

# 涉执房地产处置司法 评估报告

项目名称：孙超、高伟华名下位于沧县东关镇政府东侧土地使用权及  
地上附着物司法鉴定估价

估价委托人：沧州市运河区人民法院

房地产估价机构：河北金盛德房地产估价有限公司

注册房地产估价师：高国志 注册号：1319960017

李龙飞 注册号：1320190046

估价报告出具日期：2023年08月23日

报告编号：冀金盛德【2023】（估）字第08094号

# 致估价委托人函

沧州市运河区人民法院：

受贵院委托，本公司对贵院受理的沧州银行股份有限公司育红路支行与孙超、高伟华借款合同纠纷一案涉及的孙超、高伟华名下位于沧县东关镇政府东侧土地使用权及地上附着物的价值进行了评估。

估价目的：为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：孙超、高伟华名下位于沧县东关镇政府东侧土地使用权及地上附着物。根据委托方提供的资料显示，土地使用权面积为 **1650.33 m<sup>2</sup>**；证载房屋建筑面积为 **743.16 m<sup>2</sup>**，无证房建筑面积为 **38.25 m<sup>2</sup>**，其他地上附着物为围墙、铁门。

财产范围为估价对象房屋所有权及土地使用权，包括与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他资产。

价值时点：2023 年 07 月 26 日

价值类型：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。

估价方法：选用市场比较法和成本逼近法对土地使用权价值进行测算；选用成本法对房屋及其他地上附着物价值进行测算。

估价结果：估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价值的因素进行综合分析和科学测算，综合确认估价对象在价值时点的市场价值合计为 **207.72 万元**（人民币大写：贰佰零柒万柒仟贰佰元整），其中土地使用权价值为 **172.13 万元**，证载房屋价值为 **32.64 万元**，无证房屋价值为 **1.17 万元**，其他地上附着物价值为 **1.78 万元**。

土地使用权价值：

项目	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
宗地	1650.33	1043	172.13
人民币大写：壹佰柒拾贰万壹仟叁佰元整			

证载房屋价值明细表：

序号	项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	仓库	314.9	445	14.01
2	办公楼	428.26	435	18.63
合计		743.16		32.64
人民币大写：叁拾贰万陆仟肆佰元整				

无证房屋价值明细表：

序号	项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	锅炉房	21.5	360	0.77
2	厕所	16.75	240	0.40
合计		38.25		1.17
人民币大写：壹万壹仟柒佰元整				

其他地上附着物价值明细表：

序号	名称	数量	单位	评估值 (万元)
1	围墙	59.06	m <sup>3</sup>	1.77
2	铁门	5.00	m	0.01
合计				1.78
人民币大写：壹万柒仟捌佰元整				

特别提示：

1. 估价结果应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期或在此期间市场变化较快或国家经济形势、城市规划、相关税费和银行利率发生变化，估价结果应做相应调整或重新估价。

2. 本次估价结果未扣除预期实现交易结果的处置费用和税金。

3. 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！

4. 本次评估交付委托人评估报告原件伍份，报告复印件无效。

5. 当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，在收到评估报告后五日内以书面形式向沧州市运河区人民法院提出。

6. 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，如果估价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。

特此函告

河北金盛德房地产估价有限公司

法定代表人：

2023 年 08 月 23 日

# 目 录

一、估价师声明 .....	6
二、估价假设和限制条件 .....	7
三、估价结果报告 .....	11
(一) 估价委托人 .....	11
(二) 房地产估价机构 .....	11
(三) 估价目的 .....	11
(四) 估价对象 .....	11
(五) 价值时点 .....	13
(六) 价值类型 .....	13
(七) 估价原则 .....	13
(八) 估价依据 .....	14
(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) 实地查勘期 .....	18
(十三) 估价作业期 .....	18
四、附 件 .....	19
附件一：委托书复印件	
附件二：估价对象权属证明复印件	
附件三：估价对象现场照片及所处位置示意图	
附件四：估价机构营业执照复印件	
附件五：估价机构资质证书复印件	
附件六：注册房地产估价师资格证书复印件	
五、估价技术报告（存档备查）	

## 注册房地产估价师声明

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、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中的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、我们依照中华人民共和国国家标准 GB/T50291—2015《房地产估价规范》、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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司于 2023 年 07 月 26 日派估价人员对估价对象进行了实地查勘及相关资料的搜集工作。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和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任。

# 估价的假设和限制条件

## 一、一般假设

一般假设：对估价所依据的估价委托人提供的估价对象的权属、面积等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假设；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，对其安全的合理假定等。

