

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：王静/张磊位于张家港市塘桥镇滨河生活广场20幢501
室住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：清河县人民法院

房地产估价机构：邢台正通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：侯振民（注册号：1320170117）

刘 冲（注册号：1320180079）

估价报告出具日期：2022年6月27日

估价报告编号：冀邢正通评字[2022]第1056号

致估价委托人函

清河县人民法院：

受贵院委托，我公司对王静/张磊位于张家港市塘桥镇滨河生活广场 20 幢 501 室的房地产市场价格价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定涉执房地产的市场价值提供参考依据。

价值时点：2022 年 6 月 15 日。

估价对象范围：估价对象为位于张家港市塘桥镇滨河生活广场 20 幢 501 室的房地产，包括其占用范围内的分摊土地。

价值类型：本次评估为估价对象的市场价值，即估价对象经适当营销后，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。

注册房地产估价师根据实地查勘和调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，运用科学的估价方法经过全面细致的测算，确定估价对象于价值时点 2022 年 6 月 15 日在现状权利状态及满足各项限制条件下的市场价值为 157.03 万元，大写金额：人民币壹佰伍拾柒万零叁佰元整，详见下表：

房产	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
住宅	141.81	11073	157.03

评估报告和评估结果使用的特别提示：

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涉执房地产市场价格提供参考价服务，

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、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；自评估报告出具之日起超过一年的，需重新进行估价。

4、当事人、利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告五日内以书面形式向人民法院提出；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。

5、根据委托方提供的《不动产登记簿查询记录》，本次估价对象范围为产权证号：苏（2018）张家港市不动产权第 0003264 号登记的房地产，估价对象的用途为成套住宅，建筑面积为 141.81 平方米，如上述情况发生改变，则估价结果需做相应调整。

6、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》。

邢台正通房地产评估有限公司

(公章)

法定代表人：

2022年6月27日



目 录

一、估价师声明	1
二、估价假设和限制条件	2
三、估价结果报告	6
(一) 估价委托人	6
(二) 房地产估价机构	6
(三) 估价目的	6
(四) 估价对象	6
(五) 价值时点	10
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	12
(九) 估价方法	14
(十) 估价结果	15
(十一) 注册房地产估价师	16
(十二) 实地查勘期	16
(十三) 估价作业期	16
四、附件	17

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们在本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经说明的估价假设和限制条件的限制。

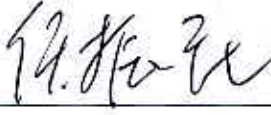
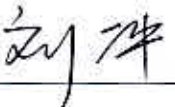
3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们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）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

6、注册房地产估价师侯振民、刘冲已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	日期
侯振民	1320170117		2022年6月27日
刘冲	1320180079		2022年6月27日

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价对象权属清晰，可在市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象《不动产登记簿查询记录》等证明资料，我们对相关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；因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

3、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。

4、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。

5、注册房地产估价师未对估价对象房屋进行专业测量，在无理由怀疑的情况下，本次估价以估价委托人提供的权属证明资料数据为准。

6、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）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易的目的是追求各自利益的最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

7、假设估价对象在现状利用条件下可持续使用。

8、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

9、本次评估人民法院未明确估价对象存在税收、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金等欠缴税金及相关费用，至价值时点时估价对象为正常使用状态，故假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

10、本次评估人民法院未明确估价对象交易税费负担方式的，本次评估中交易税费负担方式按照市场上交易惯例，假定交易税费负担均为买方

负担，即本次评估结果为卖方净得价。

11、本次评估人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，根据现场查勘估价对象为自用，故本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

12、本次评估未考虑估价对象处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。

（二）未定事项假设

1、根据委托人提供的资料，至价值时点时，经估价人员现场调查，估价对象建成时间为2017年左右，本次评估以现场调查时间为测算依据，即建成时间为2017年，且仅在本报告内使用不得作为其他用途使用。

2、本次评估产权面积以委托人提供的《不动产权登记簿查询记录》为依据，如有异议，则需待提供相关产权证明资料后再做调整。

（三）背离事实假设

1、估价结果是为确定估价对象市场价值提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑“估价对象及其所有者已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当”等对其价值的影响。

