

# 房地产估价报告

估价项目名称：河北省邢台市信都区人民法院委托的位于邯郸市临漳县城兴凯路与西门街交叉口东南角银街壹号的 26 套商业房地产市场价格价值评估

估价委托人：河北省邢台市信都区人民法院

房地产估价机构：河北天诚房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：甄磊磊（注册号：1320150072）

辛露（注册号：1320190040）

估价报告出具日期：2020 年 12 月 25 日

估价报告编号：天诚【2020】估字第 1230 号

## 致估价委托人函

河北省邢台市信都区人民法院：

受贵院的委托，我公司估价人员对位于邯郸市临漳县城兴凯路与西门街交叉口东南角银街壹号的 26 套商业房地产市场价值进行了评估，估价对象总建筑面积为 1732.31 平方米，共涉及三份商品房买卖合同，其中编号为 0016053 的商品房买卖合同载明商品房 15 套，根据《查询结果》记载总建筑面积为 1080.56 平方米；编号为 0016200 的商品房买卖合同载明商品房 1 套，根据《查询结果》记载建筑面积为 67.65 平方米；编号为 0016130 的商品房买卖合同载明商品房 10 套，根据《查询结果》记载总建筑面积为 584.10 平方米。包括建筑物应分摊的土地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。价值时点为 2020 年 12 月 8 日，估价目的是为河北省邢台市信都区人民法院确定财产处置参考价提供价格参考。

估价人员本着独立、客观、公正的原则，按照国家规定的技术标准和程序，在合理的假设下，采用成本法和假设开发法对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断，确定估价对象在价值时点的市场价值为 RMB 953.29 万元，大写：人民币玖佰伍拾叁万贰仟玖佰元整。（详见估价结果明细表）

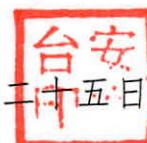
报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。

特此函告。

河北天诚房地产资产评估有限公司

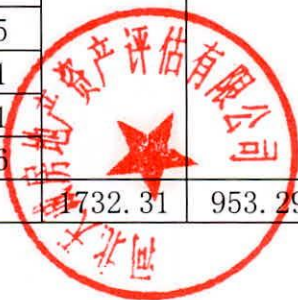
法定代表人：[Signature]

二〇二〇年十二月二十五日



## 估价结果明细表

序号	合同编号	房号	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/ m <sup>2</sup> )	总价(万 元)	建筑面积 小计(m <sup>2</sup> )	评估值小 计(万元)
1	0016053	A1-63	一层	140.39	6180	86.76	1080.56	623.22
2		A1-65	一层	86.35	6731	58.12		
3		A1-66	一层	80.57	6731	54.23		
4		A1-67	一层	96.23	6731	64.77		
5		A2-33	二层	58.02	5215	30.26		
6		A2-80	二层	65.85	5414	35.65		
7		A2-81	二层	64.91	5414	35.14		
8		A2-82	二层	57.42	5454	31.32		
9		A2-83	二层	60.30	5352	32.27		
10		A2-84	二层	45.05	5392	24.29		
11		A2-85	二层	79.36	5138	40.78		
12		A2-87	二层	50.39	5454	27.48		
13		A2-88	二层	101.62	5332	54.18		
14		A2-89	二层	45.75	5059	23.14		
15		A2-90	二层	48.35	5135	24.83		
16	0016200	A1-68	一层	67.65	6785	45.9	67.65	45.9
17	0016130	A3-81	三层	47.45	5135	24.37	584.10	284.17
18		A3-82	三层	50.17	5135	25.76		
19		A3-83	三层	46.97	5135	24.12		
20		A3-84	三层	42.15	5135	21.64		
21		A3-85	三层	141.94	4680	66.43		
22		A3-88	三层	80.26	5061	40.62		
23		A3-89	三层	52.97	4445	23.55		
24		A3-90	三层	28.49	4320	12.31		
25		A3-91	三层	48.35	4842	23.41		
26		A3-92	三层	45.35	4842	21.96		
总计							1732.31	953.29