1、本估价报告依据委托人调取的相关资料出具，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，评估设定委托人提供的情况和资料是真实、完整、有效的，估价对象无权属纠纷。

2、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，经实地查勘并依常规判断，假定房屋质量及居住环境是安全的，在耐用年限或土地使用期限内能够正常使用。

3、本次估价无证房屋及其他地上附着物以估价人员现场测量数据为准，如有异议需提供有测绘资质单位出具的测绘报告，估价结果应做相应调整。

4、根据委托人提供的资料及估价人员现场勘察了解，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。

5、本次估价假设定估价对象不存在欠缴税金及相关费用，包括税收、水电等费用及其滞纳金。

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) 交易双方自愿地进行交易；
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- (3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、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、估价对象存在的可能影响评估结论的瑕疵事项，在委托时未作特殊说明且评估人员根据专业经验一般不能获知的情况下，评估机构及评估人员不承担相关责任。

## 二、未定事项假设

应说明对估价对象所必需的尚未明确或不够明确的土地用途、容积率等事项所做的合理的、最可能的假定。

本报告无此项假设。

## 三、背离事实假设

应说明因估价目的的特殊需要、交易条件设定或约定，对估价对象状况所做的与估价对象在价值时点的状况不一致的合理假定。

估价对象已被查封，设有抵押权，结合本次估价目的需要，不考虑产权纠纷、查封及抵押、其他担保等因素的影响。

## 四、不相一致假设

应说明在估价对象的实际用途、登记用途、规划用途等用途之间不一致，或不同权属证明上的权利人之间不一致，估价对象的名称或地址不一致等情况下，对估价所依据的用途或权利人、名称、地址等的合理假定。

本报告无此项假设。

## 五、依据不足假设

应说明在估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，缺少该资料及对相应的估价对象状况的合理假定。

本报告无此项假设。

## 六、本报告使用的限制条件

1、本评估报告和估价结果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，我公司和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、估价报告应用有效期自本估价报告出具之日起壹年内有效。如超过有效期或价值时点之后、有效期内估价对象或国家经济形势、城市规划、



房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果做相应调整或重新估价。

3、未经本估价机构书面同意，任何单位或个人不得将本估价报告全部或部分内容发表于任何公开媒体上。

4、本评估报告估价结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是估价对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为估价对象处置成交价格的保证。

5、本估价报告经估价机构加盖公章、法定代表人签名（或盖章）及注册房地产估价师签名后方可有效。

6、本报告中数据全部采用计算机连续运算所得出，由于在技术报告中的计算公式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两边不完全相等的情况。此为正常情况，不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

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估价对象状况、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，评估结果应当进行调整后才可使用。

8、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。

## 七、其他需要声明的事项

1、估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对估价对象现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。但评估人员对估价对象的勘察，限于估价对象的外观和使用状况。除非另有协议，评估人员不承担对评估标的物建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对木质工程，其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

2、本次估价未考虑估价对象若存在抵押、担保、查封等情况对房地产价值的影响，对其能否办理产权变更不做保证。

3、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用

对估价结果的影响，有请报告使用者予以注意。

4、我们已在能力范围内核实了领勘人指认的物业位置和界址，但不排除领勘人误指的可能，如果位置失实或界址不清晰，将导致估值失准。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委托人：沧州市运河区人民法院  
住所：沧州市运河区朝阳路 44 号

## 二、房地产估价机构

房地产估价机构：河北金盛德房地产估价有限公司  
法定代表人：李宗启  
资格等级：一级  
资质证书号：冀建房估(石)14号  
联系地址：河北省石家庄市新华区中华北大街50号军创园2-2-701  
联系人：么玉霞  
联系电话：0311-85368311

## 三、估价目的

确定估价对象于价值时点的公开市场价值，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。

## 四、估价对象

### （一）估价对象财产范围

财产范围为估价对象房屋所有权及土地使用权，包括与估价对象房屋不可分割的基本固定装修及保证房屋正常使用功能的附属配套设施，但不包含动产、债权债务、特许经营权等其他资产。

### （二）估价对象基本状况

1. 名称：孙超、高伟华名下土地使用权及地上附着物。
2. 坐落：沧县东关镇政府东侧。
3. 规模：土地使用权面积 1650.33 m<sup>2</sup>，本次评估证载房屋建筑面积共计 743.16 m<sup>2</sup>，无证房建筑面积共计 38.25 m<sup>2</sup>，其他地上附着物 2 项。
4. 用途：

项目	数量 (m <sup>2</sup> )	规划用途	实际用途
房产	314.9	营业厅	仓库
	428.26	门市	办公楼
土地登记用途为批发零售用地，本次评估设定为商业用地			

