

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：王朝华位于清河县三羊街北太行路东侧（东方茗居A栋  
3单元1702室）住宅、车库用途房地产市场价值评估

估价委托人：清河县人民法院

房地产估价机构：邢台正通房地产评估有限公司

注册房地产估价师：侯振民（注册号：1320170117）

刘 冲（注册号：1320180079）

估价报告出具日期：2022年7月15日

估价报告编号：冀邢正通评字[2022]第1072号

## 致估价委托人函

清河县人民法院：

受贵院委托，我公司对王朝华位于清河县三羊街北太行路东侧（东方茗居 A 栋 3 单元 1702 室）的房地产市场价格价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定涉执房地产的市场价值提供参考依据。

价值时点：2022 年 6 月 23 日。

估价对象范围：估价对象为位于清河县三羊街北太行路东侧（东方茗居 A 栋 3 单元 1702 室）的房地产，包括其占用范围内的分摊土地。

价值类型：本次估价采用市场价值，即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，未考虑房产租赁、抵押、查封等他项权力限制因素的影响。

注册房地产估价师根据实地查勘和调查，遵照《中华人民共和国城市房地产管理法》、国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等法律法规和技术标准，遵循独立、客观、公正、合法等估价原则，按照估价工作程序，在认真分析现有资料的基础上，运用科学的估价方法经过全面细致的测算，确定估价对象于价值时点 2022 年 6 月 23 日在现状权利状态及满足各项限制条件下的市场价值为 111.39 万元，大写金额：人民币壹佰壹拾壹万叁仟玖佰元整，详见下表：

房屋所有权证编号	房屋所有权人	座落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
清河房权证清字第 20162604 号	王朝华	清河县三羊街北太行路东侧（东方茗居 A 栋 3 单元 1702 室）	住宅	134.21	7324	98.30
			车库	37.40	3500	13.09
合计				171.61		111.39

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涉执房地产市场价值提供参考价服务，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、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；自评估报告出具之日起超过一年的，需重新进行估价。

5、当事人、利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告五日内以书面形式向人民法院提出；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。

6、根据委托方提供的资料及介绍，至价值时点，估价对象的范围包括房屋所有权证：【清河房权证清字第 20162604 号】登记的房地产，估价对象的记载用途为住宅和车库，产权面积共 171.61 平方米（其中成套住宅面积 134.21 平方米，车库面积 37.40 平方米），如上述情况发生改变，则估价结果需做相应调整。

7、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！估价的详细结果、过程及有关说明，请见《估价结果报告》

邢台正通房地产评估有限公司  
(公章)

法定代表人：

2022 年 7 月 15 日

## 目 录

一、估价师声明 .....	1
二、估价假设和限制条件 .....	2
三、估价结果报告 .....	6
(一) 估价委托人 .....	6
(二) 房地产估价机构 .....	6
(三) 估价目的 .....	6
(四) 估价对象 .....	6
(五) 价值时点 .....	10
(六) 价值类型 .....	10
(七) 估价原则 .....	10
(八) 估价依据 .....	12
(九) 估价方法 .....	13
(十) 估价结果 .....	14
(十一) 注册房地产估价师 .....	15
(十二) 实地查勘期 .....	15
(十三) 估价作业期 .....	15
四、附件 .....	16



## 一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、我们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、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已经说明的估价假设和限制条件的限制。


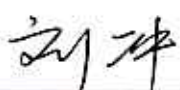
3、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是按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。

6、注册房地产估价师侯振民、刘冲已于价值时点对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘并进行记录。

7、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

姓名	注册号	签名	日期
侯振民	1320170117		2022年7月15日
刘冲	1320180079		2022年7月15日

## 二、估价假设和限制条件

### （一）一般假设

1、估价对象权属清晰，可在市场上自由转让。

2、估价委托人提供了估价对象《房屋所有权证》复印件，我们对相关资料进行了审慎检查，但未予以核实，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、准确、完整；因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

