

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：平山县人民法院执行的刘方辰与王永胜公路货物运输合同纠纷一案涉及的王永胜、贾红珍共同共有的位于保定市定州市西城区军工路北侧中天新郡怡景苑小区 16#楼 2 单元 1501 室及 16#楼 5 号仓储间的房地产市场价格价值评估

估价委托人：平山县人民法院

房地产估价机构：河北华丰房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：杨占生（注册号：1320030069）

董 梅（注册号：1320110074）

估价报告出具日期：2021 年 12 月 21 日

估价报告编号：冀华丰估字第 X2021120329 号

# 致估价委托人函

平山县人民法院：

受贵院委托，我司秉承独立、客观、公正之原则，对贵院执行的刘方辰与王永胜公路货物运输合同纠纷一案涉及的王永胜、贾红珍共同共有的位于保定市定州市西城区军工路北侧中天新郡怡景苑小区 16#楼 2 单元 1501 室及 16#楼 5 号仓储间的房地产市场价值进行了评估。

**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：**根据估价委托人提供的《不动产权登记信息证明》并结合本次估价目的，本次估价范围包括估价对象房屋所有权及建筑物分摊土地使用权设定范围内不动产，权利人为王永胜、贾红珍，共有情况为共同共有，房屋坐落为保定市定州市西城区军工路北侧中天新郡怡景苑小区 16#楼 2 单元 1501 室及 16#楼 5 号仓储间，房屋总层数为 18 (+17-1) 层，住宅所在层为 15 层（自然层为 16 层），仓储间所在层为 A 层（自然层为 1 层），房屋总建筑面积为 134.07 平方米（其中：住宅建筑面积 123.43 平方米，仓储间建筑面积 10.64 平方米），钢混结构；

**价值时点：**2021 年 12 月 12 日，为注册房地产估价师现场查勘之日；

**价值类型：**为估价对象在价值时点的市场价值；

**估价方法：**比较法、收益法；

**估价结果：**我司根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照科学的估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点的市场价值为 **77.70 万元**（取整至佰元），大写：**人民币柒拾柒万柒仟元整**，住宅评估单价为 6123 元/平方米，仓储间评估单价为 2000 元/平方米。

**特别提示：**

1.本报告采用 EXCEL 电算化连续计算得出最后结果，最终单价受保留小数位数限制，如与总价有误差，以总价结果为准；

2.本估价报告交付估价委托人原件一式四份，报告复印件无效。

特此函告

河北华丰房地产资产评估有限公司

2021 年 12 月 21 日



# 目录

估价师声明	3
估价的假设和限制条件	4
一、一般假设	4
二、未定事项假设	4
三、背离事实假设	5
四、不相一致假设	5
五、依据不足假设	5
六、估价报告使用限制	5
估价结果报告	7
一、估价委托人	7
二、房地产估价机构	7
三、估价目的	7
四、估价对象	7
五、价值时点	9
六、价值类型	9
七、估价原则	9
八、估价依据	10
九、估价方法	11
十、估价结果	12
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
鉴定委托书复印件	14
估价对象位置示意图	15
估价对象现场查勘照片	16
执行裁定书复印件	18
《不动产权登记信息证明》复印件	20
房地产估价机构营业执照复印件	21
房地产估价机构估价资质证书复印件	22
房地产估价师注册证书复印件	26

# 估价师声明

我们郑重声明：

1. 注册房地产估价师在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. 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，但受到估价报告中已经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. 注册房地产估价师是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等房地产估价标准的规定进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告；
5. 注册房地产估价师冯胜波和估价从业人员马硕于 2021 年 12 月 12 日对估价报告中的估价对象进行了实地查勘；
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

## 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨占生	1320030069	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：杨占生 注册号：1320030069	2021年12月21日
董梅	1320110074	中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：董梅 注册号：1320110074	2021年12月21日

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。假设估价对象权属清晰，权利人拥有合法处分权，运作处分方式合法；

2、估价委托人提供了估价对象的《不动产权登记信息证明》，我们对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实；估价委托人应对其提交资料的合法性、真实性、准确性和完整性负责，在无理由怀疑其提交资料的合法性、真实性、准确性和完整性前提下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整；

3、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安全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；

4、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；

5、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，并恰当考虑估价对象被迫转让及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，以及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对估价结果的影响；

6、经注册房地产估价师现场查勘并询问相关当事人，相关当事人未提供估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况的证明材料，经尽职调查后，也未发现、掌握相关情况，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况；

7、经注册房地产估价师现场查勘并询问相关当事人，相关当事人未提供估价对象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证明材料，估价委托人亦未明确存在欠缴税金及相关费用，本次估价假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用；

8、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

## 二、未定事项假设

本次估价测算在考虑估价对象交易税费负担方式及其对估价对象市场价值的

影响时，假设其按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担，届时以相关税务部门的测算结果为准。

### 三、背离事实假设

至价值时点，估价对象处于被查封状态，查封机关为平山县人民法院，查封文号为（2021）冀 0131 执 860 号，查封期限为 2021 年 08 月 27 日至 2024 年 08 月 26 日，根据《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》：涉执房地产处置司法评估结果不应当考虑评估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，故本次估价以估价对象未被查封以及不存在担保物权和其他优先受偿权为假设前提；

### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设；

### 五、依据不足假设

根据估价委托人提供的《不动产权登记信息证明》，查询结果无法明确估价对象所占土地的性质、用途及使用期限等信息，此次估价假设其所占土地为与之对应的且可合法分摊的国有建设用地使用权；

### 六、估价报告使用限制

1、本估价报告和估价结果是估价对象在现状利用条件下、满足全部假设及限制条件下的市场价值；

2、本估价报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容可能导致的损失，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

3、本估价报告经房地产估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方为有效；

4、本估价报告未经房地产估价机构书面同意，不得向估价委托人、当事人、利害关系人和评估报告审核之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上；

5、当事人、利害关系人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；

6、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；

7、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可使用；

8、本估价报告使用期限（估价报告应用的有效期）为一年，即自估价报告出具之日起一年内有效，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使用；

9、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；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。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

名称：平山县人民法院

## 二、房地产估价机构

名称：河北华丰房地产资产评估有限公司

住所：河北省石家庄市长安区体育北大街 66 号中房元泰广场 01 单元 1707

统一社会信用代码：911301057468669355

备案证书编号：冀建房估（石）15 号

备案等级：壹级

法定代表人：李惠民

联系人：马硕

联系电话：0311-87023159

## 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

本次估价对象为王永胜、贾红珍共同共有的位于保定市定州市西城区军工路北侧中天新郡怡景苑小区 16#楼 2 单元 1501 室及 16#楼 5 号仓储间的房地产，依据估价委托人提供的《不动产权登记信息证明》，总建筑面积为 134.07 平方米（其中：住宅建筑面积 123.43 平方米，仓储间建筑面积 10.64 平方米），本次估价范围包括估价对象房屋所有权及建筑物分摊土地使用权设定范围内不动产，亦包含其水、电、暖等共有共用设备设施的价值，不包含室内设备家具等可移动资产，也不包含债权债务。

### （二）估价对象基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权登记信息证明》，权利人为王永胜、贾红珍，至价值时点，王永胜、贾红珍拥有估价对象的房屋所有权，共有情况为共同共有，无权属争议，未设定抵押权及其他他项权利登记，估价对象为估价委托人提供的《不动产权登记信息证明》登记的房屋所有权及建筑物分摊土地使用权设定范围内不动产，总建筑面积为 134.07 平方米（其中：住宅建筑面积 123.43 平方米，仓储间建筑面积 10.64 平方米），具体登记状况见房地产登记状况表（表-1）：

(见下页)



房地产登记状况表

表-1

所有人	证件号码	坐落	不动产权证号	建筑面积(m <sup>2</sup> )	房屋状态
王永胜 贾红珍	132401197401274274 132401197612074221	西城区军 工路北侧 中天新郡 怡景苑小 区 16#楼 2 单元 1501 室	0522463	123.43	无抵押 查封机关：平山 县人民法院、查 封文号：(2021) 冀 0131 执 860 号、查封期限： 2021-08-27 至 2024-08-26
王永胜 贾红珍	132401197401274274 132401197612074221	西城区军 工路北侧 中天新郡 怡景苑小 区 16#楼 5 号	0522463	10.64	无抵押 查封机关：平山 县人民法院、查 封文号：(2021) 冀 0131 执 860 号、查封期限： 2021-08-27 至 2024-08-26
合计				134.07	

(三) 土地基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权登记信息证明》，不动产权证号为 0522463，估价对象权利人为王永胜、贾红珍；

经注册房地产估价师实地查勘，估价对象坐落于保定市定州市西城区军工路北侧中天新郡怡景苑小区，南临军工路，西临龙泉街，临近定州火车站及定州汽车站，交通便捷；周围临近中山公园，自然环境较好，周边范围内有河北农业大学中兽医学院、定州科技中专学校等，区域内人员素质较高，人文环境较好；土地形状较规则，地形地势平坦，地质、土壤条件良好，土地开发程度为红线内外七通（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气），红线内场地平整；

于价值时点，估价对象为自住，无出租，无权属争议，无抵押权，无其他他项权利登记。

(四) 建筑物基本状况

根据估价委托人提供的《不动产权登记信息证明》及注册房地产估价师现场查勘，不动产权证号为 0522463，估价对象现正常使用中，房屋总层数为 18(+17-1)层，住宅所在层为 15 层（自然层为 16 层），仓储间所在层为 A 层（自然层为 1 层），房屋总建筑面积为 134.07 平方米（其中：住宅建筑面积 123.43 平方米，仓储间建筑面积 10.64 平方米）；估价对象功能分区合理、使用方便、空间布局较好，

建筑物三室两厅，南北朝向，室内地砖地面，内墙面涂料粉刷，电视墙壁纸装饰，木包门窗套，厨卫墙面贴砖，地砖地面，卫生间外墙皮部分空鼓，塑钢外窗、塑封阳台，钢筋混凝土结构。

