

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：冀沧宝宇估字[2022]006号

估价项目名称：运河区华西小区7-1-701房地产市场价格评估

估价委托人：沧州市新华区人民法院

房地产估价机构：沧州市宝宇房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张益平（注册号1320200141）

马静（注册号1320190062）

估价报告出具日期：2022年2月23日



## 致估价委托人函

沧州市新华区人民法院：

承蒙贵院委托，本公司对鲍胜利所有位于运河区华西小区7-1-701，建筑面积为147.23平方米房地产市场价格进行了评估，价值时点为2022年1月30日，估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用比较法对估价对象进行了评估，最终确定估价对象在价值时点的市场价格为¥112.66万元（人民币壹佰壹拾贰万陆仟陆佰元整）单价：7652元/m<sup>2</sup>。

此致

沧州市宝宇房地产评估有限公司

法定代表人：

2022年2月23日

## 目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
估价结果报告	7
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	10
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附件	13
一、司法鉴定委托书复印件	
二、估价对象位置示意图	
三、估价对象现场勘察照片	
四、“不动产登记信息查询结果”、“房产分层分户图”复 印件	

- 五、房地产价格评估机构营业执照复印件
- 六、房地产价格评估机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件

## 估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1、注册房地产估价师在本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，但受到本估价报告中已说明的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。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、我们对估价委托人提供的资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确、完整的合理假设。
- 3、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。
- 4、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，对其安全的合理假设。
- 5、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 6、估价委托人未明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，房地产估价机构经过尽职调查后也未发现、掌握相关情况下，假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。
- 7、估价委托人未明确存在欠缴税金及相关费用，假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

### 二、未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

### 三、背离事实假设

1、本估价报告用途为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果不应考虑估价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**

本次估价无不相一致假设。

#### **五、依据不足假设**

本次估价由于当事人原因，无法进入估价对象内部进行实地勘查，对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘，估价对象的内部状况，假设为可满足正常的生活需要。

#### **六、估价报告使用限制**

1、本估价报告用途为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若用于其他用途，需重新进行评估。

2、本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作为估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

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、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

1. 估价委托人：沧州市新华区人民法院
2. 联系人：刘霞
3. 联系电话：0317-3167060

### 二、房地产估价机构

1. 估价机构：沧州市宝宇房地产评估有限公司
2. 住所：运河区御河路 46 号房产交易市场一楼
3. 资质等级：贰级
4. 资质证书编号：冀建房估（沧）16 号
5. 法人代表：张东强
6. 联系人：于红心
7. 联系电话：0317-5638989
8. 邮政编码：061000

### 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、估价对象范围

估价对象位于运河区华西小区 7-1-701，建筑面积：147.23 平方米房地产。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象位于运河区华西小区 7-1-701，东至广场街，南至解放路，西至堤顶路，北至光荣路。交通便捷，附近设有 615 路、



18路、16路、31路等多条公交线路，周边有沧州市中心医院、和平医院、沧州市第五中学、沧州市回民小学、沧州信誉楼商厦、华北商厦，沧州农商银行、沧州市农村信用合作联社等公共配套设施和生活配套设施较完善。根据委托方提供的“不动产登记信息查询结果”记载权利人：鲍胜利，面积：147.23平方米。

### 3、土地基本状况

估价对象位于运河区华西小区7-1-701，四至：东至广场街，南至解放路，西至堤顶路，北至光荣路。形状规则，地形平坦，地势平缓，地质条件好，开发程度达到宗地红线内外“七通”及场地平整。

### 4、建筑物基本状况

估价对象1997年建成，混合结构，所在第7层，共7层，室外墙面刷涂料，铝合金外窗，入户防盗门，未进入室内其内部状况假设为可满足正常的生活需要，楼梯间及公共通道水泥地面，内墙涂料，天花涂料，配有水、电、暖系统等，配套设施较齐全，维护保养情况较好，房屋结构完好，属完好房。

### 五、价值时点

2022年1月30日，以实地查勘日为价值时点。

### 六、价值类型

估价中采用市场价格，即某种房地产在市场上的平均交易价格。

### 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则：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、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、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。

4、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、最高最佳利用原则：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。

## 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》；
- (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》；

2、技术标准、规程、规范：

(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、委托方提供的相关资料

(1) “不动产登记信息查询结果”、“房产分层分户图”复印件；

(2) 委托方提供的其它资料。

#### 4、估价方搜集的相关资料

(1) 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况。

### 九、估价方法

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、成本法、收益法、假设开发法等方法。

1、鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产的市场交易案例较多，宜采用比较法进行评估。

2、估价对象用途为住宅，属于收益性物业，但租赁收益率低，故不适宜采用收益法。

3、现时用途房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

4、估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法。

综合所述，本报告采用比较法进行评估。

比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

### 十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用适用的估价方法，仔细考察估价对象的特征，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估

价对象在价值时点的市场价格为¥112.66万元（人民币壹佰壹拾贰万陆仟陆佰元整）。

### 评估报告和评估结果使用的特别提示：

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，也不应该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，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以对评估报告的评估结果向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