3、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。

4、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。

5、注册房地产估价师未对估价对象房屋进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋与估价委托人提供的权属等证明资料载明的面积大体相当，在无理由怀疑的情况下，本次估价以估价委托人提供的权属证明资料数据为准。

6、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。

7、假设估价对象在现状利用条件下可持续使用。

8、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

9、本次评估人民法院未明确估价对象存在税收、物业费、供暖费、水电气费及其滞纳金等欠缴税金及相关费用，至价值时点时估价对象为正常使用状态，故假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。



10、本次评估人民法院未明确估价对象交易税费负担方式的，本次评估中交易税费负担方式按照市场上交易惯例，假定为交易税费负担均为买方负担，即本次评估结果为卖方净得价。

11、本次评估人民法院未明确估价对象存在租赁权、用益物权及占有使用情况，根据估价人员现场勘察，估价对象为自住，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

12、根据委托人提供的瑕疵说明，估价对象有人居住需要迁出，本次评估未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等因素对评估结果的不利影响。

#### （二）未定事项假设

1、根据委托人提供的资料，至价值时点时，经估价人员现场调查，估价对象建成时间为2013年，本次评估以现场调查时间为测算依据，即建成时间为2013年，且仅在本报告内使用不得作为其他用途使用。

#### （三）背离事实假设

1、估价结果是为确定估价对象市场价值提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构变化、遇有自然力和其它不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑“估价对象及其所有者已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当”等对其价值的影响。

3、本次评估为涉执房地产司法评估，评估结果未考虑估价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。

#### （四）不相一致假设

无

#### （五）依据不足假设

无

#### （六）估价报告使用限制

1、本报告评估目的是为人民法院确定涉执房地产提供参考依据而评估估价对象房地产的市场价值，不作其他评估目的之用。如果评估条件或目的发生变化，该价格需作相应调整。

2、评估结果仅为人民法院确定涉执房地产参考价服务，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、在本次评估的估价结果中，评估单价单位为元/平方米，结果取整；评估总价单位为万元，结果保留两位小数。本估价报告测算数据采用电子化表格进行计算，其计算结果可能出现个别等式不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

4、本估价报告自出具之日起壹年内有效。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以；自评估报告出具之日起超过一年的，需重新进行估价。

5、当事人、利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告五日内以书面形式向人民法院提出；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。

6、在异议期内，如估价委托人、当事人、估价利害关系人没有向我公司申请报告解释，也没有提交书面异议书的，我公司视同其已全面、正确理解了本报告全部内容，并对本报告的估价结果和全部内容没有异议。

7、异议期满，如估价委托人、当事人、估价利害关系人没有向我公司申请报告解释，也没有提交书面异议书的，则本估价报告正式生效。

8、在估价对象裁决期间，房地产仍由证载所有权人占有、使用，在使用过程中可能会造成损耗，有可能降低估价对象价值。

9、根据《中华人民共和国房地产管理法》和《城市房地产抵押管理办



法》等有关法律、规章规定，估价对象一旦发生清偿问题，处分方法应参照上述规定执行，本次评估未考虑评估费、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论的影响，提请本估价报告使用者注意。

10、本报告的全部或部分内容，未经本公司书面同意，不得向委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

11、如果估价报告使用人发现本报告所载内容的文字或数字存在表述不清、出现因校对、打印或其他原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用，否则误差部分及受影响部分无效，估价报告使用人因以上原因错误使用报告的我公司不承担相应的责任。

12、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，对任何形式的复制件概不认可且不承担责任。

13、本估价机构对其出具的估价报告拥有最终解释权。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

单位名称：清河县人民法院

地 址：清河县长江西街

#### (二) 房地产估价机构

估价机构：邢台正通房地产评估有限公司

机构地址：邢台市信都区中华大街 988 号红星美凯龙商务综合楼 15 层  
2 单元 1507

备案等级：二级

备案证书编号：冀建房估（邢）25 号

法定代表人：檀雪玲

联系电话：0319-3226665

邮政编码：054000

#### (三) 估价目的

为人民法院确定涉执房地产的市场价值提供参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围

估价对象为位于清河县三羊街北太行路东侧（东方茗居A栋3单元1702室）的房产，包括其占用范围内的分摊土地。

##### 2、估价对象基本状况

- (1) 估价对象名称：东方茗居小区住宅楼。
- (2) 估价对象坐落：清河县三羊街北太行路东侧。
- (3) 估价对象规模：总建筑面积 171.61 平方米。
- (4) 估价对象用途：住宅、车库。



