

卞志强名下位于临澧县安福镇

四季红社区的房屋

价格评估报告书

编号：常福源价评字[2022]21号

常德市福源价格评估有限公司

二〇二二年三月二十三日



目录

价格评估报告声明.....	2
价格评估报告摘要.....	4
价格评估报告书.....	6-13
一、价格评估标的.....	6
二、价格评估目的.....	6
三、价格评估基准日.....	6
四、价值类型及其定义.....	6
五、价格评估基依据.....	6
六、价格评估方法.....	8
七、价格评估过程.....	8
八、价格评估结论.....	10
九、价格评估假设.....	11
十、特别事项说明.....	11
十一、价格评估报告使用限制说明.....	12
十二、价格评估作业日期.....	13
十三、价格评估机构.....	13
十四、价格评估机构.....	13
价格评估报告书附件.....	14

价格评估报告声明

一、本价格评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则、职业道德准则和中国价格协会发布的价格评估执业规范编制。

二、委托人或者其他价格评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定和价格评估报告载明的使用范围使用价格评估报告；委托人或者其他价格评估报告使用人违反前述规定使用价格评估报告的，价格评估机构及其价格鉴证师不承担责任。

三、本价格评估报告仅供委托人、价格评估委托合同中约定的其他价格评估报告使用人和法律、行政法规规定的价格评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为价格评估报告的使用人。

四、本价格评估机构及价格鉴证师提示价格评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

五、本价格评估机构及其价格鉴证师遵守法律、行政法规和价格评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的价格评估报告依法承担责任。

六、评估对象涉及的资产清单由委托人、被评估单位申报并经其采用签名、盖章或法律允许的其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、完整性、合法性负责。

七、本价格评估机构及价格鉴证师与价格评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，

对相关当事人不存在偏见。

八、价格鉴证师已经对价格评估报告中的评估对象及其所涉及实物进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及实物的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及实物的法律权属资料进行了查验，对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具价格评估报告的要求。

九、本价格评估机构出具的价格评估报告中的分析、判断和结果受价格评估报告中假设和限制条件的限制，价格评估报告使用人应当充分考虑价格评估报告中载明的假设、限制条件、特别事项说明及其对评估结论的影响。

常德市福源价格评估有限公司

二〇二二年三月二十三日



价格评估报告摘要

重要提示

以下内容摘自价格评估报告正文，欲了解本评估项目的全面情况，应认真阅读价格评估报告书全文。

常德市福源价格评估有限公司接受临澧县人民法院的委托，根据国家有关价格评估的规定，本着独立、客观、公正的原则及必要的评估程序，对卞志强名下位于临澧县安福镇四季红社区的房屋的市场价格进行评估。提供必要的资料并保证所提供资料的真实性、合法性、完整性是委托方（资产占有方）的责任。我们的责任是按照必要的评估程序实施评估工作，对评估对象在评估基准日特定目的下的价格进行分析、估算并发表专业意见，现将资产评估情况摘要如下：

- 一、委托方：临澧县人民法院。
- 二、资产占有单位：卞志强。
- 三、评估基准日：二〇二二年三月十五日。
- 四、评估目的：为临澧县人民法院办理案件提供价值参考依据。
- 五、评估对象及范围：卞志强名下位于临澧县安福镇四季红社区的房屋（房屋产权证号为：湘（2018）临澧县不动产权第0003492号）。
- 六、价格类型：市场价格。
- 七、评估过程及方法：

本公司评估人员对列入评估范围的资产实施了实地察看与核对，并

进行了必要的市场调查与询证，履行了必要的评估程序，采用市场法进行评估。

八、评估结果：

经过评估，二〇二二年三月十五日 卞志强名下位于临澧县安福镇四季红社区的房屋的市场价格合计为人民币肆拾伍万伍仟玖佰贰拾贰元整（¥：455922 元）。

九、评估报告有效期：自评估基准日起一年有效。

常德市福源价格评估有限公司

二〇二二年三月二十三日



卞志强名下位于临澧县安福镇
四季红社区的房屋

价格评估报告书

临澧县人民法院：

根据你价格评估委托书的委托，遵循独立、客观、公正的原则，按照规定的标准、程序和方法，依法对卞志强名下位于临澧县安福镇四季红社区的房屋进行了价格评估，现将价格评估情况综述如下：