3、本次评估为涉执房地产司法评估，评估结果未考虑估价对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权的影响。

（四）不相一致假设

无

（五）依据不足假设

无

（六）估价报告使用限制

1、本报告评估目的是为人民法院确定涉执房地产提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值，不作其他评估目的之用。如果评估条件或目的发生变化，该价格需作相应调整。

2、评估结果仅为人民法院确定涉执房地产参考价服务，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、本估价报告自出具之日起壹年内有效。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以使用；自评估报告出具之日起超过一年的，需重新进行估价。

4、当事人、利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告五日内以书面形式向人民法院提出；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。

5、在异议期内，如估价委托人、当事人、估价利害关系人没有向我公司申请报告解释，也没有提交书面异议书的，我公司视同其已全面、正确理解了本报告全部内容，并对本报告的估价结果和全部内容没有异议。

6、异议期满，如估价委托人、当事人、估价利害关系人没有向我公司申请报告解释，也没有提交书面异议书的，则本估价报告正式生效。

7、在估价对象裁决期间，房地产仍由证载所有权人占有、使用，在使用过程中可能会造成损耗，有可能降低估价对象价值。

8、根据《中华人民共和国房地产管理法》和《城市房地产抵押管理办法》等有关法律、规章规定，估价对象一旦发生清偿问题，处分方法应参照上述规定执行，本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费以及交易税费等财产处置费用对评估结论的影响，提请本估价报告使用者注意。

9、本报告的全部或部分内容，未经本公司书面同意，不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引

起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

10、如果估价报告使用人发现本报告所载内容的文字或数字存在表述不清、出现因校对、打印或其他原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效，估价报告使用人因以上原因错误使用报告的我公司不承担相应的责任。

11、本报告必须经估价机构加盖公章、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。

12、本估价机构对其出具的估价报告拥有最终解释权。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

单位名称：清河县人民法院

地 址：清河县长江西街

(二) 房地产估价机构

估价机构：邢台正通房地产评估有限公司

机构地址：邢台市信都区中华大街 988 号红星美凯龙商务综合楼 15 层
2 单元 1507

备案等级：二级

备案证书编号：冀建房估（邢）25 号

法定代表人：檀雪玲

联系电话：0319-3226665

邮政编码：054000

(三) 估价目的

为人民法院确定涉执房地产的市场价值提供参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为位于张家港市塘桥镇滨河生活广场20幢501室的房地产，包括其占用范围内的分摊土地。

2、估价对象基本状况

(1) 估价对象名称：滨河小区住宅。

(2) 估价对象坐落：杨塘路南侧、金河街西侧、南京路北侧、金谷路东侧。

(3) 估价对象规模：建筑面积 141.81 平方米。

(4) 估价对象用途: 住宅。

(5) 估价对象权属: 详见下表:

权利状况		
项目	名称	状况
不动产权权证	产权证号	苏(2018)张家港市不动产权第0003264号
	不动产单元号	320582001060GB00014F00110045
	权利人	王静/张磊
	共有情况	共同共有
	房屋用途	成套住宅
	土地使用期限	2014年07月29日起2084年07月28日止
	房屋建筑面积(m ²)	141.81平方米
	租赁或占用情况	自用
	他项权利设立情况	抵押、查封
	产权清晰情况	清晰

3、土地基本状况

项目	名称	状况
土地实物	面积(m ²)	155405
	四至	西至金谷路、北至杨塘路、东至金河街、南至南京路
	形状	近似矩形
	土壤	估价对象为住宅土壤受污染可能小
	地质	无不良地质现象地基有足够承载力
	地形	平地
	地势	平坦
	开发程度	宗地外“六通一平”，通过路、电、讯、供水、排水和天然气及场地平整

