

## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：冀嘉泽[2019]房估字第 11502 号

估价项目名称：刘建增所有的位于肃宁县光华街检察院家属区的住宅房地产市场价格评估

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：赵立永 注册号：1320150131

苗艳青 注册号：1320180092

估价报告出具日期：2019 年 12 月 12 日

## 致估价委托人函

肃宁县人民法院：

受贵院委托，我对贵院在执行中国银行股份有限公司沧州分行与刘建增借款合同纠纷一案中涉及的刘建增位于肃宁县光华街检察院家属区的住宅房地产进行了房地产价值评估。

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：《房屋所有权证》冀肃房权证肃宁镇字第 05900 号，房屋所有权人为刘建增，混合结构，共 2 层，位于 1-2 层，建成于 1997 年，中等装修，建筑面积 209.66 平方米。其它状况详见估价结果报告。

价值时点：2019 年 11 月 6 日

价值类型：房地产价值。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、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 2019 年 11 月 6 日的房地产价值为人民币 133.64 万元，人民币大写：壹佰叁拾叁万陆仟肆佰元整，单价：6374 元/平方米。

### 特别提示：

1. 估价结果为房地产价值，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价值，不含室内可移动物品及其他债权债务。

6. 本报告仅供委托估价人确定财产处置参考价时使用。

7. 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 2019 年 12 月 12 日起至 2020 年 12 月 11 日止。

8. 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。

河北嘉泽房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十二月十二日

# 目录

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	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、 估价作业期	13
十四、 估价报告使用期限及限制	13
附件	14

1. 估价对象所处位置示意图
2. 估价对象现场查勘照片
3. 《肃宁县人民法院司法鉴定委托书》复印件
4. 《河北省肃宁县人民法院执行裁定书》复印件
5. 《房屋所有权证》复印件
6. 《土地登记审批表》复印件
7. 《房屋他项权证》复印件
8. 房地产估价机构营业执照复印件
9. 房地产估价机构名称变更证明
10. 房地产估价机构资格证书复印件
11. 房地产估价师资格证复印件

## 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 2019 年 11 月 6 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。  
估价委托人及房地产估价师一同查勘，并已在查勘记录上签字。
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《房屋所有权证》和《土地登记审批表》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) 本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(4) 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。

(5) 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。

### 2. 未定事项假设

无未定事项假设。

### 3. 背离事实假设

根据估价委托人提供的《房屋他项权证》和《河北省肃宁县人民法院执行裁定书》，估价对象存在抵押权且处于被查封状况。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. 不相一致假设

无不相一致假设。

## 5. 依据不足假设

无依据不足假设。

## 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中国银行股份有限公司沧州分行与刘建增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) 估价对象所分摊的土地使用权类型为划拨，转让时需缴纳土地出让金，提醒报告使用者注意！

(9) 当事人、利害关系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：肃宁县人民法院

### 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：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：0311-85379919 85379918

### 三、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。

### 四、估价对象

#### 1. 估价对象范围

估价对象为刘建增位于肃宁县光华街检察院家属区的住宅，证载建筑面积 209.66 平方米，含分摊的国有建设用地使用权，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

估价对象位于肃宁县光华街检察院家属区，门牌号为检察院小区东区 45 号。

估价人员于 2019 年 11 月 6 日在估价委托人的领勘下对估价对象进行了

实地查勘。估价对象为二层楼房带小院，建筑物共 2 层，估价对象位于第 1-2 层，建筑物外墙抹灰、前墙贴壁砖，室内内墙面抹灰刷涂料，瓷砖地面，客厅灯池吊顶，铝合金门窗、木包门、木门套、木窗套、包暖气、木制楼梯；厨房、卫生间瓷砖地面，内墙面贴墙砖，PVC 吊顶。水、电、暖气等设施较齐全，维护保养良好，为基本完好房。

估价对象所在宗地地势平坦，基础较好适宜建筑，至价值时点，宗地外开发程度达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气及场地平整），基础设施完备度高。

### 3. 估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋所有权证》（冀肃房权证肃宁镇字第 05900 号），估价对象房屋坐落于肃宁县光华街检察院家属区，房屋所有权人为刘建增，房屋共有情况：单独所有，规划用途为住宅，房屋总层数为 2 层，所在层数为 1-2 层，建筑面积 209.66 平方米。

