

涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：正达评估法字第 2109001 号

估价项目名称：王建忠、刘士伟位于肃宁县尚村镇商贸城货 5-7-
南商住楼市场价值评估

估价委托人：肃宁县人民法院

房地产估价机构：河北正达房地产评估事务所有限责任公司

注册房地产估价师：贾世锋（注册号：1320150029）

李 红（注册号：1320200156）

估价报告出具日期：2021 年 9 月 2 日

致估价委托人函

肃宁县人民法院:

接受贵院委托,我们对王建忠、刘士伟名下位于肃宁县尚村镇商贸城货5-7-南商住楼(包括土地)在价值时点的价值进行了评估。

一、估价对象:估价对象为王建忠、刘士伟位于肃宁县尚村镇商贸城货5-7-南商住楼,房屋所有权证号为冀肃房权证尚村镇字第10048-2号,规划用途为商住,建筑面积234.21平方米。土地证号肃国用2013字第(082)号,土地用途为商服用地,使用权类型为出让,终止日期为2043年9月29日,土地面积82.13平方米。本次估价结果为房地合一价值。

二、估价目的:为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

三、价值时点:2021年8月31日,为实地查勘之日。

四、价值类型:市场价值。

五、估价方法:采用比较法和收益法评估。

六、估价结果:估价人员根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,在认真分析现有资料的基础上,采用比较法和收益法进行测算,结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析,确认估价对象在价值时点的市场价值为RMB92.75万元,大写人民币玖拾贰万柒仟伍佰元整,单价3960元/平方米。

七、特别提示

- 1、本报告评估结果为房地合一价值。
- 2、本次评估交付估价委托人评估报告原件五份,报告复印件无效。
- 3、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。

4、本评估报告有效期自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年。

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

法定代表人签字：

二〇二一年九月二日

目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	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.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	8
八、估价依据.....	9
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业日期.....	13
十四、估价报告应用的有效期.....	13
评估报告和评估结果使用的特别提示.....	14
附 件.....	15

估价师声明

我们郑重声明：

1、我公司注册房地产估价师贾世锋、李红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、意见和结论是注册房地产估价师独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、我公司注册房地产估价师贾世锋、李红已于 2021 年 8 月 31 日对本估价报告中的估价对象的室内外状况、使用情况及其周边环境进行实地查勘；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)等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、本次估价由我公司房地产估价师独立完成，没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

6、本估价报告由河北正达房地产评估事务所有限责任公司负责解释。

7、参加本次估价的注册房地产估价师签名

姓名	注册号	签名	签名日期
贾世锋	1320150029		2021年9月2日
李红	1320200156		2021年9月2日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、本次评估所依据的河北省肃宁县人民法院价格评估委托书、房屋所有权证、不动产登记信息、土地登记资料查询结果证明、宗地图、执行裁定书、他项权利证等资料复印件由估价委托人提供，估价委托人对提供资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责并承担法律责任。因资料失实造成评估结果有误的，评估机构和评估人员不承担任何责任。注册房地产估价师对估价所依据的资料进行了审慎检查，本估价报告以估价所依据的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2、估价对象的权益没有争议。未考虑估价对象的连带负债及评估范围以外的法律问题。

3、在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

4、本次评估是以估价对象能够持续有效使用为假设前提。

5、注册房地产估价师已经关注了房屋安全、环境污染等影响估价对象价值的重大因素，经过实地查勘并依据常规判断，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，以估价对象不存在安全隐患、可以安全使用为假设前提。

6、本报告的市场价值为正常条件下的公开市场价值，该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的金额。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价结果产生的影响。

7、经与估价委托人沟通，本次评估不考虑估价对象的出租及占有使用情况、不考虑估价对象是否存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）、不考虑评估费、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果的影响。

二、不确定事项假设

1、本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。

2、本报告评估结果是根据公开、公平的市场原则确定的，未考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式的影响。

三、背离实际情况假设

1、价值时点，估价对象设有抵押权且被查封。本次评估不考虑查封、抵押和其他优先受偿权等因素的影响。

2、本报告估价结果未考虑处置风险。由于房地产不易变现的特点，如出现对房地产进行短期强制处分时，则可能导致处置价格远远低于其正常价值，因此，各相关方在使用本报告时，应全面考虑各类风险，作出综合决策。

四、不相一致假设

1、调档查询的不动产登记信息显示房屋总层数为3层、所在层为1层；房屋所有权证登记估价对象房屋总层数为3层；实地勘查，估价对象总层数为3层；经核实，估价对象房屋总层数为3层，所在楼层为1至3层。

2、房屋所有权证登记估价对象的房屋所有权人为王建忠、刘士伟，土地登记资料查询结果证明及宗地图显示权利人为王建忠，两者不一致。根据房地权利主体一致原则，本次评估以估价对象的权利人为王建忠、刘士伟为

假设前提。

五、依据不足假设

无。

六、估价报告限制条件

1、本项评估仅对估价对象价值做出合理估价，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以有关部门认定为准。

2、本报告所得出的估价结果内涵只包含房地产价值及附着于估价对象内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备及装修的价值。

