原则：是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

3、价值时点原则：要求房地产估价结果应是估价对象在价值时点的价值。在不同的价值时点，同一宗房地产会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况也是以其在该时点

的状况为准。

4、替代原则：根据市场运行规律，在同一商品市场中有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格是经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也遵循替代规律，受其他具有相同使用价值、具有替代性的房地产价格所牵制。

八、估价依据

(一)法规依据

- 1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；
- 2、国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- 3、《中华人民共和国资产评估法》；
- 4、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 5、《中华人民共和国物权法》及最高人民法院的司法解释。

(二)行为依据

河北省承德县人民法院（2021）冀 0821 委评 z92 号委托书。

(三)产权依据

房屋分户图。

(四)取价依据及政府有关部门颁发的技术规范文件：

- 1、市场询价；
- 2、其他与评估有关的资料。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对委估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，与估价对象类似房地产交易案例较多，故采用市场法进行评估。

市场法又称市场比较法，是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涉及的这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。市场法评估的基本公式为：

$$P=p \times S$$

$$p=p' \times A \times B \times C$$

式中：P—委估房产总评估价格；

p—委估房产单位面积价格；

S—委估房产建筑面积；

p'—可比交易实例单位面积价格；

A—交易情况修正系数；

B—交易日期调整系数；

C—房地产状况调整系数。

十、估价过程

我公司于 2021 年 8 月 23 日接受委托，并于 2021 年 9 月 2 日进行了现场勘察，同时对委估资产的基本情况进行了调查，根据实际情况制定资产评估方案，进行实质性的资产评估工作。整个评估分四个阶段进行：经过接受委托、评定估算、评估汇总、提交报告等过程，具体如下：

1、接受项目委托阶段，我所评估人员对委估对象的基本情况和本次进行资产评估目的等相关事项进行了解。详细分析了本次资产评估的风险性及可行性后，决定接受委托。我公司资产评估人员在深入了解情况的基础上，确定了评估目的、评估对象及评估范围，根据委托书的委托确定评估基准日。根据资产评估操作规范的要求以及我公司资产评估工作的实际需要，收集资产评估所需的文件资料，确定评估工作重点。根据本次评估的资产范围、委托方对评估时间的要求，相应安排评估人员完成本次评估工作。

2、评定估算阶段

- (1)根据委估资产的实际状况和特点，制定具体评估方法；
- (2)开展市场调研、价格咨询工作；
- (3)在充分了解评估基准日现实价格构成的基础上确定采用市场法评估；
- (4)计算评估值。

3、评估汇总阶段

根据资产的初步评估结果，进行汇总分析工作，在确认评估工作中没有发生重评和漏评情况的基础上涉及的评估结果进行调整、修改和完善。

4、提交报告阶段

根据评估汇总情况，撰写资产评估报告书和评估说明。经项目负责人、部门经理、经理三级复核后，向委托方提交正式估价报告书。

十一、估价结果

本估价机构是根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定估价标准和估价程

序，在对估价对象进行了实地查勘、了解当地房地产市场行情以及认真分析现有资料的基础上，采用科学合理的估价方法，经过测算，结合估价经验与对影响房地产价值因素的分析，确定估价对象于价值时点完全权利下评估价值如下：

估价结果汇总表

币种：人民币

序号	房号	面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估值 (元)
1	1201	90.45	7,442.00	673,128.90
2	1202	88.31	7,294.00	644,133.14
合计				1,317,262.04

十二、特别事项说明

1、本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据公开市场原则确定的现行公允市场价值，但未考虑以下因素：

- (1)将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- (2)未发现的债务和潜在的诉讼；
- (3)可能存在税务机关要求补税及征收滞纳金的情况；
- (4)其他或有责任。
- (5)特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响；
- (6)国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格影响。

