
房地产司法鉴定估价报告书

项目名称：贾旺超位于清河县高速连接线南侧、太行路西侧
亿力·观湖城二期地下1层408号车位强制拍卖价
值评估

委托方：河北省清河县人民法院

估价单位：邢台卓勤立源房地产估价有限公司

估价人员：霍志宏 赵志山

报告出具日期：2019年12月16日

报告编号：卓勤司鉴字【2019】第 191202号

致委托方函

河北省清河县人民法院:

接受贵院委托的司法鉴定业务，我们对贾旺超位于清河县高速连接线南侧、太行路西侧亿力·观湖城二期地下1层408号车位进行了实地勘查和有关资料的收集、评估等工作。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2019年11月28日为价值时点的强制拍卖价值进行了评估，为贵院司法鉴定房地产强制拍卖价值提供参考。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比较法、收益法下进行的测算结果为人民币80000元（取整到万元位），人民币大写：捌万元整。

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十日内以书面形式向人民法院提出。

2、在司法拍卖实践中，强制拍卖所实现的价值不包含房地产交易时应由产权人缴纳的相关税费，本报告遵循司法拍卖惯例，评估结果已考虑了应由产权人缴纳的相关税费对估价结果的影响。

3、估价对象在价值时点已被查封，本次估价不考虑被查封限制对估价结果的影响，提请报告使用者特别关注。

4、由于估价对象尚未办理产权登记，本次估价以委托方提供的合同编号：21110《商品房买卖合同》复印件记载的地下408号车位能办理产权登记为假设前提，提请报告使用者特别关注。

5、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五份，报告复印件无效。

特此函告

邢台卓勤立源房地产估价有限公司

法定代表人：陈振国

二〇一九年十二月十六日



目 录

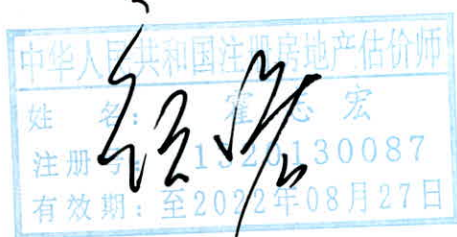
- 致委托方函 -----第 1--2 页
- 目 录-----第 3 页
- 估价师声明-----第 4 页
- 估价的假设和限制条件-----第 5 页
- 估价结果报告-----第 6-11 页
- 委估房地产坐落示意图-----第 12 页
- 估价房地产现状照片-----第 13 页
- 相关资料附件-----第 14-21 页

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。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、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、没有人对评估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、本次估价是以估价对象被强制拍卖为假设前提。
- 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、本次评估以估价对象能正常办理过户手续为假设前提。

二、未定事项假设

1、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，以房地产质量符合原设计要求和有关质量标准为假设前提。

2、本次评估以委托方提供的合同编号：21110《商品房买卖合同》复印件记载的信息内容真实有效为假设前提。

三、依据不足假设

由于估价对象尚未办理产权登记，本次估价以委托方提供的合同编号：21110《商品房买卖合同》复印件记载的地下408号车位能办理产权登记为假设前提。

四、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、本报告使用期限自出具日起一年内有效，超过使用期限需重新估价。

3、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。

4、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。

5、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

河北省清河县人民法院

二、估价方

邢台卓勤立源房地产估价有限公司

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（邢）21号

法人代表：陈振国

联系人：霍志宏

联系电话：0319-5252182

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 房间

三、估价目的

此次估价目的是为委托方强制拍卖估价对象提供强制拍卖价值参考。

四、估价对象

1. 估价对象区位状况

估价对象位于清河县亿力·观湖城小区内，该小区北临高速连接线、东临大行路。东距清河县城北客运站约 1.7 公里，可及性及通达性较好；附近基础设施比较齐全，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）；东距清河金农村镇银行（奥城金融自助服务点）约 1 公里，南距邢台银行约 1.4 公里，距清河同济医院约 1.6 公里，距奥城小学约 1.1 公里，距清河县直第三小学约 1.4 公里，附近有王家嘴新社区、大湖仕家、水岸清城、温馨湖畔等多家住宅小区。东距清凉江生态园约 480 米，小区内环境及景观较好，

适宜居住。

2. 估价对象权属状况

根据委托方提供的合同编号：21110《商品房买卖合同》复印件记载，车位所有权人为贾旺超，坐落于清河县高速连接线南侧、太行路西侧亿力·观湖城二期地下1层，用途为车位，尚未办理产权登记；土地使用权证号为清国用（2014）第3号，地块土地面积49431.03平方米，规划用途为住宅，取得方式为出让，使用年限自2014年1月14日至2084年1月14日，属于综合大证，尚未分割。至价值时点除被查封外未注明设有其他他项权利。

3. 估价对象实物状况

经现场勘查，小区的地下一层整体建设为地下停车位，框架结构，划分成众多长5.5米、宽2.5米的车位，自流层地面，净高3.35米，通排水、喷淋系统。估价对象位于亿力·观湖城二期5号楼地下1层东北角的408号，位于407、409号车位的中间。小区内通路、上水、下水、电、讯、暖、天然气等设施。

