

房地产司法鉴定报告书

项目名称：盐山县人民法院因执行马国庆案件所涉及的位于
沧州经济开发区赵家坟自建三层别墅房地产价
值评估

估价委托人：盐山县人民法院

估价机构：河北嘉城房地产评估有限公司

注册房地产估价师：王龙飞 1320180023、翟晓阳 1320210111

估价报告出具日期：2022年7月7日

估价报告编号：冀嘉城房估 [2022] 第 07018 号

致委托方函

盐山县人民法院：

接受贵单位的委托，我公司本着客观、公正、科学、独立的原则，按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)等有关政策、法规，对贵单位委托的估价对象进行了评估。

估价对象：

根据委托方提供的《河北省盐山县人民法院司法鉴定委托书》（2022）冀 0925 委评 18-6 号，估价对象为马国庆名下位于沧州经济开发区赵家坟自建三层别墅房地产。根据委托方提供的《证明》，估价对象为马亮在赵家坟村拥有的农村住房一处，宅基地属于该村集体土地。（经向委托方咨询，马国庆与马亮为同一人）。地上房屋建筑面积北房为 591.20 平方米、南房为 113.6 平方米、门洞面积为 10.92 平方米（为估价人员现场测量并经相关当事人认可确认）。

价值时点：2022 年 6 月 21 日

估价目的：为委托方执行马国庆案件提供参考依据而评估房地产市场价值。

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过现场查勘、测算，结合估价经验，并对影响房地产价格因素进行分析，对估价对象进行了估价，确认委估对象房地产在价值时点的市场价值为人民币贰佰叁拾陆万玖仟玖佰元整（¥236.99 万元），（房地产单价详见估价结果明细表）。

当事人或者其他利害人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

河北嘉城房地产评估有限公司
法定代表人：王欣
2022年7月7日



房地产评估结果明细表



币种：人民币

案件名称	价值时点	坐落位置	房屋	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
马国庆案件	2022/6/21	沧州经济开发区赵家坟村	北房	591.20	3830	226.43
			南房	113.6	860	97.72
			门洞	10.92	722	0.79
	合计					
<p>备注：根据现场测量宅基地面积 649.6 平方米，根据委托方提供的证明，宅基地属于赵家坟村集体土地，房屋所有权为马国庆所有，根据房地一体转移原则，本次评估价值已包含宅基地使用权价值，为房地合一价值。若只评估马国庆所有的房屋所有权价值，评估价值做相应调整。</p>						

估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本报告中陈述的事实是真实的和准确的；
- 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说明的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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见；
- 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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告；
- 5、本次评估价值时点2022年6月21日，估价师于2022年6月21日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，并做了实地查看记录和现状拍照。但该实地查看仅限于其外部及可能情况下的内部情况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量等状况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；
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助；
- 7、本项评估仅对委估房地产价值做出合理估价，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以有关部门认定为准；
- 8、委托方对提供的资料的真实性负责；因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和评估人员不承担相关的责任；
- 9、如对报告有异议，应自收到之日起五日内以书面形式向人民法院提出。
- 10、参加本次评估的估价师

姓名	注册房地产估价师 证书号	签名	签名日期
王龙飞	1320180023		2022年7月7日
翟晓阳	1320210111		2022年7月7日

估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1) 本次估价，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》(2022)冀0925委评18-6号、《证明》复印件。本次估价假定上述资料合法、真实、准确、完整。

(2) 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。

(3) 估价对象地上房屋建筑面积由注册房地产估价师现场测量并经相关当事人认可确定。假定实际建筑面积与注册房地产估价师现场测量建筑面积一致。

(4) 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) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、未定事项假设

本次评估无未定事项假设。

3、背离事实假设

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

4、不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅用于估价委托人执行马国庆案件提供房地产市场价值参考，不得用于其他用途。

(2) 本估价报告自出具之日起一年内有效，即自二〇二二年七月七日起至二〇二三年七月六日止。但在价值时点后报告有效期内，估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；自出具之日起超过一年，需重新进行估价。