2、本报告所称“评估价值”是指评估资产在现有用途、状况和外部经济环境不变的前提下，为本报告书所列明的目的而提出的参考价值意见。

3、本次评估是在委托方所提供的资料基础上得出的，资料的真实性、合法性、完整性由委托方负责。本评估机构及房地产估价师不对评估对象的法律权属提供保证。对因委托方提供的资料失实而导致评估结论的误差，本评估机构不负连带责任。

4、本报告评估结果是对 2021 年 9 月 2 日这一评估基准日所评估资产价值的客观公允反映。我所对这一评估基准日以后资产价值发生的重大变化不负任何责任。

5、申请人、被执行人对此评估结果有异议的，自收到报告后五日之内可向本公司提出复核申请。

6、本次委托内容为对两套房屋及附属配套设施价值进行评估，现场勘查时，根据调查没有附属配套设施，本次仅对承德市香江卡纳溪谷小区 7 号楼 1 单元 1201、1202 室两套房屋进行评估。

十三、估价报告使用提示

1、估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生的影响：

(1)相关当事人的生产经营活动中，因正常或非正常使用，维护不善及不能获得赔偿的意外事故等使房地产的价值发生变化。

(2)因社会环境、经济环境、法律环境变化导致房地产市场的供求关系发生结构性或根本性变化进而使房地产的价值发生减损。

2、合理使用评估价值。

估价对象状况和房地产市场状况因时间变化对房地产价值可能产生影响；由于注重预期风险，在估价时预期不确定的升值因素较少考虑，评估方法中采用的各项数据以价值时点时为准。

十四、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
张应应	1320150024		2021年9月7日
任克学	2120100068		2021年9月7日
刘丽娜	1320160097		2021年9月7日

十五、估价作业日期

2021年9月2日——2021年9月7日

承德乾园房地产评估有限公司

2021年9月7日



附件

- 1、鉴定委托书复印件；
- 2、房屋分户图复印件；
- 3、现场查勘照片；
- 4、估价机构营业执照及资质证书复印件；
- 5、房地产估价师资格证书复印件。

河北省承德县人民法院

委 托 书

(2021)冀0821委评z92号

承德乾园房地产评估有限公司：

刘春波与李勇、董立华借款合同纠纷一案，刘春波提出评估申请。依据《中华人民共和国民事诉讼法》第七十六条、及《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的规定。特委托你单位对被执行中查封的位于承德市香江卡纳溪谷小区7号楼1单元1201、1202室两套房屋及附属配套设施价值进行评估。现将有关材料送至你处，请指派有关专业人员作出书面评估结论，在评估书上签名或盖章，并加盖单位公章，证明评估人身份，所送材料一并退回。

