

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：冀华诺（估）字第 2022-2087 号

估价项目名称：张磊、孙利华位于盐山县阳光骏景 2B-2-1702 的房地产市场价值评估

估价委托人：盐山县人民法院

房地产估价机构：河北华诺房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王志鹏（1320170065）、翟秋菊（1320170062）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 18 日

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：冀华诺（估）字第 2022-2087 号

估价项目名称：张磊、孙利华位于盐山县阳光骏景 2B-2-1702 的房地产市场价值评估

估价委托人：盐山县人民法院

房地产估价机构：河北华诺房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：王志鹏（1320170065）；翟秋菊（1320170062）

估价报告出具日期：2022 年 8 月 18 日



致估价委托人函

盐山县人民法院：

受贵院的委托，我公司对张磊、孙利华位于盐山县阳光骏景 2B-2-1702，建筑面积为 139.5 平方米的房地产价值进行了评估。

估价目的：为盐山县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 8 月 4 日。

价值类型：本次评估采用公开市场价值。

估价方法：比较法、收益法。

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在价值时点的市场价值进行了估算，估价结果如下：

产权人/使用权人	坐落	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
张磊、孙利华	盐山县阳光骏景 2B-2-1702	17/18	139.5	8000	111.60
人民币大写	壹佰壹拾壹万陆仟元整				

单价取整至百元；总价取整至百元。

特别提示：报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

河北华诺房地产资产评估有限公司

法定代表人：唐龙

2022 年 8 月 18 日

目 录

估价师声明	3
估价假设和限制条件	4
房地产估价结果报告	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	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
十一、注册房地产估价师	13
十二、实地查勘期	13
十三、估价作业日期	13
估价技术报告	14
附件	14

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的和准确的，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，但受到本估价报告中已说明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、 注册房地产估价师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》进行估价工作，撰写本估价报告。
- 5、 没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。
- 6、 注册房地产估价师王志鹏、翟秋菊于 2022 年 8 月 4 日进行了实地查勘。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签字	日期
王志鹏	1320170065	王志鹏	2022.8.18
翟秋菊	1320170062	翟秋菊	2022.8.18

估价假设和限制条件

1、本次估价的一般假设

- (1) 委托方提供给我单位的估价资料真实、合法、完整。
- (2) 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未提供相应专业机构的鉴定、检测证明，本次评估假定估价对象是安全的。
- (3) 估价对象可持续使用。
- (4) 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值保持稳定。
- (5) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
- (6) 交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- (7) 估价对象的建筑面积及权属来源于委托方提供的盐山县不动产登记中心出具的《证明》复印件及盐山县人民法院《司法鉴定委托书》（（2022）冀 0925 委评 102 号），委托方对其真实性负责。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。
- (8) 依据估价目的，评估中考虑房屋装饰、设备等对房屋价值的影响，其价值包含在房价中。
- (9) 按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担交易税费。
- (10) 本次评估假定估价对象不存在欠缴税费及相关费用。

2、未定事项假设

无。

3、不相一致假设

依据委托方提供的盐山县人民法院《司法鉴定委托书》（（2022）冀 0925

委评 102 号），估价对象为盐山县阳光俊景小区；依据委托方提供的盐山县不动产登记中心出具的《证明》复印件，估价对象为盐山县阳光骏景小区；依据估价师现场勘查，小区标示名称为“阳光骏景”。本次评估设定为同一估价对象。

依据委托方提供的盐山县人民法院《司法鉴定委托书》（（2022）冀 0925 委评 102 号），房屋为张磊名下；依据委托方提供的盐山县不动产登记中心出具的《证明》复印件，房屋为张磊、孙利华共有，本次评估以委托方提供的盐山县不动产登记中心出具的《证明》为准，即张磊、孙利华共有，提醒报告使用人注意。

4、背离事实假设

依据委托方提供的盐山县不动产登记中心出具的《证明》复印件，估价对象存在抵押权，且处于被查封状态，本次评估依据估价目的，不考虑估价对象设定的抵押权及查封因素。

5、依据不足假设

无。

6、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

（1）估价结果是反映估价对象于价值时点、在本次估价目的下的市场价值参考。估价时没有考虑国家宏观经济政策变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果将随之发生相应变化。

