涉执房地产处置司法评估报告

**项目名称：鲍胜举位于南宫市青年街南侧光明小区A幢3单元502室住宅房地产市场价值评估**

**委 托 方：河北省南宫市人民法院**

**估价单位：河北卓勤房地产资产评估有限公司**

**估价人员： 霍志宏 陈贤林**

**报告出具日期： 2022年10月21日**

**报告编号：卓勤司估字[2022]第10001号**

**致委托方函**

河北省南宫市人民法院:

接受贵院的委托，我们对鲍胜举位于南宫市青年街南侧光明小区A幢3单元502室住宅房地产进行了实地勘查和有关资料的收集、评估等工作。依据委托方提供的《房屋分户平面图》、《房屋产权信息查询证明》复印件记载，估价对象建筑面积为122.43平方米。结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能及土地利用状况等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及贵院提供的有关资料等，本着独立、客观、公正、合法的原则，对其以2022年10月9日为价值时点的市场价值进行了评估，为贵院确定房地产处置参考价提供参考依据。估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的客观分析，综合确认估价对象在价值时点的市场价值采用比较法、收益法进行的测算结果为人民币504000元（取整到千位），人民币大写伍拾万零肆仟元整，折合单价每平方米人民币4117元（保留到个位）。

**特殊提示：**

**1、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。**

**2、依据委托方提供的（2022）冀0581执恢113号《河北省南宫市人民法院涉执房地产评估材料询问表》记载，评估对象交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。本报告估价结果为交易双方各自按照法律法规的规定承担税费条件下的市场价值，提请报告使用者应正确理解和合理使用本估价报告及估价结果。**

**3、本次估价不考虑法院查封限制对估价结果的影响，提请报告使用者特别关注。**

**4、评估结果仅为人民法院确定房地产处置参考价服务，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。**

**5、不考虑其他特殊交易方式下的特殊交易价格。**

本报告交付委托方估价报告原件五份，报告复印件无效。

特此函告

河北卓勤房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二Ｏ二二年十月二十一日

**目 录**

· 致委托方函 ------------------------------------------第1页

·目 录--------------------------------------------------第3页

·估价师声明---------------------------------------------第4页

·估价的假设和限制条件------------------------------第5页

·估价结果报告------------------------------------------第7页

·委估房地产坐落示意图------------------------------第14页

·估价房地产现状照片---------------------------------第15页

·相关资料附件------------------------------------------第16页

**注册房地产估价师声明**

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，但受到估价报告中已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、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看。估价人员不承担对估价标的物建筑结构、质量、数量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、没有人对估价报告提供重要的专业帮助。

7、委托方只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其他用途。未经估价师和评估机构同意，估价报告不得向委托方及案件相关方以外的单位和个人提供，因使用不当引起不良后果的，估价师和评估机构不承担相应责任。

8、本次估价报告及依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成结果误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、我们会妥善保管委托方的文件资料，未经委托方书面许可，不会将上述文件资料擅自公开或泄露给他人。

**中国注册房地产估价师**

**估价的假设和限制条件**

一、一般假设

1、本次估价以委估对象按现状用途继续使用为假设前提。

2、报告使用有效期内房地产所在区域内房地产价值保持稳定，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为假设前提。

3、因为查看时只能对委估建筑物外观、土地利用现状进行一般性查看，对其内部质量未进行实质性检测，只以其房地产质量符合原设计要求和有关质量标准为假设前提。

二、未定事项假设

无。

三、依据不足假设

无。

四、背离事实假设

估价对象在价值时点已被法院查封，本次估价不考虑法院查封限制对估价结果的影响。

五、不相一致假设

无。

六、本报告使用的限制条件

1、估价结论为满足以上全部假设与限制条件下的市场价值，本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

2、不考虑其他特殊交易方式下的特殊交易价格。

3、本估价报告使用期限自出具日起壹年内有效，超过使用期限需重新估价。

4、依据委托方提供的（2022）冀0581执恢113号《河北省南宫市人民法院涉执房地产评估材料询问表》记载，评估对象交易税费负担方式按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。本报告估价结果为交易双方各自按照法律法规的规定承担税费条件下的市场价值。

5、评估结果仅为人民法院确定房地产处置参考价服务，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。

6、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，亦不得以其他任何方式公开发表。

7、如发现本估价报告文字或数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。

8、本报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

**司法鉴定估价结果报告**

一、委 托 方

河北省南宫市人民法院

二、估 价 方

河北卓勤房地产资产评估有限公司

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（邢）21号

法人代表：霍志宏

联系人：许 乐

联系电话：18631932781

地 址：河北省邢台经济开发区中兴东大街1889号河北工业大学科技园（邢台）园区8号楼801层

三、估价目的：为人民法院确定房地产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1.估价对象区位状况

估价对象位于南宫市青年街南侧光明小区。光明小区北临青年街，西距凤凰路约100米。北距人民公园约600米，东距南宫汽车站约1公里。附近有公交路线，交通便利，可及性、通达性较好；附近基础设施齐全，市政基础设施条件达到“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通天然气）；附近有中国建设银行（南宫支行）、中国银行（南宫支行）、中国农业银行（南宫新城支行）、南宫市人民医院、南宫冀南长城医院、南宫市中医院、南宫市新城小学、十里小学、南宫市敬业中学、河北南宫实验中学、亿购商城（胜利街店）、鸿兴小区、凤凰世纪城小区、怡海花园小区、商水龙庭小区等多家公共服务机构及住宅小区。