3、本次评估按既定目的提供给估价委托人使用，即为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。若改变评估目的及使用条件需重新评估。

4、本评估报告有效期自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年。随着时间推移，房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，评估对象的市场价值将发生相应变化，评估结果也需做相应调整。

5、未经评估机构同意，本报告不得向估价委托人、相关方和评估报告审查部门之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得在任何公开媒体上发表。

6、本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给估价委托人，《估价技术报告》根据有关规定存档备查。

7、本报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

肃宁县人民法院

二、房地产估价机构

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

住所：石家庄市桥西区中山西路 188 号中华商务 A 座 7 楼

法定代表人：张建军

估价机构备案等级：一级

估价机构备案证书编号：冀建房估（石）11 号

估价机构备案证书有效期限：2022 年 5 月 20 日

联系人：张昕/张建军

联系电话：0311-85366366/85518888/85519666

邮编：050000

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

（一）估价对象范围

估价对象为王建忠、刘士伟名下位于肃宁县尚村镇商贸城货 5-7-南商住楼，规划用途为商住，建筑面积 234.21 平方米，土地面积 82.13 平方米。

本次评估的估价对象范围为房地一体。

（二）估价对象基本情况

估价对象为王建忠、刘士伟名下位于肃宁县尚村镇商贸城货 5-7-南商住楼，房屋所有权证号为冀肃房权证尚村镇字第 10048-2 号，规划用途为商住，

建筑面积 234.21 平方米。土地用途为商服用地，使用权类型为出让，终止日期为 2043 年 9 月 29 日，土地面积 82.13 平方米。

1、登记状况

(1) 房产登记状况

房产登记状况，详见下表。

房屋所有权证登记状况一览表

房屋所有权证号		冀肃房权证尚村镇字第 10048-2 号		
房屋所有权人		王建忠		
共有情况		共同共有		
房屋坐落		尚村镇商贸城货 5-7-南		
登记时间		2013-5-15		
房屋性质				
规划用途		商住		
房屋 状况	总层数	建筑面积 (m^2)	套内建筑面积 (m^2)	其他
	3	234.21	0	
附 记		共有人：刘士伟		

冀肃房他证尚村镇字第 9944 号房屋他项权证显示，房屋他项权利人为肃宁县农村信用联社股份有限公司，抵押金额为 50 万元。

(2) 土地登记状况

未提供国有土地使用证，提供了土地登记资料查询结果证明、土地他项权利证。土地登记资料查询结果证明显示，土地坐落为尚村皮毛市场院内，土地使用权人为王建忠，使用权类型为出让，土地证号为肃国用 2013 字第 (082) 号，土地用途为商服用地，使用权类型为出让，终止日期为 2043 年 9 月 29 日，土地面积 82.13 平方米。宗地图显示，权利人为王建忠，宗地四

至为：东至齐红，南至舜宁房地产开发有限公司，西至舜宁房地产开发有限公司，北至李晓春。

肃他项（2015）第 191 号他项权证显示，土地他项权利人为肃宁县农村信用联社股份有限公司，抵押金额为 20 万元。

2、权益状况

估价对象的房屋所有权人为王建忠、刘士伟，土地所有权属国家所有，土地使用权人为王建忠。土地使用权类型为出让，土地使用权终止日期 2043 年 9 月 29 日，截止价值时点，土地剩余使用年限为 22.08 年。至价值时点估价对象已出租使用、设有抵押权且被查封。

3、实物状况

（1）房产状况

估价对象位于肃宁县尚村镇中国尚村皮毛交易市场内，为一栋地上 3 层混合结构商住楼，建筑面积 234.21 平方米，建成于 2003 年。该楼外墙面贴砖，内墙面、顶棚抹灰刷涂料，石膏顶角线，地砖地面，内木门或铝合金门，塑钢窗；卫生间、厨房内墙面贴砖，PVC 吊顶；室内设一部楼梯，不锈钢扶手。设上下水、照明、通讯、暖气等设施。

该楼为基本完好房，维护保养状况一般。目前，该楼整体出租，用作龙腾皮草店，1 层为门店，2-3 层为租户自住。

（2）土地状况

估价对象所占的土地位于尚村皮毛市场院内，土地使用权类型为出让，土地用途为商服用地，土地使用面积 82.13 平方米，终止日期为 2043 年 9 月 29 日。宗地四至为：东至齐红，南至舜宁房地产开发有限公司，西至舜

宁房地产开发有限公司，北至李晓春。宗地地势平坦，形状规则便于利用。宗地红线外实际开发程度达到“七通”（即通路、通电、通供水、通排水、通暖、通讯、通燃气）及宗地红线内场地平整，基础设施较完善。

（三）区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置、交通、外部基础设施、周围环境及周围配套设施等。

1、位置：估价对象位于肃宁县尚村镇。

2、交通：北临翠微路，西临肃留路，南临芙蓉路，有肃宁1路公交车线路通过，交通便捷度一般。

3、外部基础设施：估价对象实际开发程度为宗地红线外“七通”（即通路、通电、通供水、通排水、通暖、通讯、通燃气）及宗地红线内场地平整，基础设施较完善。

4、周围环境：估价对象所处区域内有中国尚村皮毛交易市场、肃宁·尚村中国裘皮城、中国肃宁国际毛皮交易中心等交易市场，估价对象周边为小型皮毛皮草经营店铺，商业聚集度较高，人文环境一般。