（2）估价结果未考虑未来可能发生的处置风险。但在本估价报告中已对有关问题进行了一定的分析和提示。

（3）估价结果未考虑估价对象的债务、新的债务，以及运营决策失误或市场运作失当等因素，对其价值的影响。

7、评估报告和评估结果使用的特别提示

(1) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给委托方，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。本估价报告仅供委托方使用，未经本公司同意不得向委托方和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

(2) 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；

(3) 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；

(4) 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可使用；

(5) 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可使用；

(6) 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。

(7) 本估价报告使用期限、评估结果有效期自评估报告出具之日起计算一年。

(此页以下无正文)

房地产估价结果报告

一、估价委托人

名称：盐山县人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构名称：河北华诺房地产资产评估有限公司

法人代表人：唐有龙

住所：石家庄桥西区槐安东路 90 号国富华庭 6 号楼 701

资质等级：壹级

资质证书编号：冀建房估（石）42 号

资质证书有效期：截止 2022 年 7 月 3 日

统一社会信用代码：91130104661098738F

联系电话：0311-66176489

三、估价目的

为盐山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

估价对象范围：坐落于盐山县阳光骏景 2B-2-1702，建筑面积为 139.5 平方米的房地产（房屋所有权及分摊的土地使用权），本次估价不包含动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

估价对象基本状况：依据委托方提供的盐山县不动产登记中心出具的《证明》复印件，房屋为张磊、孙利华共有，估价对象为坐落于盐山县阳光骏景 2B-2-1702 的成套住宅，钢混结构，标准层高，总层数为 18 层，估价对象位于 17 层，建筑面积为 139.5 平方米。

估价对象实物状况：估价对象外立面刷涂料，单元对讲系统，一单元一电梯一走梯，入户防盗门，客厅瓷砖地面，卧室木地板；客厅及卧室内墙面刷白，厨卫内墙面瓷砖到顶；客厅及卧室顶棚刷白，厨卫 pvc 吊顶；塑钢窗，成套实木复合门。配备水、电、暖，天然气入户。现状保养维护状态较好，为完好房。

估价对象权益状况：至价值时点，估价对象未办理产权证件，依据盐山县不动产登记中心出具的《证明》复印件，权利人为张磊、孙利华，设定有抵押权，处于被查封状态。

估价对象区位状况：估价对象位于盐山县阳光骏景 2B-2-1702，临主干道凤凰路，交通便利，但公共交通较少。该住宅楼通水、电、燃气，基础设施较完善。基础设施为宗地红线外“七通”，周边配套社区底商、幼儿园、小学，诊所等文卫公共服务配套设施较齐备，周边多为居住小区，居住氛围佳，区域空气质量较优，无水污染，未来发展前景较好。

五、价值时点

依据《房地产估价规范》，本次价值时点为完成估价对象实地查勘之日，即 2022 年 8 月 4 日。

六、价值类型

根据《房地产估价规范》，本次评估采用公开市场价值标准。估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点 2022 年 8 月 4 日的市场价值。

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压制的情况下，某项资产在基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

价值内涵：包括土地使用权价值及房产所有权价值。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；房产价值包

含水、电、暖、燃气接口入户等及共有公用设备设施的价值。

七、估价原则

本次评估所依据估价原则如下：

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与相关当事人无利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。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，应坚持原则、公平正直的进行估价。

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。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

③最高最佳使用原则：最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用在状态，本次评估根据城市规划及估价对象的现实区位条件，我们认为维持现状、继续利用最为有利，并以此为前提估价。

④替代原则：根据经济学原理，在同一个市场中，效用相同的商品的价格将

趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。本次评估中采用比较法进行价格测算时，通过调查取得估价对象附近地区与估价对象类似的房地产作为参照实例，以近期内成交的价格作为客观价格，并进行相应的修正，确定估价对象在价值时点的价格取值依据。

⑤价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

八、估价依据

1、基本依据

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(2) 《中华人民共和国民法典》（2020 年 5 月 28 日，十三届全国人大三次会议表决通过，自 2021 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》通过并公布，2020 年 1 月 1 日实施）；

(4) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年第三次修正）（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》通过并公布，2020 年 1 月 1 日实施）；

(5) 《中华人民共和国城乡规划法》（根据 2019 年 4 月 23 日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

(6) 《房地产估价规范》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）；

(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) 《房地产估价规范条文说明》（中华人民共和国国家标准 GB/T 50291-2015）。