5. 权属：权属人为孙超、高伟华，权属清晰。

(三) 土地基本状况

1. 宗地四至：东至孟庆新住宅、于建成住宅、王成泰住宅，南至沧乐线，西至沧县农行东关办事处，北至住宅。

2. 宗地形状：宗地形状大致呈长方形，形状较规则，对土地利用有利。

3. 开发程度：至价值时点，宗地开发程度达到红线外“六通”（即通路、通电、通讯、供水、排水、天然气）。

4. 土地使用权类型及土地使用期限：

土地权利性质为出让，用途为批发零售用地，使用权终止日期为 2045 年 06 月 22 日，至价值时点剩余使用年限为 21.91 年。

(四) 建筑物基本状况

本次纳入评估范围的地上房屋分别为办公楼、仓库、锅炉房、厕所及其他地上附着物。

房屋概况详见下表：

房号	项目	结构	层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	概况
1	仓库	混合	1/1	314.90	有证，规划用途营业厅，混合结构，外墙清水，室内墙面、顶棚刷白，部分已经脱落，水泥地面，木窗，已基本损坏，铁门，建成年代 1991 年，层高约 3.96 米。
2	办公楼	混合	1-2/2	428.26	有证，规划用途门市，混合结构，外墙水泥抹面，室内墙面、顶棚刷白，部分已经脱落，水泥地面，木门窗，已基本损坏，建成年代 1991 年，一层高约 3.7 米，二层高约 3.6 米。
3	锅炉房	混合	1/1	21.50	无证，混合结构，清水墙，楼板顶，木门窗，已基本损坏，层高约 3.7 米。
4	厕所	砖木	1/1	16.75	无证，砖木结构，清水墙，层高约 2.2 米，
合计				781.41	

其他地上附着物：

序号	名称	数量	单位	备注
1	围墙	59.06	m <sup>3</sup>	二四砖墙，高 2.3 米
2	铁门	5.00	m	

(五) 估价对象权益基本状况

1. 不动产权利登记状况：

土地使用权证号为沧国用(2013)第 1444-2 号，土地使用权人为孙超，

座落为沧县旧州镇东关村，地类用途为批发零售用地，使用权类型为出让，终止日期为 2045 年 06 月 22 日，使用权面积为 1650.33 平方米。

房产一：证号为沧房权证沧县字第 54332 号，房屋所有权人为孙超、高伟华，共有情况为共同共有，房屋坐落为沧县东关镇政府东侧，登记时间 2013-8-14，房屋性质为存量非住宅，规划用途为营业厅，实际用途为仓库，房屋总层数为 1 层，建筑面积为 314.9 平方米。

房产二：证号为沧房权证沧县字第 54333 号，房屋所有权人为孙超、高伟华，共有情况为共同共有，房屋坐落为沧县东关镇政府东侧，登记时间 2013-8-14，房屋性质为存量非住宅，规划用途为门市，实际用途为办公楼，房屋总层数为 2 层，建筑面积为 428.26 平方米。

## 2. 其他权益状况：

- (1) 用益权设立情况：国有建设用地使用权（出让）；
- (2) 担保物权设立情况：设有抵押权；
- (3) 租赁或占用情况：无；
- (4) 拖欠工程款、税费情况：无；
- (5) 查封等形式限制权利情况：已被查封；
- (6) 权属清晰情况：权属清晰。

结合本次估价目的需要，不考虑产权纠纷、查封及抵押、其他担保等因素的影响。

## 五、价值时点

2023 年 07 月 26 日

## 六、价值类型

本报告的价值类型为市场价值。

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。其价值包含房屋及与房屋不可分割的附属设施设备价值，以及房屋应分摊土地使用权价值。

## 七、估价原则

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确定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偏差在合理范围内的原则。

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，最高最佳利用是指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、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

## 八、估价依据

### （一）法律、法规、文件依据：

1.《中华人民共和国资产评估法》已由中华人民共和国第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议于2016年7月2日通过，自2016年12月1日起施行；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（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，自2020年1月1日起施行）；

3.《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议第三次修正，自2020年1月1日起施行）；

4.《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，自2021年1月1日起施行）；

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）（2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起实施）；

### （二）技术规范依据：

- 1.中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 2.中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- 3.《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14号）；
- 4.《涉执房地产处置司法评估指导意见》（中房学[2021]37号）。

