



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：冀嘉泽 2021（房估）字第 0408001 号

估价项目名称：杨建通所有的位于肃宁县肃宁镇一中家属区
住宅房地产市场价格价值评估

估价委托人：肃宁县人民法院

房地产估价机构：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：赵翔 注册号 1320140084

刘茂旺 注册号 1320140076

估价报告出具日期：2021 年 7 月 23 日

致估价委托人函

肃宁县人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院委托的在执行肃宁县农村信用联社股份有限公司梁村信用社与杨建通借款合同纠纷一案中涉及的杨建通位于肃宁县肃宁镇一中家属区住宅进行了房地产市场价值评估。

估价目的：为肃宁县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：房屋为低层无电梯独立院落住宅，主房总层数2层，所在层1-2层，混合结构，建成年份为1994年，证载建筑面积为128.82平方米，房屋所有权人为杨建通，用途为住宅，不动产权证号：05481号，建有南配房。

估价对象含室内装饰装修，不含室内可移动物品及其他债权债务。

价值时点：2021年7月9日。

价值类型：房地产市场价值。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，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，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点2021年7月9日的房地产价值为人民币53.45万元，人民币大写：伍拾叁万肆仟伍佰元整（单价：4149元/平方米）。

特别提示：

1. 估价结果为房地产市场价值，是房地产经适当营销后，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。

2. 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。

3. 成交价格受处置方式、宣传推广度和买受人对估价对象的了解及对房地产的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

4. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

5. 估价结果含分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

6. 处置小区住宅时，应考虑是否拖欠物业管理费、水电费等。

7. 本报告仅供委托估价人确定财产处置参考价提供参考依据时使用。

8. 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2021 年 7 月 23 日起至 2022 年 7 月 22 日止。

9. 本估价报告交付估价委托人原件肆份，报告复印件无效。

特此函告。



目 录

注册房地产估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
估价结果报告	5
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	10
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
附 件	13

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，也与估价利害关系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《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。
5. 我们于 2021 年 7 月 16 日在估价委托人的领勘下对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息》复印件，我们对其进行了审慎检查，但未向政府有关部门进行核实，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、正确、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。估价人员实地查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象能正常安全使用，无建筑物基础、结构、环境污染等方面的重大质量问题。

(3) 估价对象房地产的建筑面积、平面布局及权属状况等依据《不动产登记信息》复印件确定。

(4) 本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(5) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及调档资料真实、合法、准确、完整为前提。

(6) 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。

(7) 应估价委托人要求，本次估价价值时点为 2021 年 7 月 9 日，实地查勘日期为 2021 年 7 月 16 日，价值时点与实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

依据《不动产登记信息》、《河北省肃宁县人民法院执行裁定书》复印件，至价值时点，估价对象处于被查封状态。根据本次估价目的，本次评估不考虑估价对象查封及其他权利对估价对象价值的影响。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

估价委托人提供了估价对象的《不动产登记信息》复印件，未记载估价对象土地权利状况，据估价委托人介绍，估价对象土地性质为国有划拨，土地使用权人为肃宁县第一中学，但未提供相关证明，本次评估假定土地权属完备其合法用途为住宅。本次评估以此为估价前提，如上述条件发生变化，估价结果做相应调整。在此提请报告使用者注意。

6. 估价报告使用限制

(1) 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2) 估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，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。

(3) 估价结果含分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

(4) 估价结果是为估价委托人在执行肃宁县农村信用联社股份有限公司梁村信用社与杨建通借款合同纠纷一案中确定财产处置参考价提供参考依据，若用于其他用途，须另行评估。

(5) 本估价结果为估价范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。

(6) 本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行

估价。

(7) 本估价报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

7. 特殊说明事项

(1) 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。

(2) 估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在估价报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

(3) 估价结果为本房地产估价机构和房地产估价师对估价对象的市场价值发表的专业意见，不作为估价对象在市场上可实现价格的保证。

(4) 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。

(5) 成交价格受处置方式、宣传推广度和买受人对估价对象的了解及对房地产的判断等因素有关，同时应考虑转让过程中需缴纳的相关税费。

(6) 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

(7) 本报告估价结果包含与房地产不可分割的，必须满足其使用功能的水、电以及配套的相关辅助设施在内的价值。

(8) 本评估项目的估价当事人如对评估报告有异议，需自收到估价报告之日起五日内，向肃宁县人民法院提出书面异议。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人全称：肃宁县人民法院