### 十一、注册房地产估价师

#### 注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
张益平	1320200141	张益平
马静	1320190062	马静

协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签 名
张猛		张猛

十二、实地查勘期

2022年1月30日

十三、估价作业期

2022年1月30日——2022年2月23日

## 附件

- 一、司法鉴定委托书复印件
- 二、估价对象位置示意图
- 三、估价对象现场勘察照片
- 四、“不动产登记信息查询结果”、“房产分层分户图”复印件
- 五、房地产价格评估机构营业执照复印件
- 六、房地产价格评估机构资质证书复印件
- 七、注册房地产估价师注册证书复印件

# 沧州市新华区人民法院 司法鉴定委托书

(2021)新法委字 2021-289 号

沧州市宝宇房地产评估有限公司：

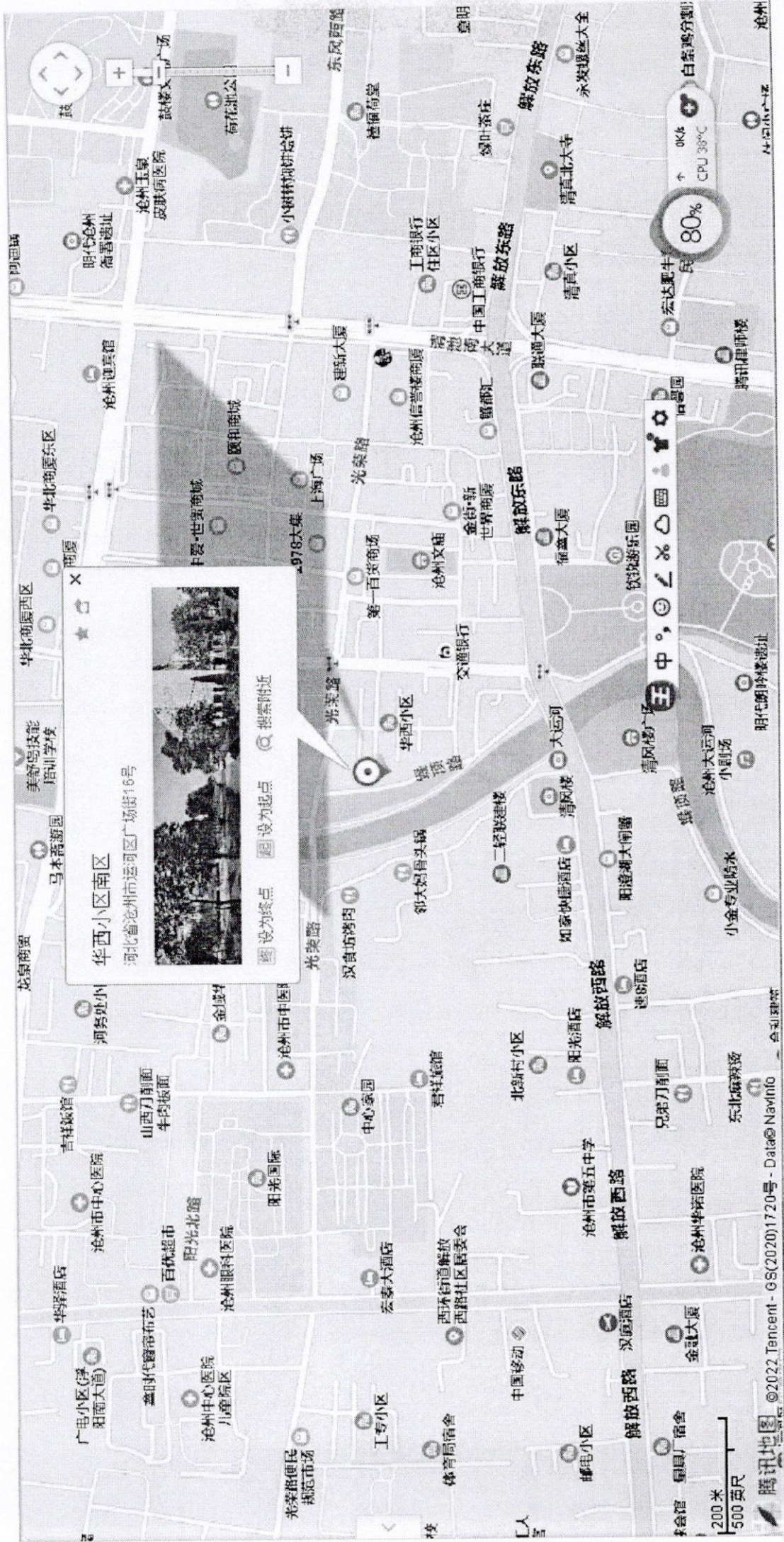
本院受理中国工商银行股份有限公司沧州车站支行申请执行鲍胜利借款合同纠纷一案，需对运河区华西小区 7-1-701 室房屋（权利证号 20170090030）进行评估。进行鉴定望你单位指派专业人员进行鉴定。