2、依据（全国性）

(1) 《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》；

(2) 《司法鉴定程序通则》（司法部令第 132 号）；

(3) 《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；

(4) 《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》；

(5) 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价格若干问题的规定》；

(6) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》。

3、依据（地方性）

(1) 《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》；

(2) 《河北省高级人民法院 技术咨询、技术审核工作实施细则》；

4、委托方提供的相关资料

(1) 盐山县人民法院《司法鉴定委托书》（（2022）冀 0925 委评 102 号）；

(2) 盐山县不动产登记中心出具的《证明》复印件。

5、其它依据：

(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

1、估价方法的选用

依据《房地产估价规范》，通行的房地产估价方法有比较法、收益法、假设

开发法、成本法，估价方法的选择应按照房地产评估技术规范，根据当地的市场发育情况并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

(1) 估价对象法定用途为住宅，已建成投入使用，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，因此不适宜选用假设开发法进行估价。

(2) 估价对象属于住宅用途，可用于出租获得收益，客观租赁收入及费用可通过市场调查取得，符合收益法使用客观条件，故适宜采用收益法进行估价。

(3) 估价对象所在区域同用途房地产市场发展势头良好，同一类型住宅物业近期成交较多，故适宜采用比较法进行估价。

(4) 房地产市场发展迅速，从成本角度较难反映估价对象客观的市场价值，因此不选用成本法进行估价。

综上所述，估价人员在认真分析所掌握的资料，进行实地查勘，结合估价对象实际情况，并对邻近地段和区域类似性质房地产市场情况进行了调查之后，决定选取比较法、收益法作为估价方法。

2、估价方法定义

比较法是选取一定数量的可比实例，将他们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

我公司估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在本报告中假设与限制条件下，价值时点为 2022 年 8 月 4 日的市场价值进行了测算，估价结果如下：

产权人/使用权人	坐落	所在层数/总层数	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
张磊、孙利华	盐山县阳光骏景 2B-2-1702	17/18	139.5	8000	111.60
人民币大写	壹佰壹拾壹万陆仟元整				

单价取整至百元；总价取整至百元。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	日期
王志鹏	1320170065	王志鹏	2022.8.18
翟秋菊	1320170062	翟秋菊	2022.8.18

十二、实地查勘期

2022 年 8 月 4 日

十三、估价作业日期

2022 年 8 月 4 日至 2022 年 8 月 18 日

估价技术报告

（估价机构存档）

附件

1. 盐山县人民法院《司法鉴定委托书》（（2022）冀 0925 委评 102 号）；
2. 估价对象位置示意图；
3. 估价对象照片；
4. 盐山县不动产登记中心出具的《证明》复印件；
6. 估价机构营业执照复印件；
7. 估价机构资质证书复印件；
8. 注册房地产估价师资格证书复印件；