办公地址：肃宁县石坊路 157 号

二、房地产估价机构

估价机构：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

机构地址：河北省石家庄市长安区中山东路 289 号长安广场 2209、2205、2207、2208、2210 室

资质等级：壹级

资质证书编号：冀建房估（石）13 号

法人代表：魏宏全

联系电话：0311-85379918，85379919

三、估价目的

为估价委托人确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象范围

估价对象为杨建通所有的位于肃宁县肃宁镇一中家属区低层无电梯住宅（房屋面积 128.82 平方米，不动产权证号：05481 号，院落（无证）面积 84.79 平方米），含分摊的国有建设用地使用权、室内装饰装修价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

2. 估价对象实物状况

估价人员于 2021 年 7 月 16 日在估价委托人的领勘下对估价对象进行了实地查勘，肃宁县肃宁镇一中家属区为集资统建多栋低层独立院落，主房楼体外墙面部分清水部分刷水泥，混合结构，房屋总层数为 2 层，估价对象位于第 1-2 层，证载建筑面积为 128.82 平方米，用途为住宅，配室外楼梯、南配房；室内装修为内墙面抹灰刷涂料、顶棚石膏饰线，塑钢门窗，一层水刷石地面，二层水泥地面；建成时间 1994 年，维护保养状况一般，成新率 70%。使用状况：自住。

估价对象所在宗地土地形状较规则、地势平坦、基础较好适宜建筑，至价值时点，宗地内外开发程度达到“五通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水及场地平整），基础设施完备度一般。

3. 估价对象权益状况

根据《不动产登记信息》复印件，至价值时点，估价对象无抵押、担保等他项权利记载，估价对象已查封。根据（2021）冀 0926 执恢 80 号-1《河北省肃宁县人民法院执行裁定书》复印件，估价对象自 2021 年 7 月 7 日至 2024 年 7 月 6 日止被肃宁县人民法院查封。

根据本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的抵押、查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

4. 估价对象区位状况

估价对象位于肃宁县肃宁镇一中家属区，临近靖宁街，交通便利，基础设施状况一般，周边有较多小型商业网点，生活便利状况较好，该小区绿化率较差，无物业管理。

估价对象位置图：



五、价值时点

依据《肃宁县人民法院执行案件财产评估移交表》复印件，确定价值时点为 2021 年 7 月 9 日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2. 价值定义

市场价值是指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

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利

害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托估价方提供的合法权属证明及调档等资料进行评估。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

在运用比较法时，对不同案例的期日修正体现了价值时点原则。

4. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

本次评估中，比较法选取具有替代性的案例遵循了替代原则。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

八、估价依据

（一）法律、法规和政策性文件

1. 《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）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（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修正）；
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. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2014年07月29日第二次修订）；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年11月29日修订）；
7. 《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）
8. 《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）；
9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）

（二）技术标准、规程、规范

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）估价委托人提供的资料

- 1、《河北省肃宁县人民法院价格评估委托书》复印件；
- 2、《肃宁县人民法院执行案件财产评估移交表》复印件
- 3、《不动产登记信息》复印件；
- 4、估价委托人提供的其他资料。

（四）房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

- 1、房地产估价机构掌握的房地产市场资料；
- 2、实地查勘记录及影像资料；
- 3、市场调查获取的资料。

九、估价方法

1. 方法选用分析

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

估价方法的选择应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，选择适宜的估价方法。估价对象为住宅房地产，由于估价对象同一供求圈内有类似房地产买卖交易实例，故可选用比较法；估价对象为收益性房地产，且区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例，故可选用收益法。

综上所述，本次评估选用比较法和收益法两种估价方法测算估价对象的价值。

2. 本次选用估价方法定义及基本公式

（1）比较法

比较法是指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。其公式为：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

(2) 收益法

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

由于估价对象收益期较长，难以预测该收益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。公式如下：

$$V = A/Y \times [1/(1+Y)^t] + V_t/(1+Y)^t$$

其中：

V-收益法评估价值；

A-房地产期间收益；

Y-房地产报酬率；

V_t - 期末转售收益；

t-房地产持有期。

3. 综合分析确定最终估价结果

通过两种不同的估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象市场价值。

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文

件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，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，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断最终确定估价对象在价值时点 2021 年 7 月 9 日的房地价值为人民币 53.45 万元，人民币大写：伍拾叁万肆仟伍佰元整（单价：4149 元/平方米）。

