

# 涉执房地产处置司法评估报告

冀华丰司估字第 2111010591 号

估价项目名称：河北省盐山县人民法院受理的申请人刘立邦诉  
被申请人王冠理借款合同纠纷一案涉及的王冠  
理位于武港路北，菜市场东侧凤凰花园小区 18  
幢 1-202 号房的房地产市场价格价值评估（盐山县）

估价委托人：河北省盐山县人民法院

房地产估价机构：河北华丰房地产价格评估有限公司

注册房地产估价师：杨占生（注册号：1320030069）

董 梅（注册号：1320110074）

估价报告出具日期：2021 年 11 月 01 日

## 致估价委托人函

河北省盐山县人民法院:

受贵院委托,我们对贵院受理的申请人刘立邦诉被申请人王冠理借款合同纠纷一案涉及的王冠理位于武港路北,菜市场东侧凤凰花园小区18幢1-202号房的房地产市场价格进行了评估。

**估价目的:** 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据;

**估价对象:** 根据委托人提供的《河北省盐山县人民法院司法鉴定委托书》、《河北省盐山县人民法院民事裁定书》、《房屋所有权证》、《商品房买卖合同》等资料确定,房屋所有权人为王冠理,产别为私有房产,《房屋所有权证》证号为盐权字第135411号,房屋坐落:武港路北,菜市场东侧凤凰花园小区18幢1-202号房,房屋总层数5层,所在层数2层,混合结构,建筑面积为110.66平方米,设计用途为住宅。所占土地规划用途为住宅,土地使用年限自2005年8月27日至2055年8月26日。根据委托人提供的由盐山县宏达物业凤凰花园管理中心盖章出具的关于18-1-202王冠理情况说明,估价对象欠水费、加压费、物业费共954元。

**价值时点:** 2021年10月18日,为评估对象实地查勘完成之日;

**价值类型:** 估价对象在价值时点的市场价值,不考虑抵押、查封等因素的影响;

**估价方法:** 比较法、收益法;

**估价结果:** 我们根据特定的估价目的,遵循估价原则,按照科学的估价程序,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,确定估价对象在价值时点的市场价值为**78.98万元(取整至佰位)**,大写人民币柒拾捌万玖仟捌佰元整,单价为7137元/平方米。

**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;

6. 本次估价结果未扣除拍卖过程发生的**评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等**处置费用;

7. 根据委托人要求, 欠缴水费、加压费、物业费从财产处置价款中扣除, 本次评估不考虑欠缴费用的影响;

8. 本报告交付估价委托人估价报告原件一式六份, 报告复印件无效, 在此提请报告使用者注意;

9. 本报告采用 EXCEL 电算化连续计算得出最后结果, 最终单价受保留小数位数限制, 如与总价有误差, 以总价结果为准;

特此函告。

河北华丰房地产价格评估有限公司

2021 年 11 月 01 日

## 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、一般假设.....	5
二、不相一致假设.....	5
三、背离事实假设.....	6
四、估价报告使用限制.....	6
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
十四、估价报告应用的有效期.....	12
附件.....	13

## 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经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》以及相关房地产估价专项标准进行估价工作, 形成意见和结论, 撰写估价报告;
5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、一般假设

1. 估价委托人提供了《河北省盐山县人民法院司法鉴定委托书》、《河北省盐山县人民法院民事裁定书》、《房屋所有权证》、《商品房买卖合同》等资料, 我们对其记载的权属、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。

2. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场, 即能满足以下条件: (1) 自愿销售的卖方及自愿购买的买方; (2) 交易双方无任何利害关系, 交易的目的是追求各自利益的最大化; (3) 交易双方了解交易对象、知晓市场行情; (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易; (5) 不存在特殊买者的附加出价。

3. 估价时没有考虑国家未来宏观经济政策变化、市场供应关系变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响, 也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜, 以及特殊交易方式下的特殊交易价格对评估价值的影响;