一、价格评估标的

卞志强名下位于临澧县安福镇四季红社区的房屋（房屋产权证号为：湘（2018）临澧县不动产权第 0003492 号）。

二、价格评估目的

为临澧县人民法院办理案件提供价值参考依据。

三、价格评估基准日

二〇二二年三月十五日。

四、价格定义

根据评估目的和委估资产的特点，确定本次评估结论的价值类型为市场价值。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的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、价格评估依据

（一）法律法规

- 1、《中华人民共和国价格法》；

- 2、中国价格协会关于印发《价格评估人员执业资格认定实施办法》；
- 3、中国价格协会关于印发《价格评估机构资质认定实施办法》；
- 4、中国价格协会关于印发《价格评估执业规范》的通知（2017年3月16日）；
- 5、《价格评估鉴证行为指南》（国家市场监督管理总局2021年5月24日函）；
- 6、《价格鉴证评估机构和价格鉴证评估专业人员执业登记管理办法》（中价协〔2021〕1号）；
- 7、《不动产价格鉴证评估技术规范》（中价协〔2020〕39号）；
- 8、《中华人民共和国资产评估法》；
- 9、《资产评估基本准则》（财资〔2017〕43号）；；
- 10、《资产评估操作规范意见》（试行）；
- 11、《中华人民共和国物权法》；
- 12、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 13、《中华人民共和国担保法》；
- 14、GB/T50291—1999《房地产估价规范》；
- 15、GB/T18508—2001《城镇土地估价规程》；
- 16、本公司收集的常德市的土地、房屋建筑物价格信息；
- 17、评估人员对评估对象进行勘察核实的记录；
- 18、重点设备询价资料，通过网络、市场查询的信息资料；
- 19、委托方提供的资料；
- 20、评估基准日中国人民银行执行的金融机构人民币存贷款基准利率。

（二）委托方提供的资料

- 1、临澧县人民法院委托书（2022）湘 0724 委 25 号；
- 2、临澧县人民法院执行裁定书（2022）湘 0724 执 203 号之二；
- 3、委估标的产权复印件。

六、价格评估方法

现行的估价方法有市场比较法、收益法、成本法及假设开发法等几种常用的估价方法。市场比较法适用于类似房地产交易实例较多的房地产的估价；收益法适用于有收益和潜在收益的房地产的估价，假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价，成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用市场比较法、收益法、假设开发法进行估价情况下的房地产估价。

估价对象为庭院式住宅房屋，本次评估经过市场调查，同一供求圈内商品住宅类似房地产近两年买卖交易实例较多，且周边同类型房屋的租赁市场不活跃，故采用市场比较法测算估价对象房地产价值。

市场法：根据替代原则，将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行对照比较，并根据后者已知的价格，参照该房地产的交易情况、日期、区域以及个别因素等差别，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。

七、价格评估过程

（一）价格评估标的概况

1、估价对象范围

委托方所提供的本次估价范围及有关基础资料复印件和数据，我们进行了初步的核对，委托方指定的估价范围为：产权人为卞志强，位于临澧

县安福街道四季红社区居委会得月巷 159 号,房屋建筑面积 165.85 平方米,土地使用权面积 104.16 平方米。

2、估价对象权益状况

委托方所提供的相关资料复印件如下:

产权证证号为湘(2018)临澧县不动产权第 0003492 号,房屋建筑面积 165.85 平方米,房屋结构为混合结构,房屋总层数 2 层,所在层数为第 1-2 层,土地使用权为出让土地使用权,土地使用权面积为 104.16 平方米,土地使用权日期至 2041 年 12 月 31 日止。