(3) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；本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，亦不得以其他任何方式公开发表。

(4) 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”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关约定由估价机构存档并在必要时提供给估价委托人。

(5) 本报告必须经估价机构加盖公章、至少两名注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

房地产估价结果报告

一、委托估价方

委托人：盐山县人民法院

二、受托估价方

受托估价机构：河北嘉城房地产评估有限公司

机构地址：河北省石家庄市桥西区维明南大街 266 号恒大城 5 号商业办公楼 604 室

注册证书号：冀建房估（石）46 号

资质等级：壹级

法定代表人：王欣

联系电话：0311—86967965

三、估价对象

1、估价对象区位状况

估价对象坐落于沧州经济开发区赵家坟村。区域内有黄河东路、石港路等多条道路，对外交通较便利；区域内有333路、909路公交车通过，对内公共交通便利度高；区域内有东方世纪家园、泰古香槟郡等小区；所处区域内学校、银行、公园、商场等公共服务设施较齐全，生活便利度较高。

2、估价对象权益状况描述

根据委托方提供的《河北省盐山县人民法院司法鉴定委托书》（2022）冀 0925 委评 18-6 号，估价对象为马国庆名下位于沧州经济开发区赵家坟自建三层别墅房地产。根据委托方提供的《证明》，估价对象为马亮在赵家坟村拥有的农村住房一处，宅基地属于该村集体土地。（经向委托方咨询，马国庆与马亮为同一人）。地上房屋建筑面积北房为 591.20 平方米、南房为 113.6 平方米、门洞面积为 10.92 平方米（为估价人员现场测量并经相关当事人认可确认）。

3、房地产状况描述

经现场勘查，估价对象北房为砖混结构，外墙面贴砖，总层数为3层，塑钢窗，室内地面铺地砖，内墙面刷乳胶漆，石膏灯池吊顶；因房屋内部水管破裂，部分墙面受潮发霉。估价对象南房为砖混结构，总层数为1层、外墙面贴砖，部分塑钢窗、部分无门窗。估价对象门洞为砖混结构，因发生火灾，内墙面发黑。水、电、燃气、暖（自供暖）设施齐全。

四、估价目的：

为委托方执行马国庆案件提供参考依据而评估房地产市场价格。

五、价值时点：2022年6月21日（现场查看日）。

六、价值定义

本次评估采用的公开市场价值标准，其价格为价值时点条件下满足全部估价假设和限制条件下完全产权的公开市场价格。

本次评估价值为价值时点的正常市场价格，没有考虑未来国家宏观经济政策变化、房产市场变化及自然力和其他不可抗力等因素、未来房产处置的风险对房产价值的影响，也没有考虑产权状况对房产价值的影响。

七、估价依据

（一）相关法律、法规和政策文件：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；

3、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）

5、《中华人民共和国民事诉讼法》

6、《最高人民法院办公厅关于印发〈技术咨询、技术审核工作管理规定〉和〈对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定〉的通知》

7、《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》

8、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》

9、《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》

(二) 技术规程

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》；

(三) 委托方提供的有关资料；

1、《河北省盐山县人民法院司法鉴定委托书》(2022)冀 0925 委评 18-6 号。

2、《证明》复印件

3、其他资料

(四) 估价方掌握的有关资料和估价人员视频勘察、调查所获取的资料等。

八、估价原则

本估价报告在遵守客观公正、科学、合理的基本原则前提下，结合评估目的对委估房地产价格进行评估。具体遵循以下原则：

1、合法原则：房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分等为前提进行估价。

2、最高最佳使用原则：房地产估价以估价对象的最高最佳使用为前提进行估价，这种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

3、替代原则：房地产估价时要考虑同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，对估价对象的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。

