



保定恒泰房地产估价 有限责任公司 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：关于保定市中级人民法院委托对周成、叶康琼坐落于
保定市涞源县广昌大街东侧周成商业楼1号楼101号、
2号楼101号、3号楼101号的房地产市场价值的评估

估价委托人：保定市中级人民法院

房地产估价机构：保定恒泰房地产估价有限责任公司

注册房地产估价师：李永霞 注册号：1320060007

耿朝辉 注册号：1319960025

估价报告出具日期：2022年8月31日

估价报告编号：冀恒泰字第202208A570号

致估价委托人函

保定市中级人民法院：

受贵方委托，我公司根据贵方提出的“为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据”的估价目的，依照中华人民共和国估价标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法（即采用比较法、成本法和收益法），在认真分析现有资料的基础上，经过测算，并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行分析，对由贵方委托的坐落在保定市涞源县广昌大街东侧周成商业楼1号楼101号、2号楼101号、3号楼101号房地产（房屋总建筑面积720.48m²，共有宗地面积124.20m²），于价值时点2022年6月30日的价格进行了科学、客观、合理的估价，估价结果如下：估价对象房地产市场价值为：3621853元，人民币大写：叁佰陆拾贰万壹仟捌佰伍拾叁元整；综合单价为5027元/m²，人民币大写：伍仟零贰拾柒元每平方米。

本报告交付估价委托人估价报告原件陆份，报告复印件无效。

特此函告

保定恒泰房地产估价有限责任公司
法定代表人（签章）：
2022年8月31日

目 录

一、估价师声明	1
二、估价的假设和限制条件	2
三、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	12
(六) 价值类型	12
(七) 估价原则	12
(八) 估价依据	13
(九) 估价方法	15
(十) 估价结果	17
(十一) 注册房地产估价师	18
(十二) 实地勘察期	18
(十三) 估价作业期	18
四、估价技术报告	19
五、附件	
(一) 《河北省保定市中级人民法院鉴定委托书》复印件	
(二) 估价对象位置图及现场查勘照片	
(三) 《不动产权证书》及相关资料复印件	
(四) 房地产估价机构《企业法人营业执照》复印件	
(五) 房地产估价机构《房地产价格评估机构资格证书》复印件	
(六) 注册房地产估价师资格证书复印件	

一 估价师声明

我们郑重声明：

1、注册房地产估价师在本估价报告中对事实的说明是真实的和准确的，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，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

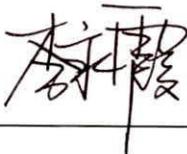
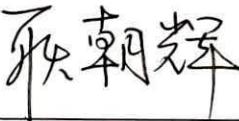
3、注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》GB/T50899—2013，中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291—2015 进行估价工作，形成意见和结论，撰写估价报告。

5、注册房地产估价师于 2022 年 8 月 4 日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与实地查勘的人员有李永霞、耿朝辉、董业松。我们对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

参与本次估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
李永霞	1320060007		2022 年 8 月 31 日
耿朝辉	1319960025		2022 年 8 月 31 日

二 估价的假设和限制条件

一、一般假设

(1) 本次估价委托方提供了《不动产权证书》及相关资料复印件资料，本次估价设定估价对象具有合法产权，其实际使用与规划要求一致，所占土地为国有出让土地；且为该估价对象的最高最佳使用。

(2) 本次估价以估价委托人提供《河北省保定市中级人民法院鉴定委托书》、《不动产权证书》及相关资料复印件为依据，房地产估价师无权到上述主管部门对其权属证明资料及其记载的内容进行核实。故本次估价以估价委托人提供的资料真实、合法、准确为前提估价。如因委托人提供资料有误而造成估价结果失实，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

(3) 本次估价对象土地登记使用权面积为 124.20m²，依据《不动产权证书》宗地图地上房屋 2 号楼、3 号楼已超出宗地红线，经咨询涞源县自然资源和规划局，估价对象不动产为政府解决历史遗留项目，2 号楼、3 号楼挂接在宗地 124.20 m²土地上，本次估价以估价对象现状及《不动产权证书》确权登记进行估价特提醒报告使用者注意。

