

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：张金鹏所有位于盐山县千童大街东侧的
房地市场价格评估（盐山县）

估价委托人：沧州市运河区人民法院

房地产估价机构：河北哲人房地产评估行有限责任公司

注册房地产估价师：徐小静（注册号：1320140015）

李娜（注册号：1320040003）

估价报告出具日期：2022年04月18日

估价报告编号：冀哲房估[2022]字第 HF22037 号

致估价委托人函

沧州市运河区人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对张金鹏所有，位于盐山县千童大街东侧的房地产进行了市场价格评估。

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：估价对象为张金鹏位于盐山县千童大街东侧的住宅用途房地产。据估价委托人提供的《张金鹏实测图》及《国有土地使用证》（盐土国用（2009）第009号）等相关产权资料及估价人员现场查勘，估价对象包含建筑物建筑面积40.28平方米；国有土地使用权面积81.04平方米。估价对象仅为房地产，不含建筑物室内、室外可移动物品及其他债权债务。

价值时点：2022年04月06日

价值类型：市场价格。估价的价值标准为公开市场价格，未考虑抵押、查封等因素的影响。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，对建筑物选用成本法评估，对土地使用权选用市场比较法和成本逼近法进行综合评估。

估价结果：本公司根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的原则，对该房地产进行了实地勘查、勘测和有关资料的收集等工作，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及贵方提供的有关资料等，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果：估价对象在价值时点的市场价格总价取整为人民币142655元，大写：人民币壹拾肆万贰仟陆佰伍拾伍元整（详见估价结果一览表）。

特别提示：

1、估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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。

2、现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

3、本报告交付估价委托人估价报告原件伍份，报告复印件无效。在此提请报告使用者注意。

特此函告

河北哲人房地产评估行有限责任公司（盖章）

法定代表人：



签名（盖章）

2022年04月18日

估价结果一览表

项目	结构	总层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
建筑物	砖木	1	40.28	238	9587
项目	用途	使用权类型	土地面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (元)
土地使用权	住宅	划拨	81.04	1642	133068
房地产合计					142655

河北哲人房地产评估行有限责任公司 (盖章)

2022年04月18日



目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价的假设和限制条件.....	6-8
(一) 一般假设	
(二) 未定事项假设	
(三) 背离事实假设	
(四) 不相一致假设	
(五) 依据不足假设	
(六) 估价报告使用的限制	
(七) 需要特殊说明的其它事项	
三、估价结果报告.....	9-14
(一) 估价委托人	
(二) 房地产估价机构	
(三) 估价目的	
(四) 估价对象	
(五) 价值时点	
(六) 价值类型	
(七) 估价原则	
(八) 估价依据	
(九) 估价方法	
(十) 估价结果	
(十一) 实地查勘期	
(十二) 估价作业期	
(十三) 估价报告应用的有效期	
(十四) 注册房地产估价师	
四、房地产估价技术报告(估价机构存档)	
五、附件.....	15
(一) 沧州市运河区人民法院司法鉴定委托书	
(二) 估价对象权属证明资料复印件	
(三) 估价对象区域位置图	
(四) 估价对象相关照片	
(五) 房地产估价机构营业执照复印件	
(六) 房地产估价机构备案证书复印件	
(七) 注册房地产估价师资格证书复印件	

一、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、本估价报告中的分析、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、注册房地产估价师是按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行估价工作，撰写估价报告。

5、我公司注册房地产估价师李娜已于2022年04月06日对本估价报告中的估价对象进行了网络连线远程现场查勘，但仅限于外观和使用状况。注册房地产估价师不承担对评估对象建筑结构、质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、估价报告书附件为报告的重要组成部分。本报告必须整体使用，对仅使用报告中的部分内容而导致的有关纠纷和损失，本估价机构和估价师不承担任何法律责任。

部分当事人一同查勘，并已在查勘记录表上签字

参加估价的注册房地产估价师			
姓名	注册号	签名	签名日期
李娜	1320040003	李娜	2022.4.18
徐小静	1320140015	徐小静	2022.4.18