4、时点原则：房地产估价实际上只是求取某一时点的价格，估价结果必须为价值时点的客观合理价格，同时此估价结果的应用必须受价值时点的限制。

5、供求原则：不动产价格同其他物品一样，受供求关系的影响。估价时必须充分考虑到本市房地产的供求情况和可能导致供求关系变化的因素，才能对不动产价格的变化趋势做出准确的预测。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。

比较法：将估价对象与在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；

成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法；

假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

经估价人员现场查勘和对当地房地产市场情况分析，根据《房地产估价规范》，按照房地价评估的基本原则和估价程序，结合估价对象的实际情况，估价对象为宅基地上自建房，周边同类型房地产有交易案例，通过采用比较法修正后得出的价格水平，客观地反映该区域同类型房地产市场的成交价格水平，因此我们采用比较法评估该房地产的市场价值。在市场价值的基础上进行适当减价确定市场价值。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过现场查勘、测算，结合估价经验，并对影响



房地产价格因素进行分析，对估价对象进行了估价，确认委托对象房地产在价值时点的市场价值为人民币贰佰叁拾陆万玖仟玖佰元整（¥236.99万元），（房地产单价详见估价结果明细表）。



房地产评估结果明细表

案件名称	价值时点	坐落位置	房屋	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
马国庆案件	2022/6/21	沧州经济开发区赵家坟村	北房	591.20	3830	226.43
			南房	113.6	860	9.77
			门洞	10.92	722	0.79
	合计					236.99
备注：根据现场测量宅基地面积 649.6 平方米，根据委托方提供的证明，宅基地属于赵家坟村集体土地，房屋所有权为马国庆所有，根据房地一体转移原则，本次评估价值已包含宅基地使用权价值，为房地合一价值。若只评估马国庆所有的房屋所有权价值，评估价值做相应调整。						

十一、估价人员

姓名	注册房地产估价师 证书号	签名	签名日期
王龙飞	1320180023		2022年7月7日
翟晓阳	1320210111		2022年7月7日

十二、视频查勘期：

2022年6月21日

十三、估价作业日期

自2022年6月21日至2022年7月7日

十四、估价报告应用的有效期

自2022年7月7日至2023年7月6日

附 件

附件 1 《河北省盐山县人民法院司法鉴定委托书》（2022）冀 0925 委
评 18-6 号复印件

附件 2 《证明》复印件

附件 3 估价对象区域位置图及房屋照片复印件

附件 4 估价方营业执照复印件

附件 5 估价方评估资质复印件

附件 6 评估师资格证书复印件

河北省盐山县人民法院 司法鉴定委托书

(2022)冀0925委评18-6号

河北嘉城房地产评估有限公司：

我院依据(2021)冀0925刑初1号刑事判决书，对被告人马国庆名下个人全部财产予以没收，需对被告人马国庆名下位于沧州经济开发区赵家坟自建三层别墅进行价格评估。望你单位接到委托后指派专业人员依法进行评估