(4) 本次估价结果仅为周成、叶康琼位于保定市涞源县广昌大街东侧周成商业楼 1 号楼 101 号、2 号楼 101 号、3 号楼 101 号三幢建筑物及所占土地使用权的价值，即估价对象房地产的价值，使用权益与评估价值相对应。应委托方要求本次估价未考虑地上未确权房屋的价值，估价结果仅为地上已确权房屋及所占土地的价值。且本次估价未考虑估价对象可能设立的抵押权或其他他项权利，即为干净产权下的房地产价值。

(5) 注册房地产估价师于 2022 年 8 月 4 日对估价对象进行了实地查勘，且依据《河北省保定市中级人民法院鉴定委托书》及估价目的，已明确价值时点为 2022 年 6 月 30 日，依据委托书要求本次估价时点确定为 2022 年 6 月 30 日。

(6) 注册房地产估价师已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘，参与实地查勘的人员有李永霞、耿朝辉、董业松。实地查勘日期为 2022 年 8 月 4 日，估价人员并未对估价对象做建筑物基础、房屋结构上的检验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备、本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

(7) 涉执房地产的处置涉及评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用，该费用可以从财产处置价款中扣除，但如果需要买受人额外负担，该费用从评估结果中予以扣除，本条敬请报告使用者注意。

(8) 本次估价结果为估价对象房地产的价值，估价对象市场价格对应的交易税费按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。人民法院未明确是否存在租赁权、用益物权及占有使用情况，本次估价假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(9) 人民法院未明确本次估价对象存在欠缴税金及相关费用，故本次估价设定估价对象于价值时点不存在欠缴税金及相关费用。

(10) 在价值时点，房地产市场为公开、平等、自愿交易的市场。不考虑特殊交易方，亦未考虑快速变现等处分方式及国家宏观经济政

策发生的变化，以及遇到自然力和其他不可抗力对估价对象的影响。

(11) 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，估价对象的价值将发生相应变化，估价结果也需做相应调整。

二、未定事项假设

估价委托人提供资料中未记载建筑物的建成年代，经注册房地产估价师实地调查，估价对象建成于 2006 年，本次估价建筑物的年代仅在本报告中使用，不作其他任何用途使用。

三、背离事实假设

(1) 依据《河北省保定市中级人民法院鉴定委托书》要求本次估价值时点为 2022 年 6 月 30 日，但估价师实地查勘日为 2022 年 8 月 4 日，本次估价设定估价对象房地产状况于 2022 年 6 月 30 日至 2022 年 8 月 4 日未发生变化。

(2) 依据委托方提供的估价对象相关资料，估价对象于价值时点存在抵押权并且已被查封，依据估价目的设定本次估价不考虑评估对象被查封以及可能存在的担保物权和其他优先受偿权的影响。

四、不相一致假设

无不相一致假设。

五、依据不足假设

无依据不足假设。

六、估价报告使用限制

(1) 本估价结果只适用于本次估价目的，若改变估价目的或使用条件需另行评估。请按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等适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可使用。

(4) 本估价报告有效期壹年，自报告提交之日起计算，即估价报告应用的有效期为 2022 年 8 月 31 日至 2023 年 8 月 30 日。随着时间及市场情况的变化，该价格需作相应调整。如果使用本估价结果的时间与估价报告出具日期相差一年或以上，我们对此结果造成的损失不负任何责任。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。

(5) 报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在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评估结论的准确性。

(6) 对估价报告有异议的，请于收到估价报告之日起五日内向保定市满城区人民法院提交《异议申请书》，我公司自收到《异议申请书》之日起五日内给予书面答复。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。