4. 本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体各项权益和各项服务配套设施为假设前提。

5. 委托人未提供估价对象有租赁权、用益物权及占有使用情况的证明材料, 本次估价假设估价对象没有租约限制, 也没有设定用益物权。

6. 委托人未明确评估对象交易税费负担方式, 按照法律法规规定, 本次评估假设评估对象交易税费由转让人和买受人各自负担。

### 二、不相一致假设

根据委托人提供的《房屋所有权证》, 房屋坐落: 武港路北, 菜市场东侧凤凰花园小区 18 幢 1-202 号房, 房屋总层数 5 层, 所在层数 2 层, 经工作人员现场查勘, 房屋总层数为 6 层, 实际所在层为 3 层, 本次评估以实际总层数和所在层为准, 并以此为估

价前提,如最终确定楼层情况不符,本报告结果须做相应调整,提请报告书使用人关注此风险。

### 三、背离事实假设

在涉执房地产处置司法评估中,不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权、其他优先受偿权的影响,因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消灭,查封因拍卖而解除。

### 四、估价报告使用限制

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据,不得用于其他用途。
2. 本估价报告使用期限(估价报告应用的有效期)为壹年,即自估价报告出具之日起壹年内有效,过期需另行评估;估价委托人在本估价报告使用期限内使用本报告,本公司承担相应责任,估价委托人不当使用的除外;超过本报告使用期限使用的,本公司不承担任何责任。
3. 本报告必须完整使用方为有效,对仅使用本报告中部分内容可能导致的损失,本估价机构不承担责任。
4. 本估价报告经房地产估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签名后方为有效。
5. 本估价报告未经房地产估价机构书面同意,不得向估价委托人和评估报告审核之外的单位或个人提供,报告的全部或部分内容,未经许可不得发表于任何公开媒体上。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

名称: 河北省盐山县人民法院

地址: 河北省盐山县龙海路 227 号

### 二、房地产估价机构

机构名称: 河北华丰房地产价格评估有限公司

法定代表人: 李惠民

住所: 石家庄新华区中华北大街 19 号石房大厦 1006 室

统一社会信用代码: 911301057468669355

备案等级: 壹级

证书编号: 冀建房估(石)15号

有限期限: 截至 2022 年 5 月 20 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

#### (一) 实物状况

建筑面积为 110.66 平方米。至价值时点, 估价对象入户防盗门, 客厅墙面贴壁纸, 卧室瓷砖地面, 内墙刷涂料, 厨卫墙面贴砖。经勘查, 有水、电、暖等基础配套设施; 估价对象地基基础承载能力强, 承重构件完好, 排水设施畅通, 楼地面整体面层完好, 门窗开关灵活, 设备、管道、电气线路及各种照明装置完好。

#### (二) 区位状况

估价对象位于武港路北, 菜市场东侧凤凰花园小区 18 幢 1-202 号房, 房屋总层数为 6 层, 估价对象所在层为 3 层, 紧邻徐福路, 小区周边有 802 路内环、802 路外环等公交线路经过, 交通较便利; 附近区域内有盐山县城菜市、中国银行(盐山支行)等,



该区域基础设施较完善，环境较好。

### （三）权益状况

根据委托人提供的《河北省盐山县人民法院司法鉴定委托书》、《河北省盐山县人民法院民事裁定书》、《房屋所有权证》、《商品房买卖合同》等资料确定，房屋所有权人为王冠理，产别为私有房产，《房屋所有权证》证号为盐权字第 135411 号，房屋坐落：武港路北，菜市场东侧凤凰花园小区 18 幢 1-202 号房，房屋总层数 5 层，所在层数 2 层，混合结构，建筑面积为 110.66 平方米，设计用途为住宅。所占土地规划用途为住宅，土地使用年限自 2005 年 8 月 27 日至 2055 年 8 月 26 日。根据委托人提供的由盐山县宏达物业凤凰花园管理中心盖章出具的关于 18-1-202 王冠理情况说明，估价对象欠水费、加压费、物业费共 954 元。

涉案原由：申请人刘立邦诉被申请人王冠理借款合同纠纷一案中，需评估涉案的王冠理名下的估价对象市场价值。

## 五、价值时点

2021 年 10 月 18 日，为评估对象实地查勘完成之日。

## 六、价值类型

估价对象在价值时点的市场价值，不考虑抵押、查封等因素的影响。市场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交易的金额。

## 七、估价原则

### 1. 独立客观公正原则

独立客观公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。所谓“独立”，就是要求估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，独立完成估价作业；所谓“客观”，就是要求估价机构和估价师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”，就是要求估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中任何一方，公平正直地进行估价。

