

# 平乡县房地产 司法拍卖估价报告

项目名称：邢台市华麟房地产开发有限公司名下的位于平乡县中华路东段  
北侧紫竹苑小区 1-1-601、1-1-603、1-2-603、2-4-601、2-4-602、  
3-1-502、3-1-601、5-1-601 共 8 套住宅用途房地产价值评估

估价委托人：邢台市信都区人民法院

估价方：河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员：武军州（注册号：1320040108）

苏忆非（注册号：1320200138）

估价报告出具日期：2021 年 7 月 5 日

估价报告编号：冀泽估[2021]字第 III-06021 号

## 致估价委托人函

邢台市信都区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对邢台市华麟房地产开发有限公司名下的坐落于平乡县中华路东段北侧紫竹苑小区 1-1-601、1-1-603、1-2-603、2-4-601、2-4-602、3-1-502、3-1-601、5-1-601 共 8 套住宅用途房地产进行了现场查勘，依据贵院提供的资料，确定估价对象总建筑面积为 965.01 平方米，以 2021 年 6 月 28 日为价值时点，对该估价对象的市场价值进行了评估，为贵院处置该处房地产提供价值参考依据。

我公司在认真分析现有资料的基础上，结合对影响房地产市场价格因素进行分析，采用比较法进行测算，结合估价师经验，综合确定估价对象房地产总评估价值为 438.46 万元（大写：人民币肆佰叁拾捌万肆仟陆佰元整）。

详见估价对象建筑面积和评估价值清单。

特此函告

单位负责人签章：



河北泽丰房地产评估有限公司

2021年7月5日

## 估价对象建筑面积和评估价值清单

房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估价值 (万元)
1-1-601	140.30	4496	63.08
1-1-603	139.07	4496	62.53
1-2-603	140.30	4496	63.08
2-4-601	103.43	4586	47.43
2-4-602	114.38	4586	52.45
3-1-502	101.53	4555	46.25
3-1-601	112.28	4586	51.49
5-1-601	113.72	4586	52.15
合计	965.01		438.46



## 目 录

一、估价师声明.....	5
二、估价假设和限制条件.....	6
三、估价结果报告.....	6
四、附 件.....	11

## 一、估价师声明

我们郑重声明：

- 1、注册房地产估价师在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、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，但受到估价报告中已说明的估价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、注册房地产估价师是按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、公正性、真实性承担责任，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观状况，除非另有协议，我们不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。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。
- 8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。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。

## 二、估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

(1) 本次估价所依据的权属、面积等资料由估价委托人提供，估价人员对其进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

本次估价以委托方提供的(2021)冀0503委评第 号《邢台市信都区人民法院对外委托书》、估价对象《商品房买卖合同》或参照的《商品房买卖合同》复印件、“关于紫竹苑执行房屋面积参照说明”复印件等资料为依据。

(2)、本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(3)、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。

(4)、本评估价值的影响因素中不包括估价对象被查封及估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权。

### 2. 未定事项假设

无未定事项假设。

### 3. 背离事实假设

无背离事实假设。

### 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. 估价报告使用的限制

(1) 估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2) 假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或价值时点之后、有效期之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，委托方应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

(3) 本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

(4) 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。

(5) 本估价报告用途为委托方处置该处房地产提供价值参考依据，若用于其它用途，需重新进行评估。

(6) 本估价报告之结果为评估范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。估价报告书附件为报告的有机组成部分。

(7) 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。

(8) 估价报告的使用期限

本评估报告自出具之日起一年内有效，过期需另行评估或作部分调整，但市场状况变化较大时，估价报告的有效期不超过半年。

### 三、估价结果报告

(一)、委托方：邢台市信都区人民法院

(二)、估价方：

估价机构：河北泽丰房地产评估有限公司

资质等级：贰级

资质证号：冀建房估（邢）11号

法定代表人：王成钢

地 址：邢台市桥西区中兴西大街9号

(三)、估价对象：

1、估价对象区位状况：

估价对象位于平乡县中华路东段北侧紫竹苑小区，通过内部路与中华路连通，交通状况较好，通达度较高。

估价对象区域内教育机构有县直第一幼儿园、东河村小学、平乡县实验中学等；医疗机构有平乡县人民医院、妇幼保健站等；商业服务场所有临街门市、便利店、饭店等。距离文苑公园、平乡县汽车客运站、平乡县广场较近。