(7) 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复印件概不认可且不承担责任。

(8) 本估价报告中内容未经估价机构同意，报告中的内容不得见诸任何公开媒体和第三方。

三 估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人：保定市中级人民法院

地 址：保定市天鹅中路 1 号

联系电话：0312-12368

二、房地产估价机构

房地产估价机构：保定恒泰房地产估价有限责任公司

法定代表人：耿朝辉

资格等级：贰级

证书编号：冀建房估（保）14 号

地 址：保定市莲池区七一中路 459 号 14 号综合楼 451-1407 号

电 话：（0312）2060584 5921070

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、区域因素：

包括影响房地产价格水平的委估对象在城市中所处的位置，所处区域的繁华程度，交通条件，临街状态，公共基础设施水平，区域环境状况等。

估价对象房地产坐落于保定市涞源县广昌大街东侧周成商业楼 1 号楼 101 号、2 号楼 101 号、3 号楼 101 号，现为周成、叶康琼所有。涞源县属保定市辖县，位于太行山、燕山、恒山三山交汇处，是拒马源、涞水源、易水源三源发祥地，全县总面积 2448 平方公里；辖 17

个乡镇，285 个行政村，平均海拔 1000 米左右。涞源县东临涞水、易县，南接唐县、顺平、阜平，西接山西省灵丘县，北与河北蔚县相连，距北京 265 公里，天津 300 公里，石家庄 236 公里，保定市 150 公里，山西大同市 256 公里。涞源县水和电力丰沛，境内有唐河、拒马河两条主要河流，流长 80 公里，年径流总量 4.66 亿立方米，且有 11 万伏电站两座，35 千伏电站 12 座，装机 1.2 万千瓦火电厂一座，水电站 41 座，年发电量近 2 亿度。涞源县矿产资源丰富，其境内矿产资源不仅种类多，品位高，而且埋藏浅，储藏大，现已探明 43 种，主要有铁、铜、铅、锌、金、银、钼、石棉、大理石、石灰石、白云岩矿等。目前，全县年开采矿石总量为 100 多万吨，仅占储量的 5%，选矿能力仅占开采量的 70%，冶炼基本处于空白，全县尚有支家庄北铁矿，独山城铁矿，大湾锌钼矿、大理石、石灰石、白云岩矿等一大批规模矿山处于未开发利用状态，开发前景非常可观。涞源县交通便利，通讯发达，境内有七条国家级、省级公路穿境而过，五条主要公路干线，分别通往北京、天津、石家庄、保定、张家口、山西等地，且京原（北京—原平）铁路线横贯东西。估价对象地处保定市涞源县广昌大街东侧周成商业楼 1 号楼 101 号、2 号楼 101 号、3 号楼 101 号，西临广昌大街，南为百泉路，距汽车站约 600 米左右。该估价对象周围分布着较多商业服务用房，集聚规模明显，客流量较大。估价对象所临广昌大街为涞源县生活型主干道，路面宽阔且路况良好，多条公交线路在估价对象附近均设有站点，出租车在广昌大街上穿梭往来，交通便捷。估价对象所处地理位置优越，各项城市基础设施及公共配套服务设施齐全，是一个较理想的经营居住场所。

2、个别因素:

影响房地产价格水平的个别因素主要包括:房地产权属、规模、用途、新旧程度,装修,设施设备,平面布置,工程质量,建筑结构,楼层,朝向,维护、保养、使用情况等。

依据估价委托人提供的《不动产权证书》及相关资料复印件,该估价对象房地产现为周成、叶康琼所有,证号为冀(2018)涞源县不动产权第0000365号,房屋坐落涞源县广昌大街东侧周成商业楼1号楼101号、2号楼101号、3号楼101号,不动产单元号:130630 001033 GB00016 F00010001/130630 001033 GB00016 F00020001/130630 001033 GB00016 F00030001,权利性质为出让/自建房,用途为综合用地/商业服务,共有宗地面积124.20 m²/房屋建筑面积496.80 m²、150.00 m²、73.68 m²,房屋总层数为4层、3层和1层,使用期限为2006-12-28起2056-12-27止。(本次委估对象建筑物详细状况见下表(见表1)):

