

冀哲房估[2022]字第 HF22083 号



涉执房地产处置司法评估报告

河北哲人房地产评估行有限责任公司
中国 河北

地址：河北省保定市七一中路华侨大厦 8401 室

电话：0312-3321168 2057057

传真：0312-3180668

邮箱：zheren104@126.com

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：王占迎所有位于祝泽园三期小区2号楼
1单元702号的成套住宅房地产市场价格评估（保定市）

估价委托人：保定市莲池区人民法院

房地产估价机构：河北哲人房地产评估行有限责任公司

注册房地产估价师：徐小静（注册号：1320140015）

刘威（注册号：1320170057）

估价报告出具日期：2022年09月27日

估价报告编号：冀哲房估[2022]字第 HF22083 号



致估价委托人函

保定市莲池区人民法院：

承蒙贵方委托，本公司对王占迎所有，位于祝泽园三期小区 2 号楼 1 单元 702 号的成套住宅进行了房地产市场价格评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为多层带电梯成套住宅，砖混结构，建成于 2014 年。据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，建筑面积为 105.61 平方米。估价对象包含分摊的集体土地使用权，建筑物装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务。

价值时点：2022 年 09 月 20 日

价值类型：非完全公开市场价格。本次评估的估价对象价格为房地产在价值时点 2022 年 09 月 20 日的非完全公开市场价格。房地产非完全公开市场价格为最有可能在合法条件下实现的市场价格，但在此基础上应考虑可流转范围、特定关系人之间交易、自愿买卖以及合法交易实现的不确定性等因素的影响。

估价方法：根据估价目的，结合估价对象具体状况，采用比较法进行评估。

估价结果：本公司根据估价目的，本着独立、客观、公正、合法的原则，对该房地产进行了实地勘查、勘测和有关资料的收集等工作，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能等因素，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，以及贵方提供的有关资料等，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果：估价对象在价值时点的市场价格单价为 4024 元/平方米，总价取整为人民币 42.50 万元，大写：人民币肆拾贰万伍仟元整。

特别提示：

1、现实房地产交易中一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

2、本报告交付估价委托人估价报告原件伍份，报告复印件无效。在此提请报告使用者注意。

特此函告

河北哲人房地产评估行有限责任公司（盖章）

法定代表人：徐静章 签名（盖章）

2022 年 09 月 27 日

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：保定市莲池区人民法院

(二) 房地产估价机构

估价方：河北哲人房地产评估行有限责任公司

法人代表：徐小静

住 所：保定市竞秀区韩村北路街道办事处七一中路 307 号
华侨大厦 8401 室商用

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）11 号

联系人：徐小静

联系电话：2057057 3321168

邮政编码：071051

(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。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

估价对象为多层带电梯成套住宅，砖混结构，据估价委托人提供的《房屋所有权证》记载，建筑面积为 105.61 平方米。估价对象包含分摊的集体土地使用权，建筑物装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务。

2、估价对象区位状况

估价对象位于祝泽园三期小区 2 号楼 1 单元 702 号，南行可至建国路，西行可至乐凯高架路，交通便利。估价对象附近区域内有祝泽园小区一期、祝泽园小区二期、保定市富昌乡大祝泽小学，大祝泽村综合服务站，国网保定供电公司建国路县域仓库，保定市嘉硕纸制品有限公司等。该区域商服繁华度一般，居住社区成熟度一般，区域位置较为一般。

3、估价对象权益状况

本次评估估价对象为王占迎所属房地产。估价对象坐落于祝泽园三期小区2号楼1单元702号，建筑面积105.61平方米，建筑物共7层，所在层数为7层，砖混结构，居住用途，建成于2014年。

据委托人提供的《房屋所有权证》显示，估价对象的发证机关为保定市竞秀区富昌乡二台村村民委员会，经估价人员走访富昌乡二台村村民委员会工作人员，估价对象所占土地为保定市竞秀区富昌乡二台村村民委员会农民集体所有，为集体土地，估价对象为小产权房。

估价对象产权明晰，来源合法。

4、估价对象实体状况

依据委托人提供的《房屋所有权证》，本次评估估价对象权利人为王占迎，本次评估估价对象房地产坐落于祝泽园三期小区2号楼1单元702号，建筑面积为105.61平方米，所在建筑物共7层，估价对象位于第7层，砖混结构，建成于2014年，用途为住宅。