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



证 明

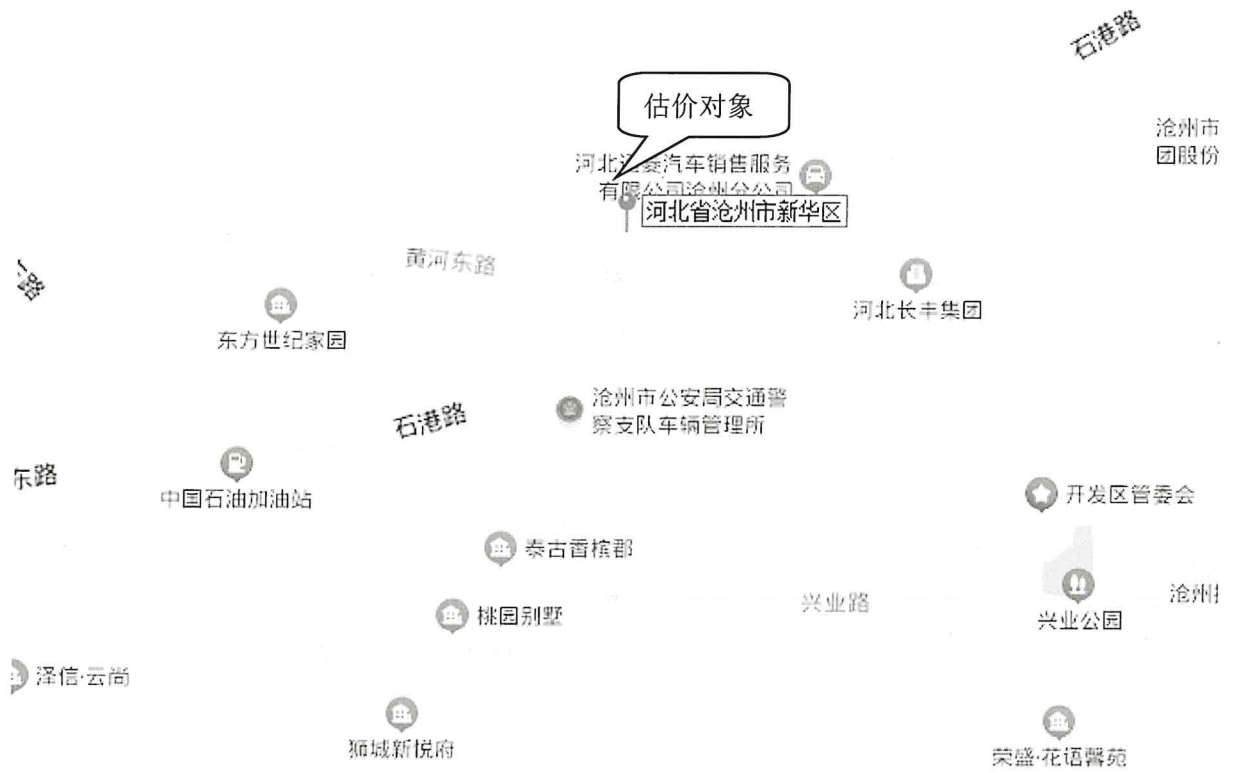
兹有马亮，身份证号：13090319720302001X 在我村拥有农村住房一处，宅基地属于我村集体土地，特此证明。

赵家坟村委会

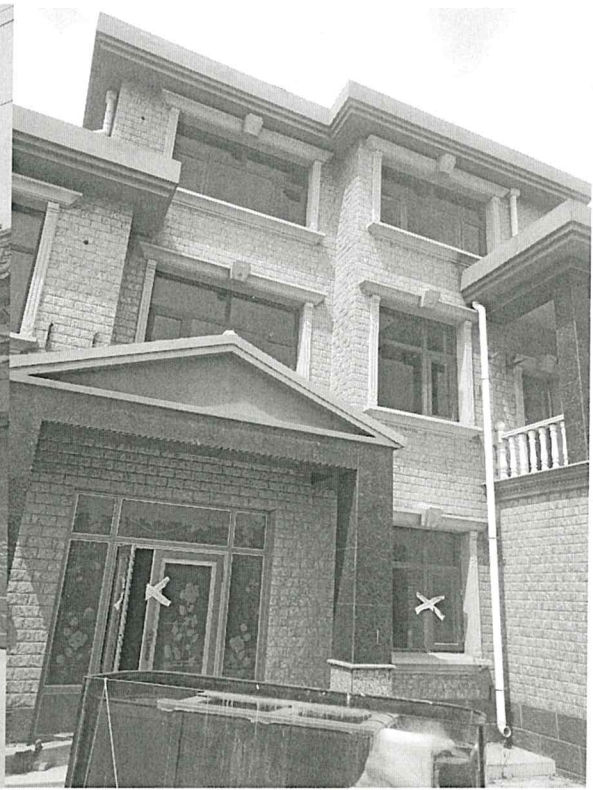
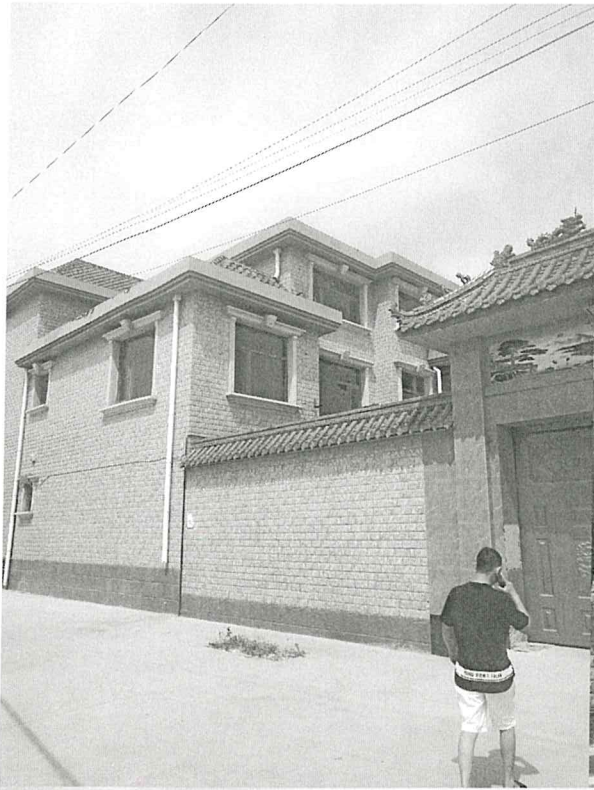
2022年06月23日