二、估价的假设和限制条件

（一）一般假设

1、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《张金鹏实测图》及《国有土地使用证》（盐土国用（2009）第009号）复印件，我们未向政府有关部门进行核实，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，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或价格的重大因素给予了关注，估价对象房屋门窗缺损，墙体局部缺损，屋顶大部分坍塌，故本次评估以估价对象房屋不能正常安全使用为假设前提。

4、估价委托人带领估价人员现场查勘的房地产与《张金鹏实测图》及《国有土地使用证》（盐土国用（2009）第009号）中记载的房地产为同一房地产，具有唯一性。

5、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，未考虑快速变现等处分方式带来的影响。

6、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地勘察之日的状况一致。

7、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告有效期内如有较大波动，报告使用者应慎重使用本估价结果。

（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，估价对象已被查封，本次评估不考虑估价对象被查封对房地产价格的影响。

（四）不相一致假设

本次评估估价对象的实际用途、登记用途、规划用途均一致，无不相一致假设。

（五）依据不足假设

估价委托人不是估价对象权利人且不能提供估价对象权属证明原件，仅提供了《张金鹏实测图》及《国有土地使用证》（盐土国用（2009）第009号）复印件，本次估价假定上述产权证明资料复印件与原件相符，真实、合法、有效。

（六）估价报告使用的限制

- 1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。
- 2、估价结果为房地产市场价格，是经适当营销后，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。
- 3、估价结果不含建筑物室内外可移动物品及其他债权债务。
- 4、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后进行修正甚至重新估价。
- 5、本估价报告使用期限为一年，自出具报告之日（2022年04月18日）算起。假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或价值时点之后、有效期之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，估价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。
- 6、本估价报告之结果为评估范围内估价对象的市场价格，应整体使用。本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》由估价机构存档。
- 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。
- 8、本评估报告的报告解释权为本评估机构所有，未经本评估机构书面同意，其全部或其部分内容不得在任何公开文件、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。
- 9、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）需要特殊说明的其它事项

1、本次估价对象土地使用权类型为划拨，根据《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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）的相关规定，划拨土地使用权和地上建筑物、其他附着物所有权可以转让的，“依照本条例第二章的规定签订土地使用权出让合同，向当地市、县人民政府补交土地使用权出让金或者以转让、出租、抵押所获收益抵交土地使用权出让金”，本评估报告的评估价值结论不包含划拨土地使用权转让应向政府补交的土地使用权出让金，特此说明，提请报告使用人注意。

2、评估报告的评估价值结论包含估价对象权利人在交易中应缴纳的除划拨土地使用权转让应向政府补交的土地使用权出让金外的各项税费，拍卖成交后交易税费按照以往同类涉执房地产处置惯例负担，即交易税费按照法律法规规定，由相应主体各自承担；标的物可能存在的水、电、气、物业费等欠缴费用均由买受人承担；未明确缴费义务的费用由买受人承担。

3、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。

4、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。

5、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关，同时还应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

6、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。

7、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。

8、当事人、利害关系人对本评估报告有异议的，可以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。

9、估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

10、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的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不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

11、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

12、估价结果在委托人提供资料可靠、情况真实下有效，如因委托人提供资料有误，造成估价结果失真，受托方不承担责任。委托人对所提供资料的真实性负责，估价机构对所收集资料的真实性、准确性负责。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：沧州市运河区人民法院

(二) 房地产估价机构

估 价 方：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法人代表：徐小静

住 所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路 307 号
华侨大厦 8401 室商用

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）11 号

联 系 人：徐小静

联系电话：2057057 3321168

邮政编码：071051

(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

本次估价对象为张金鹏位于盐山县千童大街东侧的住宅用途房地产。据估价委托人提供的《张金鹏实测图》及《国有土地使用证》（盐土国用（2009）第 009 号）等相关产权资料及估价人员现场查勘，估价对象包含建筑物建筑面积共计 40.28 平方米；国有土地使用权面积 81.04 平方米。估价对象仅为房地产，不含建筑物室内、室外可移动物品及其他债权债务。

