

涉执房地产处置司法 评估报告

项目名称：魏海霞名下位于沧州市运河区朝阳路美好家园朝阳门小区 5#楼
1301、1302、1303、1304、1305 号办公用途房地产司法鉴定
估价

估 价 委 托 人：沧州市运河区人民法院

房地产估价机构：河北金盛德房地产估价有限公司

注册房地产估价师：田立潮 注册号：1320150016

高国志 注册号：1319960017

估价报告出具日期：2022 年 4 月 6 日

报告编号：冀金盛德【2022】（估）字第 04004 号

致估价委托人函

沧州市运河区人民法院：

受贵院委托，本公司对贵院受理的沧州市运河青隆村镇银行股份有限公司与吕忠杰、魏海霞金融借款合同纠纷一案涉及的魏海霞名下位于沧州市运河区朝阳路美好家园朝阳门小区 5#楼 1301、1302、1303、1304、1305 号办公用途房地产的价值进行了评估。

估价目的：为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：魏海霞名下位于沧州市运河区朝阳路美好家园朝阳门小区 5#楼 1301、1302、1303、1304、1305 号办公用途房地产。根据委托人提供的《不动产权证书》及调取的《产权及预告权业务信息表》等相关资料，本次评估估价对象房屋建筑面积共计 574.89 m²，规划用途为商业。

财产范围为估价对象房屋所有权及分摊土地使用权，包括与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他资产。

价值时点：2022 年 01 月 11 日。

价值类型：市场价值。

市场价值为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。

估价方法：比较法、收益法。

估价结果：估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价值的因素进行综合分析和科学测算，综合确认估价对象在价值时点的市场价值总价为 437.84 万元，大写人民币：肆佰叁拾柒万捌仟肆佰元整，详见下表：

房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	价值 (万元)
1301	123.36	7776	95.92
1302	78.45	7624	59.81
1303	122.53	7548	92.49
1304	144.72	7472	108.13
1305	105.83	7700	81.49
合计	574.89		437.84

特别提示:

1. 估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期或在此期间市场变化较快或国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应做相应调整或重新估价。
2. 本次估价结果未扣除预期实现交易结果的处置费用和税金。
3. 报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！
4. 本次评估交付委托人评估报告原件伍份，报告复印件无效。
5. 当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，在收到评估报告后五日内以书面形式向沧州市运河区人民法院提出。
6. 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，如果估价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可使用。

特此函告

河北金盛德房地产估价有限公司

法定代表人:

2022年4月6日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	8
(一) 估价委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 估价目的.....	8
(四) 估价对象.....	8
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法.....	12
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	14
(十三) 估价作业期.....	14
四、附 件.....	15
附件一：司法鉴定委托书复印件	
附件二：估价对象权属证明复印件	
附件三：估价对象现场照片及所处位置示意图	
附件四：估价机构营业执照复印件	
附件五：估价机构资质证书复印件	
附件六：注册房地产估价师资格证书复印件	
五、估价技术报告（存档备查）	

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中的假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司于 2022 年 01 月 11 日派估价人员对估价对象进行了实地查勘及相关资料的搜集工作。估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

估价的假设和限制条件

一、一般假设

一般假设：对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假设；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，对其安全的合理假定等。

1、本估价报告依据委托人调取的相关资料出具，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，评估设定委托人提供的情况和资料是真实、完整、有效的，估价对象无权属纠纷。

2、关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3、注册房地产估价师未对证载房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与权属证记载面积大体相当。

4、根据委托人提供的资料及估价人员现场勘察了解，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

5、本次估价假设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电等及其滞纳金。

6、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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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。

7、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

8、估价对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人

员不承担相关责任。

9、估价人员现场勘察时未能入户勘查，对估价对象内部装修、设施状况不详，如实际情况存在对估价对象价值有重大影响的情形时，估价结论应做相应调整。

二、未定事项假设

应说明对估价对象所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本报告无此项假设。

三、背离事实假设

应说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

估价对象已被查封，设有抵押权，结合本次估价目的需要，不考虑产权纠纷、查封及抵押、其他担保等因素的影响。

四、不相一致假设

应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本报告无此项假设。

五、依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本报告无此项假设。

六、本报告使用的限制条件

1、本评估报告和估价结果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，我公司和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价报告应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期或价值时点之后、有效期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，委托人应及时

聘请房地产估价机构对估价结果做相应调整或重新估价。

3、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4、本评估报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