3、估价对象实体状况

经本机构人员的实地踏勘和委托方提供的资料,可知估价对象实体状况如下:

(1) 房屋实物状况

估价对象座落于临澧县安福街道四季红社区居委会得月巷 159 号,房屋外墙瓷砖,铝合金窗,防盗门,室内普通装修,房内磨石地面,仿瓷“888”墙面及顶棚,室内木门包边,水电卫设施齐全,维护保养一般,平面布局一般,环境一般,通风采光条件一般,委估房屋的墙漆部分脱落。

(2) 地理位置及周围环境、景观:

估价对象位于临澧县安福街道四季红社区,邻近四季红路,周边有学校,医院、超市,农贸市场、银行网点,所处位置公共配套设施齐全,所处区域交通便利,道路网密度大,邻近公交车站点,周边配套设施齐全,地理位置较好,交通便利度较高。

(二) 评估过程

价格评估按照下列程序进行:

- 1、委托人委托；
- 2、价格评估受理；
- 3、制定价格评估工作方案；
- 4、进行实物勘验、市场调查和综合分析论证；
- 5、撰写价格评估结论书；
- 6、价格评估结论书审核；
- 7、出具价格评估结论书；
- 8、补充价格评估或价格评估复核；
- 9、价格评估结论书和相关资料归档。

(三) 计算过程

- 1、比较法计算房屋单价，计算公式为：

房地产比准价格=建筑面积×估价对象价格×修正系数

估价对象价格=可比实例价格× $\frac{\text{正常交易价格}}{\text{实际交易价格}}$ × $\frac{\text{估价时点价格}}{\text{交易当时价格}}$

× $\frac{\text{对象区域价格}}{\text{实例区域价格}}$ × $\frac{\text{对象个别状况价格}}{\text{实例个别状况价格}}$

= 可比实例价格× $\frac{100}{(\quad)}$ × $\frac{(\quad)}{100}$ × $\frac{100}{(\quad)}$ × $\frac{100}{(\quad)}$

通过比较法计算，委估房屋单价为：2749 元/平方米。则委估房屋的市场价值为：2749×165.85=455922 元。

八、价格评估结论

经过评估，二〇二二年三月十五日 卞志强名下位于临澧县安福镇四季红社区的房屋的市场价格合计为人民币肆拾伍万伍仟玖佰贰拾贰元整（¥：455922 元）。

九、评估假设

(一)一般性假设

1. 假设评估对象处于交易过程中，评估师根据评估对象的交易条件等模拟市场进行估价，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

2. 评估对象是在公开市场上进行交易的，在该市场上，买者与卖者的地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会与时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

3. 假设在评估目的经济行为实现后，评估对象将按其评估基准日的用途与使用方式持续使用。

(二)评估对象于评估基准日状态假设

1. 假设评估对象的购置、取得过程均符合国家有关法律法规规定。

2. 假设评估对象均无附带影响其价值的权利瑕疵、负债和限制，假设评估对象之税费、各种应付款项均已付清。

3. 假设待估标的无影响其持续使用的重大技术故障，而且不存在对委估标的价值产生不利影响的各方面因素。

十、特别事项说明

以下为在评估过程中已发现可能影响评估结论但非评估人员执业水平和能力所能评定估算的有关事项（包括但不限于）：

(一) 由评估委托方及资产占有方管理层及其有关人员提供的与评估相关的所有资料是编制本报告的基础；评估委托方及资产占有方应对其提供资料的真实性、合法性和完整性承担责任。我公司仅对评估对象在评估基准日特定目的下的价格进行估算并发表专业意见，对评估报告的真实性、客观性、公正性负责，不对评估对象的法律权属提供保证。评估结论不应