二〇二一年八月二十三日

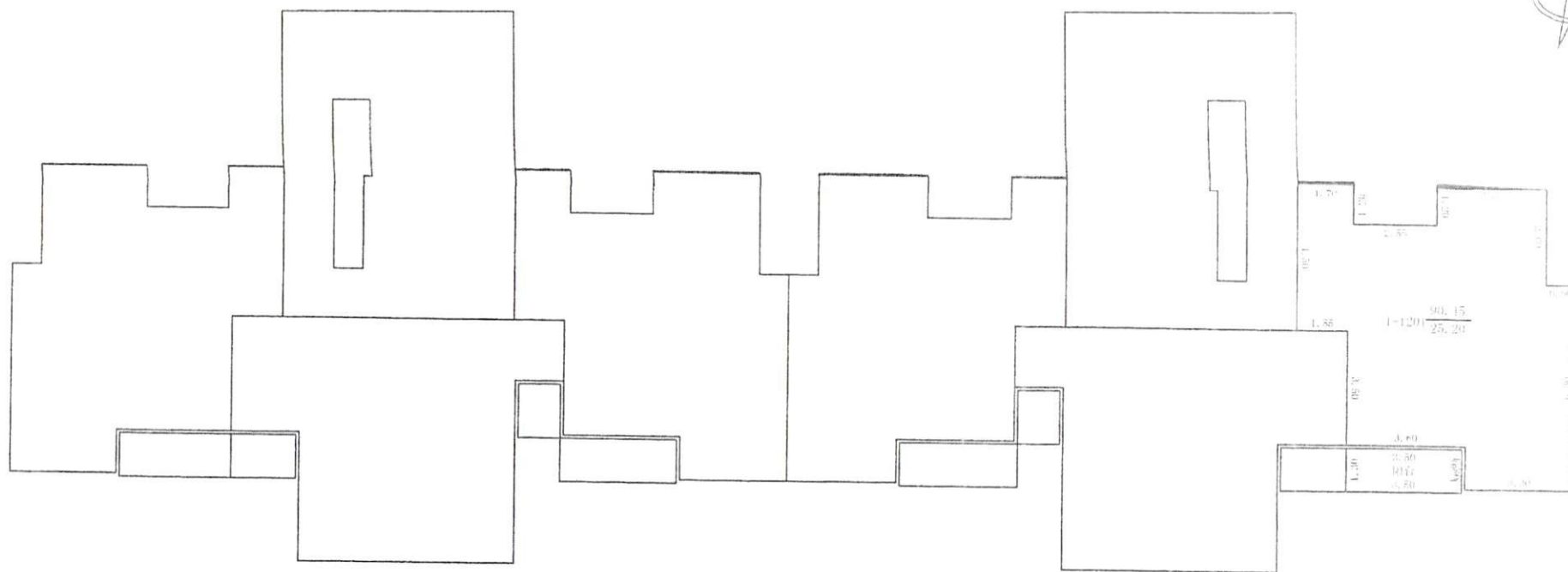


房屋分户图



0109030008 0007 0105120001

房产坐落	双桥区大石庙镇庄头营村东山香江卡纳溪谷北区A1地块7#楼					套内面积(m ²)	65.25
幢名	7	层数	27	建成年份	2016	分摊面积(m ²)	25.20
户号	1-1201	所在层次	12	建筑结构	钢筋混凝土	建筑面积(m ²)	90.45
产权人						房屋用途	住宅