5、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

6、本报告中数据全部采用计算机连续运算所得出，由于在技术报告中的计算公式数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此可能出现个别等式左右两边不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

7、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估价对象状况、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，评估结果应当进行调整后才可使用。

8、如发现本估价报告文字或数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。

七、其他需要声明的事项

1、估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对估价对象现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对估价对象的勘察，限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对评估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对木质工程，其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

2、本次估价未考虑估价对象若存在抵押、担保、查封等情况对房地产价值的影响，对其能否办理产权变更不做保证。

3、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响，有请报告使用者予以注意。

4、我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：沧州市运河区人民法院

住所：沧州市运河区朝阳路 44 号

二、房地产估价机构

房地产估价机构：河北金盛德房地产估价有限公司

法定代表人：张雪

资格等级：贰级

资质证书号：冀建房估(石)14号

联系地址：河北省石家庄市新华区中华北大街50号军创园2-2-701

联系人：么玉霞

联系电话：0311-85368311

三、估价目的

确定估价对象于价值时点的公开市场价值，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

（一）估价对象财产范围

财产范围为估价对象房屋所有权及分摊土地使用权，包括与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他资产。

（二）估价对象基本状况

名称：魏海霞位于沧州市运河区朝阳路美好家园朝阳门小区 5#楼 1301、1302、1303、1304、1305 号；

坐落：沧州市运河区朝阳路美好家园朝阳门小区；

规模：房屋建筑面积共计 574.89 m²；

用途：规划用途为商业；

权属：权利人为魏海霞。

（三）土地基本状况

1. 四至：东临朝阳街，南临光荣路，西临朝阳门小区，北临朝阳门小区。

2. 宗地形状：宗地形状大致呈长方形，土地利用度良好。

3. 开发程度：至价值时点，估价对象地上建筑物及附属工程已建成投入使用，宗地开发程度达到红线外“七通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通气）。

4. 土地使用权类型及土地使用期限：

委托人提供的《不动产权证书》未记载，未能取得土地详细信息。

（四）建筑物基本状况

建筑物基本状况说明表

项目	描述与分析
1. 名称	沧州市运河区朝阳路美好家园朝阳门小区 5#楼 1301、1302、1303、1304、1305 号
2. 规模	建筑面积合计 574.89 m ² ；
3. 建筑结构	钢混结构
4. 设施设备	有电梯，水、电、中央空调等基本设施齐全。
5. 装饰装修	建筑物外墙为涂料/玻璃幕，断桥中空玻璃窗。未能入户勘察。
6. 房屋成新度	房屋维护保养情况较好，成新度较高。
7. 外观	建筑物外墙涂料/玻璃幕，外观较好。
8. 平面布置	平面布局合理。
9. 朝向	楼栋为东西朝向。
10. 总楼层及层次	总层数为 18 层，估价对象位于第 13 层。
11. 建筑功能	商业
12. 物业管理	物业管理较完善。
13. 工程质量	未见工程质量问题，工程质量较好。
14. 使用及维护状况	未能入户勘察；经实地查勘，房屋基础有足够承载力，无超过允许范围的不均匀沉降，承重结构部件及非承重墙体完好，门窗及五金配件等齐全完整，为完好房；区域内道路路面完好，设备管道运行基本正常。

（五）估价对象权益基本状况

1. 不动产权利登记状况：

根据《不动产权证书》及《他项权业务办理信息表》等资料显示，估

价对象权利人为魏海霞，共有情况为单独所有，房屋坐落为运河区朝阳路美好家园朝阳门小区 5#楼，权利性质为私有房产，用途为商业，房屋结构为钢筋混凝土结构，房屋总层数为 18 层，所在层均为 13 层，详见下表：

证号	房号	建筑面积 (m ²)
冀 (2017) 沧州市不动产权第 0095963 号	1301	123.36
冀 (2017) 沧州市不动产权第 0095966 号	1302	78.45
冀 (2017) 沧州市不动产权第 0095964 号	1303	122.53
冀 (2017) 沧州市不动产权第 0095967 号	1304	144.72
冀 (2017) 沧州市不动产权第 0095965 号	1305	105.83
	合计	574.89

2. 其他权益状况：

- (1) 用益权设立情况：国有建设用地使用权（出让）；
- (2) 担保物权设立情况：设有抵押权；
- (3) 租赁或占用情况：不详；
- (4) 拖欠工程款、税费情况：无；
- (5) 查封等形式限制权利情况：已被查封；
- (6) 权属清晰情况：权属清晰。