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师为：

中华人民共和国注册房地产估价师
姓名：赵翔
注册号：1320140084
有效期：至2023年04月22日

姓名	注册号	签名	签名日期
赵翔	1320140084	赵翔	
刘茂旺	1320140076		

中华人民共和国注册房地产估价师
姓名：刘茂旺
注册号：1320140076
有效期：至2023年04月22日

十二、实地查勘期

2021 年 7 月 16 日

刘茂旺

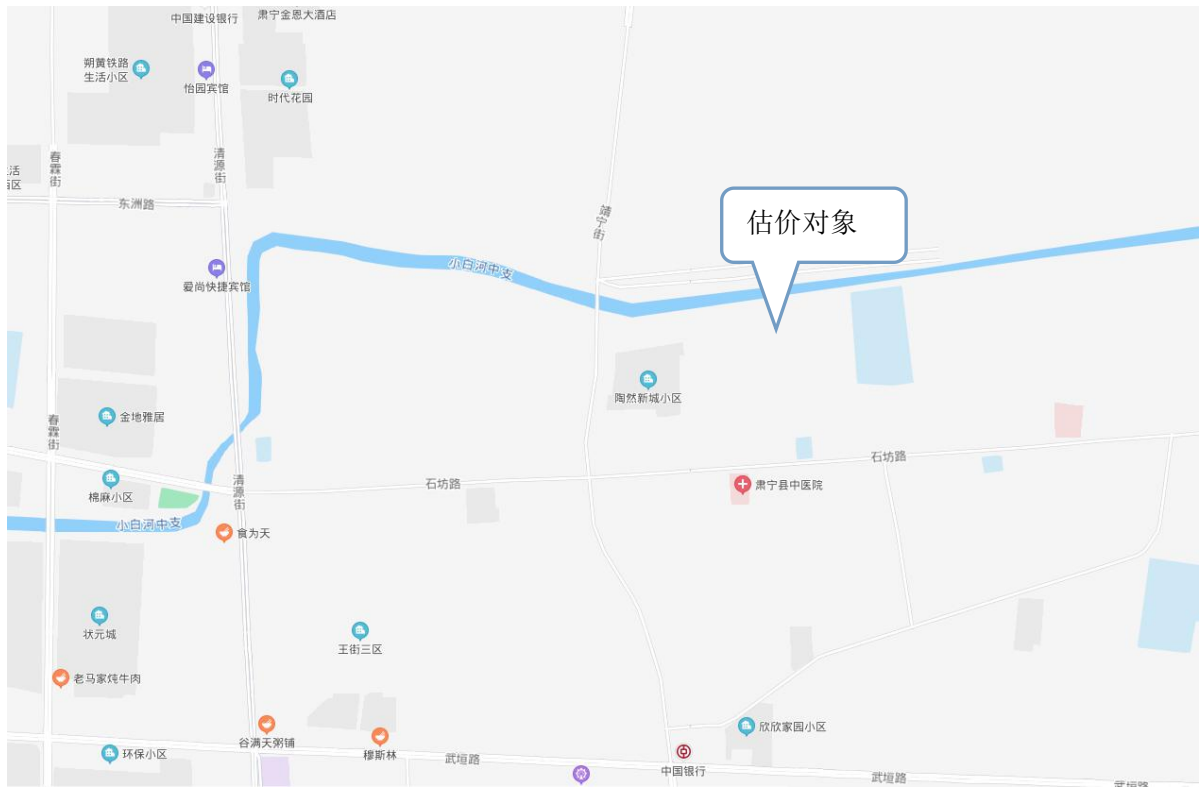
十三、估价作业期

2021 年 7 月 16 日至 2021 年 7 月 23 日

附 件

- 附件一 估价对象所处位置示意图
- 附件二 估价对象现场查勘照片
- 附件三 《河北省肃宁县人民法院价格评估委托书》复印件
- 附件四 《肃宁县人民法院执行案件财产评估移交表》复印件
- 附件五 《不动产登记信息》复印件
- 附件六 房地产估价机构营业执照复印件
- 附件七 《准予变更通知书》复印件
- 附件八 房地产估价机构资格证书复印件
- 附件九 房地产估价师资格证复印件

