

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：黄冬军、高圆圆位于新华路中段北侧奎山·锦泰城3幢2

单元2103号住宅强制拍卖的房地产价值评估

估价委托人：隆尧县人民法院

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：王薛涛（注册号：1320150078）

张晓兰（注册号：1320150079）

估价报告出具日期：2021年4月1日

估价报告编号：邢旭房估[2021]字第040105号

致估价委托人函

隆尧县人民法院：

接受贵院委托的司法鉴定业务，我们对贵院受理的申请执行人张雪扬与被执行人黄冬军民间借贷纠纷执行一案查封的黄冬军、高圆圆位于新华路中段北侧奎山·锦泰城3幢2单元2103号的住宅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《商品房买卖合同》复印件，估价对象建筑面积为96.54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2021年3月22日为价值时点的强制拍卖价值进行了评估，为贵院执行司法案件的需要提供房地产价值参考。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，综合确认估价对象在价值时点的强制拍卖价值为人民币62.84万元，大写人民币：陆拾贰万捌仟肆佰元整，折合单价为人民币6509元/m²。

特别提示：

- 1、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五日内以书面形式向人民法院提出。
- 2、本估价报告自2021年4月1日盖章生效起至2022年3月31日止失效，有效期为壹年，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限不超过半年。
- 3、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！
- 4、本报告交付估价委托人原件叁份，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

2021年4月1日



目录

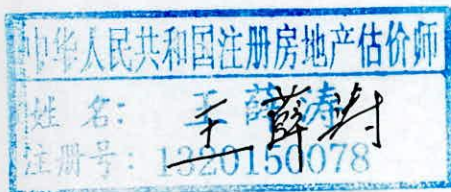
| | |
|---------------|----|
| 注册房地产估价师声明 | 4 |
| 估价假设和限制条件 | 5 |
| (一) 估价假设 | 5 |
| (二) 估价报告使用限制 | 5 |
| 估价结果报告 | 6 |
| (一) 估价委托人 | 6 |
| (二) 房地产估价机构 | 6 |
| (三) 估价目的 | 6 |
| (四) 估价对象 | 6 |
| (五) 价值时点 | 7 |
| (六) 价值类型 | 7 |
| (七) 估价原则 | 7 |
| (八) 估价依据 | 8 |
| (九) 估价方法 | 8 |
| (十) 估价结果 | 9 |
| (十一) 注册房地产估价师 | 9 |
| (十二) 现场勘查日期 | 9 |
| (十三) 估价作业日期 | 9 |
| 附件 | 10 |

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 2021 年 3 月 22 日已对估价对象进行了实地查勘，实地查勘人：王薛涛、张晓兰。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、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)：



2021 年 4 月 1 日

估价假设和限制条件

一、估价假设

(一) 一般假设

1、本次估价是被强制拍卖为假设前提。

2、估价委托人提供了估价对象的“商品房买卖合同”复印件、“隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书”，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。

3、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。

4、本次估价是以估价对象能办理产权过户手续为假设前提。

5、本次估价结果考虑了强制拍卖和快速变现处分方式等情况对价格带来的影响。即在确定估价结果时应考虑交易税费承担、付款方式、司法强制拍卖对买受人产生的心理影响等因素对估价结果产生的不利影响。

6、报告使用有效期内房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。

(二) 背离事实假设

此次估价是确定估价对象的强制拍卖价值，未考虑此抵押权对估价结果的影响。

(三) 不相一致假设、未定事项假设、依据不足假设：无。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于为估价委托人确定估价对象的强制拍卖价值提供参考依据，不得用于其他用途。

2、本估价报告自出具之日起一年内有效，但价值时点后，在报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；超过一年，需重新进行估价。

3、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。

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。

房地产估价结果报告

(一) 估价委托人：隆尧县人民法院

(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

为估价委托人执行司法案件的需要提供房地产强制拍卖价值参考。

(四) 估价对象

1、估价对象区域状况：

估价对象所处楼宇位于新华路中段北侧奎山·锦泰城3幢2单元2103号，临老山口路，南距新华路较近，西距唐尧街较近，道路通达性和便捷性较好，附近有奎山生活广场、西关饭店、亿源超市、新华便民市场等，商业氛围一般。隆尧县教育局、东方家园、艺智幼儿园、书香府邸、唐尧花园等在其周边，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、通燃气、通暖气），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新华路中段北侧奎山·锦泰城3幢2单元2103号，南北朝向，框剪结构，建成于2015年，直观评定九五成新，外墙面1-2层为仿石面砖，3层以上为真石漆，户型为二室二厅二卫。两梯四户，入户防盗门，简单装修，具体装修情况如下：内墙面贴壁纸，瓷砖地面，瓷踢脚线，套装门，塑钢窗，天花板客厅为石膏吊顶，卧室走石膏角线。另设步行梯一部，不锈钢扶手，水泥踏步。室内通风较好，采光较好。室内水、电、暖、燃气设施齐全，现房维护、保养情况较好，可正常使用。