5、周围配套设施：尚村镇西尚小学，尚村中心卫生院。

五、价值时点：2021年8月31日，为实地查勘之日。

六、价值类型：市场价值。

七、估价原则：本评估报告在遵循独立客观、公正、公平、公开原则的前提下，结合评估目的对估价对象的价格进行评估。具体依据如下原则：

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。

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。

3、价值时点原则。要求估价结果是在根据估价目的的某一特定时间的价值或价格的原则。

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。

5、最高最佳利用原则。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。

八、估价依据:

(一) 全国人大、国务院及有关部门颁布的有关法律、法规及规章

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》(中华人民共和国主席令十三届第 32 号, 2019 年 8 月 26 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

2、《中华人民共和国土地管理法》(中华人民共和国主席令十三届第 32 号, 2019 年 8 月 26 日中华人民共和国第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议通过);

3、《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);

4、《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第 46 号, 2016 年 12 月 1 日);

5、《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)。

（二）有关技术标准

- 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》;
- 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）。

（三）地方政府及有关部门颁布的有关法规、条例、文件、通知及标准

- 1、《河北省建筑工程技术经济指标》;
- 2、《河北省建筑工程预算综合计价》;
- 3、《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》（HEBGYD-A-2012）;
- 4、《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗量定额》（HEBGYD-B-2012）;
- 5、《河北省建筑、安装工程概算费用定额》;
- 6、国家、省、市的其他有关规定。

（四）估价委托人提供的有关资料

- 1、河北省肃宁县人民法院价格评估委托书;
- 2、房屋所有权证复印件;
- 3、不动产登记信息复印件;
- 4、土地登记资料查询结果证明复印件及宗地图复印件;
- 5、执行裁定书复印件;
- 6、他项权利证复印件;
- 7、估价委托人提供的估价所需资料。

（五）评估人员现场勘查搜集的有关资料

- 1、现场查勘资料及影像资料;

- 2、估价机构掌握的房地产市场资料；
- 3、估价对象所处区域状况资料；
- 4、估价对象自身条件资料；
- 5、估价对象坐落示意图；
- 6、估价对象图片；
- 7、估价人员实地踏勘、调查、收集的其他资料；
- 8、房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

九、估价方法

本次估价目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地查勘、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，根据本报告估价目的和估价对象的具体特点，本次评估采用比较法和收益法进行评估。

（一）选用估价方法的理由

- 1、鉴于估价对象为商住楼，其所处区域房地产市场发育较成熟，类似房地产的市场交易案例较多，故采用比较法估价。
- 2、估价对象为商住楼，现已整体出租，属收益性房地产，故采用收益法。
- 3、商业房地产的市场价格与成本关联性弱，故未选用成本法估价。
- 4、假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产。估价对象在价值时点已建成并投入使用，不属于待开发房地产，可再开发能力较低，不宜采用假设开发法估价。

综上所述，确定选用比较法和收益法进行评估。

（二）估价方法

1、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。比较法基本公式：

估价对象价格=可比实例价格×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，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。本次评估采用“持有加转售模式”进行估价，即利用持有期内的期间收益和期末转售收益，选用相应的收益法公式来估价，其基本计算公式为：

$$\text{估价对象收益价格 } V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中：V—收益价值（元，元/m²）；

A_i—期间收益（元，元/m²）；

V_t—期末转售收益（元，元/m²）；

Y_i—未来第 i 年的报酬率（%）；

Y_t—期末报酬率（%）；

t—持有期（年）。

十、估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法和收益法进行测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析，确认估价对象在价值时点的市场价值为 RMB92.75 万元，大写人民币玖拾贰万柒仟伍佰元整，单价 3960 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

姓名	注册号	签名	签名日期
贾世锋	1320150029		2021年9月2日
李 红	1320200156		2021年9月2日

十二、实地查勘期：2021年8月31日。

十三、估价作业日期：2021年8月31日至2021年9月2日。

十四、估价报告应用的有效期：自评估报告出具之日起计算，最长不得超过一年。

河北正达房地产评估事务所有限责任公司

二〇二一年九月二日

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财产处置参考价服务，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。

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用。

4、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会使用。

5、如当事人对此报告有异议，自收到此报告之日起5日内，以书面形式通过法院向我公司提出。

附件

本报告书附件共十一件，为本报告书的有机组成部分，与本报告正文具有同等法律效力。

附件一 估价对象位置图

附件二 估价对象实地查勘相关照片

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 房屋所有权证复印件

附件五 不动产登记信息复印件

附件六 土地登记资料查询结果证明及宗地图复印件

附件七 执行裁定书复印件

附件八 他项权利证复印件

附件九 房地产估价机构备案证书复印件

附件十 评估方企业营业执照复印件

附件十一 执业人员资格证书复印件