(5) 估价对象权属: 详见下表:

权利状况		
项目	名称	状况
不动产权利状况	房屋所有权证号	清河房权证清字第 20162604 号
	权利人	王朝华
	土地性质	——
	房屋用途	住宅、车库
	面积 (m <sup>2</sup> )	——
	土地使用期限	——
	他项权利设立情况	——
	共有情况	单独所有
	房屋建筑面积 (m <sup>2</sup> )	171.61 平方米
	租赁或占用情况	自住
	他项权利设立情况	查封
产权清晰情况	清晰	

### 3、土地基本状况

项目	名称	状况
土地实物	面积 (m <sup>2</sup> )	——
	四至	西至太行北路、北至海河街、东至文昌北路、南至三羊东街
	形状	土地为分摊土地
	土壤	估价对象为住宅、车库土壤受污染可能小
	地质	无不良地质现象地基有足够承载力
	地形	平地
	地势	平坦
	开发程度	宗地外“六通一平”，通过路、电、讯、供水、排水、暖气和天然气及场地平整

#### 4、建筑物基本状况

项目	名称	状况
建筑物实物	建成时间	2013 年左右
	建筑规模	总建筑面积为 171.61 平方米
	建筑结构	钢混结构
	建筑层数	总层数 19 层，地上 18 层和地下 1 层，估价对象所在层 18 层
	空间布局	3 室 2 厅 2 卫
	设施设备	水、电、暖和电梯，配套设施较齐全
	外观	详见估价对象照片
	装饰装修	卧室：瓷砖地面、壁纸、顶棚墙漆；厨房：瓷砖地面、墙砖、集成吊顶；卫生间：瓷砖地面、墙砖、集成吊顶、洁具齐全；整体：入户防盗门、塑钢窗、套装门。
	维护及成新状况	建筑物建成时间 2013 年左右，且日常维护正常。
	物业管理	小区内配有物业服务，物业管理较好。

#### 5、区位状况分析

##### (1) 邢台市概况

邢台，简称“邢”，古称邢州、顺德府，是河北省地级市，河北省政府批复确定的京津冀城市群节点城市、河北省级历史文化名城、冀中南先进制造业基地和物流枢纽。截至2020年，全市下辖4个区、12个县、代管2个县级市。总面积12400平方千米，市区建成区面积214.84平方千米，常住人口739.52万人，城镇人口401.04万人，城镇化率54.23%。邢台市位于河北省中南部，太行山脉南段东麓，华北平原中部，晋冀鲁三省之中。北纬 $36^{\circ}50' \sim 37^{\circ}47'$ ，东经 $113^{\circ}52' \sim 115^{\circ}49'$ 之间，东以大运河和山东省相望，西依太行山和山西省毗邻，北及东北与石家庄市、衡水市相连，南接邯郸市。市域东西最长185公里，南北最宽80公里，总面积12456平方公里。

邢台境内有京港澳、青银、大广、邢临、邢汾、邢衡6条高速公路交织成网，高速公路通车里程逾600公里；同时有106、107、308、郑昔线、安新线、定魏线、平涉线、邢清线、邢左线等11条国道密布全境，通车里程达892公里，此外邢台还有省道1634公里连通重要乡镇。邢汾、邢临高



速沟通晋鲁，是二省最便捷的通道。已形成以高速公路为主骨架的“两环、六联、八横、十二纵加联络线”邢台“大十字”交通枢纽将全面形成。邢台已经形成“卅”字形铁路网，有京广铁路、京九铁路、京广客运专线三条国家铁路干线纵贯南北，设有邢台站、邢台东站、清河城站等，邢黄铁路、邢和铁路（在建）横贯东西，设有邢台南站、巨鹿站等。邢台铁路客运可以直达全国除新疆、西藏、青海、海南外的任意省份和省会。