3、估价对象权益状况：

据《商品房买卖合同》记载，买受人：黄冬军、高圆圆，房屋坐落：新华路中段北侧奎山·锦泰城3幢2单元2103号，建筑面积为96.54平方米，其中套内建筑面积78.26平方米，公共部分共有分摊建筑面积18.28平方米，用途为住宅。经现场勘查，该估价对象结构为框剪结构，房屋总

层数 26 (-2) 层，估价对象位居第 21 层。

(五) 价值时点：2021年3月22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2021年3月22日的强制拍卖价值。

(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) 《中华人民共和国物权法》；
- (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) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖的若干规定》。

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) 《商品房买卖合同》复印件；
- (2) 《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书》。

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构建价格，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。

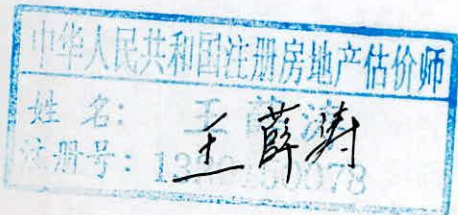
假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

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拍卖价值为人民币 62.84 万元，大写人民币：陆拾贰万捌仟肆佰元整，折合单价为人民币 6509 元/平方米。

(十一) 注册房地产估价师盖章签字：



(十二) 现场勘查日期：2021 年 3 月 22 日。

(十三) 估价作业日期：2021 年 3 月 22 日至 2021 年 4 月 1 日。



附 件

本报告包括七个附件：

- 附件 1：《商品房买卖合同》复印件；
- 附件 2：《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书》复印件；
- 附件 3：估价对象现场勘察照片；
- 附件 4：估价对象所处位置示意图；
- 附件 5：估价方营业执照复印件；
- 附件 6：估价方评估备案证书复印件；
- 附件 7：注册房地产估价师资格证书复印件。

3-2-2403

商国目

26

商品房买卖合同

(2010)

已备案

河北省住房和城乡建设厅
河北省工商行政管理局 监制

商品房买卖合同

(合同编号: 2015253)

合同双方当事人:

出卖人: 河北奎山集团奎山房地产开发有限公司

注册地址: 河北省隆尧县柴荣大街156号

营业执照注册号: 130525000006152

企业资质证书号: 冀建房开那字第396号

法定代表人: 宋社平 联系电话: 0319-6631111

邮政编码: 055350

委托代理人: X

联系地址: X

身份证号码: X

邮政编码: X 联系电话: X

委托代理机构: X

注册地: X

营业执照注册: X

代理机构经当地房地产行政主管部门备案号: X

法定代表人: X 联系电话: X

【本人】【法定代表人】姓名: 黄绿高圆圆 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】号码: 13052519890414513X
130525199108190040

联系地址: 河北省邢台市隆尧县牛家桥乡贾村25号

邮政编码: 055350 联系电话: 18731951801 15075931128

【委托代理人】姓名: X 国籍: X

联系地址: X

邮政编码: X 电话: X

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》、《中华人民共和国物权法》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

商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据

出卖人以 国有出让 方式取得位于 新华路中段北侧、编号 [2010]03号 的地块的土地使用权。【土地使用权划拨批准文件号】X 【划拨土地使用权转让批准文件号】：X 【国有土地使用权证号】：隆国用2010第020号。

该地块土地面积为 21526.67 平方米，规划用途为 住宅，土地使用年限自 2010 年 2 月 2 日至 2080 年 2 月 2 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】奎山·锦泰城 【暂定名】奎山·锦泰城。建设工程规划许可证号为 建字第130525201301020号，施工许可证号为 130525X1301901

第二条 商品房销售依据

买受人购买的商品房为【现房】隆尧县住建局 【预售商品房】。预售商品批准机关为 隆尧县住建局，商品房预售许可证号为 2014003 现售商品房备案机关为 X，现售备案号为 X。

出卖人在签订本合同时，已向买受人出示上述国有土地使用证（或其他有效用地证明文件）、建设工程规划许可证、施工许可证、商品房预售许可证和出卖人的营业执照、开发企业资质证书等相关证件的原件或复印件。

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，经有权机关批准的房屋所在层平面图见本合同附件一，房号以附件一表示为准）为合同第一条规定的项目中的：