# 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	8
1、估价委托人.....	8
2、房地产估价机构.....	8
3、估价目的.....	8
4、估价对象.....	8
5、价值时点.....	7
6、价值类型.....	12
7、估价原则.....	13
8、估价依据.....	13
9、估价方法.....	14
10、估价结果.....	14
11、注册房地产估价师.....	10
12、实地查勘期.....	16
13、估价作业日期.....	16
四、附    件.....	17

## 估 价 师 声 明

我们郑重声明：

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、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《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。

6、甄磊磊、辛露已于2020年12月8日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签字（盖章）	日期
甄磊磊	1320150072		2020年12月25日
辛露	1320190040		2020年12月25日

询结果》确定，并以《查询结果》记载面积与事实相符为假设前提。

#### （五）依据不足假设

1、估价委托人未提供估价对象的抵押、担保等他项权利证明资料，估价人员虽经尽职调查，但因权限不足，亦未能调查到上述资料，本次评估以估价对象不存在抵押、担保等他项权利为假设前提。

2、根据估价委托人提供的《查询结果》显示，查询日期为2018年8月27日，至价值时点已两年多，估价人员经向估价委托人核实，估价对象于价值时点和查询日无变化，本次评估以查询结果显示估价对象内容与事实相符为假设前提。

#### 二、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响，未扣除房地产转让环节产权人须负担的各项税费。

3、本估价报告仅对估价对象价值进行合理评估，不能作为权属确定的依据。

4、本次估价目的是为河北省邢台市信都区人民法院确定财产处置参考价提供价格参考。按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档备查。

6、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。

7、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向河北省邢台市信都区人民法院提出。

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。

9、本估价报告加盖的估价机构印章均为原件，复印件无效。

# 估价结果报告

## 一、估价委托人

委托单位：河北省邢台市信都区人民法院

## 二、房地产估价机构

机构名称：河北天诚房地产资产评估有限公司

联系地址：石家庄市长安区中山东路 447 号建华城市广场 A 座 902 室

房地产估价资质级别：壹级

资质证书号：冀建房估（石）18 号

法人代表：安秀台

联系人：安秀其

联系电话：0311-87258368

## 三、估价目的

为河北省邢台市信都区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、估价范围

依据估价委托人提供的资料，本次估价对象为位于邯郸市临漳县城兴凯路与西门街交叉口东南角银街壹号的 26 套商业房地产，共涉及三份商品房买卖合同，其中编号为 0016053 的商品房买卖合同载明商品房 15 套，房号分别为 A1-63、A1-65、A1-66、A1-67、A2-33、A2-80、A2-81、A2-82、A2-83、A2-84、A2-85、A2-87、A2-88、A2-89、A2-90，合同记载建筑面积为 1080.56 平方米，《查询结果》显示建筑面积共为 1080.56 平方米，根据房屋分户平面图记载总建筑面积为 1080.59 平方米；编号为 0016200 的商品房买卖合同载明商品房 1 套，房号为 A1-68，合同记载建筑面积为 67.65 平方米，《查询结果》显示建筑面积为 67.65 平方米，根据房屋分户平面图记载建筑面积为 67.65 平方米；编号为 0016130 的商品房买卖合同载明商品房 10 套，房号分别为 A3-81、A3-82、A3-83、A3-84、A3-85、A3-88、A3-89、A3-90、A3-91、A3-92，合同记载建筑面积为 634.84 平方米，《查询结果》显示建筑面积共为 584.10 平方米，根据房屋分户平面图记载总建



筑面积为 584.50 平方米。本次评估估价对象建筑面积依据《查询结果》确定，总建筑面积为 1732.31 平方米。估价对象包括建筑物应分摊的土地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。

《商品房买卖合同》登记状况摘要

序号	合同编号	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	0016053	A1-63、A1-65、A1-66、A1-67、A2-33、A2-80、 A2-81、A2-82、A2-83、A2-84、A2-85、A2-87、 A2-88、A2-89、A2-90	1080.56
2	0016200	A1-68	67.65
3	0016130	A3-81、A3-82、A3-83、A3-84、A3-85、A3-88、 A3-89、A3-90、A3-91、A3-92、	634.84
合计			1783.05