## （2）清河县简介及经济形势介绍

清河县，隶属于河北省邢台市，地处河北省中南部，面积502平方公里，辖6镇322个行政村，户籍人口385717人、常住人口386231人，其中城镇人口168740人（第六次人口普查数据）。

清河县域经济发达，特色经济为羊绒制品，被誉为“中国羊绒之都”，与宁晋县同为是邢台市的副经济中心城市，被河北省列入全省首批扩权县和优先培育的中等城市之一。河北省省级经济技术开发区，2011年被中央文明委授予“全国文明县城”荣誉称号。

清河县地处环渤海经济区中心地带，北京、天津、济南、石家庄、郑州、太原等大城市拱卫辐射内外，区位优势潜力巨大。清河交通便利，距石家庄正定机场、济南机场只有150公里路程，距天津港、青岛港、黄骅港均在350公里以内；京九铁路在清河设有二级站；青银高速公路、邢临高速公路、308国道和肃临线、邢清线纵横穿境，大广高速在清河西部擦边而过。

2021年全年完成地区生产总值164.5亿元，增长6.9%；公共财政预算收入11.57亿元，增长11.1%；固定资产投资40.7亿元，增长14%；社会消费品零售总额72.1亿元，增长4.3%；城镇居民人均可支配收入35785元，增长5.5%；农村居民人均可支配收入19980元，增长9.7%；进出口总额31.8亿元，增长8%；金融机构存款余额360.73亿元，增长14.95%。

2022年全县经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长7%，公共财政预算收入增长8%，固定资产投资增长7%，规模以上工业增加值增

长6%，社会消费品零售总额增长8%，城镇居民人均可支配收入增长7%，农村居民人均可支配收入增长10%。

### （3）估价对象区位状况

估价对象位于三羊街北太行路东侧，区域内主要为居住和临街门市，经营类别为超市便利度，繁华度较高。区域内主要道路为三羊街和太行路，通达度较好；交通便捷度较好。估价对象位于清河县城区，区域内自然环境较好，无明显污染源。区域内公共服务设施有武松公园、清河县中医院、清河县育才小学、清河县第五中学、清河农村商业银行、中国邮政储蓄银行等，公共服务配套设施完善度高。估价对象区域内基础设施达到宗地外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通燃气、通暖气），且均由市政供应，保障率高。

### （五）价值时点

本次评估价值时点为2022年6月23日（实地勘查之日）。

### （六）价值类型

1、本次估价采用市场价值，即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，未考虑租赁、抵押、查封等他项权力限制因素的影响。

2、用途：住宅、车库。

3、本次评估价值为估价对象房屋、室内装修及其占用范围内的分摊土地使用权价值。

4、币种为人民币。

### （七）估价原则

本次房地产估价遵循下列估价原则：

1、独立、客观、公正原则



独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。首先，房地产估价师不应受任何组织或个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；其次，房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；第三，房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

## 2、合法原则

合法原则要求房地产估价应以估价对象的合法权益为前提进行。合法权益包括合法产权、合法使用、合法处分等方面，在合法产权方面，应以房地产权属证书和有关证件为依据；在合法使用方面，应以城市规划、土地用途管制等为依据；在合法处分方面，应以法律、法规或合同等允许的处分方式为依据；在其他方面，如评估出的价格必须符合国家的价格政策。

## 3、最高最佳利用原则

要求房地产估价应以估价对象的最高最佳使用为前提进行。最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可行、经济上可行、经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种可能的使用。

房地产估价之所以要遵守最高最佳使用原则，是因为在现实房地产经济活动中，每个房地产拥有者都试图充分发挥其房地产的潜力，采用最高最佳使用方式，以取得最大经济利益。这一估价原则也是房地产利用竞争与优选的结果。因此房地产估价不仅要遵守合法原则，也要遵守最高最佳使用原则。