### （三）估价委托人提供的资料

- 1.《沧州市运河区人民法院司法鉴定委托书》；
- 2.《房屋所有权证》复印件；
- 3.《国有土地使用证》复印件。

### （四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

- 1.估价人员实地查勘资料；
- 2.估价人员进行市场调查所搜集掌握的有关资料。

## 九、估价方法

### （一）土地使用权测算方法：

待估宗地为批发零售用地，位于沧县东关镇政府东侧，由于待估宗地附近区域近两年来市场较活跃，交易案例较易获得，故可采用市场比较法进行评估；待估宗地所在区域的征地成本及各项税费资料较易取得，因此可以采用成本逼近法进行评估。

故本次估价选用市场比较法和成本逼近法对待估宗地土地使用权价格进行测算，然后根据两种方法的评估结果，采用数学统计方法确定估价对象价格。

#### 1、市场比较法

所谓市场比较法是指根据市场中的替代原理，将待估宗地与具有替代性的，且在估价期日近期市场上交易的类似地产，参照交易情况、期日、使用年期、区域及个别因素等进行比较，并对类似地产的成交价格适当修正，以此估算待估土地客观合理价格的方法。市场比较法基本公式为：

$$V=V' \times A \times B \times C \times D \times E \times F + G$$

式中：V：待估宗地价格

V'：比较实例价格

A：待估宗地用途指数/比较实例用途指数

B：待估宗地交易期日地价指数/比较实例交易期日地价指数

C：待估宗地交易情况指数/比较实例交易情况指数

D：待估宗地土地使用年期条件指数/比较实例土地使用年期条件指数

E：待估宗地区域与个别因素条件指数/比较实例区域与个别因素条件指数

F：待估宗地容积率条件指数/比较实例容积率条件指数

G：开发程度修正值

## 2、成本逼近法

成本逼近法是以开发土地所耗费用之和为主要依据，再加上一定的利息、利润、应缴纳的税金和土地增值收益来确定土地价格的估价方法。其基本计算公式为：

土地价格=土地取得费+相关税费+土地开发费+投资利息+投资利润+土地增值收益

### （二）房产及地上其他附着物测算方法：

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法，有条件选用比较法进行估价的，应用比较法为主要方法；有收益或潜在收益的房地产采用收益法作为其中的一种估价方法；具有投资开发或再开发潜力的房地产可采用假设开发法作为一种估价方法；在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。

估价人员深入细致地分析了评估项目的特点和实际状况，并研究了委托人提供的及所掌握的资料，在实地勘查和市场调查的基础上，考虑估价对象的用途，以及估价对象的实际情况，本次评估采用成本法进行估算。



成本法是对估价对象的有关房地产开发的成本、税费、利润等因素分析，估算估价对象在估价时点的重新购建价格，然后扣除折旧，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法，基本公式为：评估价格=重新购建价格-折旧=重新购建价格×成新率。

### 十、估价结果

估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过对影响房地产价值的因素进行综合分析和科学测算，综合确认估价对象在价值时点的市场价值合计为 **207.72** 万元（人民币大写：贰佰零柒万柒仟贰佰元整），其中土地使用权价值为 **172.13** 万元，证载房屋价值为 **32.64** 万元，无证房屋价值为 **1.17** 万元，其他地上附着物价值为 **1.78** 万元。

土地使用权价值：

项目	面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
宗地	1650.33	1043	172.13
人民币大写：壹佰柒拾贰万壹仟叁佰元整			

证载房屋价值明细表：

序号	项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	仓库	314.9	445	14.01
2	办公楼	428.26	435	18.63
合计		743.16		32.64
人民币大写：叁拾贰万陆仟肆佰元整				

无证房屋价值明细表：

序号	项目	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1	锅炉房	21.5	360	0.77
2	厕所	16.75	240	0.40
合计		38.25		1.17
人民币大写：壹万壹仟柒佰元整				

其他地上附着物价值明细表：

序号	名称	数量	单位	评估值 (万元)
1	围墙	59.06	m <sup>3</sup>	1.77
2	铁门	5.00	m	0.01
合计				1.78
人民币大写：壹万柒仟捌佰元整				

### 十一、注册房地产估价师

估价师姓名	房地产估价师注册号	签字	签字日期
高国志	1319960017		2023年08月23日
李龙飞	1320190046		2023年08月23日

### 十二、实地查勘期

2023年07月26日

### 十三、估价作业日期

2023年07月26日至2023年08月23日

河北金盛德房地产估价有限公司

2023年08月23日

## 附 件

附件一：委托书复印件

附件二：估价对象权属证明复印件

附件三：估价对象现场照片及所处位置示意图

附件四：估价机构营业执照复印件

附件五：估价机构资质证书复印件

附件六：注册房地产估价师资格证书复印件