4、建筑物基本状况

项目	名称	状况
建筑物实物	建成时间	2017 年
	建筑规模	建筑面积为 141.81 平方米
	建筑结构	钢混结构
	建筑层数	地上 17 层，所在层 5 层
	空间布局	整层布局为两梯两户；室内布局为 4 室 2 厅 2 卫 1 厨
	设施设备	水、电、天然气和中央空调等配套齐全
	外观	详见估价对象照片
	装饰装修	室内入户防盗门，客厅、餐厅顶棚为造型吊顶，墙面贴壁纸，造型电视墙，地面铺瓷砖；卧室顶棚为造型吊顶，墙面贴壁纸，地面铺木地板，套装木门；卫生间顶棚为集成吊顶，墙面贴墙砖，地面铺瓷砖，洁具齐全；厨房顶棚为集成吊顶，墙面贴墙砖，地面铺瓷砖，整体橱柜，具体状况见估价对象照片
	维护及成新状况	建筑物建成时间 2017 年，日常使用维护较好，成新率高。
	物业管理	小区内配有物业服务，物业管理较好。

5、 区位状况分析

(1) 经济发展状况

根据张家港市人民政府公布的统计数据，2021 年张家港全市实现地区生产总值 3030.21 亿元，按可比价计算，增长 8.0%。其中，第一产业增加值 29.75 亿元，增长 2.1%；第二产业增加值 1550.88 亿元，增长 6.3%；第三产业增加值 1449.58 亿元，增长 9.8%，三次产业比重为 1.0 :51.2 :47.8。按常住人口计算，全市人均地区生产总值 21.10 万元，增长 7.6%。

财政收入稳步增长。全市实现一般公共预算收入 264.13 亿元，增长 5.5%，税收收入 223.02 亿元，增长 7.2%。其中：增值税和企业所得税分别增长 9.5%和 15.1%。完成一般公共预算支出 244.40 亿元，增长 4.8%。

人口总量保持平稳。年末全市常住人口 144.04 万人，增长 0.6%。年末户籍总人口 92.93 万人。年末外来暂住人口 66.03 万人。全市出生人口 4455 人，户籍人口出生率为 4.8%。

全市实现农林牧渔业总产值 55.04 亿元，增长 2.2%。其中，农业产值 34.93 亿元，林业产值 5.46 亿元，牧业产值 3.05 亿元，渔业产值 2.78 亿元，农林牧渔服务业产值 8.83 亿元。

全市完成规模以上工业总产值 5842.44 亿元，增长 19.7%；实现营业收入 7171.82 亿元，增长 24.1%；利润总额 431.36 亿元，增长 55.2%；利税总额 555.41 亿元，增长 45.3%，其中规上总产值和利润总额均创历年来新高。全市五大主导行业产值占规模以上工业总产值比重为 93.4%。其中，冶金行业产值 2740.56 亿元，增长 26.4%；机电行业产值 1002.26 亿元，增长 12.0%；化工行业产值 867.33 亿元，增长 18.2%；纺织行业产值 505.61 亿元，下降 1.7%；食品行业产值 342.11 亿元，增长 38.2%。全市完成建筑业总产值 221.12 亿元，增长 18.5%。其中，建筑、安装工程产值 220.25 亿元，增长 19.0%。竣工产值 161.21 亿元，增长 13.0%，竣工率为 72.9%。全市资质以上建筑业企业房屋施工面积 1616.28 万平方米，下降 3.7%，其中，新开工面积 604.49 万平方米，增长 1.6%。

全市完成全社会固定资产投资 554.67 亿元，增长 5.4%。其中，工业投资 212.48 亿元，增长 6.0%；服务业投资 341.23 亿元，增长 4.8%；新兴产业投资 199.05 亿元，增长 16.3%，占固定资产投资比重为 35.9%。

房地产市场平稳发展。全市完成房地产开发投资 277.62 亿元，增长 12.4%。房屋施工面积 1340.69 万平方米，增长 6.3%，其中，本年新开工面积 546.97 万平方米；本年房屋竣工面积 170.48 万平方米。全年商品房销售面积 226.34 万平方米，增长 6.3%。

全市实现进出口总额 434.60 亿美元，增长 29.6%。其中，进口总额 252.55 亿美元，增长 30.6%；出口总额 182.05 亿美元，增长 28.2%。一般贸易进出口总额 378.54 亿美元，增长 30.2%；一般贸易进出口总额占比为 87.1%。