## 4、价值时点原则

估价结果应是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。房地产市场是不断变化的，房地产价格具有很强的时间性，它是某一时点上的价格。在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。价值时点原则是指求取

某一时点上的价格，所以在评估一宗房地产的价格时，必须假定市场停止在价值时点上，同时估价对象房地产的状况通常也是以其在该时点时的状况为准。

#### 5、替代原则

估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。根据市场运行规律，在同一商品市场中，商品或提供服务的效用相同或大致相似时，价格低者吸引需求，即有两个以上互有替代性的商品或服务同时存在时，商品或服务的价格中经过相互影响与比较之后来决定的。房地产价格也同样遵循替代规律，受其他具有相同使用价值的房地产，即同类型具有替代可能的房地产价格所牵制。换言之，具有相同使用价值、替代可能的房地产之间，会相互影响和竞争，使价格相互牵制而趋于一致。

#### （八）估价依据

##### 1、法律、法规和政策性文件

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （2）《中华人民共和国民法典》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》；
- （4）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- （5）《中华人民共和国资产评估法》；

##### 2、人民法院司法解释

- （1）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释【2011】21号）；
- （2）《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作的管理规定》（法办发【2007】5号）；
- （3）《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释【2009】16号）；
- （4）《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）；

3、技术标准、规范、规程

- (1) 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
- (2) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899—2013）；
- (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）

4、估价委托书及估价委托人提供的相关资料

- (1) 估价委托书；
- (2) 房屋所有权证【清河房权证清字第 20162604 号】复印件；
- (3) 委托人提供的其他有关资料；

5、估价人员调查收集的相关资料

- (1) 估价对象的实地查看记录；
- (2) 估价方掌握的有关资料；

（九）估价方法

通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法等。估价方法的选择应按照技术规范，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，选择适当的估价方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料，并对估价对象进行了调查分析后，结合估价对象状况和用途，本次估价对象区域范围内同类型的房地交易实例及出租案例较多且可获取，故本次评估适宜选用比较法和收益法进行测算。

1、比较法定义及测算公式：

（1）比较法定义：

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。

（2）比较法基本公式如下：

$$V = V_B \times A \times B \times C$$

式中:

V: 估价对象价值;

$V_B$ : 可比实例成交价格;

A: 交易情况修正系数;

B: 市场状况修正系数;

C: 房地产状况修正系数;

2、收益法定义及测算公式:

(1) 收益法定义:

预计估价对象未来各年的净收益, 选用适当的报酬率将其折现到价值时点后相加得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 收益法的基本公式如下:

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{A_i}{(1 + Y_i)^i}$$

式中:

V: 收益价格;

$A_i$ : 未来第  $i$  年的净收益;

Y: 报酬率(%);

n: 未来可获收益的年限(年);

(十) 估价结果

估价人员遵循独立、客观、公正的估价原则, 在对估价对象进行详细查勘、并认真分析现有资料的基础上, 采用比较法和收益法对估价对象的市场价值进行了分析和测算, 结合估价师的经验, 确定估价对象于价值时点2022年6月23日时在满足本报告各项限制条件下的市场价值为人民币: 111.39万元, 大写金额: 壹佰壹拾壹万叁仟玖佰元整。


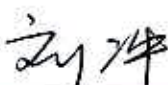


房屋所有权证编号	房屋所有权人	座落	用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
清河房权证清字第20162604号	王朝华	清河县三羊街北太行路东侧(东方茗居A栋3单元1702室)	住宅	134.21	7324	98.30
			车库	37.40	3500	13.09
合计				171.61		111.39

(币种：人民币；估价结果单价取整至元，总价取整至佰元。)

### (十一) 注册房地产估价师

#### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	日期
侯振民	1320170117		2022年7月15日
刘冲	1320180079		2022年7月15日