表 1: 房屋个别因素状况表

幢号	用途	建筑年代(年)	建筑结构	建筑面积(平方米)	所在层数	质量、维护及装修情况
1号楼	商业服务	2006	混合	496.80	1-4层	为一幢四层混合结构建筑物，现为柒牌及居住使用。外墙面粘贴墙砖或刷防水涂料，一层室内地面铺地板砖，墙面及顶棚刷乳胶漆；二、三层地面铺地板砖，墙面做装饰墙面，顶棚做石膏板吊顶且安装射灯；四层地面铺木地板或地板砖，墙面刷涂料，顶棚做石膏板吊顶；楼内设有钢筋混凝土安全楼梯地板砖或木地板台阶踏步，铝合金外窗或玻璃橱窗，钢框玻璃双开门，水、电、暖等设施齐全。估价对象建筑物建筑工程质量良好，使用功能优良。
2号楼	商业服务	2006	混合	150.00	1-3层	为一幢三层混合结构建筑物，现与1号楼连通使用。外墙面刷涂料，室内装修状况基本相同：地面铺地板砖，墙面刷涂料，顶棚做石膏板吊顶或刷乳胶漆，铝合金外窗，电、暖等设施齐全。估价对象建筑物建筑工程质量良好，使用功能优良。

幢号	用途	建筑年代(年)	建筑结构	建筑面积(平方米)	所在层数	质量、维护及装修情况
3号楼	成套住宅	2006	混合	73.68	1层	为一幢一层混合结构建筑物，现做居住使用。外墙面粘贴墙砖，室内地面铺地板砖，墙面刷涂料，顶棚刷涂料，塑钢外窗，水、电等设施齐全。估价对象建筑物建筑工程质量良好，使用功能优良。
合计				720.48		

五、价值时点

依据本次估价的《河北省保定市中级人民法院鉴定委托书》及估价目的，估价委托人委托确定本次估价的时点为 2022 年 6 月 30 日。

六、价值类型

本次估价结果是指估价对象在价值时点 2022 年 6 月 30 日的房地产市场价值。

市场价值为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

根据房地产估价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，估价机构和估价人员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，公平合理地进行估价。

2、 合法原则

评估价值为注册房地产估价师依法判定的估价对象状况下的价值。估价对象房地产符合城市规划对土地用途、容积率、覆盖率、建筑高度、建筑风格的要求，即应以估价对象合法使用、合法处分为前提进行

3、 价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次估价对房地产的市场情况及其自

身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

4、 替代原则

替代原则的理论依据是同一市场上相同物品具有相同的市场价值的经济学原理。替代原则是保证房地产估价能够通过运用市场资料进行和完成的重要理论前提：只有承认同一市场上相同物品具有相同的市场价值，才有可能根据市场资料对估价对象进行估价。

5、 最高最佳利用原则

在合法前提下的最高最佳利用是能使该房地产获利最大的使用方式。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳利用状态。经过估价人员综合分析并进行现场查勘后，认为该估价对象保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。

八、 估价依据

1、 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，十三届全国人大三次会议表决通过，2021年1月1日开始施行）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2020年1月1日施行，中华人民共和国主席令第32号）；

3. 《中华人民共和国土地管理法》（2020年1月1日施行，中华人民共和国主席令第32号）；

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

5. 《中华人民共和国契税法》（2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2021年9月

1 日起施行)；

6. 《中华人民共和国耕地占用税法》（2019年9月1日施行，中华人民共和国主席令第18号）；

7. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年9月1日施行，中华人民共和国国务院令第743号）；