区域位置图

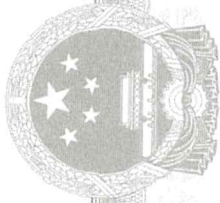


现场勘查照片





桥西区东里街道



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更详细记
录、备案、许可、监
管信息。



统一社会信用代码

9113010067600866XF

营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

名称 河北嘉诚房地产评估有限公司

注册资本 陆佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

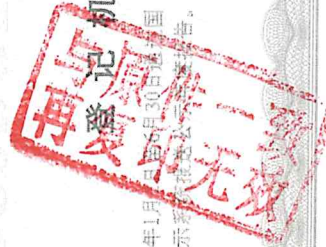
成立日期 2008年05月27日

法定代表人 王欣

营业期限 2008年05月27日 至 2028年05月26日

经营范围 房地产评估业务及信息咨询(金融、证券、投资咨询除外);
土地评估;资产评估;企业管理咨询;测绘服务。(依法须经
批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 河北省石家庄市桥西区维明南大街266号恒
大城5号商业办公楼604室



机关

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国
家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

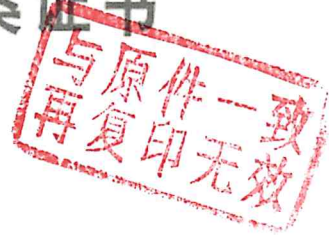
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

国家市场监督管理总局监制



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书



机构名称：河北嘉城房地产评估有限公司

法定代表人：王欣
(执行事务合伙人)

住所：河北省石家庄市桥西区维明南大街266号恒大城5号商业办公楼604室

邮政编码：050000

联系电话：13933167258

统一社会信用代码：9113010067600866XF

组织形式：有限责任公司

注册资本：600万元
(出资数额)

备案等级：一级

证书编号：冀建房估(石)46号

有效期限：2024-12-14

本使用件仅用于：房地产评估业务及信息咨询；土地评估；资产评估；企业管理咨询；测绘服务。

使用期限：2022年06月17日至2022年12月17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

2021年12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.



发证机关

No. 00245916

姓名 / Full name

王龙飞

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

13013219871216417x

注册号 / Registration No.

1320180023

执业机构 / Employer

河北嘉城房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-4-8

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.



发证机关

No. 00265779

姓名 / Full name

翟晓阳

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130124199110044511

注册号 / Registration No.

1320210111

执业机构 / Employer

河北嘉城房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-03-28

持证人签名 / Bearer's signature