估价对象坐落示意图



现场查勘照片



《河北省肃宁县人民法院价格评估委托书》复印件

河北省肃宁县人民法院 价格评估委托书

(2021)冀0926委评18号

河北嘉泽房地产评估有限公司：

我院在执行肃宁县农村信用联社股份有限公司梁村信用社与杨建通借款合同纠纷一案中，需对杨建通名下位于肃宁县肃宁镇一中家属区的房屋及院落（房屋面积 128.82 平方米，不动产权证号：05481 号，院落（无证）面积 84.79 平方米）一处的价值进行评估。依照《最高人民法院关于人民法院执行工作中若干问题的规定（试行）》第 47 条、《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》第四条规定，请你单位对上述所列财产进行价格评估，并在接受本委托 30 日内将书面评估报告一式五份及时报送我院。

二〇二一年七月十三日



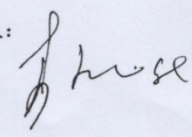
联系人：刘建慈 联系电话：17733761539/5031287

本院地址：肃宁县石坊路 157 号 邮编：062350

《肃宁县人民法院执行案件财产评估移交表》复印件

肃宁县人民法院 执行案件财产评估移交表

() 肃法委评字第 号

委托单位	执行庭	案件 主办人	许富芳	联系 方式	17733761589
申请执行人	肃宁县农村信用联社股份有限公司 梁村信用社			联系 方式	13833999928
被执行人	杨建通			联系 方式	13931718889
拟评估 财产情况	评估杨建通名下位于肃宁镇一中家属区房屋及院落一处，房屋面积：128.82平方米，不动产权证号为：05481号；院落面积84.79平方米（无证）。			来源	
				瑕疵	无
提交案件 相关材料	1、(2018)冀0926民初697号民事判决书 2、(2019)冀0926执516号之二十九查封裁定书 3、(2020)冀0926执恢80号-1查封裁定书 4、房产信息表				
优先购买权人 电话及地址	许国恩、18730703481			评估基准日	2021.7.9
执行部门意见	主办人： 			负责人： 	2021年7月9日 2024年7月9日

注：1、案件相关材料为生效法律文书及查封裁定复印件、评估标的物的相属证明复印件、当事人申请评估书、评估标的物的现状、来源和瑕疵情况说明、当事人授权委托书、当事人其他有关权利人的联系方式。