## 2. 合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。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;在实际估价中,法律、法规、规章和政策规定不得以某种方式处分的房地产,就不能成为以该种处分方式为估价目的的估价对象;依法判定的估价对象状况通常是估价对象现状,但也可能不是现状,而是有关规定或合同、招标文件等中约定的状况。

## 3. 价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时间的价值或价格。房地产估价之所以要遵循价值时点原则,因为影响房地产价格的因素是不断变化的,房地产市场是不断变化的,从而房地产价格和价值是不断变化的。确定价值时点应在先,得出评估价值应在后;不论是何种估价目的,评估估价对象价值所依据的市场状况始终是价值时点的状况,但估价对象状况不一定是价值时点的状况。

## 4. 替代原则

替代原则要求估价结果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在合理范围内。房地产估价之所以要遵循替代原则,是因为根据经济学原理,在同一个市场下相同的商品有相同的价格。虽然房地产具有独一无二性,但在同一个房地产市场上,相似的房地产也会有相近的价格。

## 5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。所谓最高最佳利用,是指法律上允许、技术上可能、经济上可行,使估价对象的价值最大的一种利用。除现状价值评估外,房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则,是因为在现实的房地产利用中,每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力,以获取最大的经济利益。

## 八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件:

1. 《中华人民共和国资产评估法》;

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. 《中华人民共和国民法典》；
5. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
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》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
7. 《人民法院委托评估工作规范》；
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》（法释〔2018〕15 号）；

（二）本次估价采用的技术标准：

1. 中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015 《房地产估价规范》；
2. 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》；
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37 号）；

（三）估价委托人提供的有关资料：

1. 委托人提供的《河北省盐山县人民法院司法鉴定委托书》原件；
2. 委托人提供的《河北省盐山县人民法院民事裁定书》复印件；
3. 委托人提供的《房屋所有权证》复印件；
4. 委托人提供的《商品房买卖合同》复印件；
5. 估价委托人提供的其他资料；

（四）房地产估价机构掌握的有关资料和注册房地产估价师实地勘查、调查所获取的资料等。

## 九、估价方法

依据《房地产估价规范》，根据估价目的及估价对象的状况，应分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、收益法、成本法和假设开发法等几种。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成

后的价值可采用除成本法以外的方法测算的, 应选用假设开发法。

估价对象作为住宅用途, 周围区域有大量同类型房地产交易实例可供参考, 应采用比较法; 该估价对象可出租使用, 有收益能力, 应采用收益法; 在目前卖方市场情况下, 成本法测算出的成本价值明显低于住宅用房的市場价值, 因此不宜采用成本法; 估价对象再开发可能性不大, 不宜采用假设开发法, 因此最终确定采用比较法和收益法。

比较法是将估价对象在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值作适当的修正, 以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益, 然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法, 房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和, 具体是预测估价对象未来各期的净收益, 然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点相加来求取估价对象价值的方法。

## 十、估价结果

我们根据特定的估价目的, 遵循估价原则, 按照科学的估价程序, 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, 确定估价对象在价值时点的市場价值为 78.98 万元(取整至佰位), 大写人民币柒拾捌万玖仟捌佰元整, 单价为 7137 元/平方米。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨占生	1320030069		2021年11月01日
董梅	1320110074		2021年11月01日

## 十二、实地查勘期

2021年10月18日

## 十三、估价作业期

2021年10月18日-2021年11月01日

#### 十四、估价报告应用的有效期

本估价报告自报告出具之日起壹年内有效。估价报告有效期自 2021 年 11 月 01 日起至 2022 年 10 月 31 日止。

## 附件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象现场勘查照片
3. 《河北省盐山县人民法院司法鉴定委托书》复印件
4. 《河北省盐山县人民法院民事裁定书》复印件
5. 《房屋所有权证》复印件
6. 《商品房买卖合同》复印件
7. 盐山县宏达物业凤凰花园管理中心出具的关于 18-1-202 王冠理情况说明复印件
8. 房地产估价机构营业执照复印件
9. 房地产估价机构备案证书复印件
10. 注册房地产估价师注册证书复印件

估价对象位置示意图



估价对象现勘察照片

