

涉执房地产处置 司法评估报告

项目名称:邢台日盛房地产开发有限公司名下的预售证号:邢房预售证第
东 2019002 号, 5 号楼 1 单元 1502、1503、1504、1404、802、
601、502、201、204 号房产的住宅用途房地产价值评估

估价委托人:邢台市襄都区人民法院

估价方:河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员:冯 敏 (注册号: 1320190003)

李云峰 (注册号: 1319970031)

估价报告出具日期: 2022 年 9 月 19 日

估价报告编号: 冀泽估[2022]字第 08009 号

致估价委托人函

邢台市襄都区人民法院：

受贵院委托，我公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对邢台日盛房地产开发有限公司名下的预售证号：邢房预售证第东 2019002 号，5 号楼 1 单元 1502、1503、1504、1404、802、601、502、201、204 号房产的住宅用途房地产进行了现场查勘，依据贵院提供的资料，确定估价对象房屋建筑面积合计为 1242.53 平方米（详见下表），以 2022 年 8 月 16 日为价值时点，对该估价对象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。

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，采用比较法和收益法进行测算，结合估价师经验，综合确定估价对象总评估价值为 854.67 万元（大写：人民币捌佰伍拾肆万陆仟柒佰元整）。



结果一览表

| 序号 | 楼号 | 房号 | 建筑面积 (m ²) | 单价(元/m ²) | 总价 (万元) |
|----|-----|----------|------------------------|-----------------------|---------|
| 1 | 5号楼 | 1单元 1502 | 182.79 | 6666 | 121.85 |
| 2 | 5号楼 | 1单元 1503 | 182.79 | 6666 | 121.85 |
| 3 | 5号楼 | 1单元 1504 | 138.83 | 6799 | 94.39 |
| 4 | 5号楼 | 1单元 1404 | 138.83 | 6935 | 96.28 |
| 5 | 5号楼 | 1单元 802 | 91.4 | 7139 | 65.25 |
| 6 | 5号楼 | 1单元 601 | 138.83 | 7071 | 98.17 |
| 7 | 5号楼 | 1单元 502 | 91.4 | 7037 | 64.32 |
| 8 | 5号楼 | 1单元 201 | 138.83 | 6935 | 96.28 |
| 9 | 5号楼 | 1单元 204 | 138.83 | 6935 | 96.28 |
| 合计 | | | 1242.53 | | 854.67 |

特此函告

单位负责人签章:

河北泽丰房地产评估有限公司

2022年9月19日



目 录

| | |
|--------------------|----|
| 一、估价师声明..... | 4 |
| 二、估价假设和限制条件..... | 6 |
| 1、一般假设..... | 6 |
| 2、未定事项假设..... | 6 |
| 3、背离事实假设..... | 6 |
| 4、不相一致假设..... | 6 |
| 5、依据不足假设..... | 6 |
| 6、估价报告使用的限制..... | 7 |
| 三、估价结果报告..... | 8 |
| (一)、委托方..... | 8 |
| (二)、估价方..... | 8 |
| (三)、估价目的..... | 8 |
| (四)、估价对象..... | 8 |
| (五)、价值时点..... | 10 |
| (六)、价值类型..... | 10 |
| (七)、估价原则..... | 10 |
| (八)、估价依据..... | 12 |
| (九)、估价方法..... | 14 |
| (十)、估价结果..... | 14 |
| (十一)、注册房地产估价师..... | 14 |
| (十二)、实地查勘期..... | 14 |
| (十三)、估价作业期..... | 14 |
| 四、附 件..... | 15 |

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。
- 9、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可使用；

(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、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估结果向人民法院提出书面异议。

(6)、估价对象至价值时点未达到交房标准，由于目前房地产市场整体低迷，成交量较少，根据估价对象现状，可能存在延迟交房的风险，在此提醒报告使用人注意。

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《河北省邢台市襄都区人民法院委托书》、《河北省邢台市襄都区人民法院执行裁定书》复印件、《房屋状况附表》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)、本次评估结果设定评估对象所涉交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(5)、假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(6)、假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

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。

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，亦不得以其他任何方式公开发表。

(5)、本估价报告用途仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若用于其它用途，需重新进行评估。

(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)、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：邢台市襄都区人民法院

(二)、估价方：

估价机构：河北泽丰房地产评估有限公司

备案等级：二级

证书编号：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信都区团结西大街与兴达路交叉口西南角（日盛·巅峰国际），小区东临兴达路、北临团结西大街，路况良好，道路通达性高。区域内有12、15、24路等公交车设有站点，交通便利。

估价对象区域内配套设施较齐全。区域内教育性场所有邢台市第十二中学、幼儿园；商业性服务性场所有格里森啤酒城、天一城、临街商业门市、超市、饭店等；金融机构网点有工商银行、中国银行、建设银行等多家银行网点分布在其周边；医疗机构有邢台妇产医院、社区诊所、太行中医医院等。

区域内住宅小区有凯旋城、中华北小区、正大馨园、团结小区、团结路中生活区等。

周边基础设施较齐全：通路、通电、通讯、供水、排水、通暖气、通天然气。

2、估价对象权益状况：

根据委托方提供的《河北省邢台市襄都区人民法院协助执行通知书》，估价对象在邢台日盛房地产开发有限公司名下预售证，预售证证号：邢房预售证第东 2019002 号，估价对象为 5 号楼 1 单元 1502、1404、601、201、204、1504、1503、802、502。

《房屋状况附表》记载：

| 楼号 | 房号 | 结构 | 竣工时间 | 层数 | | 用途 | | 户型 或间 数 | 建筑面 积 (m ²) | 建筑面 积 (m ²) |
|----------|--------------|-------------|------------|------|--------|----------------|----------------|---------------|----------------------------|----------------------------|
| | | | | 地上 | 所 在 | 房屋 规划 用途 | 房屋 实际 用途 | | | |
| | | | | 地下 | | | | | | |
| 5 号 楼 | 1 单元 1502 | 钢筋混凝 土结构 | 2020-07-03 | 15/3 | 15 | 住宅 | 住宅 | 复式 | 182.79 | 149.16 |
| 5 号 楼 | 1 单元 1503 | 钢筋混凝 土结构 | 2020-07-03 | 15/3 | 15 | 住宅 | 住宅 | 复式 | 182.79 | 149.16 |
| 5 号 楼 | 1 单元 1504 | 钢筋混凝 土结构 | 2020-07-03 | 15/3 | 15 | 住宅 | 住宅 | 三室 二厅 | 138.83 | 113.29 |
| 5 号 楼 | 1 单元 1404 | 钢筋混凝 土结构 | 2020-07-03 | 15/3 | 14 | 住宅 | 住宅 | 三室 二厅 | 138.83 | 113.29 |
| 5 号 楼 | 1 单元 802 | 钢筋混凝 土结构 | 2020-07-03 | 15/3 | 8 | 住宅 | 住宅 | 二室 二厅 | 91.4 | 74.58 |
| 5 号 楼 | 1 单元 601 | 钢筋混凝 土结构 | 2020-07-03 | 15/3 | 6 | 住宅 | 住宅 | 三室 二厅 | 138.83 | 113.29 |
| 5 号 楼 | 1 单元 502 | 钢筋混凝 土结构 | 2020-07-03 | 15/3 | 5 | 住宅 | 住宅 | 二室 二厅 | 91.4 | 74.58 |
| 5 号 楼 | 1 单元 201 | 钢筋混凝 土结构 | 2020-07-03 | 15/3 | 2 | 住宅 | 住宅 | 三室 二厅 | 138.83 | 113.29 |
| 5 号 楼 | 1 单元 204 | 钢筋混凝 土结构 | 2020-07-03 | 15/3 | 2 | 住宅 | 住宅 | 三室 二厅 | 138.83 | 113.29 |
| 合计 | | | | | | | | | 1242.53 | |

3、估价对象实体状况：

该估价对象位于邢台市信都区团结西大街与兴达路交叉口西南角（日盛·巅峰国际）5号楼1单元1502、1503、1504、1404、802、601、502、201、204号，建筑面积合计为1242.53平方米。

楼房总层数为地上15层，地下3层，钢筋混凝土结构，单元口设计两部电梯。现主体已完工，部分安装断桥铝外窗、部分未安装，墙面水泥抹面，已安装电管线，尚未穿电线，上下水、暖气、天然气管道均未安装，电梯未安装，目前未达到交房标准。本住宅分别位于第15、14、8、6、5、2层。

（五）、价值时点：2022年8月16日（为注册房地产估价师现场查勘日）。

（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8月16日的市场价值。

（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。

所谓“独立”就是要求房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构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”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2、合法原则：

合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

本条所称依法，是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规（民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿（房屋登记簿、土地登记簿）、权属证实、有关批文和合同等（如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

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。

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。

最高最佳利用原则必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用原则时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求。但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

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。

根据经济学原理，在同一个市场上相同的商品有相同的价格。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”然后购买其中最大（或质量、性能最好）而价格最低，即购买“性价比”高或“物美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上卖者、买者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

（八）、估价依据：

1、法律、法规和政策性文件

（1）《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）；

（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修正）；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》(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修正)；

(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》(2020年11月29日修订)；

(5) 《中华人民共和国资产评估法》(2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过)；

(6) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订)；

(7) 《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》；

(8) 关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》的通知。

2、技术标准、规程、规范

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

(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) 中华人民共和国国家标准(GB/T18508-2014)《城镇土地估价规程》。

3、委托人提供的资料

(1) 《河北省邢台市襄都区人民法院委托书》；

(2) (2022)冀0502执402号《河北省邢台市襄都区人民法院执行裁定书》复印件；

(3) 估价对象《房屋状况附表》复印件；

(4) (2022)冀0502执402号《河北省邢台市襄都区人民法院协助执行通知书》复印件。

4、估价机构和估价人员掌握和搜集的资料

- (1) 估价对象现场查勘记录和照片；
- (2) 本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

(九)、估价方法

估价对象用途为住宅，具有客观收益，宜采用收益法进行评估；同时该区域内有类似房地产成交实例，可采用比较法评估，因此我们采用收益法和比较法进行评估。

(十)、估价结果

估价对象房屋建筑面积合计为 1242.53 平方米，总评估价值为 854.67 万元（大写：人民币捌佰伍拾肆万陆仟柒佰元整）。



(十一)、注册房地产估价师：

| 姓名 | 注册号 | 签名 | 签名日期 |
|-----|------------|----|-----------------|
| 冯 敏 | 1320190003 | | 2022 年 9 月 19 日 |
| 李云峰 | 1319970031 | | 2022 年 9 月 19 日 |

(十二)、实地查勘期：2022 年 8 月 16 日

(十三)、估价作业期：2022 年 8 月 16 日-9 月 19 日