2.估价对象权属状况

根据委托方提供的《房屋分户平面图》复印件记载，房屋座落于青年街南侧光明小区，幢号为1，户号为3-502，结构为混合，层数为6，层次为5，套内建筑面积为108.292㎡，共有分摊面积为14.137㎡，建筑面积为122.43㎡。

根据委托方提供的《房屋产权信息查询证明》复印件记载，鲍胜举，房屋所有权证证号：南宫房权证南宫字第033839号；房屋座落：南宫市青年街南侧光明小区A幢3单元502室；建筑面积122.43平方米；用途：住宅（该房产于2021年5月查封）。由于《房屋产权信息查询证明》复印件涉及多人房屋产权信息，应委托方要求，不作为附件使用。

至价值时点估价对象已被法院查封。

3.估价对象实物状况

依据本次估价目的并遵循GB/T50291-2015《房地产估价规范》的相关规定，注册房地产估价师于2022年10月9日对估价对象的内外状况和区位状况进行了实地查勘。据现场勘查，估价对象位于南宫市青年街南侧光明小区A幢3单元502室，光明小区共一栋楼房，有围墙围护，南面紧挨围墙建有一排车库、储藏间。本楼共6个单元，地上6层，1层南面为车库、储藏间，北面为临街门市，1层外墙面贴文化石， 2-6层为住宅，外墙面为涂料。3单元步行梯为大理石地面，不锈钢扶手，每层2户。

估价对象位于3单元502室，为第5层东户，次顶层，户型为3室2厅2卫。客厅、餐厅装修：地砖地面，内墙刷涂料，顶棚刷涂料，客厅有电视墙，有地暖，室内净高2.7米；餐厅北面为厨房，装修：地砖地面，内墙贴砖，顶为PVC吊顶，安装天燃气，合金推拉门；客厅南面为阳台，装修：地砖地面，塑钢窗封闭，PVC吊顶，合金推拉门；主卧室带卫生间，主卧室装修：地砖地面，内墙刷涂料，顶棚刷涂料，套装门，卫生间装修为地砖地面、内墙贴砖、PVC吊顶；两次卧装修：地砖地面，内墙刷涂料，顶棚刷涂料，套装门；卫生间装修：地砖地面，内墙贴砖，PVC吊顶，合金门。

五、价值时点

本次估价以现场勘查日2022年10月9日为价值时点。

六、价值定义

市场价值是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。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则。估价机构和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都是公平合理的价值。

2、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。

3、最高最佳使用原则。以估价对象最高最佳使用为原则，这种使用须是法律上允许，技术上可能，财务上可行的。

4、替代原则。房地产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。

5、价值时点原则。房地产估价实际上只是求取某一时点的价值，价值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。

八、估价依据

1 、法律、法规及技术规范、约束性文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》

（2）《中华人民共和国土地管理法》

（3）《城市房地产转让管理规定》

（4）中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》

（5）河北省建筑工程技术经济指标

（6）《河北省土地管理条例》

（7）财税[2009] 128号 财政部 国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关问题的通知

（8）《河北省土地管理条例》

（9）《中华人民共和国民法典》

（10）《不动产登记暂行条例》

（11《中华人民共和国资产评估法》

（12《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）

（13）《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》

（14）《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》

（15）《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》

（16）《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》

（17）《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）

2、委托方提供的有关资料

（1）（2022）冀0581执恢113号《河北省南宫市人民法院委托书》

（2）《房屋分户平面图》复印件

（3）《房屋产权信息查询证明》复印件

（4）（2022）冀0581执恢113号《河北省南宫市人民法院涉执房地产评估材料询问表》复印件

（5）委托方提供的其他资料

3、估价方搜集的有关资料

（1）现场勘查的资料照片

（2）区域内房地产市场状况

九、估价方法

根据估价目的、估价对象的实际情况及《房地产估价规范》，本次估价采用比较法、收益法进行评估。

比较法是将估价对象与在价值时点的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成交价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数。

收益法是求取估价对象未来的正常净收益，选用适当的报酬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。

估价对象收益价值=净收益/（报酬率-纯收益逐年变化的比率）×{1-[(1+纯收益逐年变化的比率)/（1+报酬率）]收益年限}。

估价人员在实地查勘和调研的基础上，选用比较法与收益法这两种方法计算结果的加权平均数为计算结果。

十、估价结果：估价工作人员在2022年10月9日进行了现场勘查本次评估根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，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、修正，综合确认估价对象在价值时点的市场价值为人民币504000元（取整到千位），人民币大写伍拾万零肆仟元整，折合单价每平方米人民币4117元（保留到个位）。

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。

十一、估价人员：

霍志宏 1320130087 注册房地产估价师

陈贤林 1320130107 注册房地产估价师

十二、 现场勘查日期：2022年10月9日

十三、 估价作业日期：2022年10月9日至2022年10月21日。

河北卓勤房地产资产评估有限公司

法定代表人:

二Ｏ二二年十月二十一日

**附 件**

* 1. 委估房地产坐落示意图
  2. 委估房地产现状照片
  3. （2022）冀0581执恢113号《河北省南宫市人民法院委托书》复印件
  4. 《房屋分户平面图》复印件
  5. （2022）冀0581执恢113号《河北省南宫市人民法院涉执房地产评估材料询问表》复印件
  6. 房地产价格评估机构营业执照复印件
  7. 房地产价格评估机构资格证书复印件
  8. 房地产估价师执业资格证书复印件

河北卓勤房地产资产评估有限公司

法定代表人：霍志宏

二Ｏ二二年十月二十一日