2、估价对象区位状况

估价对象位于盐山县千童大街东侧，西行可达千童大街，交通较便利。估价对象区域内分布有盛世佳苑、翠园、盐山县第二中学、盐山县人民医院等，基础设施及公共服务设施较完善，地理位置较优越。

3、估价对象权益状况

依据委托人提供的《张金鹏实测图》及《国有土地使用证》（盐土国用（2009）第 009 号）等相关产权资料，本次估价对象权利人为张金鹏。

依据委托人提供的《国有土地使用证》（盐土国用（2009）第 009 号），估价对象土地使用权人为张金鹏，座落于县城千童大街东侧，地号为 5-9-54，图号为 13.50-19.00，用途为住宅，使用权类型为划拨，使用权面积为 81.04 平方米。据《张金鹏实测图》显示，宗地四至为东至魏建辉，南至胡同，西至空地，北至胡同。

该宗土地上有砖木结构建筑物，根据《张金鹏实测图》记载，房屋所有权人为张金鹏，房屋坐落于盐山县千童大街东侧，建筑面积为 40.28 平方米。

至价值时点，估价对象已被沧州市运河区人民法院查封。

4、估价对象实体状况

本次评估估价对象房地产坐落于盐山县千童大街东侧，权利人为张金鹏；本次评估建筑物建筑面积共计 40.28 平方米，土地使用权面积为 81.04 平方米。

依据委托人提供的《国有土地使用证》（盐土国用（2009）第 009 号），估价对象土地使用权人为张金鹏，座落于县城千童大街东侧，地号为 5-9-54，图号为 13.50-19.00，用途为住宅，使用权类型为划拨，使用权面积为 81.04 平方米。据《张金鹏实测图》显示，宗地四至为东至魏建辉，南至胡同，西至空地，北至胡同。至价值时点，宗地实际开发程度达到红线外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气），红线内“场地平整”。地上有砖木结构建筑物。

据估价委托人提供的《张金鹏实测图》及现场查勘情况，估价对象房屋所有权人为张金鹏，房屋坐落于盐山县千童大街东侧，建筑物为砖木结构平房，建筑面积为 40.28 平方米。

估价对象房屋墙体为清水墙，且墙体局部缺损；木门窗，大部分门窗已缺损，屋顶大部分坍塌。至价值时点，房屋处于闲置状态，维护保养状况较差，已不能正常安全使用。

（五）价值时点：本次估价的价值时点为 2022 年 04 月 06 日（现场勘查日期）。

（六）价值类型：本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点 2022 年 04 月 06 日的市场价格。估价的价值标准为公开市场价格，未考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

估价对象市场价格为在其公开市场上最可能形成的价格。所谓公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求

经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排它性。

（七）估价原则

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际出发，公平合理地进行评估。

2、合法原则

以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提进行估价。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。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合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

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正常价格。

5、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。

（八）估价依据

1、法律、法规及技术性规范、约束性文件：

（1）《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，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》（主席令第29号，2019年8月26日第三次修正）；

（3）《中华人民共和国土地管理法》（主席令第8号，2019年8月26日第三次修正）；

（4）《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，2021年1月1日起施行）；

（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》（1990年5月19日中华人民共和国国务院令第55号发布根据2020年11月29日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修订）；

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

(7) 《房地产估价基本术语标准》(中华人民共和国国家标准 GB/T50899-2013)

(8)《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》(2005年10月1日起施行,2015年4月24日修正);

(9)《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号,2007年10月1日起施行);

(10)《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》(法释〔2004〕16号,自2005年1月1日实施);

(11)《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号,自2007年9月1日起施行);

(12)《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》(法释[2009]16号,自2009年11月20日起施行);

(13)《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,自2018年9月1日起施行);

(14)《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》(2009年9月1日起施行);

(15)《河北省司法鉴定管理条例》(2015年7月24日修正);

(16)《城镇土地估价规程》(GB/T18508—2014);

(17)《城镇土地分等定级规程》(GB/T 18507—2014);

(18)《土地利用现状分类》GB/T 21010—2017;