年末全市金融机构本外币存款余额 4239.28 亿元，比年初增加 557.29 亿元，增长 15.1%；本外币贷款余额 3507.36 亿元，比年初增加 578.23 亿元，增长 19.7%。其中，住户存款余额 1738.40 亿元，比年初增加 212.13 亿元，增长 13.9%；个人消费贷款余额 830.25 亿元，增长 11.3%。全口径保险业务收入 67.22 亿元，增长 3.3%。保险理赔支出 19.97 亿元，增长 10.1%。

全体居民人均可支配收入 66101 元，增长 9.0%。其中，城镇居民人均可支配收入 77939 元，增长 8.5%；农村居民人均可支配收入 41859 元，增长 10.3%。全体居民人均生活消费支出 38644 元，增长 20.1%。其中，城镇居民人均生活消费支出 44216 元，增长 19.3%；农村居民人均生活消费支出 27234 元，增长 22.3%。

（2）塘桥镇区位状况

塘桥镇，隶属江苏省苏州市张家港市，地处张家港市东南，东邻常熟市海虞镇，南连凤凰镇，西接杨舍镇，北临南丰镇。镇人民政府驻地距张家港市人民政府 11 千米。全镇总面积为 94.27 平方千米，截至 2019 年末，塘桥镇户籍人口为 93300 人。

（3）估价对象区位状况

估价对象位于张家港市塘桥镇杨塘路南侧、金河街西侧、南京路北侧、金谷路东侧，区域内主要为居住和临街门市，商业繁华度一般。区域内主要道路为杨塘路、南京路，通达度较好，交通便捷度较高。估价对象位于城区，区域内自然环境较好，无明显污染源。区域内公共服务设施有大润发超市、绿谷超市、常青藤实验学校东校区、张家港市塘桥中心小学和张家港农商银行等，公共服务配套设施完善度较高。估价对象区域内基础设施达到宗地外“六通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水和通燃气），且均由市政供应，保障率高。

（五）价值时点

本次评估价值时点为 2022 年 6 月 15 日（实地勘查之日）。

（六）价值类型

1、本次评估为估价对象的市场价值，即估价对象经适当营销后，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，未考虑租赁、抵押、查封等他项权力限制因素的影响。

2、用途：成套住宅。

3、本次评估价值为估价对象房屋、室内装修及其占用范围内的分摊土地使用权价值。

4、币种为人民币。

（七）估价原则

本次房地产估价遵循下列估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

3、最高最佳利用原则

要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高

最佳使用是指法律上许可、技术上可行、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产所有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳使用方式，以取得最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳使用原则。

4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

5、替代原则

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。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

（八）估价依据

1、法律、法规和政策性文件

1、法律、法规和政策性文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届

全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过；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）；

(2) 《中华人民共和国民法典》(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过；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)；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布；根据2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订)；

(5) 《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)；

2、人民法院司法解释

(1) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》(法释【2011】21号)；

(2) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作的管理规定》(法办发【2007】5号)；

(3) 《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)；

(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)；

3、技术标准、规范、规程

- (1) 《房地产估价规范》(GB/T50291—2015)；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899—2013)；
- (3) 《人民法院委托评估工作规范》(法办【2018】273号)；
- (4) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)；

4、估价委托书及估价委托人提供的相关资料

- (1) 估价委托书；
- (2) 《不动产登记簿查询记录》复印件；
- (3) 委托人提供的其他有关资料；

5、估价人员调查收集的相关资料

- (1) 估价对象的实地查看记录；
- (2) 估价方掌握的有关资料；

(九) 估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照技术规范，根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了调查分析后，结合估价对象状况和用途，本次估价对象区域范围内同类型的房地交易实例及出租案例较多且可获取，故本次评估适宜选用比较法和收益法进行测算。

1、比较法定义及测算公式：

(1) 比较法定义：

选取一定数量的可比实例，将它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。

(2) 比较法基本公式如下：

$$V = V_B \times A \times B \times C$$

式中：

V: 估价对象价值;

V_B : 可比实例成交价格;

A: 交易情况修正系数;

B: 市场状况修正系数;

C: 房地产状况修正系数;

2、收益法定义及测算公式:

(1) 收益法定义:

预计估价对象未来各年的净收益, 选用适当的报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 收益法的基本公式如下:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中:

V: 收益价格;

A_i : 未来第 i 年的净收益;

Y_i : 报酬率(%);

n: 未来可获收益的年限(年);