2021年7月30日 出图

1:200

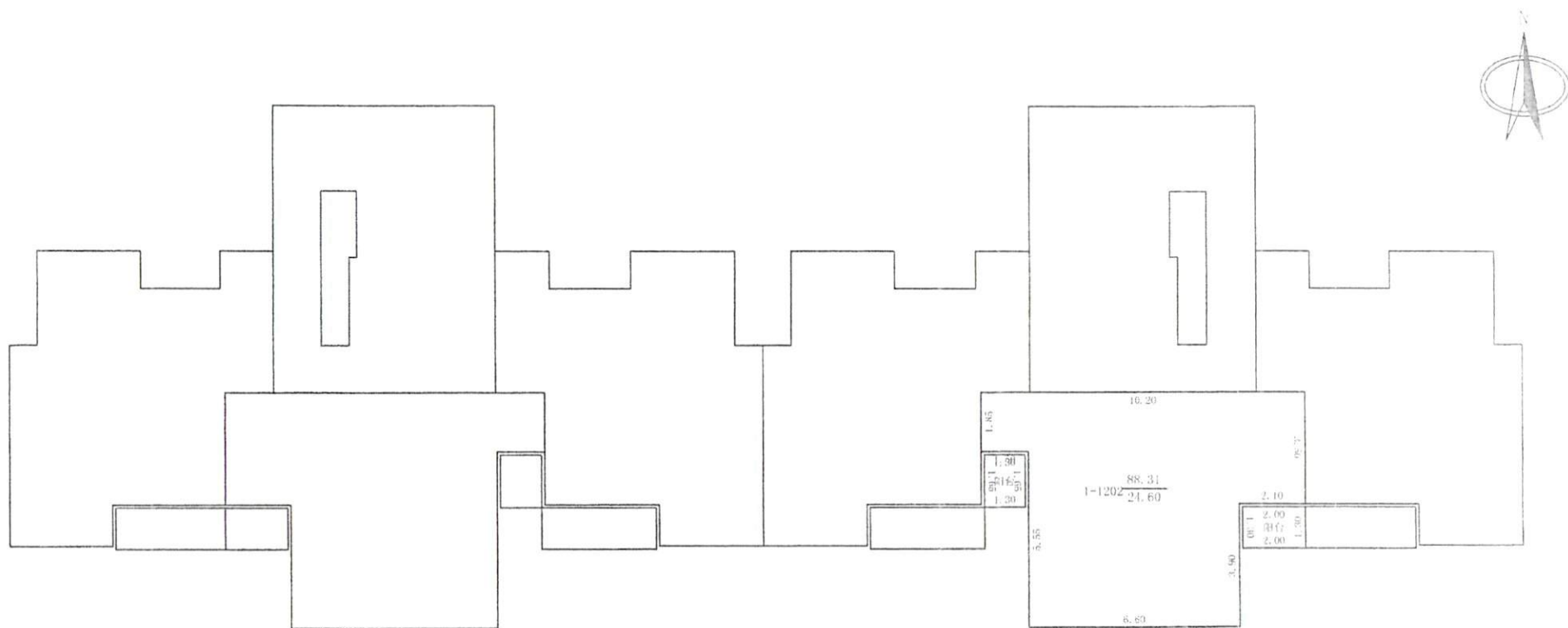
测绘人: _____ 校核人: 白海波

房屋分户图



0109030008 0007 0105120002

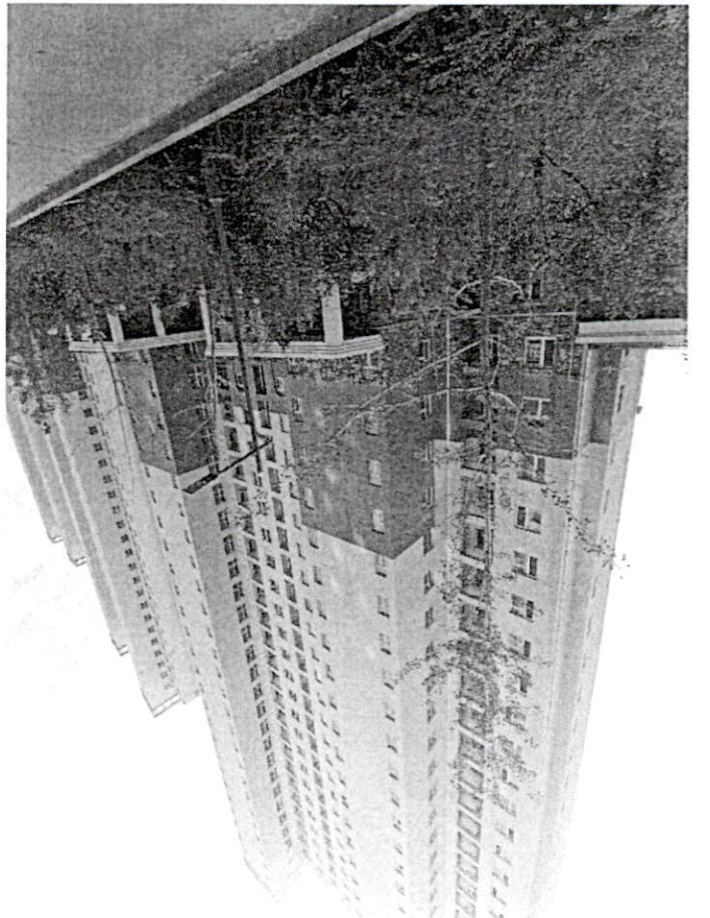
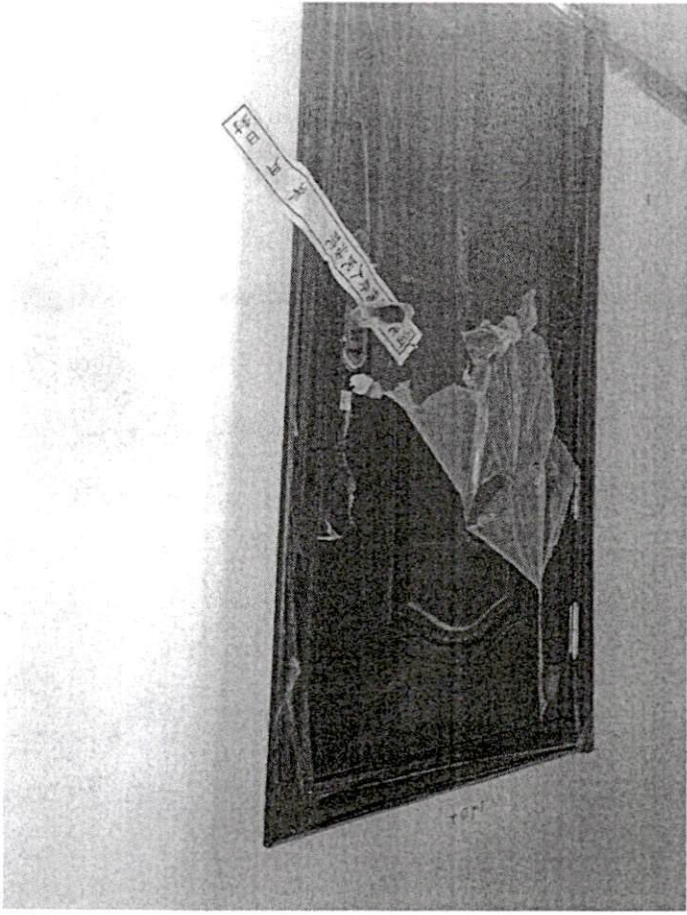
房产坐落	双桥区大石庙镇庄头营村东山香江卡纳溪谷北区A1地块7#楼					套内面积(m ²)	63.71
幢名	7	层数	27	建成年份	2016	分摊面积(m ²)	24.60
户号	1-1202	所在层次	12	建筑结构	钢筋混凝土	建筑面积(m ²)	88.31
产权人						房屋用途	住宅