区域内住宅小区有紫竹苑（本小区）、御景新城、泰和御园、上东壹号院等。

周边基础服务设施、配套设施齐全。

2、估价对象权益状况：

据估价对象《商品房买卖合同》或参照的《商品房买卖合同》及“关于紫竹苑执行房屋面积参照说明”复印件记载：

估价对象土地使用年限为2012年5月14日至2082年1月16日。

该商品房的用途为住宅，砖混结构，层高为 2.9 米，建筑层数地上 6+1 层，地下 1 层。

### 3、估价对象实体状况：

估价对象房屋结构均为砖混结构，总层数为 7 层，单元口安装楼宇对讲系统，每个单元除步行梯外安装一部厢式电梯，建成于 2014 年，直观评定九成半新。

本 8 套住宅均安装防盗门，室内均为毛坯房状态，水泥砂浆地面和墙面，顶棚刮白，塑钢窗，塑钢封阳台。水、电、暖气、天然气（现均未接通）。

估价对象现状表

房号	户型	层数方位/本层户数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1-1-601	三室两厅两卫一厨	6 层东户/一梯三户	140.30
1-1-603	三室两厅两卫一厨	6 层西户/一梯三户	139.07
1-2-603	三室两厅两卫一厨	6 层西户/一梯三户	140.30
2-4-601	两室两厅一卫一厨	6 层东户/一梯两户	103.43
2-4-602	三室两厅一卫一厨	6 层西户/一梯两户	114.38
3-1-502	两室两厅一卫一厨	5 层西户/一梯两户	101.53
3-1-601	三室两厅一卫一厨	6 层东户/一梯两户	112.28
5-1-601	三室两厅一卫一厨	6 层东户/一梯两户	113.72
合计			965.01

### (四)、估价目的：

为委托方处置该处房地产提供价值参考依据。

### (五)、价值时点：2021 年 6 月 28 日（现场查勘日）

### (六)、价值类型：市场价值。

### (七)、估价依据：

- 1、 (2021)冀 0503 委评第 号《邢台市信都区人民法院对外委托书》；
- 2、 估价对象《商品房买卖合同》或参照的《商品房买卖合同》复印件；
- 3、 “关于紫竹苑执行房屋面积参照说明”复印件；
- 4、 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 5、 估价对象现场查勘记录；
- 6、 委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 7、 本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

(八)、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。

2. 合法原则：

合法原则要求房地产估价结果是依法判定的估价对象状况下的价值。

3. 最高最佳使用原则：

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。

4. 价值时点原则：

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

5. 替代原则：

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

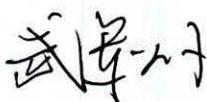
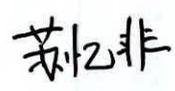
(九)、估价方法：

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法求取公开市场价值。

(十)、估价结果：

估价对象总建筑面积为 965.01 平方米，于价值时点的房地产总评估价值为 438.46 万元（大写：人民币肆佰叁拾捌万肆仟陆佰元整）。

(十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
武军州	1320040108		2021 年 7 月 5 日
苏忆非	1320200138		2021 年 7 月 5 日

(十二)、实地查勘期：2021 年 6 月 28 日

(十三)、估价作业期：2021 年 6 月 28 日-7 月 5 日

#### 四、附 件

- 1、估价对象照片；
- 2、（2021）冀 0503 委评第 号《邢台市信都区人民法院对外委托书》复印件；
- 3、估价对象《商品房买卖合同》或参照的《商品房买卖合同》（主要页）复印件；
- 4、“关于紫竹苑执行房屋面积参照说明”复印件
- 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、估价人员资格证明复印件。