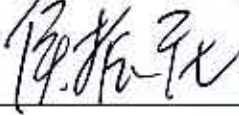
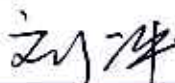
(十) 估价结果

估价人员遵循独立、客观、公正的估价原则, 在对估价对象进行详细查勘、并认真分析现有资料的基础上, 采用比较法和收益法对估价对象的市场价值进行了分析和测算, 结合估价师的~~经验~~确定估价对象于价值时点2022年6月15日时在满足本报告各项限制条件下的市场价值为人民币: 157.03(万元) (取整至百元位) 大写金额: 壹佰伍拾柒万零叁佰元整。

房产	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
住宅	141.81	11073	157.03

(十一) 注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
侯振民	1320170117		2022年6月27日
刘冲	1320180079		2022年6月27日

(十二) 实地查勘期

2022年6月15日。

(十三) 估价作业期

自2022年6月15日至2022年6月27日。

四、附件

- 1、估价委托书复印件
- 2、不动产登记簿查询记录复印件
- 3、估价对象区域位置示意图
- 4、估价对象相关照片
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件

河北省清河县人民法院

司法技术委托书

(2022)冀 0534 委评 106 号

邢台正通房地产评估有限公司:

清河县人民法院执行的谢春阁申请执行张磊、张家港楚辰服饰有限公司买卖合同纠纷一案,我室接受执行庭的委托,对被执行人张磊名下位于张家港市塘桥镇滨河生活广场 20 幢 501 室《不动产证号:苏(2018)张家港市不动产权第 00003264 号》进行价值评估。我室根据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》的有关规定,在院监察室监督下经摇号产生本案的评估机构为邢台正通房地产评估有限公司。请于接到委托后指定具有专业资质人员从事此项工作,并于三十个工作日内完成工作,评估结果(一式五份及资质复印件)及时书面告知我院。



预购登记信息

权利人	抵押权人	抵押期限	抵押日期	抵押金额
中国建设银行股份有限公司	抵押	2020-05-28 4款房产445万	2020-11-27	2022-11-27

预告信息

预告登记证明号	权利人	预告登记种类	是否最高额抵押	被担保主债权数额(最高债权数额)(万元)	权利期限	附记	登记时间

异议信息

异议证明号	权利人	异议事项	权利期限	附记	登记时间

租赁信息

租赁证明号	权利人	租赁标的物	权利期限	附记	登记时间

查封情况

查封人	查封原因	查封时间

备注

备注

生成时间: 2022年01月17日 10:04:43 经办人: 李强

预购登记证明号: 11111111111111111111



查询时间: 2022年01月17日 10:04:43

房产编号: 苏(2022)200459249

证书目的

权证号信息

权证号	苏(2018)张家港市不动产权第0003264号
不动产单元号	320582001060GB00014F00110045
权利人	王静/张磊
权利人证件号	342422198902163307/342422198901053211
登记日期	2018-01-15
查询信息用途	
证书状态	现房
附记	发证时间: 2018年01月15日

房屋信息

房屋单元号	房屋建筑面积	房屋用途	房屋性质	层数	所在层	坐落
1	141.87	成套住宅	市场化商品房	17	5	张家港市南大街20号501

土地信息

坐落	面积(平方米)	使用起止期限	权利性质	土地用途
张家港市南大街20号501室	155405	2014-07-29至2084-07-29	出让	城镇住宅用地