2、本表一式两份，委托单位、院司法技术室辅助室各一份。

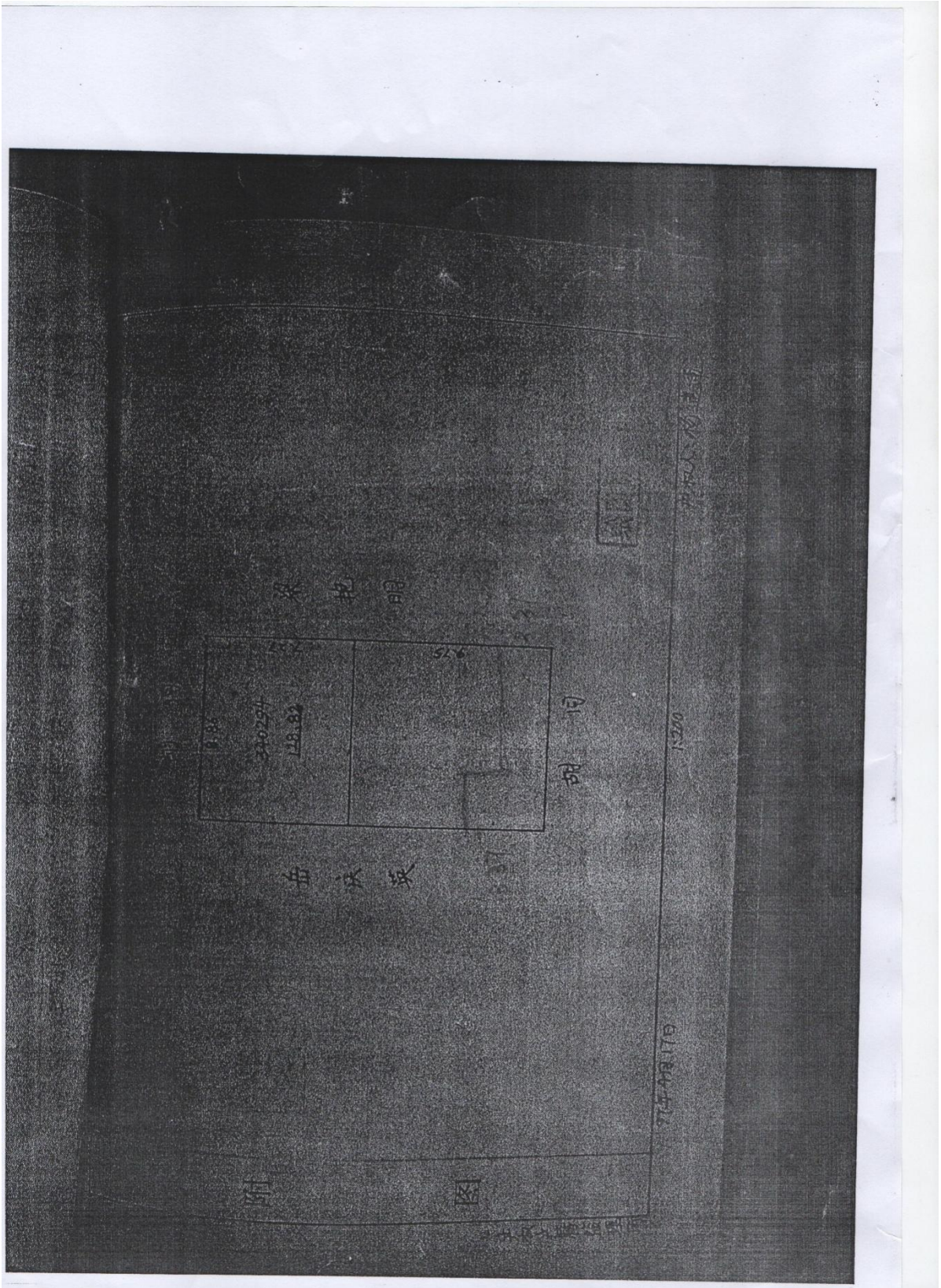
《不动产登记信息》复印件

不动产登记信息

受理编号	5475	权利人	杨建通
证件号码		义务人	
不动产权证号(证明)	05481	不动产单元号	
权属来源		坐落	一中家属区
用途	其他	面积(平方米)	128.82
房屋结构	其他结构	不动产价格/被担保债权数额(万元)	
是否抵押	无抵押	是否查封	已查封
是否预告	无预告	是否预抵	未预抵
是否异议	无异议	办理状态	(现势)
登记类型		总层数	
所在层数	1	竣工时间	
附记		权利性质	

查询日期: 2021年5月31日16时30分
 申请人(签字):
 档案查询专用章

注: 该查询记录指依法已登记的不动产登记信息, 本次查询范围仅限本单位所辖范围, 本次查询范围以外的不动产登记信息, 管理信息平台登记范围。根据《不动产登记暂行条例》第二十八条规定, 不得将查询获得的不动产登记资料用于其他目的; 未经权利人同意, 不得泄露查询获得的不动产登记资料。