(19)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(自2021年9月1日起施行)

2、估价委托人提供的资料

- (1) 估价对象权属证明资料复印件;
- (2) 委托人提供的其他资料;
- (3) 沧州市运河区人民法院司法鉴定委托书。

3、估价方搜集的有关资料

- (1) 现场勘察资料及照片;
- (2) 房地产市场情况。

(九) 估价方法

根据估价目的及估价对象的实际情况,宜采取不同的估价方法。

对于建筑物部分，按照《房地产估价规范》的要求，估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

估价人员在实地调查踏勘的基础上，对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析。估价对象房屋维护保养状况较差，至价值时点已不能正常安全使用，不能出租产生收益，且在同一供求圈内鲜见类似房地产交易实例，故此次估价放弃选用收益法及比较法；估价对象虽为待重建或改造房地产，但新的规划建设条件不明确，不适宜选用假设开发法进行估价；据此根据估价对象房屋具体状况确定本次只采用成本法进行评估。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

对于土地使用权，估价对象土地为国有划拨住宅用地，根据《城镇土地估价规程》（以下简称《规程》），通行的估价方法有市场比较法、收益还原法、剩余法、成本逼近法、基准地价系数修正法等。

根据《城镇土地估价规程》以及待估宗地的具体条件、用地性质及评估目的，结合估价人员收集的有关资料，考虑到当地地产市场发展程度，选择评估方法。

1、不宜采用的方法

(1) 估价对象所在地政府未公布划拨土地基准地价及修正体系，故本次放弃基准地价系数修正法。

(2) 收益还原法适用于有收益或潜在收益的土地和建筑物，待估宗地为住宅用地，地上房屋维护保养状况较差，已不能正常安全使用，不能出租产生收益，故不选收益还原法。

(3) 剩余法适用于待开发土地及待拆迁改造的再开发房地产的估价，估价对象虽为待重建或改造房地产，但新的规划建设条件不明确故不宜选用剩余法。

2、宜采用的方法

(1) 估价对象区域内无同用途划拨土地交易案例，但可见同用途类似宗地出让土地交易案例，本次评估可采用同用途出让土地交易案例测算出比准价格后扣除划拨土地转让应向政府缴纳的出让金后计算出划拨土地使用权价格。故本次评估可选用市场比较法。

(2) 成本逼近法适用于土地市场不发育，缺乏交易实例的土地。估价对象为划拨住宅用地，适宜采用成本逼近法进行估价。

故依据《城镇土地估价规程》并结合评估对象的特点及项目的实际情况，确定对该宗地采用市场比较法及成本逼近法综合测算，从而得到待估宗地的地价。

市场比较法是指在求取一宗待评估土地的价格时，根据替代原则，将待估土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地交易实例进行对照比较，并依据后者已知的价格，参照该土地的交易情况、期日、区域以及个别因素等差别，修正得出待估土地的评估期日地价的方法

成本逼近法是以开发土地所耗费的各项费用之和为主要依据，再加上一定的利润、利息、应缴纳的税金和土地增值收益来推算土地价格的估价方法。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，进行数据分析、测算及综合评定确定：

估价对象在价值时点的市场价格总价取整为人民币 142655 元，大写：人民币壹拾肆万贰仟陆佰伍拾伍元整（详见估价结果一览表）。

(十一) 实地查勘期

2022 年 04 月 06 日

(十二) 估价作业日期

2022 年 04 月 06 日至 2022 年 04 月 18 日

(十三) 估价报告应用的限制及有效期

1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自 2022 年 04 月 18 日至 2023 年 04 月 17 日。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

(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
李娜	1320040003	李娜	2022.4.18
徐小静	1320140015	徐小静	2022.4.18

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2022 年 04 月 18 日

四、估价技术报告

(由估价机构存档)

五、附件

- 1、沧州市运河区人民法院司法鉴定委托书复印件
- 2、估价对象权属证明材料复印件
- 3、估价对象区域位置图
- 4、估价对象现状照片
- 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、注册房地产估价师资格证复印件