权利人

权证号	权利人	共有方式	共有性质
苏(2018)张家港市不动产权第0003264号	王静/张磊	共同共有	共同共有

他项权利信息

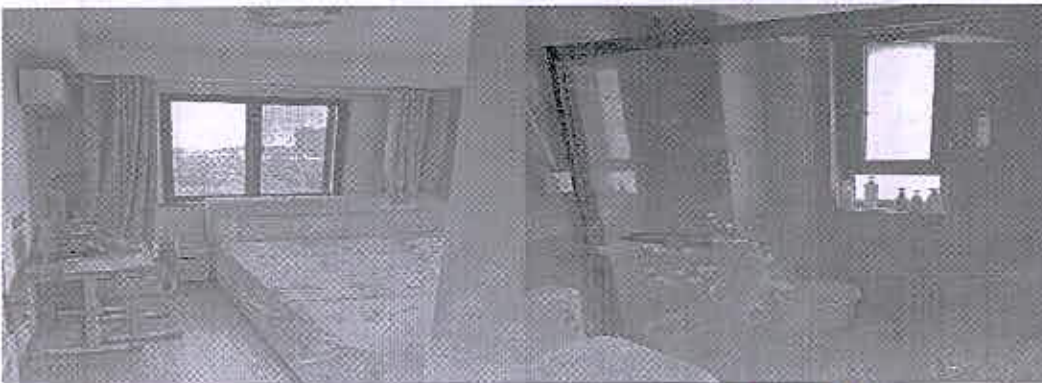
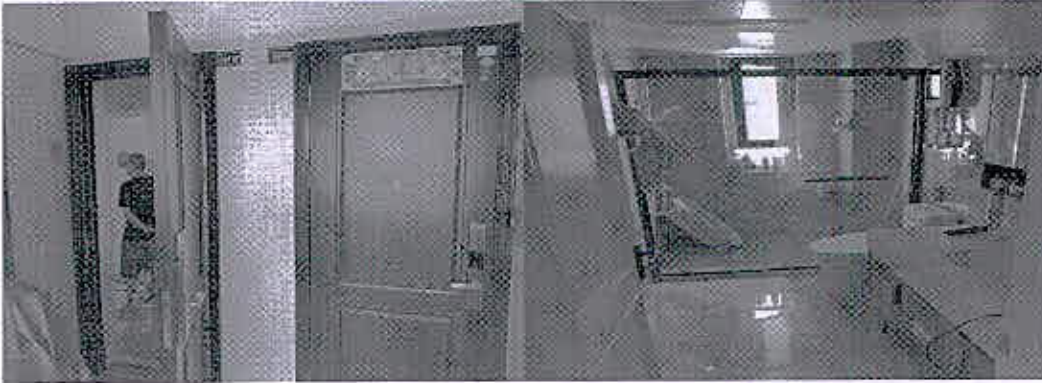
抵押权人	抵押人	抵押面积	抵押期限	抵押金额	抵押起止日期
2019年... 001376号	王静/张磊	141.87	2019-01-26至2046-01-26	69	2019-01-26
2020年... 021042号	王静/张磊	141.87	2020-05-10至2025-05-10	100	2020-05-10

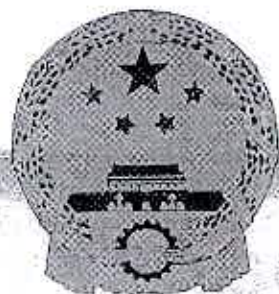
查询时间: 2022年01月17日 10:04:43 权利人: 王静/张磊

估价对象区域位置示意图



估价对象照片





SCJDGL SCJDGL SCJDGL

统一社会信用代码

91130503766821943K

营业执照



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。

名称 邢台正通房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 檀雪玲



注册资本 壹佰万元整
 成立日期 2004年09月09日
 营业期限 2004年09月09日至 2024年09月08日



经营范围 房地产估价服务；资产评估；基准地价评估服务；标定地价评估服务；宗地价格评估服务；土地调查评估服务（凭资质证按核准范围经营）。（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 河北省邢台市信都区中华大街988号红星美凯龙商务综合楼15层2单元1507

登记机关

2021 年2 月22 日





中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：邢台通房地产评估有限公司

法定代表人：檀雪玲
(执行事务合伙人)

住所：河北省邢台市桥西区中华大街988号红星美凯龙商务综合楼
15层2单元1507

邮政编码：054000

联系电话：18003390110

统一社会信用代码：91130503766621943K 组织形式：有限公司

注册资本：100万元
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(邢)25号

有效期限：2023年7月23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

2020年7月24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. 00133337

姓名 / Full name

侯振群

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150502197306021518

注册号 / Registration No.

1320170117

执业机构 / Employer

邢台正通房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-30

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. 00249239

姓名 / Full name

刘冲

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13052519870908111X

注册号 / Registration No.

1320180079

执业机构 / Employer

邢台正通房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-8-8

持证人签名 / Bearer's signature