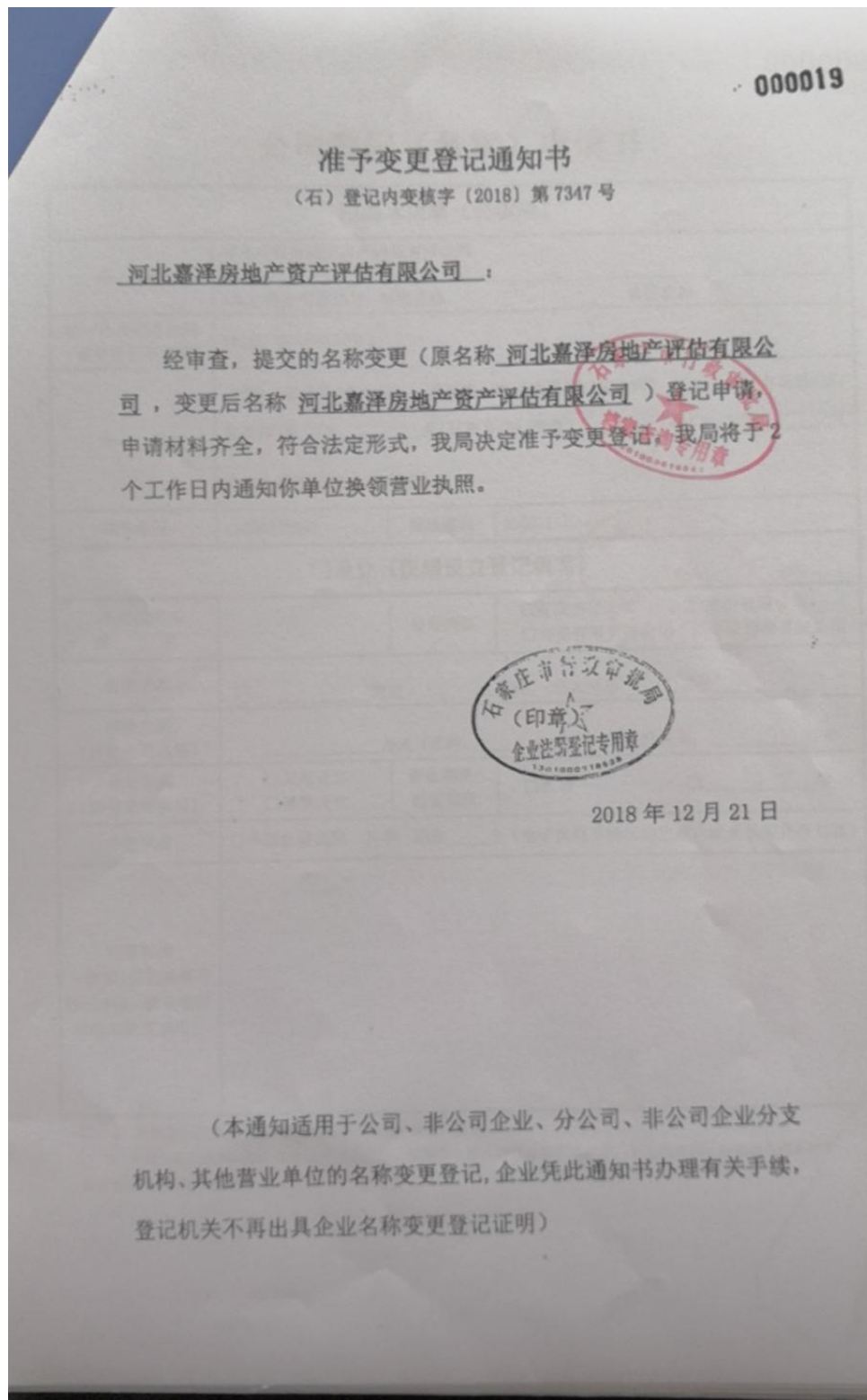
肃宁县房产所有权登记申请书

姓名: 杨建通		性别: 男	年龄: 33	单位: 县委宣传部		
住址: 县委宣传部		所有权性质: 私有				
经办人: 县委宣传部		电话: 508087				
三口人						
性别:	工作单位:					
公证书号:	通讯地址:					
(村) 一中家属院						
集资统建						
房屋种类	层数	使用状况				建成年代
		住宅(间)		非住宅(间)		
木结构	二、四	自住	出租	自用	出租	
		<input checked="" type="checkbox"/>				
面积:	面积:	面积:	面积:	面积:	面积:	面积:
面积:	面积:	面积:	面积:	面积:	面积:	面积:

房地产估价机构营业执照复印件



《准予变更通知书》复印件



房地产估价机构资格证书复印件



房地产估价师资格证复印件

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. 00204726

姓名 / Full name
赵翔

性别 / Sex
女



身份证件号码 / ID No.
133024197409243249


注册号 / Registration No.
1320140084

执业机构 / Employer
河北嘉泽房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-4-8

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. 00205880

姓名 / Full name
刘茂旺

性别 / Sex
男



身份证件号码 / ID No.
130203197408183316

注册号 / Registration No.
1320140076

执业机构 / Employer
河北嘉泽房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry
2023-4-22

持证人签名 / Bearer's signature