经估价人员实地勘察，估价对象实际名字为二台新村，经问询村委会人员，祝泽园三期和二台新村是用一个小区。估价对象为带电梯多层住宅，一梯两户，一部电梯。估价对象为毛坯房，两室两厅一厨一卫，南北通透，塑钢窗户，水电暖气齐全（地暖），有太阳能。

（五）价值时点：本次估价的价值时点为2022年09月20日（现场勘查日期）。

（六）价值类型：非完全公开市场价格。本次评估的估价对象价格为房地产在价值时点2022年09月20日的非完全公开市场价格。房地产非完全公开市场价格为最有可能在合法条件下实现的市场价格，但在此基础上应考虑可流转范围、特定关系人之间交易、自愿买卖以及合法交易实现的不确定性等因素的影响。

（七）估价原则

根据房地产评估的技术规范及估价对象的具体状况，本次估价过程中，我们遵循的主要原则有：

1、独立、客观、公正原则

要求估价机构有完全独立性，估价机构和注册房地产估价师与估价对象及相关当事人没有利害关系，不受外部干扰因素影响，从实际

出发，公平合理地进行评估。

2、合法原则

以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分为前提进行估价。

3、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求评估价值是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定估价对象保持现状用途为最高最佳利用，并以此为前提进行估价。

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正常价格。

5、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。

(八) 估价依据

1、法律、法规及技术性规范、约束性文件：

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日起施行）；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（主席令第29号，2019年8月26日第三次修正）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》（主席令第8号，2019年8月26日第三次修正）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（通过中华人民共和国国务院令第743号第三次修订，自2021年9月1日起施行）

(5) 《中华人民共和国民法典》（主席令第45号，2021年1月1日起施行）；

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

(7) 《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准GB/T50899-2013）

(8) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005年10月1日起施行，2015年4月24日修正）；

(9) 《司法鉴定程序通则》(司法部令第107号, 2007年10月1日起施行);

(10) 《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》(法释〔2004〕16号, 自2005年1月1日实施);

(11) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》(法办发[2007]5号, 自2007年9月1日起施行);

(12) 《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, 自2009年11月20日起施行);

(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》(法释〔2018〕15号, 自2018年9月1日起施行);

(14) 《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则(试行)》(2009年9月1日起施行);

(15) 《河北省司法鉴定管理条例》(2015年7月24日修正);

(16) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号)。

2、估价委托人提供的资料

- (1) 估价对象产权证明资料复印件;
- (2) 委托人提供的其他资料;
- (3) 保定市莲池区人民法院司法评估委托书。

3、估价方搜集的有关资料

- (1) 现场勘察资料及照片;
- (2) 房地产市场情况。

(九) 估价方法

根据估价目的及估价对象的实际情况, 宜采取不同的估价方法。对于建筑物部分, 按照《房地产估价规范》的要求, 估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

估价人员在实地调查踏勘的基础上, 对估价委托人提供的各种资料进行了认真分析, 在同一供求圈内类似房地产成交实例较多, 且交易实例可参照性较强, 据此我们确定将市场法作为本次估价的一种方法, 估价对象用途为住宅, 有潜在租金收益, 适宜采用收益法估价, 但鉴于当前保定市房屋租售比失调, 收益法测算的估价结果不能客观反应当前住宅用途房地产市场价格, 故本次估价放弃使用收益法, 据此确定本

次只采用市场比较法进行评估。

比较法是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。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，进行数据分析、测算及综合评定确定：

估价对象在价值时点的市场价格取整为人民币 42.50 万元，大写：人民币肆拾贰万伍仟元整。

(十一) 实地查勘期

2022 年 09 月 20 日

(十二) 估价作业日期

2022 年 09 月 20 日至 2022 年 09 月 27 日

(十三) 估价报告应用的限制及有效期

1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自 2022 年 09 月 27 日至 2023 年 09 月 26 日。

2、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。

(十四) 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
徐小静	1320140015	徐小静	2022.9.27
刘威	1320170057	刘威	2022.9.27

河北哲人房地产评估行有限责任公司

2022 年 09 月 27 日