《查询结果》显示估价对象建筑面积明细如下表所示

序号	合同编号	房号	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积小计 (m <sup>2</sup> )
1	0016053	A1-63	一层	140.39	1080.56
2		A1-65	一层	86.35	
3		A1-66	一层	80.57	
4		A1-67	一层	96.23	
5		A2-33	二层	58.02	
6		A2-80	二层	65.85	
7		A2-81	二层	64.91	
8		A2-82	二层	57.42	
9		A2-83	二层	60.3	
10		A2-84	二层	45.05	
11		A2-85	二层	79.36	
12		A2-87	二层	50.39	
13		A2-88	二层	101.62	
14		A2-89	二层	45.75	
15		A2-90	二层	48.35	
16	0016200	A1-68	一层	67.65	67.65
17	0016130	A3-81	三层	47.45	584.10
18		A3-82	三层	50.17	
19		A3-83	三层	46.97	
20		A3-84	三层	42.15	
21		A3-85	三层	141.94	

22		A3-88	三层	80.26	
23		A3-89	三层	52.97	
24		A3-90	三层	28.49	
25		A3-91	三层	48.35	
26		A3-92	三层	45.35	
总计					1732.31

《房屋分户平面图》显示估价对象建筑面积明细如下表所示

序号	合同编号	房号	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积小计 (m <sup>2</sup> )
1	0016053	A1-63	一层	140.39	1080.59
2		A1-65	一层	86.35	
3		A1-66	一层	80.57	
4		A1-67	一层	96.23	
5		A2-33	二层	58.02	
6		A2-80	二层	65.85	
7		A2-81	二层	64.94	
8		A2-82	二层	57.42	
9		A2-83	二层	60.3	
10		A2-84	二层	45.05	
11		A2-85	二层	79.36	
12		A2-87	二层	50.39	
13		A2-88	二层	101.62	
14		A2-89	二层	45.75	
15		A2-90	二层	48.35	
16	0016200	A1-68	一层	67.65	67.65
17	0016130	A3-81	三层	47.45	584.50
18		A3-82	三层	50.17	
19		A3-83	三层	46.97	
20		A3-84	三层	42.15	
21		A3-85	三层	141.94	
22		A3-88	三层	80.26	
23		A3-89	三层	52.97	
24		A3-90	三层	28.49	
25		A3-91	三层	48.35	
26		A3-92	三层	45.75	
总计					1732.74

## 2、估价对象实物状况

根据现场查看，估价对象位于邯郸市临漳县城兴凯路与西门街交叉口东南角银街壹号，估价对象建筑结构为钢混，外墙面装饰已完成，室内均为毛坯，室内部分地面贴瓷砖，简易安装无框玻璃窗，安装给排水主管道

和弱电管道以及部分电梯，室内设施设备安装工程尚未竣工，未办理竣工验收手续。

土地实际开发程度达到宗地红线内外“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）及宗地红线内场地平整。

### 3、估价对象权利状况

估价对象为在建工程，尚未办理《不动产权证书》，估价委托人提供了估价对象的《土地登记审批表》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》、《商品房预售许可证》存根、《预告登记证》。登记状况见下表：