五、价值时点

本次评估以现场勘察日2019年11月28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。

七、估价原则

1、遵循独立、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进行评估，评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、遵循合法原则。评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、遵循最高最佳使用原则。评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的

价值或价格。这种利用须是法律上允许，技术上可能，财务上可行的。

4、遵循替代原则。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。

5、遵循价值时点原则。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。

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)《中华人民共和国物权法》
- (8)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
- (9)《中华人民共和国增值税暂行条例》
- (10)财税[2010]94号 财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知
- (11)《不动产登记暂行条例》

2、委托方提供的有关资料

- (1)、河北省清河县人民法院(2019)冀0534委评71号《司法技术委托书》
- (2)、合同编号: 21110《商品房买卖合同》复印件

3、估价方搜集的有关资料

(1)、现场勘察的资料照片

(2)、区域内房地产市场状况

九、估价方法

本次估价经过市场调查，估价人员深入细致地分析了项目的特点和实际状况，确定采用比较法、收益法进行估价。

比较法是将估价对象与在价值时点的近期有过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作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

估价对象比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×房地产状况修正系数。

收益法是求取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。

估价对象收益价值=净收益/(报酬率-纯收益逐年变化的比率)×{1-[(1+纯收益逐年变化的比率)/(1+报酬率)]^{收益年限}}。

估价对象强制拍卖价值=(比较法测算结果×权重+收益法测算结果×权重)×变现率。

十、估价结果：估价工作人员在2019年11月28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，经过合理测算并结合估价师经验判断和对影响房地产价值因素进行综合分析、修正后，确认估价对象在价值时点的强制拍卖价值为人民币80000元（取整到万元位），人民币大写：捌万元整。

当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的可以在收到评估报告后十日内以

书面形式向人民法院提出。

十一、估价人员：

霍志宏



注册房地产估价师

赵志山



注册房地产估价师

十二 现场勘查日期 2019 年 11 月 28 日

十三、估价作业日期：2019 年 11 月 28 日至 2019 年 12 月 16 日。

邢台卓勤立源房地产估价有限公司

法定代表人：



二〇一九年十二月十六日

附 件

- 一、 委估房地产坐落示意图
- 二、 估价房地产现状照片
- 三、 河北省清河县人民法院(2018)冀 0534 委评 71 号《司法技术委托书》
复印件
- 四、 合同编号: 21110《商品房买卖合同》复印件(部分)
- 五、 房地产价格评估机构营业执照复印件
- 六、 房地产估价师执业资格证书复印件
- 七、 房地产价格评估机构资格证书复印件

邢台卓勤立源房地产估价有限公司

法定代表人:

二〇一九年十二月十六日



委估房地产坐落示意图



委估房地产部分图片



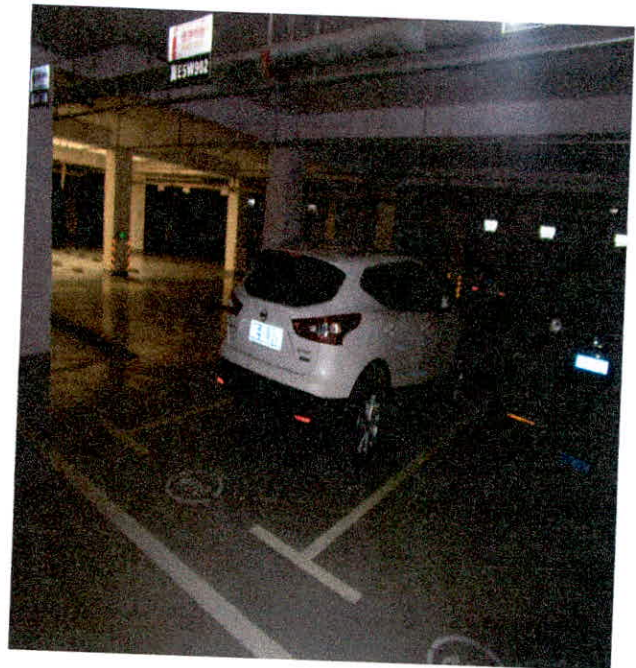
地下车位照片



地下车位照片



408 号车位照片



408 号车位照片

河北省清河县人民法院

司法技术委托书

(2019)冀 0534 委评 71 号

邢台卓勤立源房地产估价有限公司：

清河县人民法院执行庭执行的任鹏申请执行贾旺超民间借贷纠纷一案，该庭委托我室对查封被执行人贾旺超名下位于清河县亿力观湖城二期 408 号地下车位进行司法价值评估。依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的有关规定，于 2019 年 11 月 21 日在院监察室监督下经摇号产生本案评估机构为邢台卓勤立源房地产估价有限公司。请于接到委托后指定具有相关评估专业资质人员从事此项工作并于三十个工作日内完成工作，评估结果（一式五份及资质复印件）及时书面告知我院。

司法技术辅助办公室

二〇一九年十一月二十七日



商品房买卖合同

(合同编号: 2/110)

合同双方当事人:

出卖人: 河北亿力房地产开发有限公司

注册地址: 清河县济华路

营业执照注册号: 130534000004157

企业资质证书号: 冀建房开邢字第099号

法定代表人: 魏金厚 联系电话: 0319-8169999

邮政编码: _____

委托代理人: _____ 地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: 此处空白

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: 此处空白

法定代表人: _____ 联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: 贾旺超

【本人】【法定代表人】姓名: 贾旺超 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】: 13053419830904691X

地址: 河北省邢台市清河县城二环路南侧

邮政编码: 054800 联系电话: 13932736337 13931936777

【委托代理人】姓名: _____ 国籍: _____

地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定, 买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品

房达成如下协议:

第一条 项目建设依据

出卖人以 出让 方式取得位于 高速连接线南侧、太行路西侧 的地块的土地使用权，编号为 清国用(2014)第3号

【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】为 _____。

该地块土地面积为 49431.03^{m²}，规划用途为 住宅，土地使用年限自 2014 年 1 月 14 日至 2084 年 1 月 14 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】 亿力·观湖城二期。建设工程规划许可证号为 _____。

建字第130584201401001号，施工许可证号为 130584X14010130584X14011。

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 清河县住房保障和房产管理局，商品房预售许可证号为 (清)房预售证第1411号

第三条 买受人所购商品房的基本情况

买受人购买的商品房(以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的:

第 5 【幢】【座】 1 【单元】【层】 303 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 框架 结构，层高为 2.9 米，建筑层数地上 二十六 层，地下 一 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 93.03 平方米，其中，套内建筑面积 75.2 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 17.83 平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二)。

地下车位 408#

第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第 3 种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为 () 币) 每平方米 元，总金额 () 币) 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为 () 币) 每平方米 元，总金额 () 币) 千 百 拾 万 千 百 拾 元整。

3、按套(单元)计算，该商品房总价款为 (人民币) 叁拾伍万陆千玖百肆拾贰 元整。

4、 地下车位款：柒万五千元整

第五条 面积确认及面积差异处理

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按以下方式进行处理：

1、双方自行约定：

- (1) 买受人选择按套计算该商品房价款，合同约定面积与产权登记面积不一致的，按套内建筑面积计算。
- (2) 面积误差比在±3%以内的，买卖双方不退钱。
- (3) 部分按合同约定价格多退少补。
- (4)

2、双方同意按以下原则处理：

- (1) 面积误差比绝对值在3%以内(含3%)的，据实结算房价款；
- (2) 面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在买受人提出退房之日起30天内将买受人已付款退还给买受人，并按 利率付给利息。

在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

出卖人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

买受人不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

第十九条 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，按下述第 2 种方式解决：

1、提交 仲裁委员会仲裁。

2、依法向人民法院起诉。

第二十条 本合同未尽事项，可由双方约定后签订补充协议（附件四）。

第二十一条 合同附件与本合同具有同等法律效力。本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十二条 本合同连同附件共 贰拾壹 页，一式 肆 份，各持 壹 份，具有同等效力，合同持有情况如下：

出卖人 贰 份，买受人 壹 份 清河县住房保障和房产管理局各壹份。
X 份。

第二十三条 本合同自双方签订之日起生效。

第二十四条 商品房预售的，自本合同生效之日起 30 天内，由出卖人向 清河县住房保障和房产管理局 申请登记备案。

出卖人（签章）：

买受人（签章）：

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委托代理人】：

【委托代理人】：

（签章）

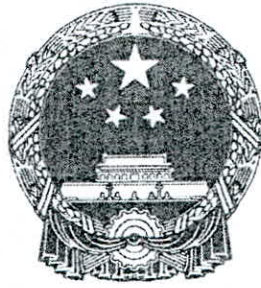
（签章）

2017 年 3 月 16 日

2017 年 3 月 16 日

第 1 页 清河县

第 1 页 清河县



营业执照

副本编号: 2-1

(副本) 统一社会信用代码 9113050267205364XQ

名称 邢台卓勤立源房地产估价有限公司

类型 有限责任公司

住所 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房间

法定代表人 陈振国

注册资本 壹佰贰拾万元整

成立日期 2008年01月23日

营业期限 2008年01月23日 至 2058年01月22日

经营范围 按资质等级承揽房地产价格评估; 可行性研究服务、开发项目策划服务、其他房地产咨询服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关



www.hebscztxyxx.gov.cn

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00184163

姓名 / Full name

霍志宏

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130502197012111535

注册号 / Registration No.

1320130087

执业机构 / Employer

邢台卓勤立源房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-8-27

持证人签名 / Bearer's signature



附件再复印无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00172142

姓名 / Full name

刘剑

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130502195009075719

注册号 / Registration No.

1320160012

执业机构 / Employer

邢台卓勤立源房地产估价有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-4

持证人签名 / Bearer's signature



中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 邢台卓勤立源房地产估价有限公司
法定代表人:
(执行事务合伙人) 陈振国
住 所: 邢台市达活泉东大街123号德邦写字楼601室
统一社会信用代码: 130502000002024
备案等级: 贰级
证书编号: 冀建房估(邢)21号
有效期限: 截至2020年8月17日

发证机关(公章)

2017年8月18日