估价对象地基基础承载能力强，承重构件完好，排水设施畅通，楼地面整体面层完好，门窗开关灵活，电梯设备、管道、电气线路及各种照明装置完好，结构完整，无损坏状况，于价值时点维护状况良好，经估价师综合分析测算，判定其综合成新率为 90%。

估价对象所临军工路为双向 6 车道的城市主干道，出租车较多，工作日周一至周五每日 7 时至 20 时（法定节假日和公休日不限行）分尾号限行。

至价值时点，估价对象权属清晰无争议，无租赁、占用、抵押权等他项权利。

## 五、价值时点

2021 年 12 月 12 日，为注册房地产估价师现场查勘之日。

## 六、价值类型

为估价对象在价值时点的市场价值。

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

独立客观公正原则要求估价机构和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。所谓“独立”，就是要求估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，独立完成估价作业；所谓“客观”，就是要求估价机构和估价师在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中任何一方，公平正直地进行估价。

### 2. 合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价；在实际估价中，法律、法规、规章和政策规定不得以某种方式处分的房地产，就不能成为以该种处分方式为估价目的的估价对象；依法判定的估价对象状况通常是估价对象现状，但也可能不是现状，而是有关规定或合同、招标文件等中约定的状况。

### 3. 价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时间的价值或价格。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。确定价值时点应在先，得出评估价值应在后；不论是何种估价目的，评估估价对象价值所依据的市场状况始终是价值时点的状况，但估价对象状况不一定是价值时点的状况。

#### 4. 替代原则

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。房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场下相同的商品有相同的价格。虽然房地产具有独一无二性，但在同一个房地产市场上，相似的房地产也会有相近的价格。

#### 5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，使估价对象的价值最大的一种利用。除现状价值评估外，房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。

### 八、估价依据

（一）本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件：

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日全国人民代表大会常务委员会发布，自2016年12月1日起实施）；

2、《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人大三次会议表决通过，自2021年1月1日起施行）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日中华人民共和国主席令第二十九号公布，自1995年1月1日起施行，2007年8月30日，中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订并公布实施，根据2009年8月27日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议第二次修正，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第三次修正）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日经第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议审议通过，2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议第二次修正并公布实施，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做出修改）；

5、《中华人民共和国城乡规划法》（根据2019年4月23日国第十三届全国

人民代表大会常务委员会第十次会议《关于修改〈中华人民共和国建筑法〉等八部法律的决定》第二次修正）；

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》（1990年5月19日国务院令第55号发布并施行）；

7、《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》；

8、《人民法院委托评估工作规范》；

（二）本次估价采用的技术规程：

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、《河北省建筑工程预算定额》（2012）；

4、《河北省建筑工程安装、装饰、装修工程费率》（2012）；

5、《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》；

（三）估价委托人提供的有关资料：

1、鉴定委托书；

2、不动产权登记信息证明复印件；

3、估价委托人提供的其他资料。

（四）房地产估价机构掌握的有关资料和注册房地产估价师实地勘查、调查所获取的资料等。

## 九、估价方法

依据《房地产估价规范》，根据估价目的及估价对象的状况，应分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法和假设开发法等几种。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法；当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的，应选用假设开发法。

比较法是将估价对象在与价值时点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已知价值作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价值的方法，估价人员在实地查勘且走访附近中介机构的基础上，对估价委托人提供的资料进行了认真分析，估价对象作为住宅用房，周围区域内有大量同类建筑物交易实例可供参考，宜采用比较法进行估价。

收益法是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值来求取估价对象价

值的方法，房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和，具体是预测估价对象未来各期的净收益，然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点相加来求取估价对象价值的方法，估价对象作为成套住宅，其所在区域有同类物业租赁案例，可搜集客观收益资料，故宜选用收益法进行估价。

假设开发法是预期估价对象未来开发完成后的价值，然后减去预期的未来开发成本，税费和利润等来求取估价对象价值的方法。本次估价对象为已建成的住宅房地产，已属于最佳利用方式且暂时无再开发利用的规划条件，再开发可能性不大，故不宜采用假设开发法。

成本法是求取估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，然后将重置成本或重建成本减去折旧来求取估价对象价值的方法，当估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜选用成本法，当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少，且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时，应选用成本法。估价对象为已开发完成项目，另估价对象作为住宅用途，同类房地产交易较多，且同类房地产通常有租金等经济收入，估价对象可采用比较法和收益法估价，故此次估价不宜采用成本法估价。

综上所述，采用比较法和收益法作为本次评估的方法，最终确定估价对象的估价结果。

## 十、估价结果

注册房地产估价师根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照科学的估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点的市场价值为 77.70 万元（取整至佰元），大写：人民币柒拾柒万柒仟元整，住宅评估单价为 6123 元/平方米，仓储间评估单价为 2000 元/平方米。

## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号
杨占生	1320030069
董梅	1320110074

## 十二、实地查勘期

2021 年 12 月 12 日

## 十三、估价作业期

2021 年 12 月 10 日至 2021 年 12 月 21 日