### (十二) 实地查勘期

2022年6月23日。

### (十三) 估价作业期

自2022年6月23日至2022年7月15日。

## 四、附件

- 1、估价委托书复印件
- 2、估价对象房屋所有权证复印件
- 3、估价对象区域位置示意图
- 4、估价对象相关照片
- 5、估价机构营业执照复印件
- 6、估价机构备案证书复印件
- 7、注册房地产估价师注册证书复印件



# 河北省清河县人民法院

## 司法技术委托书

(2022)冀0534委评122号

邢台正通房地产评估有限公司：

关于刘东城申请执行王朝华民间借贷纠纷一案，我室接受执行庭的委托，拟对被执行人王朝华名下的位于清河县东方茗居A栋3单元1702室（房屋所有权证号：清河房权证清字第20162604号）房产一处进行价值评估。我室依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的有关规定，现委托你单位对上述被查封的房产进行价值评估。请于接到委托后指定具有专业资质人员从事此项工作，并于三十个工作日内完成工作，评估结果（一式五份及资质复印件）及时书面告知我院。

司法技术辅助办公室

二〇二二年六月十三日





清河房权证 清字第 20162604号

房屋所有权人	王朝华		
共有情况	单独所有		
房屋坐落	清河县三羊街北大行路泰康(东方嘉苑)A栋3单元1701室		
登记时间	2016年11月30日		
房屋性质	住宅		
规划用途	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	18 134.21	111.64	住宅
房屋状况	18 37.40	17.71	车库
土地状况	土地使用权取得方式	土地使用年限	