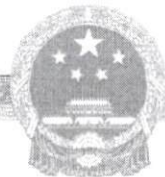


2021年7月30日 出图

1:200

测绘人: _____ 审核人: 白海波





营业执照

统一社会信用代码

911308026746896928



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

(副本)

副本编号: 1-1

名称 承德乾园房地产评估有限公司

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2008年05月09日

法定代表人 张齐

营业期限 2008年05月09日至 2028年05月08日

经营范围 凭取得的等级资质证书在其核定范围内从事房地产价格评估, 土地评估, 土地开发整理; 房地产营销策划。(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 承德双桥区马市街名城时代广场第1幢13层1302号

登记机关

2020年6月2日



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称:承德乾园房地产评估有限公司
法定代表人:张齐
(执行事务合伙人)
住所:承德双桥区马市街名城时代广场第1幢13层1302号
邮政编码:067000 联系电话:13722365430
统一社会信用代码:911308026746896928 组织形式:有限责任
注册资本:200万元 备案等级:二级
(出资数额)
证书编号:冀建房估(承)18号
有效期限:2023年3月12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
2020年3月13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. 00244656

姓名 / Full name

张应应

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

132626198306172520

注册号 / Registration No.

1320150024

执业机构 / Employer

承德乾园房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

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. 00199261

姓名 / Full name

任克学

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

21132319741006131X

注册号 / Registration No.

2120100068

执业机构 / Employer

承德乾园房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-11-25

持证人签名 / Bearer's signature

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. 00175213

姓名 / Full name

刘丽娜

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130821198608081525

注册号 / Registration No.

1320160097

执业机构 / Employer

承德乾园房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-24

持证人签名 / Bearer's signature