涉执房地产处置司法评估报告

**项目名称：位于邢台市南和区东薛屯新区3#住宅楼4单元202室房地产强制拍卖价值评估**

**委 托 方：河北省平乡县人民法院**

**估价单位：河北卓勤房地产资产评估有限公司**

**估价人员： 霍志宏 陈贤林**

**报告出具日期： 2021年9月9日**

**报告编号：卓勤司估字[2021]第09003号**

**致委托方函**

河北省平乡县人民法院:

接受贵院委托的司法鉴定业务，我们对位于邢台市南和区东薛屯新区3#住宅楼4单元202室房地产进行了实地勘查和有关资料的收集、评估等工作。依据委托方提供的（2020）冀0532执316号之四《执行裁定书》及申请人王贵军出具的《面积证明书》复印件记载，估价对象住宅建筑面积为129.81平方米。结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能及土地利用状况等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及贵院提供的有关资料等，本着独立、客观、公正、合法的原则，对其以2021年8月25日为价值时点的强制拍卖价值进行了评估，为贵院确定财产处置参考价提供参考依据。估价人员遵循估价原则，按照估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的客观分析，综合确认估价对象在价值时点的强制拍卖价值采用假设开发法下进行的测算结果为总价人民币243000元（取整到仟位），人民币大写贰拾肆万叁仟元整，折合单价每平方米人民币1872元（保留到个位）。

**特殊提示：**

**1、当事人或者其他利害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人民法院提出。**

**2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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、本次估价不考虑查封限制对估价结果的影响，提请报告使用者特别关注。**

**4、依据委托方提供的（2020）冀0532执316号之四《执行裁定书》及申请人王贵军出具的《面积证明书》复印件记载，估价对象住宅建筑面积为129.81平方米，本次估价设定其面积与实际面积相一致为假设前提。**

**5、本次估价结果为估价对象未达到入住条件现状强制拍卖价值，提请报告使用者特别关注。**

**6、本次估价以委估对象被迫转让开发为假设前提。**

**7、不考虑其他特殊交易方式下的特殊交易价格。**

本报告交付委托方估价报告原件三份，报告复印件无效。

特此函告

河北卓勤房地产资产评估有限公司

法定代表人： 霍志宏

二Ｏ二一年九月九日

**目 录**

· 致委托方函 ------------------------------------------第1-2页

·目 录--------------------------------------------------第3页

·估价师声明---------------------------------------------第4页

·估价的假设和限制条件------------------------------第5-6页

·估价结果报告------------------------------------------第7-12页

·委估房地产坐落示意图------------------------------第13页

·估价房地产现状照片---------------------------------第14页

·相关资料附件------------------------------------------第15-28页

**注册房地产估价师声明**

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，也与有关当事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 GB/T50291-2015《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们已对本估价报告中的估价对象进行了实地查看。估价人员不承担对估价标的物建筑结构、质量、数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。

6、没有人对估价报告提供重要的专业帮助。

7、委托方只可按照本估价报告的估价目的使用，不可用于其他用途。未经估价师和评估机构同意，估价报告不得向委托方及案件相关方以外的单位和个人提供，因使用不当引起不良后果的，估价师和评估机构不承担相应责任。

8、本次估价报告及依据的有关资料由委托方提供，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成结果误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。

9、我们会妥善保管委托方的文件资料，未经委托方书面许可，不会将上述文件资料擅自公开或泄露给他人。

**中国注册房地产估价师**



**估价的假设和限制条件**

一、一般假设

1、本次估价以委估对象被迫转让开发为假设前提。

2、报告使用有效期内房地产所在区域内房地产价值保持稳定，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为假设前提。

3、因为查看时只能对委估建筑物外观、土地利用现状进行一般性查看，对其内部质量未进行实质性检测，只以其房地产质量符合原设计要求和有关质量标准为假设前提。

二、未定事项假设

依据委托方提供的（2020）冀0532执316号之四《执行裁定书》及申请人王贵军出具的《面积证明书》复印件记载，估价对象住宅建筑面积为129.81平方米，本次估价设定其面积与实际面积相一致为假设前提。

三、依据不足假设

1、委托方未能提供任何有关估价对象所利用土地的性质、面积、用途及估价对象所属项目规划方面的审批资料，经我们调查该项目属于新民居项目，且部分楼栋已经交付使用，本次估价设定估价对象所属项目符合新民居项目对土地、规划等方面的要求，为合法项目。

2、依据委托方提供的（2020）冀0532执316号之四《执行裁定书》及《评估财产清单》，本次估价设定东薛屯新区3#住宅楼4单元202室产权属于平乡县美佳房地产开发有限公司。

四、背离事实假设

估价对象在价值时点已被法院查封，本次估价不考虑他项权利限制对估价结果的影响。

五、不相一致假设

无。

六、本报告使用的限制条件

1、估价结论为满足以上全部假设与限制条件下的强制拍卖价值，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。

2、不考虑其他特殊交易方式下的特殊交易价格

3、本估价报告使用期限自出具日起壹年内有效，超过使用期限需重新估价。

4、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，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。

5、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，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、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。

7、本报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

**司法鉴定估价结果报告**

一、委 托 方

河北省平乡县人民法院

二、估 价 方

河北卓勤房地产资产评估有限公司

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（邢）21号

法人代表：霍志宏

联系人：许 乐

联系电话：18631932781

地 址：河北省邢台经济开发区中兴东大街1889号河北工业大学科技园（邢台）园区8号楼801层

三、估价目的：为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.估价对象区位状况

估价对象位于邢台市南和区东薛屯新区3#住宅楼4单元202室。该住宅小区西距329省道约100米，东距顺向路约260米，顺向路贯穿东薛屯村。可通过329省道、顺向路、中兴大街快速通达南和区或邢台市，交通便利，可及性、通达性较好；附近基础设施较齐全，市政基础设施条件达到“六通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通天然气）；附近有农村商业银行（东薛屯支行）、邢台市南和区人民医院、郝桥学区中心幼儿园、东薛屯小学、薛屯中学、南霞新村等多家公共服务机构及住宅小区。

2.估价对象权属状况

根据委托方提供的（2020）冀0532执316号之四《执行裁定书》、（2020）冀0532执316号《河北省平乡县人民法院评估财产清单》、王贵军和平乡县美佳房地产开发有限公司签订的《建筑工程承包协议书》复印件记载，东薛屯新区2#、3#楼住宅楼开发公司为平乡县美佳房地产开发有限公司，施工承包方为王贵军，3#楼3单元、4单元每户均为129.81平方米。东薛屯新区3#住宅楼4单元202室为平乡县美佳房地产开发有限公司所有。现场询问估价对象为新民居，土地为集体土地。

至价值时点已存在法院查封他项权利。

3.估价对象实物状况

依据本次估价目的并遵循GB/T50291-2015《房地产估价规范》的相关规定，注册房地产估价师于2021年8月25日对估价对象的内外状况和区位状况进行了实地查勘。据现场勘查，估价对象位于邢台市南和区东薛屯新区3#住宅楼4单元202室。3#楼共有4个单元，估价对象位于4单元202室，西户毛坯房，户型为3室2厅2卫。入户防盗门，阳面三卧室，主卧带卫生间，阳台及所有窗户已经塑钢封闭，顶棚有模板印未粉刷，室内水、电、天然气管、地暖已装好，室内净高2.8米。3#楼总高7层，一层为车库，车库净高2.3米，2-7层为住宅，一层外墙面为文化石，2-7外墙刷涂料。电梯井未安装电梯，楼梯未安装扶手，楼梯间未粉刷，3#楼周围无砖围墙围护，只有彩钢板围挡，3#楼西侧至2#楼西侧之间道路硬化未完成，室外水、电、燃气尚未接通，停工于2015年。

五、价值时点

本次估价以现场勘查日2021年8月25日为价值时点。

六、价值定义

强制拍卖价值是指估价对象在价值时点被强制拍卖变现所能实现价值的估计额。本次估价结果为估价对象未达到入住条件现状强制拍卖价值。

七、估价原则

1、独立、客观、公正原则。估价机构和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都是公平合理的价值。

2、合法原则。房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处分等为前提进行估价。

3、最高最佳使用原则。以估价对象最高最佳使用为原则，这种使用须是法律上允许，技术上可能，财务上可行的。

4、替代原则。房地产的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。

5、价值时点原则。房地产估价实际上只是求取某一时点的价值，价值结果必须为价值时点的客观合理价格，同时此估价结果的应用必须受价值时点的限制。

八、估价依据

1 、法律、法规及技术规范、约束性文件

（1）《中华人民共和国城市房地产管理法》

（2）《中华人民共和国土地管理法》

（3）《城市房地产转让管理规定》

（4）中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》

（5）河北省建筑工程技术经济指标

（6）《河北省土地管理条例》

（7）财税[2009] 128号 财政部 国家税务总局关于房产税、城镇土地使用税有关问题的通知

（8）《河北省土地管理条例》

（9）《中华人民共和国民法典》

（10）《不动产登记暂行条例》

（11《中华人民共和国资产评估法》

（12《司法鉴定程序通则》（司法部令第132号）

（13）《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》

（14）《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》

（15）《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》

（16）《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》（11）《不动产登记暂行条例》

（17）《涉执房地产处置司法评估指导意见》（试行）

2、委托方提供的有关资料

（1）、《河北省平乡县人民法院价格评估委托书》

（2）、（2020）冀0532执316号《河北省平乡县人民法院评估财产清单》

（3）、（2020）冀0532执316号之四《执行裁定书》

（4）、申请人王贵军出具的《面积证明书》复印件

（5）、《建筑工程承包协议书》

3、估价方搜集的有关资料

（1）、现场勘查的资料照片

（2）、区域内房地产市场状况

九、估价方法

根据估价目的、估价对象的实际情况及《房地产估价规范》，本次估价采用假设开发法进行评估。

假设开发法法：求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。

开发完成后的价值依据市场法取得，折现率取市场平均折现率。

后续开发的必要支出依据未完工量市场询价取得。

估价对象现状市场价值=开发完成后的价值折现-后续开发的必要支出

估价对象强制拍卖价值=现状市场价值×快速变现系数

十、估价结果：估价工作人员在2021年8月25日进行了现场勘查，本次评估根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析、修正，综合确认估价对象在价值时点的强制拍卖价值为人民币243000元（取整到仟位），人民币大写贰拾肆万叁仟元整，折合单价每平方米人民币1872元（保留到个位）。

当事人或者其他利害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人民法院提出。

十一、估价人员：



霍志宏 1320130087 注册房地产估价师

陈贤林 1320130107 注册房地产估价师

十二、 现场勘查日期：2021年8月25日

十三、 估价作业日期：2021年8月25日至2021年9月9日。

河北卓勤房地产资产评估有限公司

法定代表人:

二Ｏ二一年九月九日

**附 件**

* 1. 委估房地产坐落示意图
  2. 委估房地产现状照片
  3. 《河北省平乡县人民法院价格评估委托书》复印件
  4. （2020）冀0532执316号《河北省平乡县人民法院评估财产清单》
  5. （2020）冀0532执316号之四《执行裁定书》
  6. 申请人王贵军出具的《面积证明书》复印件
  7. 《建筑工程承包协议书》
  8. 房地产价格评估机构营业执照复印件
  9. 房地产价格评估机构资格证书复印件
  10. 房地产估价师执业资格证书复印件

河北卓勤房地产资产评估有限公司

法定代表人：霍志宏

二Ｏ二一年九月九日