附 记  
此证由20162318号转过来

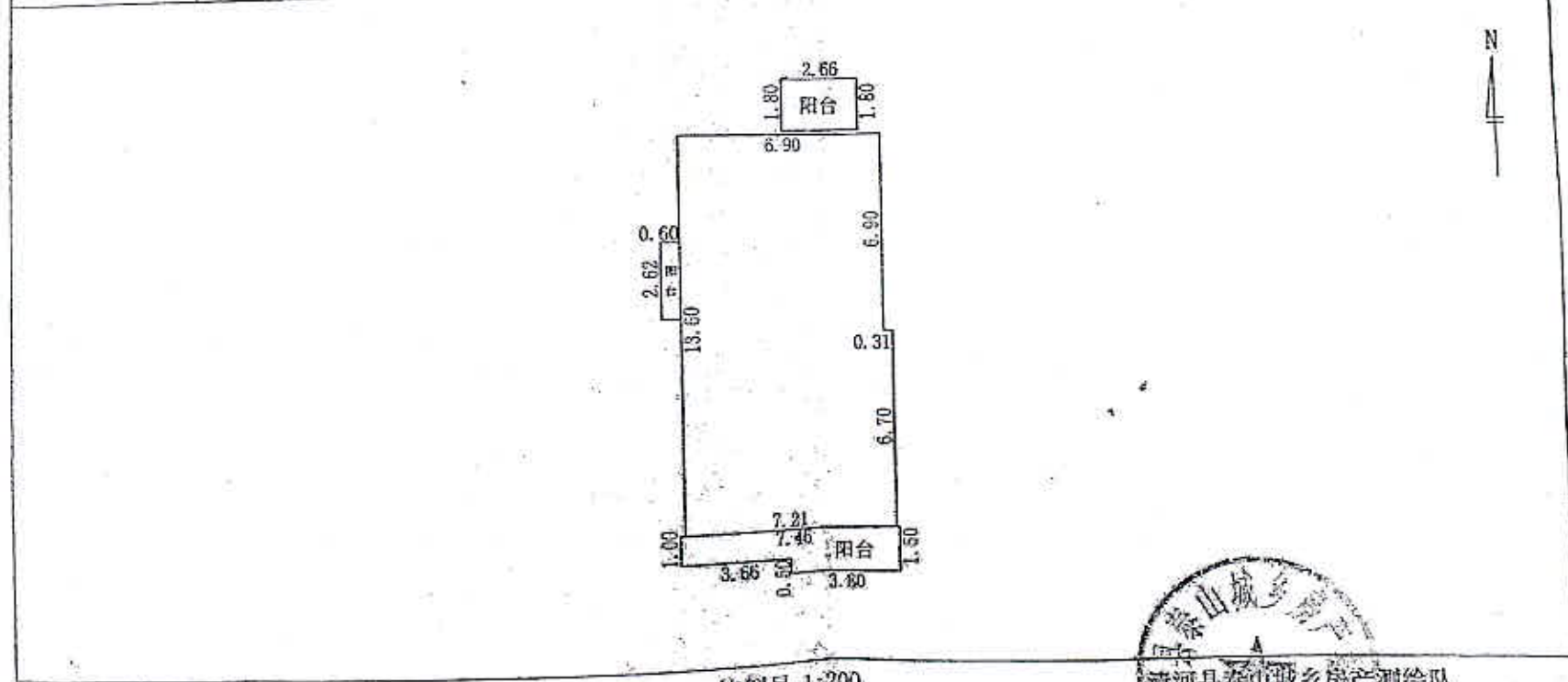






## 清河县房产分户图

房产座落	三羊街北侧、太行路东侧（东方茗居）			产权单位(人)	王朝华	幢号	A
单元号	3	产权面积(m <sup>2</sup> )	134.21	套内面积(m <sup>2</sup> )	111.64	分摊面积(m <sup>2</sup> )	22.57
户号	02	建筑结构	钢混	总层数	19	所在层数	18

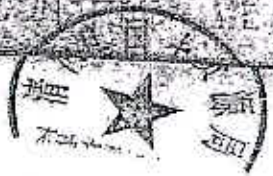


清河县房产管理局

测绘人: 李新晓 校核人: 彭刚

比例尺 1:200





# 清河县房产分户图

房产座落	三羊街北侧、太行路东侧 (东方茗居)			产权单位(人)	王朝华	幢号	东方茗居地库
单元号		产权面积(m <sup>2</sup> )	37.40	套内面积(m <sup>2</sup> )	17.71	分摊面积(m <sup>2</sup> )	19.69
户号	车库42	建筑结构	钢混	总层数	0(-01)	所在层数	-1