当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

(二) 本评估结论是反映评估对象在本次评估目的下, 根据公开市场原则确定的公允价格, 没有考虑将来可能承担的核资、担保事宜, 以及特殊的交易可能追加付出的价格等对评估价格的影响, 也未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。当前述条件以及评估中遵循的持续经营原则等发生变化时, 评估结果一般会失效。对企业存在的可能影响评估价格的瑕疵事项, 在企业委托时未作特殊说明而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。

(三) 本公司对委托方提供的有关经济行为文件、营业执照、产权证明文件、会计凭证等资料进行独立审查, 但不对上述资料的真实性负责。

(四) 本次评估中, 对固定资产的技术鉴定主要采用目测观察手段以及查阅资产占有方提供的设备检测记录, 未使用仪器对设备进行测试和查验。

(五) 评估基准日后, 若资产数量及作价标准发生变化, 对评估结论造成影响时, 不能直接使用本评估结论, 须对评估结论进行调整或重新评估。

评估报告使用者应注意以上的特别事项对评估结论所产生的影响。

十一、评估报告使用限制说明

(一) 本报告书所揭示的评估结论仅对本次评估目的所涉及的经济行为有效。

(二) 本报告有效期为一年(自评估基准日起一年有效)。

(三) 未征得出具评估报告的评估机构同意, 评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体, 法律、法规规定以及相关当事方另有约定的除外。

十二、价格评估作业日期

二〇二二年三月十五日至二〇二二年三月二十三日

十三、价格评估机构

机构名称：常德市福源价格评估有限公司

机构资质证号：《价格评估机构资质证书》证书号：湘PJ20032

法人代表：徐威



十四、价格评估人员

刘佑吾

(执业编号：4320210043)

注册价格评估师（签章）



杨晓宇

(执业编号：0018911)

注册价格评估师（签章）



二〇二二年三月二十三日

价格评估报告书附件

- 附件 1：评估机构及价格鉴证师承诺函；
- 附件 2：常德市福源价格评估有限公司营业执照；
- 附件 3：价格鉴证师执业资格证书；
- 附件 4：价格评估委托书及裁定书；
- 附件 5：评估对象照片、产权证等。

鉴证人承诺书

本人接受人民法院委托,作为诉讼参与者参加诉讼活动,依照国家法律法规完成本次司法鉴定活动,承诺如下:

一、遵循科学、公正和诚实原则,客观、独立进行鉴定,保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律,不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财务、宴请和其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定,及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私,不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益,不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责,遵照相关鉴定管理规定及技术规范,认真分析判断专业问题,独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见,保证不出具虚假或误导性鉴定意见;妥善保管、保存、移交相关鉴定材料,不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项,如遇特殊情形不能如期完成的 应道提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务,协助人民法院做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律責任及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人(签名):



鉴定机构(盖章):

2022年3月23日





营业执照

统一社会信用代码 91430724694003467F

名称 常德市福源价格评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

住所 湖南省常德市临澧县经济开发区湘福大道1号

法定代表人 徐威

注册资本 捌拾万元整

成立日期 2009年08月20日

营业期限 2009年08月20日 至 2029年08月19日

经营范围 综合、涉诉讼类价格评估;价格咨询服务。(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)

此复印件只限用于本次评估报告
 常德市福源价格评估有限公司
 2022年3月23日



登记机关

2017年6月26日



价格评估机构服务登记证书

证书编号: 湘PI20032

机构名称: 常德市福源华誉评估有限公司

机构类别: 综合类

机构地址: 湖南省常德市临澧县经济开发区湘福大道1号

服务范围: 该机构经临澧县食品药品监督管理局批准取得价格评估机构内营业资质证书, 根据《资产评估法》《资产评估法》规定, 该机构具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品和安、资产评估、自产分割、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房产、资源性资产、应视物、走私物、车辆及车损、股本、订券、有价证券、无形资产等各个类别的价格评估及各类损失、有价证券价格评估的服务项目。

本证书只限用于本次评估报告
福源华誉评估有限公司
2022年3月23日

证书有效期: 至2024-05-20止

发证单位:



2021年05月20日

价格鉴证师

执业登记证

此复印件只限于本次评估报告
常德市福源价格评估有限公司
2016 3 月 23 日

持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

持证人具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车辆、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的能力，具有在法定业务评估和鉴定书上签字的资格。

中华人民共和国
价格鉴证师执业登记证书



中国价格协会监制

持证人签名:

刘佑吾

姓名: 刘佑吾

性别: 男



身份证号: 432423195709040095

执业单位: 常德市福源价格评估有限公司

证书编号: 4320210043

签发日期: 2021-05-20

此复印件只限于本次评估报告
常德市福源价格评估有限公司
2022年3月23日

登记情况

登记情况

登记有效期至: 2024-05

登记有效期至:

登记单位印章:

登记单位印章:

登记日期: 2021-05-20

登记日期:

价格鉴证师

执业登记证书

此复印件只限用于本次评估报告
常德市福源价格评估有限公司
2022年3月23日

持证人通过人力资源和社会保障部组织的全国价格鉴证师考试，取得了全国价格鉴证师执业资格证书。

持证人具有从事在生产经营、合同签订、抵押质押、理赔索赔、物品拍卖、资产评估、财产分割、工程审价、工程造价、清产核资、经济纠纷、法律诉讼、司法鉴定公证中所涉及的土地、房地产、资源性资产、应税物、走私物、车辆及车辆、股票、证券、有形资产、无形资产等各类标的价格评估及各类损失、有偿服务价格评估的能力，具有在法定业务评估和鉴定书上签字的资格。

中华人民共和国 价格鉴证师执业登记证书



中国价格协会监制

持证人签名:

杨晓宇

姓名: 杨晓宇

性别: 女



身份证号: 430724198509120028

执业单位: 常德市福源价格评估有限公司

证书编号:

0018911

签发日期: 2021-05-20

此复印件只限于本次评估报告
常德市福源价格评估有限公司
2022年3月23日

登记情况

登记情况

登记有效期至:

2024-05

登记有效期至:

登记单位印章:

登记单位印章:

登记日期:

2021-05-20

登记日期:

湖南省临澧县人民法院 委 托 书

(2022)湘0724委25号

常德市福源价格评估有限公司：

本院受理原告临澧县湖南临澧农村商业银行股份有限公司与被告卞志强金融借款合同纠纷一案，因原告临澧县湖南临澧农村商业银行股份有限公司向本院提出申请，现需要对被告卞志强坐落在临澧县安福镇四季红社区居委会月巷159号(房产证号湘(2018)临澧县不动产权第003492号)房屋进行价值评估。根据法律法规及最高人民法院的有关规定，请你单位根据报送的材料，指派专业技术人员，在十五个工作日内依法完成本项评估任务，如因案件需要延长期限的，应在规定期限届满前三日内提交书面申请办理延期手续。并将评估结果一式4份报告本院。

本院提供的有关资料应保密，不得遗失，并在评估完成后归还。

评估事项：对被告卞志强坐落在临澧县安福镇四季红社区居委会月巷159号(房产证号湘(2018)临澧县不动产权第003492号)房屋进行价值评估。

所需费用，请按规定向申请人收取。

二〇二二年三月十五日



联系电话：

法院刘帅

13786696868

申请人临澧县湖南临澧农村商业银行股份有限公司

委托代理人陈宜平

13807425362

被申请人卞志强

18569183660

湖南省临澧县人民法院 执行裁定书

(2022)湘0724执203号之二

申请执行人：湖南临澧农村商业银行股份有限公司，住所地湖南省临澧县安福镇人民街社区居委会迎宾路20号。

法定代表人：张辉，该公司董事长。

被执行人：卞志强，男，1971年3月6日出生，汉族，住临澧县安福镇四季红社区滨河西区028号。

被执行人：刘燕，女，1974年2月2日出生，汉族，住临澧县安福镇四季红社区滨河西区028号。

本院在执行申请执行人湖南临澧农村商业银行股份有限公司与被执行人卞志强、刘燕金融借款合同纠纷一案，依据本院(2022)湘0724诉前调确2号民事裁定书，申请执行人向本院申请强制执行，本院依法受理。由于被执行人至今未履行生效法律文书所确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、第二百五十四条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人卞志强名下所有的位于临澧县安福街道四季红社区居委会月巷159号【产权证号为：湘(2018)临澧县不动产权第003492号】房地产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 鄢 灏 舫