土地登记审批表	编号 2011013，土地使用权人为河北汇田房地产开发有限公司，宗地座落为县城兴凯路与西门街交叉口东南角，宗地面积为 31179.65 平方米，用途为住宅，权属性质为国有土地，使用权类型为出让，使用期限为 70 年，终止日期为 2081 年 1 月 24 日。
建设用地规划许可证	建设用地规划许可证号为地字第 130423201100012 号，用地单位为河北汇田房地产开发有限公司，用地项目名称为银街壹号，用地位置为县城西门街与兴凯路交叉口东南角，用地性质为商、住，用地面积为 31179.65 平方米，建设规模为 109129 平方米。
建设工程规划许可证	<p>一：建设工程规划许可证号为建字第 130423201200017 号，建设单位（个人）为河北汇田房地产开发有限公司，建设项目名称为银街壹号一期，建设位置为县城西门大街与兴凯路交叉口东南角。建设规模为总 70107.22 m<sup>2</sup>、地上 47560.47 m<sup>2</sup>、地下 22546.75 m<sup>2</sup>。</p> <p>二：建设工程规划许可证号为建字第 130423201200025 号，建设单位（个人）为河北汇田房地产开发有限公司，建设项目名称为银街壹号二期，建设位置为县城西门大街与兴凯路交叉口东南角。建设规模为总 88042.32 m<sup>2</sup>、地上 62450.07 m<sup>2</sup>、地下 25592.25 m<sup>2</sup>。</p>

<p>建筑工程施工许可证</p>	<p>一：建筑工程施工许可证编号为 130423X2013007，建设单位为河北汇田房地产开发有限公司，工程名称为银街壹号二期，建设地址为县城西门大街与兴凯路交叉口东南角，建设规模 88042.32 平方米，合同价格为 8054.79 万元，设计单位为河北冶金建设集团勘察设计有限公司，施工单位为江苏省江建集团有限公司，监理单位为河北德润工程项目管理有限公司，合同开工日期为 2013 年 1 月 16 日，合同竣工日期为 2014 年 7 月 16 日。备注：总面积 88042.32 m<sup>2</sup>，地上 62450.07 m<sup>2</sup>、地下 25592.25 m<sup>2</sup>。</p> <p>二：建筑工程施工许可证编号为 130423X2013008，建设单位为河北汇田房地产开发有限公司，工程名称为银街壹号一期，建设地址为县城西门大街与兴凯路交叉口东南角，建设规模 70107.22 平方米，合同价格为 11797.9 万元，设计单位为河北冶金建设集团勘察设计有限公司，施工单位为大元建业集团股份有限公司，监理单位为河北德润工程项目管理有限公司，合同开工日期为 2013 年 1 月 16 日，合同竣工日期为 2014 年 7 月 17 日。备注：总面积 70107.22 m<sup>2</sup>，地上 47560.47 m<sup>2</sup>、地下 22546.75 m<sup>2</sup>。</p>
<p>商品房预售许可证 (存根)</p>	<p>编号为 (2013) 临房预售字第 007 号，售房单位为河北汇田房地产开发有限公司，项目名称为银街壹号，房屋座落为临漳县西门大街与兴凯路交叉口东南角，规划栋数为 8 栋，楼号为 1#-8#，用途为商业、住宅，预售面积 (住宅/非住宅) 为住宅 71058.84 m<sup>2</sup>、商业 48532.59 m<sup>2</sup>，预售 (套数/间) 为 652 套。</p>

根据河北省邢台市桥西区人民法院协助执行通知书 (回执) [ (2015) 西执字第 920 号] 显示，估价对象已被查封，查封期限为 2019 年 1 月 28 日至 2022 年 1 月 27 日。未了解封。

#### 4、估价对象区域状况

(1) 商服繁华度：商业类型较多，集聚程度和繁华程度较高。

(2) 交通条件：道路通达，公共交通单一，主要为市区公交，公交线路较多，但距公交站点较远，交通条件一般。

(3) 环境状况：区域内无景观，绿化率一般，居民文化素养一般，自然环境一般。

(4) 基础设施和公共配套设施：基础设施齐全，公共配套设施较齐全。

#### 五、价值时点

以现场勘察之日为价值时点，即 2020 年 12 月 8 日。

#### 六、价值类型

根据《房地产估价规范》，本次评估采用市场价值标准。

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

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、法规及技术规范、约束性文件：

- 1、《中华人民共和国拍卖法》；
- 2、《中华人民共和国物权法》；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国资产评估法》；
- 5、《房地产估价规范》；
- 6、《房地产估价基本术语标准》；
- 7、《司法鉴定程序通则》。
- 8、《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》；
- 9、《河北省建筑工程技术经济指标》；