河北省盐山县人民法院 司法鉴定委托书

(2022)冀0925委评102号

河北华诺房地产资产评估有限公司：

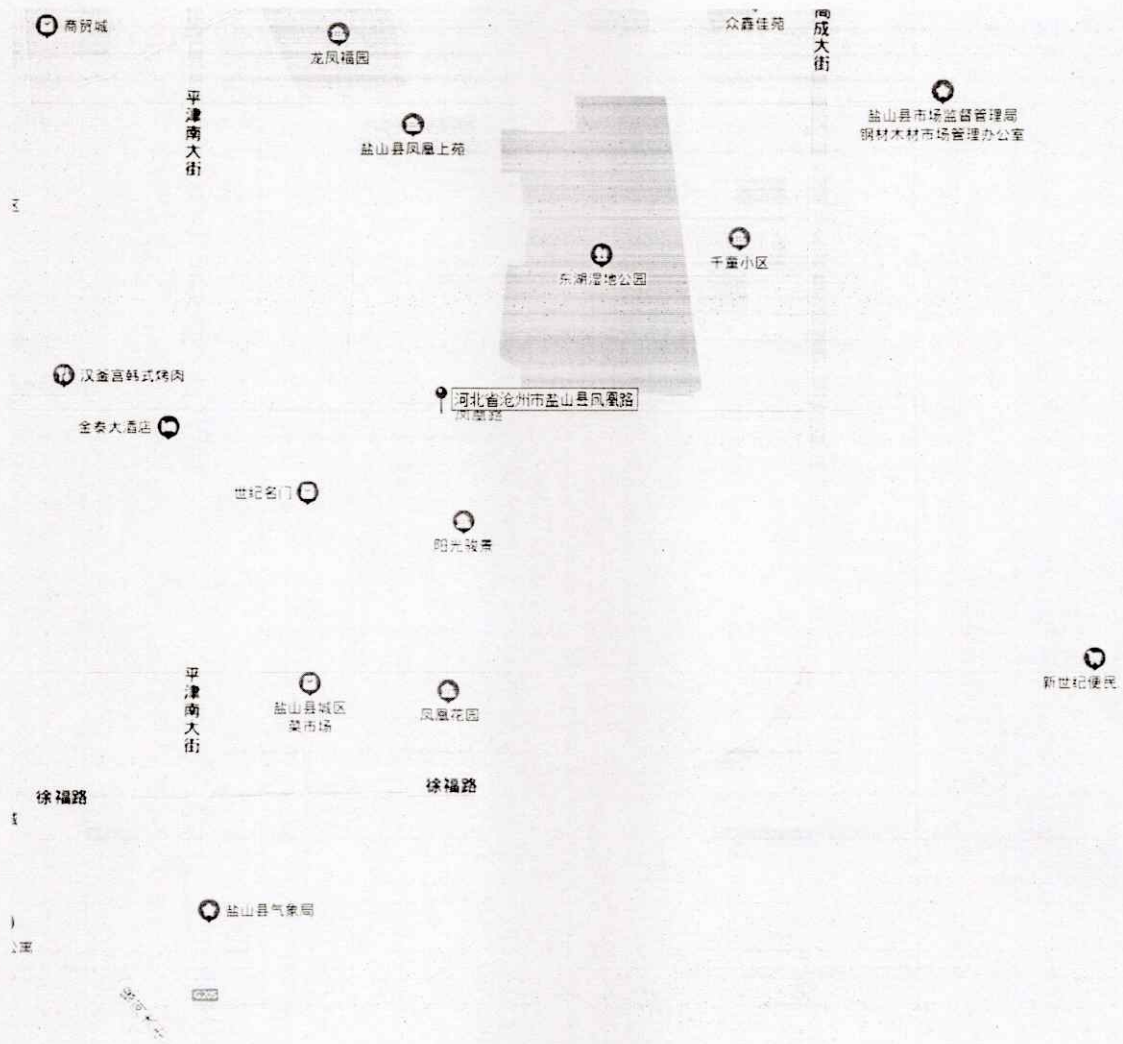
我院执行申请执行人边荣兴与被申请执行人张磊、孙利华借款合同纠纷一案，申请人边荣兴申请对被执行人张磊名下位于盐山县阳光俊景小区 2B-2-1702 室楼房一套进行评估。接受委托后须遵守如下规定：

- 1、遵守人民法院司法鉴定对外委托程序；
- 2、不得在鉴定过程中私自会见当事人及代理人；
- 3、妥善保管好鉴定材料；
- 4、履行保密义务；
- 5、鉴定过程中出现问题时与司法技术辅助室联系，自愿接受其监督管理，并按规定时限做出结论；
- 6、严格履行出庭义务。