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，根据估价委托人提供的《土地登记审批表》（编号：（95）098 号），土地使用者为肃宁县检察院，土地座落于肃宁县土产公司南面，宗地共用面积 15.53 亩，土地类别为耕地，权属性质为国有土地，批准用途为家属宿舍，未登记土地使用权类型。经向当地自然资源和规划局咨询，该土地使用权类型为划拨，本次评估设定土地使用权类型为划拨，宗地四至：东至公路、南至地、西至地、北至土道。

根据估价委托人提供的《房屋他项权证》（冀肃房他证肃宁镇字第 8023 号），估价对象房屋存在抵押权，房屋他项权利人为中国银行股份有限公司肃宁支行，他项权利种类为抵押，债权数额 900000 元，登记时间 2013 年 5

月 16 日。

根据估价委托人提供的《河北省肃宁县人民法院执行裁定书》（[2019]冀 0926 执恢 97 号），估价对象处于被查封状况，查封机关为肃宁县人民法院。

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光华街。

肃宁县位于河北省中部，隶属于沧州市，总人口 37 万，总面积 525 平方公里，耕地面积 56 万亩。辖 9 个乡镇，7 个社区，254 个行政村，拥有 1 个省级经济开发区和 1 个省级物流产业聚集区。肃宁是全国平安建设先进县、国家园林县城、全国绿化模范县、国家现代农业示范区、全国蔬菜产业重点县，是中国裘皮之都、中国圆茄之乡、中国针纺服装名城。

肃宁县位于雄安新区正南 50 公里，地处京、津、石金三角位置，距北京、天津、石家庄各 150 公里，距黄骅大港 160 公里，距北京第二机场 90 公里。京九、朔黄两条铁路，大广、保沧两条高速分别在肃宁交叉过境，形成独特的“双黄金十字”。正在建设的曲港高速和规划建设中的雄商高铁将过境肃宁并设站，肃宁将成为京津冀协同发展中一个重要的交通枢纽。

估价对象邻近德善街，交通较便捷，周边有蓝天双语幼儿园、肃宁县第四实验小学、肃宁县第三中学、工商银行、建设银行、肃宁县骨伤科医院、耀华购物中心等配套设施较齐全。

估价对象位置图：



## 五、价值时点

依据司法鉴定委托书约定价值时点，本次估价价值时点为 2019 年 11 月 6 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：

1. 《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日中华人民共和国主席令第62号）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007年8月30日中华人民共和国主席令第72号）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2004年8月28日中华人民共和国主席令第28号）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日中华人民共和国主席令第46号）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第256号）；
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》（中华人民共和国国务院令第55号）；
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》（法释[2018]15号）；
8. 《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）

### （二）技术规范及约束性文件：

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. 《肃宁县人民法院司法鉴定委托书》（[2019]肃法委评字第11号）；

2. 《河北省肃宁县人民法院执行裁定书》（[2019]冀 0926 执恢 97 号）复印件；

3. 《房屋所有权证》复印件；
4. 《土地登记审批表》复印件；
5. 《房屋他项权证》复印件；
6. 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》，主要的估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。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。

估价对象是交易性活跃的住宅房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法；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 2019 年 11 月 6 日的房地价值为人民币 133.64 万元，人民币大写：壹佰叁拾叁万陆仟肆佰元整，单价：6374 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：

姓名	注册号	签 名	签名日期
赵立永	1320150131		
苗艳青	1320180092		

### 十二、实地查勘期

2019 年 11 月 6 日

### 十三、估价作业期

2019 年 11 月 6 日至 2019 年 12 月 12 日

### 十四、估价报告使用期限及限制

1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自 2019 年 12 月 12 日至 2020 年 12 月 11 日。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途、若改变用途，必须重新估价。

## 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 《肃宁县人民法院司法鉴定委托书》复印件
- 附件四 《河北省肃宁县人民法院执行裁定书》复印件
- 附件五 《房屋所有权证》复印件
- 附件六 《土地登记审批表》复印件
- 附件七 《房屋他项权证》复印件
- 附件八 房地产估价机构营业执照复印件
- 附件九 房地产估价机构资格证书复印件
- 附件十 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