审 判 员 卢 林

审 判 员 刘 伟

二〇二二年三月十四日

法官助理 李清高

书 记 员 何 静 文

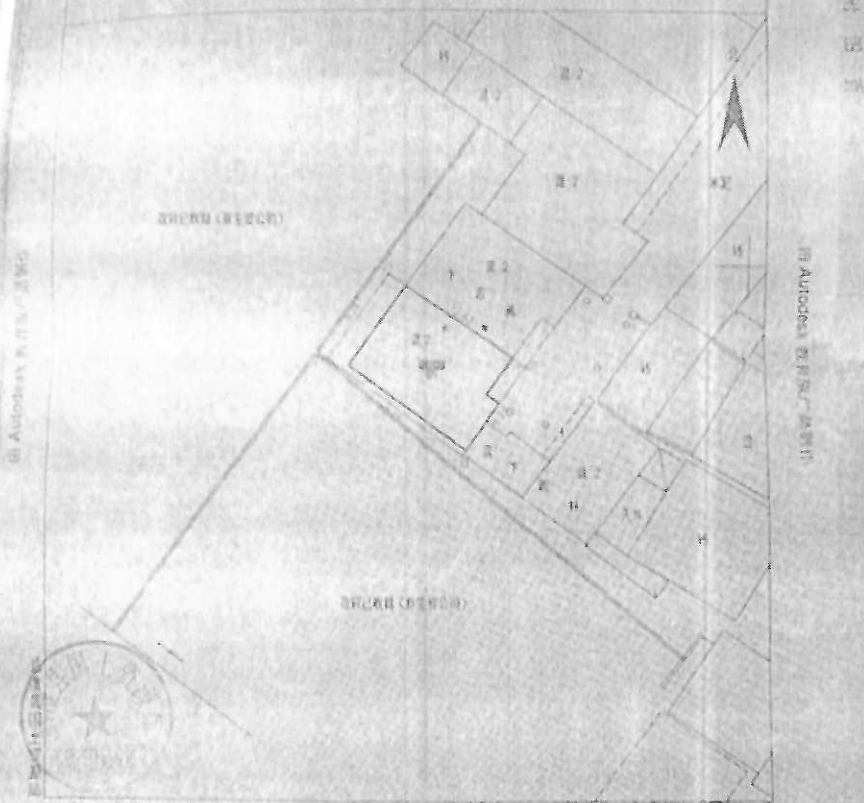
Autodesk 教育产品系列

平面图

比例尺: 1:100

图例: 4.307246010688800009
图例: 00258.00-562.00

比例尺: 1:100
图例: 104.16



1:100
1:100
1:100

Autodesk 教育产品系列

1:100

1:100

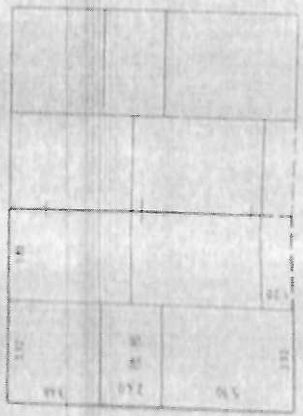


附图表

房产分户图

房屋坐落	房屋用途	房屋层数	房屋结构	房屋面积
房屋名称	房屋用途	房屋层数	房屋结构	房屋面积
房屋名称	房屋用途	房屋层数	房屋结构	房屋面积
房屋名称	房屋用途	房屋层数	房屋结构	房屋面积

房屋名称 201807261002下志强



A

房屋分户图

比例尺