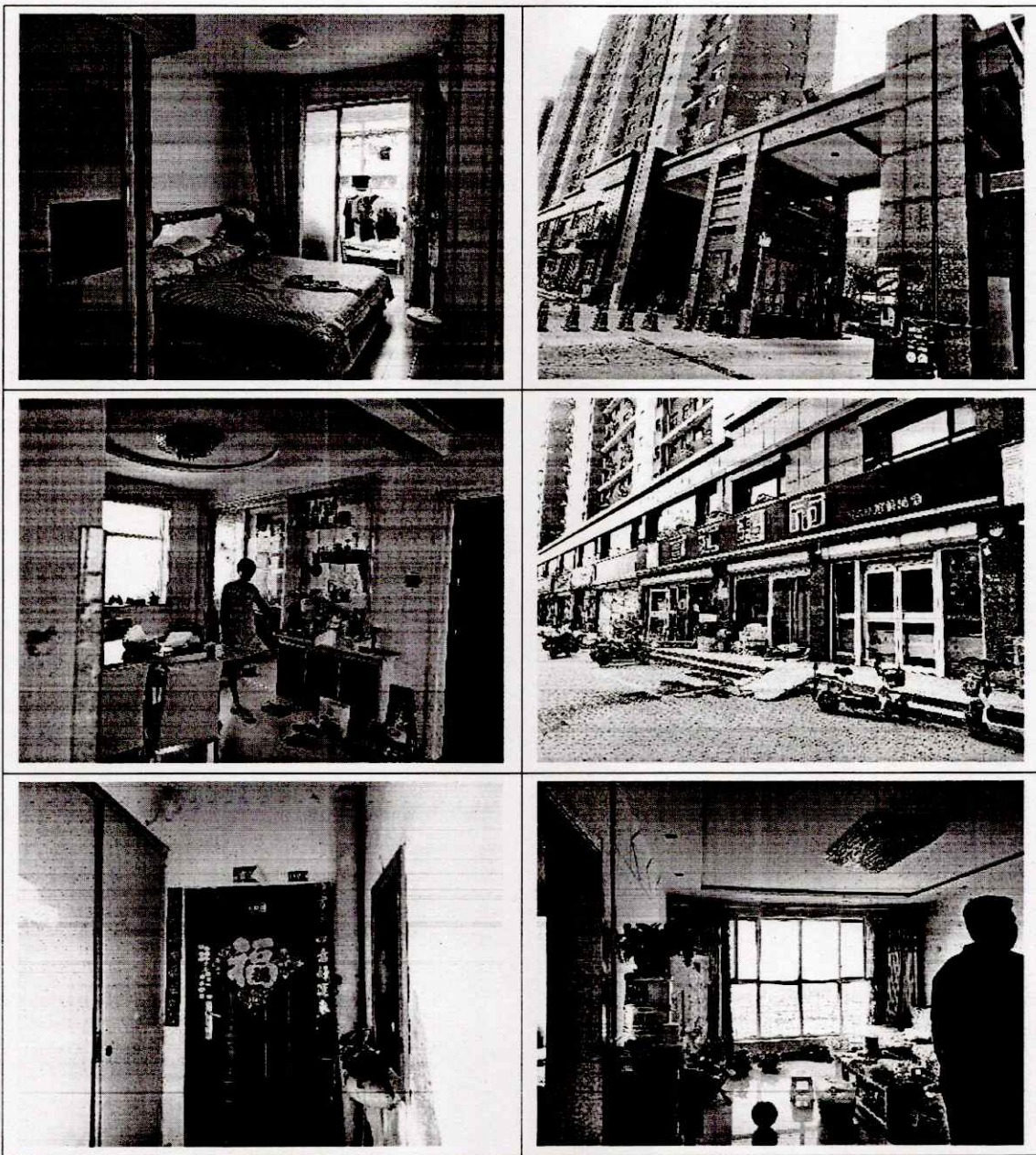
联系电话：0317—6219981 联系人：靖桂亭 李宁



估价对象位置示意图



估价对象照片



证明

经查询：在我单位登记系统中张磊
(130925198411057231)有阳光骏景 2B-2-1702 房屋
登记信息，共有人孙利华，有抵押，有查封 面积 139.5m

查封如下：

2019 冀 0925 民初 2356 号

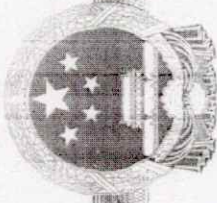
2021 冀 0925 执恢 19 号

特此证明



盐山县不动产登记中心

2022年8月12日



营业执照

统一社会信用代码

91130104661098738F



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: 3 - 1

名称 河北华诺房地产资产评估有限公司

注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2007年05月11日

法定代表人 唐石龙

营业期限 2007年05月11日 至 2057年05月10日

经营范围 房地产价格评估, 房地产登记代理服务, 土地评估, 资产评估
(凭许可证经营)。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可批准
后方可开展经营活动)

住所 石家庄桥西区槐安东路90号国富华庭6号楼
701



登记机关

2020年8月17日



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北华诺房地产资产评估有限公司

法定代表人：唐有龙
(执行事务合伙人)

住所：石家庄桥西区槐安东路90号国富华庭6号楼701

邮政编码：050000

联系电话：13832125026

统一社会信用代码：91130104661098738F

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)42号

有效期限：2025-08-14



本使用件仅用于：用于承接项目或咨询服务等经营性活动

使用期限：2022年08月17日至2023年02月16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

2022年08月15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. 02035868

姓名 / Full name

王志刚

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

131482198712066013

注册号 / Registration No.

1320170065

执业机构 / Employer

河北华诺房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

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. 02035868

姓名 / Full name

翟秋菊

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130984198709151843

注册号 / Registration No.

1320170067

执业机构 / Employer

河北华诺房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature



