

涉执房地产处置司法评估报告

项目名称：河北省唐山市中级人民法院执行局五分局路北执行大队办理的申请人马守现与被执行人河南振兴建设工程集团有限公司、唐山盛华世家仓储购物有限公司建设工程分包合同纠纷一案所涉及的唐山市盛华房地产开发有限公司开发的位于唐山市路北区六湾小区 86 个停车位及六湾小区未售出地下储藏室的房地产价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

估价机构：唐山融华房地产评估有限公司

房地产估价师：胡乾锋 1320040011

岳立永 1320150090

估价报告编号：唐山融华房评（2022）司第 3-001 号

出具报告日期：2022 年 3 月 15 日

致委托方函

河北省唐山市中级人民法院：

我公司受贵院委托，根据委托的内容和特定的估价目的，遵循客观、公正、科学、独立的原则，按照《房地产估价规范》及公认的房地产估价方法、必要的估价程序，对本次估价对象进行了勘察和评定估算。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据而评估房地产的市场价值。

估价对象：唐山市盛华房地产开发有限公司开发的位于唐山市六湾小区 86 个停车位及唐山市六湾小区未售出 42 个地下储藏室。

价值时点：2022 年 3 月 4 日，为实地查勘之日

价值类型：市场价值

估价方法：市场比较法、收益法

估价结果：估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点的估价结果如下：

86 个车位使用权市场价值评估总额：598.00 万元，人民币大写：伍佰玖拾捌万元整。（总价取整至百元）

42 个地下储藏室市场价值评估总额：119.83 万元，人民币大写：壹佰壹拾玖万捌仟叁佰元整。（总价取整至百元）

详见附件《评估明细表》

特别提示：

- 1、估价报告使用期限自本报告出具之日起一年内有效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。
- 2、以上内容摘自房地产估价报告书，与房地产估价报告书正文具有同等的法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读房地产估价结果报告书全文。
- 3、本报告交付委托方估价报告原件六份，报告复印件无效，当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。

唐山融华房地产评估有限公司

法人代表：

2022年3月15日

目 录

一、致委托方函.....	1
二、估价师声明.....	4
三、估价的假设和限制条件.....	6
四、估价结果报告.....	10
五、附件.....	18

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、本估价报告中的分析、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，但受到本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《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》等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、参加本次评估的注册房地产估价师对估价对象进行了实地勘察，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘查仅限于估价对象外观和区位状况，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，未能提供资料的不予揭示。注册房地产估价师不承担对建筑结构质量、地质情况以及其他隐患、瑕疵进行调查的责任。

6、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

7、本估价报告中由委托方提供的相关资料，委托方应对其真实

性负责，因资料有误或失实等造成估价结果错误的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任，我们只对评估的价格负责。

8、本估价报告的解释权归本估价机构所属。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	执业资格	证书编号
胡乾锋	注册房地产估价师	1320040011
岳立永	注册房地产估价师	1320150090

估价的假设和限制条件

一、一般假设

1、估价委托人提供了《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》《商品房预售许可证》《唐山市房产分层分户图》《六湾三期车位统计及六湾储藏室明细表》等资料，注册房地产估价师对委托方提供的资料进行了审慎检查，本次评估以估价所依据的资料合法、真实、准确和完整为假设前提。

2、本次估价是以估价对象能够按照法定用途并遵循最高最佳使用原则维持现状持续有效使用为假设前提。

3、估价对象的权益没有争议。不考虑估价对象的连带负债及评估范围以外的法律问题。

4、在估价时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

5、本次估价结果是按《河北省高院关于网络司法拍卖相关工作的通知》，交易税费负担方式为转让人和买受人各自负担方式为假设前提。

6、委托人未书面明确存在租赁权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关的情况，本次评估假定评估对象不存在租赁权及占有使用情况为假设前提。

7、委托方未书面明确评估对象的欠缴税金及相关费用，估价师履行必要的估价程序也无法获取，本次评估假定评估对象不存在欠缴

税金及相关费用为假设前提。

8、评估对象涉及的评估费、拍卖费、诉讼费、律师费从财产处置价款中扣除，本次评估结果不扣除上述费用为假设前提。

9、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或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常使用。对估价对象进行结构测试、地质勘测以及技术检验应由其它专业机构负责，除非委托方提供相应资料，否则估价时以估价对象处于完好状态并能达到委托方所提供的使用功能为假设前提。

10、本报告的市场价值为正常条件下的公开市场价值，该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的金额。对于房地产市场的波动及快速变现等特殊交易因素可能导致房地产价格有较大幅度的变化，本报告未考虑这种变化对估价结果产生的影响。

二、未定事项假设

估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，未提供车位及储藏室的使用权年限，提供了《国有土地使用权证》，本次估价车位及储藏室的使用权期限与其占用的土地使用权期限一致为假设前提。

三、背离事实假设

报告评估结果是根据公开、公平的市场原则确定的，其查封、抵押权或其他优先受偿权会因拍卖而解除或消失，故本次评估结果不考

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的影响。

四、不相一致假设

无

五、依据不足假设

1、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，提供了《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》《唐山市房产分层分户图》《六湾三期车位统计及六湾储藏室明细表》，我公司不对估价对象法律权属确认发表意见。鉴于本次估价目的的特殊性，本次评估以估价对象能够完善相关产权手续为假设前提，但评估中未考虑完善产权手续过程中可能发生的相应费用对估价结果的影响。

2、由于估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》，地下储藏室建筑面积以委托方提供的《唐山市房产分层分户图》确定，最终的确权面积应以房屋管理部门出具的有效面积为准，若估价对象的建筑面积发生变化，估价结果应做相应调整。

3、因地下储藏室未找到钥匙，本次查勘未能进入估价对象室内进行查勘，现场查勘的范围仅限于估价对象的外部状况和区位状况，经委托人同意，可以对评估对象内部布局、室内装饰装修物等情况进行合理假定，假设估价对象室内能达到正常使用条件，但这并不影响估价结果的客观、公允性。

六、估价报告使用限制

1、本评估报告仅对估价对象做出合理估价，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以有关部门认定为准。

2、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅作为委托方确定财产处置参考价提供参考依据，不得用于其他目的和用途。若改变估价目的及使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

3、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，或估价时点之后、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。

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、本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给委托人，《估价技术报告》根据有关规定存档备查。

6、本估价报告书的附件，为本报告书的有机组成部分，应整体使用，与本估价报告正文具有同等的法律效力。

7、本估价报告应用的有效期为自出具估价报告之日起壹年内有效。

房地产估价结果报告

一、委托方

委托方：河北省唐山市中级人民法院

二、估价方

估价机构：唐山融华房地产评估有限公司

法人代表：胡乾锋

机构地址：唐山市路北区祥和里房管所原所址二层 201 室

经营范围：房地产价格评估贰级、资产评估、土地价格评估、房地产信息咨询

资格等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（唐）42 号

联系人：王硕

联系电话：18131576789

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而评估房地产的市场价值。

四、估价对象

估价对象为唐山市盛华房地产开发有限公司开发的位于唐山市六湾小区 86 个停车位及唐山市六湾小区未售出 42 个地下储藏室。

1、区位状况

六湾小区位于路北唐山市路北区长宁道与河西路交叉口西南侧，北临长宁道，东临河西路，周边小区有凤宁花园、安联优悦城、金洋

御景等小区；商场有龙泽购物广场，华盛超市等；银行有中国银行、中国邮政储蓄银行；周边学校有长宁道第一小学、唐山市第十二高级中学等；周边配套较齐全，人口较密集，交通方便。

2、实物状况

唐山市盛华房地产开发有限公司开发的位于唐山市六湾小区 86 个停车位及唐山市六湾小区未售出 42 个地下储藏室，车位位于地下一层，地面刷地坪涂料，无吊顶，层高 2.2 米。

储藏室未进入室内。

经现场勘察，各部件完好，周边公共配套设施完备，能达到正常使用功能。

3、权益状况

经我公司产权验证、实物勘查及核对，估价对象权益状况如下：

《国有土地使用权证》编号：冀唐国用（2008）第 4627 号；
 土地使用权人：唐山市盛华房地产开发有限公司；座落：路北区河西路西侧、中建二局四公司北侧；地类（用途）：混合住宅；使用权类型：出让；终止日期：住宅 2078.6.1、商业 2048.6.1；使用权面积：62135 m²；宗地图注：总面积 74365.00 平方米，其中出让面积 62135 平方米，划拨面积 12230 平方米。

《唐山市房产分层分户图》房产坐落：路北区部东里六湾丽景 105 楼；建成年份：2014；层数：28；建筑结构：钢混；所在层数：-1、-2，地下室共 4 套，地下室号及建筑面积详见附件《六湾储藏室

明细表》；

《唐山市房产分层分户图》房产坐落：路北区部东里六湾丽景104楼（1、2单元）；建成年份：2014；层数：28；建筑结构：钢混；所在层数：-1；地下室共18套，地下室号及建筑面积详见附件《六湾储藏室明细表》；

《唐山市房产分层分户图》房产坐落：路北区部东里六湾丽景101楼；建成年份：2014；层数：23；建筑结构：钢混；所在层数：-1，地下室共20套，地下室号及建筑面积详见附件《六湾储藏室明细表》；

86个地下车位号详见附件《六湾三期车位统计表》。

五、价值时点

根据本次估价目的并结合估价对象的特点综合考虑，完成实地查勘日期为2022年3月4日，为尽可能反映估价对象的状况与价值时点估价对象状况一致性，本次价值时点确定为实地查勘日期，即2022年3月4日。

六、价值类型

根据估价目的，本次估价的价值类型为估价对象在价值时点2022年3月4日的市场价值，采用的价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格。

房地产市场价值为房地产在公开市场上最可能形成的价格。所谓

公开市场是指在该市场上交易双方进行交易的目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性。

七、估价原则

本次估价过程中严格遵循以下原则：

1、合法原则：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。

2、独立、客观、公正原则：评估价值应为各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

3、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

4、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

5、最高最佳使用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格。认为保持现状继续使用为前提的估价，这种使用是法律上允许、技术上可能、财务上可行的合理理论；根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳利用。

八、估价依据

1、法律、法规及技术规范、约束性文件：

(1)、《中华人民共和国民法典》；

(2)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

- (3)、《中华人民共和国土地管理法》；
- (4)、《中华人民共和国资产评估法》；
- (5)、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释（2004）16号）；
- (6)、《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》（法释（2009）16号）；
- (7)、《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》；
- (8)、《人民法院委托评估工作规范》；
- (9)、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》；
- (10)、《房地产估价基本术语标准》；
- (11)、国务院、国家国土资源部、国家国有资产管理局、唐山市人民政府及有关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；

2、委托方提供的资料

- (1)、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2021）唐法委评字第 1142 号；
- (2)、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》
- (3)、《国有土地使用权证》《建设用地规划许可证》《建设工程规划许可证》《建设工程施工许可证》《商品房预售许可证》《唐山市房产分层分户图》《六湾三期车位统计及六湾储藏室明细表》；
- (4)、《评估担保人财产申请书》

(5)、委托方提供的其它资料；

3、估价方搜集的有关资料

(1)、估价对象的现场勘察记录；

(2)、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

九、估价方法

1、估价技术路线

(1) 接受委托后，充分认识估价事项，明确估价目的、价值时点、估价对象和价值类型等估价基本事项；

(2) 拟定估价作业方案，根据估价对象及估价目的，选择并确定与其相适应的估价方法；

(3) 实地查勘估价对象，并按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料。

(4) 根据估价方法计算，确定估价结果。

2、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过反复研究，估价对象为地下车位、储藏室用房，在同一供求范围内同类型房地产交易和出租实例较多，因此本次估价采取市场比较法和收益法进行测算。

以上被评估房地产是以继续使用为前提条件的。

市场比较法：将估价对象与在估价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已知价格作适当修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

收益法：是预计估价对象未来正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到估价时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，经过测算，确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点的估价结果如下：

86 个车位使用权市场价值评估总额：598.00 万元，人民币大写：伍佰玖拾捌万元整。（总价取整至百元）

42 个地下储藏室市场价值评估总额：119.83 万元，人民币大写：壹佰壹拾玖万捌仟叁佰元整。（总价取整至百元）

详见附件《评估明细表》

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
胡乾锋	1320040011		
岳立永	1320150090		

十二、实地查勘期

2022年3月4日至2022年3月4日

十三、估价作业日期

2022年3月4日至2022年3月15日

十四、估价报告应用的有效期

1、估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起原则上为一年，但在市场状况有较大变化时，报告应用的有效期不超过半年。

2、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。

十五、其他需要说明的问题

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、本次估价车位及储藏室的使用权期限与车位占用的土地使用权期限一致为假设前提，若使用权期限有变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用。

4、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；

5、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。

6、委托方应合理使用评估价值，估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，严禁应用于其他用途和自篡改估价报告。

7、本估价报告仅以现有的资料为评估意见，得出估价结论，如双方当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过河北省唐山市中级人民法院向我公司书面提出。

8、本报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其它原因出现误差时，请报告使用人及时通知我公司予以澄清或更正，不得恶意使用。

9、本评估报告一式六份，复印无效。

10、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

十六、附件

1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2021）唐法委评字第 1142 号复印件

2、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件

3、《国有土地使用权证》复印件

4、《唐山市房产分层分户图》

- 5、《六湾三期车位统计》复印件
- 6、《六湾储藏室明细表》复印件
- 7、《评估明细表》
- 8、估价对象照片
- 9、估价对象位置示意图
- 10、估价机构营业执照复印件
- 11、估价机构资质证书复印件
- 12、估价师执业资格证书复印件