31 5.35 31  
 3 5.35 3

清河县房产管理局

绘图人: 李新晓 校核人: 彭刚

比例尺 1:100



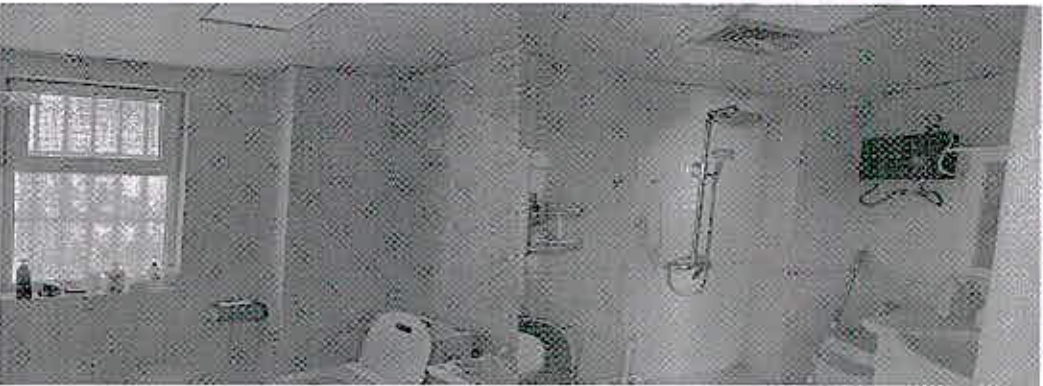
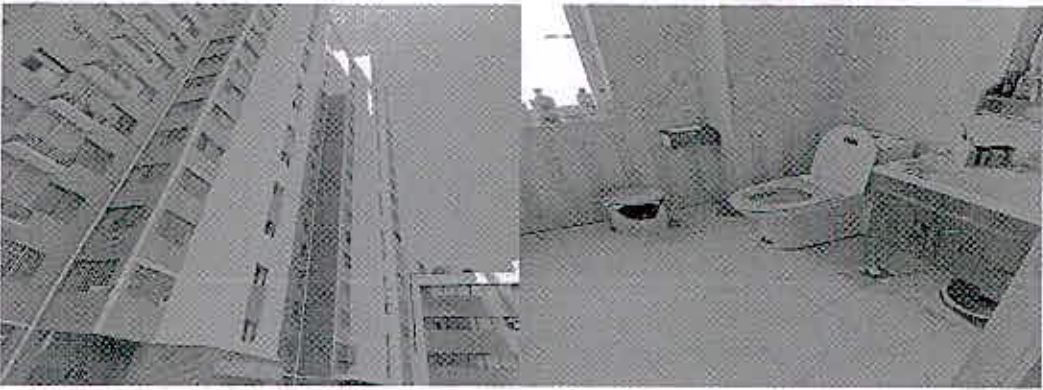
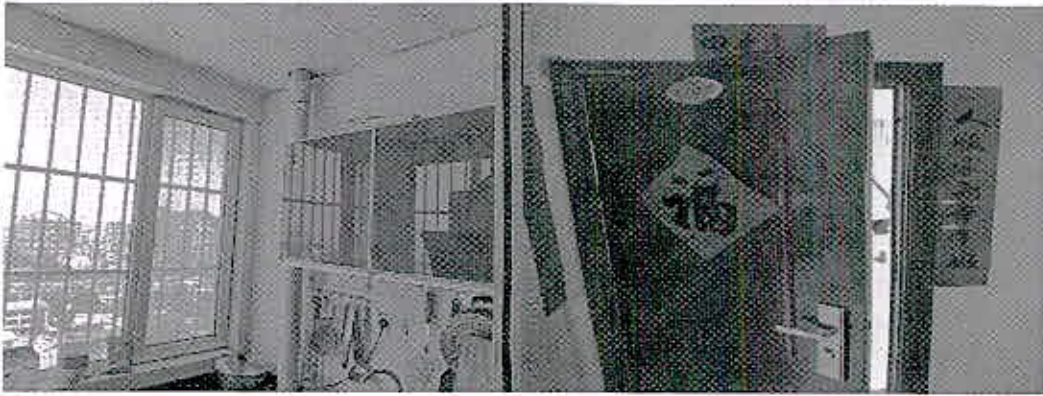
清河县泰山城乡房产测绘队



估价对象区域位置示意图



估价对象照片







统一社会信用代码

911305021766621943K

# 营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 邢台正通房地产评估有限公司

注册资本 壹佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年09月09日

法定代表人 檀雪玲

营业期限 2004年09月09日至 2024年09月08日

经营范围 房地产估价服务;资产评估;基准地价评估服务;标定地价评估服务;宗地价格评估服务;土地调查评估服务(凭资质证按核准范围经营)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 河北省邢台市信都区中华大街988号红星美凯龙商务综合楼15层2单元1507



登记机关

2021 年2 月22 日





# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：邢台正通房地产评估有限公司

法定代表人：檀雪玲  
(执行事务合伙人)

住所：河北省邢台市桥西区中华大街988号红屋美凯龙商务综合楼  
15层2单元1507

邮政编码：054000

联系电话：18003390110

统一社会信用代码：91130503766621943K

组织形式：有限公司

注册资本：100万元  
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(邢)25号

有效期限：2023年7月23日



企业最新信息  
可通过扫描二维码查询

发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2020年7月24日





本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00233337

姓名 / Full name

侯振斌  
性别 / Sex

男  
身份证件号码 / ID No.

110502197306071518  
注册号 / Registration No.

1920170117  
执业机构 / Employer

烟台正通房地产评估有限公司  
有效期至 / Date of expiry

2023-7-28  
持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00249739

姓名 / Full name

刘冲  
性别 / Sex

男  
身份证件号码 / ID No.

19633519870908111X  
注册号 / Registration No.

1920180679  
执业机构 / Employer

烟台正通房地产评估有限公司  
有效期至 / Date of expiry

2024-6-30  
持证人签名 / Bearer's signature

