

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 2112004 号

估价项目名称：刚春杰位于威县东商贸街西侧的门市楼市场价值评估

估价委托人：威县人民法院

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 12 月 29 日

致估价委托人函

威县人民法院:

接受贵院委托，我们对刚春杰位于威县东商贸街西侧的门市楼（包括土地）在价值时点的价值进行了评估。

一、估价对象：估价对象为刚春杰位于威县东商贸街西侧的门市楼，建筑面积 286 平方米；土地用途为门市，使用权类型为出让，土地面积 221 平方米。

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 12 月 27 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 RMB158.73 万元，大写人民币壹佰伍拾捌万柒仟叁佰元整，单价 5550 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、实地勘查，估价对象门市楼有扩建。经与估价委托人沟通，估价对象的建筑面积依据房屋所有权证，不考虑扩建部分的价值，提请报告使用方及相关方注意。

3、本次评估交付估价委托人评估报告原件四份，报告复印件无效。

4、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。

5、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：

二〇二一年十二月二十九日

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12月27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12月29日
李红	1320200156		2021年12月29日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的一般假设

1、本次评估所依据的威县人民法院委托书、房屋所有权证、国有土地使用证、土地登记申请书、他项权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、实地勘查，估价对象门市楼有扩建。经与估价委托人沟通，估价对象的建筑面积依据房屋所有权证，不考虑扩建部分的价值，提请报告使用方及相关方注意。

7、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。

8、价值时点，部分门市出租，用作冀村黑猪肉。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、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。

3、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。

三、背离实际情况假设

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、担保、纠纷和其他优先受偿权等因素的影响。

四、不相一致假设

无。

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

威县人民法院

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 1 栋 2 层门市楼，位于威县东商贸街西侧，建筑面积 286 平方米，土地面积 221 平方米。本次评估范围包括建筑物及土地。

（二）估价对象基本情况

估价对象为刚春杰位于威县东商贸街西侧的门市楼，建筑面积 286 平方米；土地用途为门市，使用权类型为出让，土地面积 221 平方米。

1、登记状况

(1) 房产登记状况

房产登记状况一览表

房屋所有权证号		房屋所有权证字第 08 号					
所有权人		刚春杰		所有权性质		私产	
共有人		—					
房屋座落		东商贸街西侧		地号		—	
房屋状况	幢号	房号	间数	建筑结构	层数	建筑面积 (平方米)	备注
	拐角门市楼			砖混	2	286	—
附记	无						

(2) 土地登记状况

土地登记状况一览表

土地使用权证号	威国用(2003)字第转 02 号						
土地使用者	刚春杰						
地址	东商贸街西侧						
图号	—						
地号	—						
用途	门市						
批准使用期限	29 年						
登记日期	2003 年 2 月						
用地面积	221m ²						
宗地四至	东: 公路, 西: 地, 南: 公路, 北: 王振兴						
备注	由 92 年出 29 号转来, 该宗地已在我局办理抵押手续。						

2、权益状况

估价对象的房屋所有权人为刚春杰, 土地所有权归国家所有, 刚春杰以出让方式取得土地使用权, 土地起始时间为 2003 年 2 月, 土地使用权批准使用期限 29 年。至价值时点土地剩余使用年限约为 10.1 年。

至价值时点，估价对象部分已出租，估价对象设有抵押权且被查封。本次评估不考虑租赁、查封、抵押、担保、纠纷和其他优先受偿权等因素的影响。

3、实物状况

(1) 房产状况

估价对象为 1 栋地上 2 层砖混结构楼房，砖砌墙体，楼板顶，建筑面积 286 平方米，层高约 3.4 米，建成年代约为 1996 年。外墙面贴砖、局部铝塑板，内墙面抹灰刷涂料或贴壁布，地砖地面或水泥地面，顶棚抹灰刷涂料或石膏板吊顶，铝合金门窗或木门窗，内套装门，外玻璃门或卷闸门。设有照明、通讯、给排水等设施。该楼 1 层为门市，部分自用、用作农业农资供销合作社、农资经销处等，部分出租、用作冀村黑猪肉；2 层闲置。估价对象空间布局较合理，采光、通风较好，估价对象所在建筑物基础无沉降情况，维护保养状况一般，为基本完好建筑物。

(2) 土地状况

估价对象土地位于威县东商贸街西侧，土地使用权类型为国有出让，土地使用者为刚春杰，用途为门市，用地面积为 221 平方米。至价值时点土地剩余使用年限为 10.1 年。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、通热、通讯、通气）及宗地红线内场地平整，基础设施完善。

(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：估价对象位于威县东商贸街西侧。

2、交通：东临友谊大街，南临顺城路，有V3线、V4线等公交线路通过，交通便捷度较好。

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、通热、通讯、通气）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龙泽嘉园、中华苑、建设小区等住宅小区，有天天装饰城、中华建材市场、沿街门市等商业，住宅聚集度一般、商业聚集度较好，人文环境一般。

5、周围配套设施：

（1）学校：乐迪幼儿园、威县朝阳路小学、实验中学等。

（2）医院：威县妇女儿童医院等。

（3）银行：河北省农村信用合作社（威县农村信用合作联社营业部）、邢台银行（威县顺城路支行）、中国建设银行（威县支行）等。

6、其他：威县法治文化公园。

五、价值时点：2021年12月27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、威县人民法院委托书;
- 2、房屋所有权证复印件;
- 3、国有土地使用证复印件;
- 4、土地登记申请书复印件;
- 5、他项权证复印件;
- 5、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、鉴于估价对象为门市楼，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、估价对象为门市楼，现已出租，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 RMB158.73 万元，大写人民币壹佰伍拾捌万柒仟叁佰元整，单价 5550 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12月29日
李 红	1320200156		2021年12月29日

十二、实地查勘期：2021年12月27日。

十三、估价作业日期：2021年12月27日至2021年12月29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

二〇二一年十二月二十九日

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 威县人民法院委托书复印件

附件四 房屋所有权证复印件

附件五 国有土地使用证复印件

附件六 土地登记申请书复印件

附件七 他项权证复印件

附件八 房地产估价机构备案证书复印件

附件九 评估方企业营业执照复印件

附件十 执业人员资格证书复印件