

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：赵晓铭名下的位于邢台市桥西区钢铁北路 522 号万城新天地
购物广场 1 号楼 11 层 1116 公寓用途的房地产市场价值评估

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：邢台旭瑞房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张晓兰（注册号：1320150079）

张越越（注册号：1320210109）

估价报告出具日期：2022 年 5 月 30 日

估价报告编号：邢旭房估〔2022〕字第 053004 号

致估价委托人函

河北省邢台市信都区人民法院：

接受贵院委托的司法鉴定业务，我们对贵院执行局在办理的申请人刘夙因与被执行人赵晓铭、杨兴彩民间借贷纠纷一案中查封的被执行人赵晓铭名下位于邢台市桥西区钢铁北路522号万城新天地购物广场1号楼11层1116的公寓房地产进行了实地勘查和有关资料的收集等工作，依据委托人提供的业务编号为256047的《房屋所有权转移登记审批书》及《房产抵押信息查询情况说明》记载，估价对象建筑面积为56.22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2022年4月27日为价值时点的市场价值进行了评估，为人民法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，通过比较法与收益法的测算和对影响房地产价值因素的客观分析，综合确定估价对象在价值时点的市场价值为人民币25.76万元，大写人民币：贰拾伍万柒仟陆佰元整。

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、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会使用；

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；

5、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。

6、本估价报告自 2022 年 5 月 30 日盖章生效起至 2023 年 5 月 29 日止失效，有效期为壹年，过期需另行评估或作部分调整。

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！

8、本报告交付估价委托人估价报告原件伍份，报告复印件无效。

邢台旭瑞房地产评估有限公司

法定代表人：王薛刚

2022 年 5 月 30 日



目录

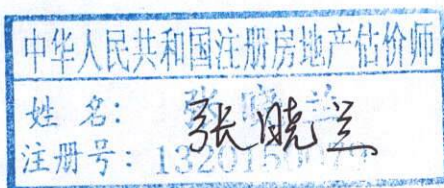
注册房地产估价师声明	5
估价假设和限制条件	6
(一) 估价假设	6
(二) 估价报告使用限制	6
估价结果报告	6
(一) 估价委托人	7
(二) 房地产估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	8
(六) 价值类型	8
(七) 估价原则	8
(八) 估价依据	9
(九) 估价方法	10
(十) 估价结果	11
(十一) 注册房地产估价师	11
(十二) 现场勘查日期	11
(十三) 估价作业日期	11
附 件	12

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的和准确的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的分析、意见和结论，但受本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、我们在 2022 年 4 月 27 日已对估价对象进行了实地查勘，实地查勘人：张晓兰、张越越。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、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。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、本估价报告所依据的有关资料由委托人提供，委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本报告和估价结果仅供委托人在本次估价目的下使用，不得用于其他用途。未经本评估机构同意，估价报告不得向委托人及报告使用部门以外的单位及个人提供，凡因委托人使用报告不当而引起的后果，评估机构和估价人员不承担相应责任。
- 9、本次评估已关注并恰当考虑评估对象被迫转让及处置后被执行人不自愿配合交付因素对评估结果的不利影响。
- 10、本次评估未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用及其对评估结果的影响。
- 11、本次估价结果对应的交易税费是按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。
- 12、我们会妥善保管委托人的文件资料，未经委托人书面许可，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(签字盖章)：



2022 年 5 月 30 日

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、估价委托人提供了业务编号为 256047 的《房屋所有权转移登记审批书》、《房产抵押信息查询情况说明》、《邢台市信都区人民法院对外委托书》等资料，我们对以上资料记载的权属、面积、用途等信息进行了审慎检查，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。

2、因勘察时只能对委估建筑物外观、现状进行一般性勘测，无法对其内部质量进行实质性检测，只能以其建筑物质量符合原设计要求和有关质量标准作为假设前提。

3、本次估价是以估价对象缴纳相关税费后能正常办理产权过户手续为假设前提。

4、报告使用有效期内房地产所在区域内房地产市场供应关系、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。

5、本次估价是以估价对象不存在欠缴税金及相关费用（包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金）为假设前提。

6、结合委托评估材料及实地查勘情况，本次估价是以估价对象不存在租赁权为假设前提。

(二) 背离事实假设

此次估价是确定估价对象的市场价值，未考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权对估价结果的影响。

(三) 依据不足假设、不相一致假设、未定事项假设：无。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构书面同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供，本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。

2、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。

3、本报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

房地产估价结果报告

(一) 估价委托人：河北省邢台市信都区人民法院

(二) 房地产估价机构：邢台旭瑞房地产评估有限公司

住 所：邢台市桥西区中华大街100号泽丰苑泽丰综合楼1号楼三层

法定代表人：王薛刚

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估（邢）26号

联系人：甄晓芳

联系电话：0319-5551118

(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、估价对象区域状况：

估价对象所处楼宇位于邢台市桥西区钢铁北路522号万城新天地购物广场1号楼11层1116，南临泉南西大街，东距钢铁北路较近，附近有4路、19路、26路等多路公交站点，道路通达性和便捷性较好，该区域内有万城新天地购物广场、天天便利、睿通通讯等，商业氛围较好。医专附属二院、钢北生活区、燕云台、麒麟汇小区等在其周边，人文环境较好。该区域市政基础设施条件达到“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖气、通天然气），基础设施齐全。

2、估价对象实物状况：

估价对象所处楼宇位于邢台市桥西区钢铁北路522号万城新天地购物广场1号楼11层1116，南北朝向，钢混结构，建成于2008年，直观评定八五成新，该幢楼宇外墙1-2层贴砖，3层以上为玻璃墙，内设步行梯二部，电梯三部，楼道内瓷砖地面、石膏吊顶。该估价对象入户防盗门，瓷砖地面，石膏吊顶，内墙面贴壁纸、部分贴有墙砖，断桥铝窗。小区物业管理较好，公共配套设施较完善，房屋维护、保养情况较好，可正常使用。

3、估价对象权益状况：

据业务编号为256047的《房屋所有权转移登记审批书》及《房产抵押

信息查询情况说明》记载，房屋所有权证号为“邢房权证桥西字第 250143 号”，房屋所有权人为赵晓铭，房屋坐落：桥西区钢铁北路 522 号万城新天地购物广场 1 号楼 11 层 1116，钢混结构，房屋总层数 16 层，估价对象所在层数 11，总建筑面积为 56.22 平方米，其中套内建筑面积 39.180 平方米，共有分摊面积 17.040 平方米。规划用途为公寓，实际用途为公寓。

此次估价是确定估价对象的市场价值，未考虑抵押权对估价结果的影响。

(五) 价值时点：2022年4月27日，为注册房地产估价师现场勘查之日。

(六) 价值类型：

本次估价的房地产价格为估价对象在价值时点2022年4月27日市场价值。

(七) 估价原则：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则要求估价机构和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。所谓“独立”，就是要求估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，独立完成估价作业；所谓“客观”，就是要求估价机构和估价师在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，就是要求估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中任何一方，公平正直地进行估价。

2、合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价；在实际估价中，法律、法规、规章和政策规定不得以某种方式处分的房地产，就不能成为以该种处分方式为估价目的的估价对象；依法判定的估价对象状况通常是估价对象现状，但也可能不是现状，而是有关规定或合同、招标文件等中约定的状况。

3、价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时间的价

值或价格。房地产估价之所以要遵循价值时点原则，因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，从而房地产价格和价值是不断变化的。确定价值时点应在先，得出评估价值应在后；不论是何种估价目的，评估估价对象价值所依据的市场状况始终是价值时点的状况，但估价对象状况不一定是价值时点的状况。

4、替代原则

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。房地产估价之所以要遵循替代原则，是因为根据经济学原理，在同一个市场下相同的商品有相同的价格。虽然房地产具有独一无二性，但在同一个房地产市场上，相似的房地产也会有相近的价格。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。所谓最高最佳利用，是指法律上允许、技术上可能、经济上可行，使估价对象的价值最大的一种利用。除现状价值评估外，房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则，是因为在现实的房地产利用中，每个房地产所有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力，以获取最大的经济利益。

（八）估价依据：

1、本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件：

- （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）《中华人民共和国民法典》；
- （4）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- （5）《中华人民共和国资产评估法》；
- （6）《中华人民共和国拍卖法》；
- （7）《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》；
- （8）《司法鉴定程序通则》（司法部令第107号）；
- （9）《最高人民法院对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》；

(10)《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》;

(11)《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》;

(12)《刑法明传(2018)271号》复印件;

2、本次估价采用的技术规程:

(1)中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》;

(2)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》;

3、委托人提供的资料

(1)《房屋所有权转移登记审批书》;

(2)《房产抵押信息查询情况说明》;

(3)《邢台市信都区人民法院对外委托书》;

(4)委托人提供的其他资料。

4、估价方搜集的有关资料

(1)现场勘查资料及照片;

(2)房地产市场情况。

(九)估价方法选用及定义:

根据估价目的及估价对象的实际状况,宜采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》估价方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等方法。

比较法:将估价对象在价值时点近期交易的类似房地产进行比较,对这些类似房地产的成交价格做适当的修正和调整,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法:预计估价对象未来的正常净收益,选用适当的报酬率将其折现到价值时点后累加,以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法:求取估价对象在价值时点时的重新购建价格,然后扣除折旧,以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法:预计估价对象开发完成后的价值,扣除预计的正常开发

成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地勘查之后，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法和收益法作为本次估价的基本方法，由于目前同区域类似房地产交易情况较为活跃，可比性较高，故适宜采用比较法进行评估；另估价对象可对外出租，其收益情况具有可预测性和持续性，适宜采用收益法作为第二种评估方法。

(十) 估价结果：

估价人员根据估价目的，遵行估价原则，采用科学的估价方法，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，结合估价经验与影响该估价对象的实际情况，估价人员认为比较法和收益法两种方法测算权重值作为最终估价结果较为合理，其结果如下：估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 25.76 万元，大写人民币：贰拾伍万柒仟陆佰元整。

(十一) 注册房地产估价师盖章签字：



(十二) 现场勘查日期：2022 年 4 月 27 日。

(十三) 估价作业日期：2022 年 4 月 27 日至 2022 年 5 月 30 日。

邢台旭瑞房地产评估有限公司

2022 年 5 月 30 日