8. 《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日施行，中华人民共和国国务院令第55号）；

9. 《河北省土地管理条例》（2022年3月30日河北省第十三届人民代表大会常务委员会第二十九次会议修订通过，2022年6月1日起施行）；

10. 《河北省人民政府关于加强和改进征地工作建立被征地农民基本生活保障制度的通知》（河北省政府冀政【2004】37号）；

11. 《河北省人民政府关于完善征地区片综合地价的公告》（冀政发〔2020〕5号）；

12. 《河北省人民政府办公厅关于公布取消和停止征收108项行政事业性收费项目的通知》（冀政办函〔2008〕57号）；

13. 《保定市土地利用总体规划》；

14. 《保定市土地资源》；

15. 《保定市国土资源局制定的相关规定》。

2、技术标准及规范

(1) 《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

(2) 《房地产估价基本术语标准》GB/T 50899-2013；

(3) 《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）；

(4) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）；

(5) 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)；

(6) 《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；

(7) 《人民法院委托评估工作规范》法办〔2018〕273号；

(8) 《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》。

3、委托方提供的估价对象登记及权利状况资料

(1) 《河北省保定市中级人民法院鉴定委托书》；

(2) 《不动产权证书》及相关资料复印件；

4、我公司估价人员现场踏勘搜集到的资料

(1) 实地查勘记录及影像资料；

(2) 房地产估价机构收集的相关资料。

九、估价方法的选用

估价方法通常有比较法、收益法、成本法及假设开发法等四种估价方法。比较法适用于在同一地区或同一供求范围内的类似地区中，与估价对象房地产相类似的房地产的交易较多的估价；收益法适用于有收益或有潜在收益的房地产的估价；成本法适用于无市场依据或市场依据不充分而不宜采用比较法、收益法、假设开发法的估价；假设开发法适用于具有投资开发或再开发潜力的房地产的估价。

本次估价的估价目的是对已建成的房地产进行市场价值的估价，通过实地查勘和对周边区域的调查并分析有关资料之后，估价对象房地产存在收益且类似收益可以取得，故可采用收益法进行评估；根据估价对象的特点和实际情况，认为1号楼商业该房地产区域内类似交易案例可以取得，可采用比较法进行评估；估价对象不动产为政府解决历史遗留项目，2号楼、3号楼挂接在宗地124.20 m²土地上，故2

号楼和 3 号楼可采用成本法。并且估价对象以保持现状继续使用为最高最佳使用，并结合估价人员的经验，最终确定房地产评估结果。

建筑物估价方法定义及简要的测算过程

(一) 收益法测算过程

收益法是指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。

假设估价对象建筑物分别出租，在未来使用年限内，每年可获得稳定的年净收益，且每年的资本化率保持不变，确定计算公式为：

$$V = (A - B) / R \times [1 - 1 / (1 + R)^n]$$

其中：V——房地产价格

A——一年总收益

B——一年总成本

R——资本化率

n——有效使用年期

本次运用收益法测算的估价对象房地产价值为 3992900 元。

(二) 比较法和成本法测算过程

1、运用比较法测算临街商业门脸（1 号楼 101 号）的价值，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。

比较法以替代原理为理论基础，自调查搜集的交易实例中选取三宗与估价对象类似的住宅用房作为可比实例，在建立比较基础上，对估价对象进行交易情况修正、市场状况调整及房地产状况调整（包含区域因素修正和个别因素修正），运用以下公式测算出估价对象的比

较价值。

估价对象房地产的价格=比较实例房地产的价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×区域因素修正系数×个别因素修正系数。

运用比较法测算的估价对象 1 号楼 101 号的比较价值为 2967883 元。

2、运用成本法测算院内建筑物（2 号楼 101 号、3 号楼 101 号）的价值，成本法是求取估价对象房屋在价值时点时的重置价格，然后扣除折旧或乘以成新率，以此估算估价对象的客观合理价格的方法。成本法的理论依据是生产费用价值论和替代原理。

重置价格是假设在价值时点重新建造的与估价对象具有相同效用的全新状态的建筑物价值。估价时需要考虑所需的一切合理、必要的费用，包括建筑安装工程费、管理费、投资利息。

估价中，各项费用的取值参考了该项目的实际建造成本，以分析项目的特点，主要是按同类建筑物的市场价格和水平测算。

运用成本法测算的估价对象 2 号楼 101 号、3 号楼 101 号建筑物的成本综合价值为 283164 元。

本次估价运用比较法、成本法测算的估价对象总价值为 3251047 元。

十、估价结果

注册房地产估价师遵循各项估价原则，根据估价目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，采用收益法、比较法和成本法进行了测算，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点 2022 年 6 月 30 日的估价结果如下：