第 3 【幢】2 【座】2/03 【单元】2 【层】2/03 号房该商品房的用途为 住宅，属 框架 结构，层数为 29 米，位于所在建筑设计标高 ± 0.000 【地上】地上 【地下】

第 21 层。建筑层数地上最高 26 层，地下 2 层。

该商品房阳台为封闭式 1 个，非封闭式 X 个。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 96.54 平方米，其中，套内建筑面积 78.26 平方米，公共部位共有分摊建筑面积 18.28 平方米；储藏间 X 号，面积 X 平方米（有关公共部位位置及共有分摊建筑面积计算构成说明见附件二）。

该商品房所在建筑采用的节能措施、指标见附件三。

该商品房所处小区的物业会馆的产权归 出卖人 所有，物业用房 357.55 平米，归 全体业主 所有，停车位 X 个，归 X 所有。

第四条 计价方式与价款

出卖人与买受人约定按下述第 1 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（人民 币）每平方米 3540 元，总金额（人民 币）X 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

2. 按【套】【间】【位】计算，该商品房总价款为（X 币）X 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

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

4. 房价款中包含住宅分户热计量装置与安装费用。

5. 差别热价款 X 元，由 X 方承担。

X。

341752⁻³

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

第六条 付款方式及期限

如属预售商品房，买受人应当按时依约定将房价款存入到指定的银行预售款监管帐户上。监管帐户应当与办理商品房预售许可时申报的一致。

监管银行：中国工商银行隆尧支行

监管帐户：0406001419300080803

买受人按下列第 3 种方式按期付款：

1. 一次性付款 X。
2. 分期付款：X 年 X 月 X 日前支付全部购房款的 X %，计（X 币）
X 千 X 百 X 拾 X 万
X 千 X 百 X 拾 X 元整。
X 年 X 月 X 日前支付全部购房款的 X %，计（X 币）X 千
X 百 X 拾 X 万 X 千
X 百 X 拾 X 元整。
X 年 X 月 X 日前支付全部购房款的 X %，计（X 币）X 千
X 百 X 拾 X 万 X 千
X 百 X 拾 X 元整。

3/ 其他方式 买受人于2015年4月15日交清首付款11152元整，剩余房款23000元，由公积金贷款。

第七条 买受人逾期付款的违约责任

买受人如未按本合同约定的时间付款，按下列第 种方式处理：

1/ 按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期不超过 三十 日，自本合同规定的应付款期限之第二

份。

第二十五条 本合同自双方签订之日起生效。本合同签订之日起 X 日内，由【买受人】【出卖人】向房屋权属登记机构 X 申请预告登记。

第二十六条 商品房预售的，自本合同生效之日起 30 日内，出卖人向 隆安县住建局 办
合同登记备案。

出卖人（签章）：



买受人（签章）：黄文军

【法定代表人】：_____
【委托代理人】：_____

(签章)



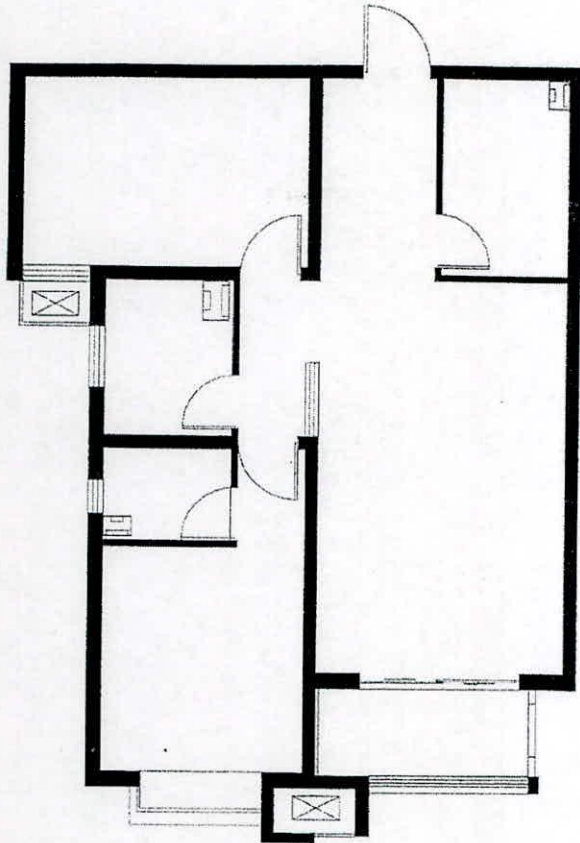
【法定代表人】：_____
【委托代理人】：_____

(签)

2015 年 4 月 15 日
签于 售楼部

2015 年 4 月 15
签于 售楼部

附件一：房屋所在层平面图



两室两厅两卫

3号单元0310 96.54m²

