

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：卞梅霞、杜如明位于盐山县世纪名门小区6号楼2单元501室的一处住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：盐山县人民法院

房地产估价机构：河北金峰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张子春（注册号：1320200047）

秦 静（注册号：1320070009）

估价报告出具日期：二〇二二年五月二十五日

估价报告编号：冀金峰【2022】(产)估字第04021号

## 致估价委托人函

盐山县人民法院:

受贵法院的委托, 我公司秉着独立、客观、公正的原则, 对卞梅霞、杜如明位于盐山县世纪名门小区 6 号楼 2 单元 501 室, 总建筑面积为 119.37 平方米的一处住宅用途房地产在 2022 年 4 月 21 日进行了实地查勘、勘测和有关资料的收集, 并对估价对象的市场价值进行了评估。

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

价值时点: 2022 年 4 月 21 日

估价结果: 评估人员本着客观、准确、公正、合法的原则, 依据国务院、住建部、自然资源部及有关部门颁发的相关法律、法规和文件, 按照房地产估价规范, 根据特定的评估目的, 遵循科学的评估程序, 经现场查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上, 全面分析了影响估价对象市场价格的因素, 选用比较法进行了分析、测算和判断, 确定以下估价结果:

建筑面积: 119.37 平方米

评估单价: 6821 元/平方米

评估总价: 81.42 万元

大写: 捌拾壹万肆仟贰佰元整。

(币种: 人民币; 单价取整至元, 总价取整至佰元)

河北金峰房地产评估有限公司

法定代表人:

二〇二二年五月二十五日

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。

# 目 录

估价师声明.....	4
估价假设和限制条件.....	5
一、 估价报告结论成立的假设前提.....	5
二、 估价报告使用限制.....	6
三、 其他需要声明的事项.....	7
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、 估价依据.....	10
八、 估价原则.....	11
九、 估价方法.....	12
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、 估价作业期.....	13
附    件.....	14

## 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,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、我们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《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的规定进行估价工作,进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

5、我公司注册房地产估价师已于2022年4月21日对估价对象进行了实地查勘,并搜集了相关资料。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

### 参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
张子春	1320200047		2022年5月25日
秦 静	1320070009		2022年5月25日

## 估价假设和限制条件

### 一、估价报告结论成立的假设前提

#### (一) 一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。假设估价对象权属清楚，房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的《盐山县人民法院司法鉴定委托书》（（2022）冀 0925 委评 22 号）、《不动产信息查阅证明》复印件，我们对上述查询信息上记载的权属、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。

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，假定估价对象能正常安全使用。

4、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。

5、本报告出具的价格为正常房地产状况下的价格，人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、假设本次司法鉴定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

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。

#### (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

委托人未提供有关估价对象查封情况、抵押权等他项权利的资料,在房地产司法拍卖过程中,原有的查封、担保物权和其他优先受偿权因拍卖而消灭解除,本次估价不考虑查封、抵押权对房地产价值的影响。

#### (四) 不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

#### (五) 依据不足假设

由于当事人原因,致使在实地查勘日无法进入待估房地产室内,估价师仅对该房地产的外部状况和区位状况进行实地查勘,依据委托人要求,本次评估假设估价对象室内为一般装修水平,各项功能正常,无其他影响房地产价格的不利因素。

委托人提供的资料未能显示估价对象的用途,根据估价师对该小区及该估价对象房屋外部状况实地查勘及经委托人介绍,估价对象规划用途为住宅,故设定估价对象用途为住宅。

## 二、估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、按有关规定本评估报告结果有效期自提交报告之日起壹年内有效,超过一年,需重新进行评估。

3、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动,超过有效期或在价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形式、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评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本估价报告之结果为评估范围内房产整体市场价格,应整体使用,本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》,《估价技术报告》供上级部门检查和存档,估价报告书附件为报告的有机组成部分。

5、未经估价机构书面同意,本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用,亦不得以其他方式公开发表。

6、为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场

价值。若用于其他用途，需重新进行评估。

### 三、其他需要声明的事项

- 1、本估价报告所得出的估价结果，仅供参考。
- 2、如发现本估价报告文件或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。
- 3、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方为有效。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委托单位: 盐山县人民法院

单位地址: 盐山县龙海路 227 号

## 二、房地产估价机构

受托单位: 河北金峰房地产评估有限公司

住 所: 石家庄市长安区中山东路 466 号建华城市广场 A 座 1401

法定代表人: 张立国

统一社会信用代码: 911301027468771322

备案等级: 一级

证书编号: 冀建房估(石)16号

资质有效期限: 截至 2025 年 01 月 23 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而评估房地产市场价格。

## 四、估价对象

### 1、估价对象范围

依据委托人委托,本次评估约定估价对象为卞梅霞、杜如明位于盐山县世纪名门小区 6 号楼 2 单元 501 室的一处住宅用途房地产,总建筑面积为 119.37 平方米。房地产价值包含建筑物分摊土地使用权价值、水、电、暖、燃气等共有共用设备设施及装饰装修的价值,未包含室内设备家具等可移动资产,也不包含债权债务。

### 2、估价对象基本状况

估价对象为卞梅霞、杜如明位于盐山县世纪名门小区 6 号楼 2 单元 501 室的一处住宅用途房地产,估价对象共同共有,共有人杜如明,卞梅霞、杜如明共同拥有估价对象的房屋所有权,无权属争议,委托人未提供有关估价对象他项权利资料。

根据《不动产信息查阅证明》复印件,房屋登记状况详见下表:

《不动产信息查阅证明》登记信息一览表

名称	卞梅霞
坐落	盐山县世纪名门小区, 6号楼2单元501室
面积	119.37平方米
证号	盐权字第1003469号, 发证日期2013.10.23日
备注	共同情况: 共同共有, 共有人杜如明, 有四个查封

### 3、土地基本状况

估价对象土地所有权为国家所有, 估价对象占用范围内的土地使用权为分摊土地使用权。实地查勘土地开发程度达到红线外“七通”一平; 宗地地势平坦, 地质条件较好, 适宜建筑。经估价师实地查勘, 宗地北临凤凰路。

### 4、建筑物基本状况

实地查勘, 待估房屋为混合结构, 地基基础承载能力承重构件完好, 楼面整体完好, 水、电、暖、燃气等基础配套设施齐全。于价值时点, 估价对象现正常使用中, 经观察成新率较高, 维护状况较好。

估价对象位于盐山县世纪名门小区6号楼2单元501室, 6号楼为混合结构, 外墙贴条形砖, 总层数为地上7层, 其中地上1层为车库、储藏间, 1层以上为住宅, 估价对象所在层次为6层, 一梯两户, 估价对象为东户, 于价值时点未进入室内, 入户防盗门。公共区域: 步梯, 瓷砖地面, 内墙、顶棚抹白, 塑钢窗。

### 5、区位状况

估价对象位于盐山县世纪名门小区6号楼2单元501室, 距百货大楼(振华南大街店)约1.3公里、盐百集团千童购物中心约1.7公里, 商服繁华程度较高; 周边有阳光骏景、凤凰花园、幸福家园、千童小区等多个居住小区, 居住成熟度较高; 小区北临主干道凤凰路, 距交通型主干道平津南大街、徐福路、高成大街较近, 周边有盐山802路内环、802路外环、803

路内环、803 路外环等几条公交线路，距盐山东汽车站约 400 米，交通较便捷；周围有慧凡幼儿园、沧兴盐山幼儿园、凤凰路小学、盐山实验小学，距盐山中学约 1.8 公里、距盐山县第三中学约 2.2 公里，距盐山县人民医院约 1.9 公里，距盐山县城菜市约 500 米，有凯乐大酒店、佳和宾馆等住宿餐饮酒店，中国邮政储蓄银行、中国银行、新华村镇银行、农业银行 24 小时自助银行等金融机构，公共配套较齐全；宗地红线外达到“七通”一平，基础设施较完善；小区绿化率较高，距东湖湿地公园约 400 米，距盐山凤凰公园约 1.6 公里，自然环境好，无污染；人文环境一般。

## 五、价值时点

注册房地产估价师实地查勘时间为 2022 年 4 月 21 日，故本次评估设定价值时点为 2022 年 4 月 21 日。

## 六、价值类型

本次估价房地产价格为估价对象在价值时点 2022 年 4 月 21 日的公开市场价值。

价值内涵：包括土地使用权价值及房屋所有权价值。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；房屋所有权价值包含水、电、暖、燃气等共有共用设备设施及装饰装修的价值，未包含室内设备家具等可移动资产，也不包含债权债务。

## 七、估价依据

### （一）法律、法规及技术规范、约束性文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日全国人民代表大会常务委员会发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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》第三次修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，现予公布，自 2021 年 1

月 1 日起施行)；

4、《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)；

5、《关于印发〈人民法院委托评估工作规范〉的通知》(法办〔2018〕273号)；

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

7、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》。

8、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)〉的通知》(中房学[2021]37号)

#### (二) 委托人提供的有关资料

1、《盐山县人民法院司法鉴定委托书》

2、《不动产信息查阅证明》复印件

3、委托人提供的其它资料

#### (三) 估价方搜集的有关资料

1、估价人员实地查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

2、估价对象所在区域的房地产市场状况等相关资料。

### 八、估价原则

本估价报告具体依据如下原则：

1、独立、客观、公正原则：在中立的立场上，实事求是、公平正直的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，以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分等为前提进行估价；

3、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；

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的正常价格；

5、最高最佳利用原则，以估价对象的最高最佳利用原则，认为保持现状继续使用为前提的估价，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行；根据估价对象现状及估价目的，注册房地产估价师经过充分合理的论证，确定保持现状为最高最佳利用。

## 九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近区域类似房地产进行实地查勘，调查后根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规、估价标准确定本次估价所采用的基本方法：

比较法是指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格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在该区域房地产市场有同类型住宅用途房地产实际交易案例，故此方法适用。比较法计算公式如下：

估价对象价格=比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

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。适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。住宅用途房地产理论上可通过租金测算房地产市场价值，但因当地同类房地产租金偏低，租售比较低，导致采用收益法测算出的房地产价格较低，偏离市场价值，且估价委托人未能提供估价对象有关土地的产权信息，无法准确测算估价对象收益年限，故本次评估不采用收益法进行估价。

综上所述，本次采用比较法对估价对象进行估价。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析，最终确定估价结果：

建筑面积：119.37 平方米

评估单价：6821 元/平方米

评估总价: 81.42 万元

大写: 捌拾壹万肆仟贰佰元整。

(币种: 人民币; 单价取整至元, 总价取整至百元)

### 十一、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
张子春	1320200047		2022年5月25日
秦 静	1320070009		2022年5月25日

### 十二、实地查勘期

实地查勘期为 2022 年 4 月 21 日。

### 十三、估价作业期

估价作业日期为 2022 年 4 月 21 日—2022 年 5 月 25 日。

## 附 件

- 1、《盐山县人民法院司法鉴定委托书》
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘照片
- 4、小区及周围景观照片
- 5、《不动产信息查阅证明》复印件
- 6、房地产估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构备案证书复印件
- 8、房地产估价师注册证书复印件