结合本次估价目的需要，不考虑产权纠纷、查封及抵押、其他担保等因素的影响。

五、价值时点

结合本次估价目的，本次以完成估价对象现场勘察之日为价值时点，即 2022 年 01 月 11 日。

六、价值类型

本报告的价值类型为市场价值。

市场价值为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。其价值包含房屋及与房屋不可分割的附属设施设备价值，以及土地使用权价值。

七、估价原则

- 1、独立、客观、公正原则，要求站在中立的立场上，实事求是、公平

正直地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，要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3、价值时点原则，要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4、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的原则。

5、最高最佳利用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则，最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）法律、法规、文件依据：

1. 《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4. 《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，自2021年1月1日起施行）；

5. 《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，自2018年9月1日起实施）；

6. 《中华人民共和国房产税暂行条例》（国务院于 1986 年 9 月 15 日发布，自 1986 年 10 月 1 日起施行）；
7. 《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）；
8. 《关于营改增后契税 房产税 土地增值税 个人所得税计税依据问题的通知》（财税〔2016〕43 号）；
9. 《国家税务总局关于小规模纳税人免征增值税征管问题的公告》（国家税务总局公告 2021 年第 5 号）；
10. 《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》（财政部 税务总局公告 2021 年第 11 号）。

（二）技术规范依据：

1. 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
2. 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
3. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协〔2019〕14 号）；
4. 《涉执房地产处置司法评估指导意见》（中房学〔2021〕37 号）。

（三）估价委托人提供的资料

1. 《沧州市运河区人民法院司法鉴定委托书》；
2. 《不动产权证书》等；

（四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

1. 估价人员实地查勘资料；
2. 估价人员进行市场调查所搜集掌握的有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法，有条件选用比较法进行估价的，应用比较法为主要方法；有收益或潜在收益的房地产采用收益法作为其中的一种估价方法；具有投

资开发或再开发潜力的房地产可采用假设开发法作为一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。

估价对象为办公用房，所在区域内房地产交易市场成熟，类似房地产交易案例较多，适宜采用比较法进行估价；由于估价对象为办公用房，租赁收益明显，所在区域近期类似房地产租赁市场较活跃，租赁案例较多，可采用收益法进行估价；估价对象属于建成并投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适用假设开发法；估价对象房地产市场依据充分，出租及交易案例较多，其房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的市场价值，故不适用成本法进行估价。

因此本次估价选用比较法、收益法对估价对象进行测算。

1、比较法：是在求取估价对象房地产价格时，将估价对象房地产与较近时期内已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。比较法以替代原理为理论基础。

简要测算过程：搜集一定数量的交易实例，选取可比实例一般不少于 3 个，对可比实例的成交价格进行标准化处理，然后将可比实例与估价对象进行比较修正得到比准价格，再将比准价格采用简单算术平均法计算出估价对象于价值时点的评估单价。

2、收益法：收益法是在评估房地产价格时将预期的估价对象房地产的未来各期的净收益运用适当的资本化率折算到估价时点的现值，并求其现值之和来确定房地产价格的方法。

简要测算过程：首先搜集有关收入和费用资料，再估计未来收益期或持有期，预测未来净收益或期末转售收益，求取报酬率或资本化率，最后选用相应公式计算收益价值。

十、估价结果

估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价值的因素进行综合分析和科学测算，综合确认估价对象在价值时点的市场价值总价为 437.84 万元，大写人民币：肆佰叁拾柒万捌仟肆佰元整，详见下表：

房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	价值 (万元)
1301	123.36	7776	95.92
1302	78.45	7624	59.81
1303	122.53	7548	92.49
1304	144.72	7472	108.13
1305	105.83	7700	81.49
合计	574.89		437.84

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	房地产估价师注册号	签字	签字日期
田立潮	1320150016		2022年4月6日
高国志	1319960017		2022年4月6日

十二、实地查勘期

2022年01月11日

十三、估价作业日期

2022年01月11日至2022年4月6日

河北金盛德房地产估价有限公司

2022年4月6日

附 件

- 附件一：司法鉴定委托书复印件
- 附件二：估价对象权属证明复印件
- 附件三：估价对象现场照片及所处位置示意图
- 附件四：估价机构营业执照复印件
- 附件五：估价机构资质证书复印件
- 附件六：注册房地产估价师资格证书复印件