10、《河北省建筑、安装工程概算费用定额》。

(二) 估价委托人提供的资料

- 1、《对外委托书》复印件；
- 2、《建设用地规划许可证》复印件；
- 3、《建设工程规划许可证》复印件；
- 4、《建筑工程施工许可证》复印件；
- 5、《商品房预售许可证》复印件；
- 6、《商品房买卖合同》复印件；
- 7、《房屋分户平面图》复印件；
- 8、《协助执行通知书（回执）》复印件；
- 9、估价委托人提供的其他资料。

(三) 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、现场查勘资料及照片；
- 2、房地产市场情况。

九、估价方法

根据估价对象的特点和估价目的，估价人员认真分析了估价委托人提供的资料及我公司所掌握的资料，在实地查勘和市场调查的基础上认为：

估价对象规划用途为商业，估价人员经调查分析认为最佳用途为商业，由于估价对象在价值时点近期类似房地产的租售交易案例基本没有，故不选用比较法和收益法进行评估；至价值时点，估价对象为在建工程，尚未竣工，估价对象具有开发或潜在开发价值，故可采用假设开发法进行评估。由于估价对象成本资料易于收集和测算，故可选用成本法进行评估。

成本法是求取估价对象在价值时点的重新购建价格和折旧，然后将重新购建价格减去折旧来求取估价对象价值的方法。

假设开发法是预测估价对象未来开发完成后的价值，然后减去预测的未来开发成本、税费和利润等来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，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，采用成本法和假设开发法对估价对象进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点 2020 年 12 月 8 日的市场价值为 RMB 953.29 万元，大写：人民币玖佰伍拾叁万贰仟玖佰元整（详见估价结果明细表）。

估价结果明细表

序号	合同编号	房号	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价(元/ m <sup>2</sup> )	总价(万 元)	建筑面积 小计(m <sup>2</sup> )	评估值小 计(万元)
1	0016053	A1-63	一层	140.39	6180	86.76	1080.56	623.22
2		A1-65	一层	86.35	6731	58.12		
3		A1-66	一层	80.57	6731	54.23		
4		A1-67	一层	96.23	6731	64.77		
5		A2-33	二层	58.02	5215	30.26		
6		A2-80	二层	65.85	5414	35.65		
7		A2-81	二层	64.91	5414	35.14		
8		A2-82	二层	57.42	5454	31.32		
9		A2-83	二层	60.30	5352	32.27		
10		A2-84	二层	45.05	5392	24.29		
11		A2-85	二层	79.36	5138	40.78		
12		A2-87	二层	50.39	5454	27.48		
13		A2-88	二层	101.62	5332	54.18		
14		A2-89	二层	45.75	5059	23.14		
15		A2-90	二层	48.35	5135	24.83		
16	0016200	A1-68	一层	67.65	6785	45.9	67.65	45.9
17	0016130	A3-81	三层	47.45	5135	24.37	584.10	284.17
18		A3-82	三层	50.17	5135	25.76		
19		A3-83	三层	46.97	5135	24.12		
20		A3-84	三层	42.15	5135	21.64		
21		A3-85	三层	141.94	4680	66.43		
22		A3-88	三层	80.26	5061	40.62		
23		A3-89	三层	52.97	4445	23.55		
24		A3-90	三层	28.49	4320	12.31		
25		A3-91	三层	48.35	4842	23.41		
26		A3-92	三层	45.35	4842	21.96		
总计							1732.31	953.29

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签字（盖章）	日期
甄磊磊	1320150072	 <p>姓名：甄磊磊 注册号：1320150072 有效期：至2021年5月10日</p>	2020年12月25日
辛露	1320190040	 <p>姓名：辛露 注册号：1320190040 有效期：至2022年6月23日</p>	2020年12月25日

十二、实地查勘期

2020年12月8日。

十三、估价作业日期

2020年12月8日至2020年12月25日。

河北天诚房地产资产评估有限公司

二〇二〇年十二月二十五日