接受委托后需遵守如下规定：

- 1、遵守人民法院司法鉴定对外委托程序；
- 2、不得在鉴定过程中私自会见当事人及代理人；
- 3、妥善保管好鉴定材料；履行保密义务；
- 4、鉴定过程中出现问题时与司法技术辅助室联系，自愿接受其监督管理，并按规定时限做出结论；
- 5、严格履行出庭义务。

2022 年 1 月 27 日

永济东路 34 号，电话：3167060



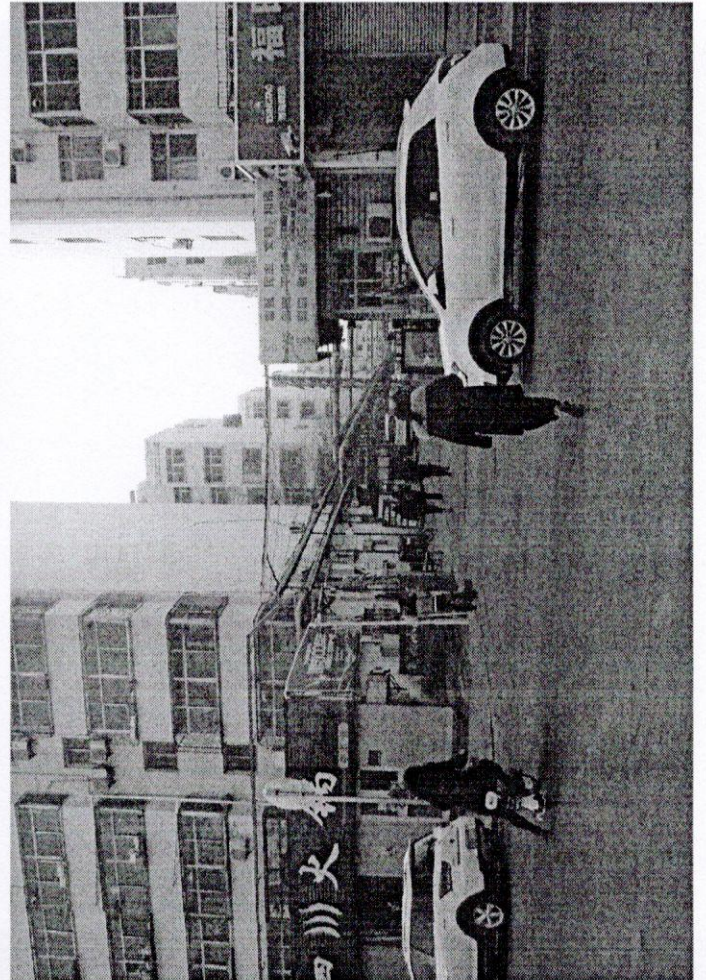
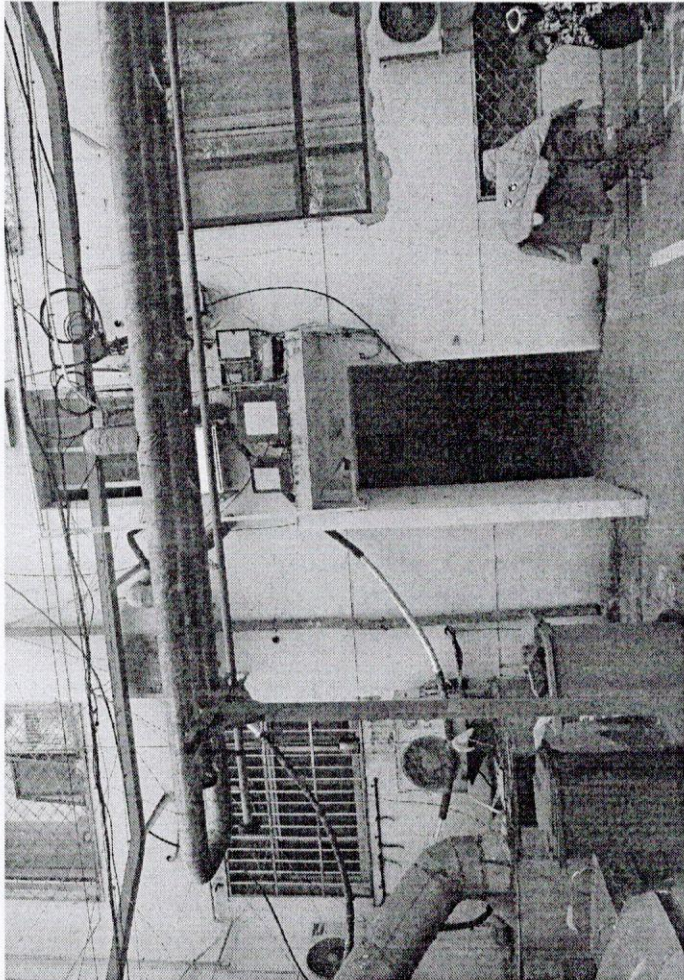
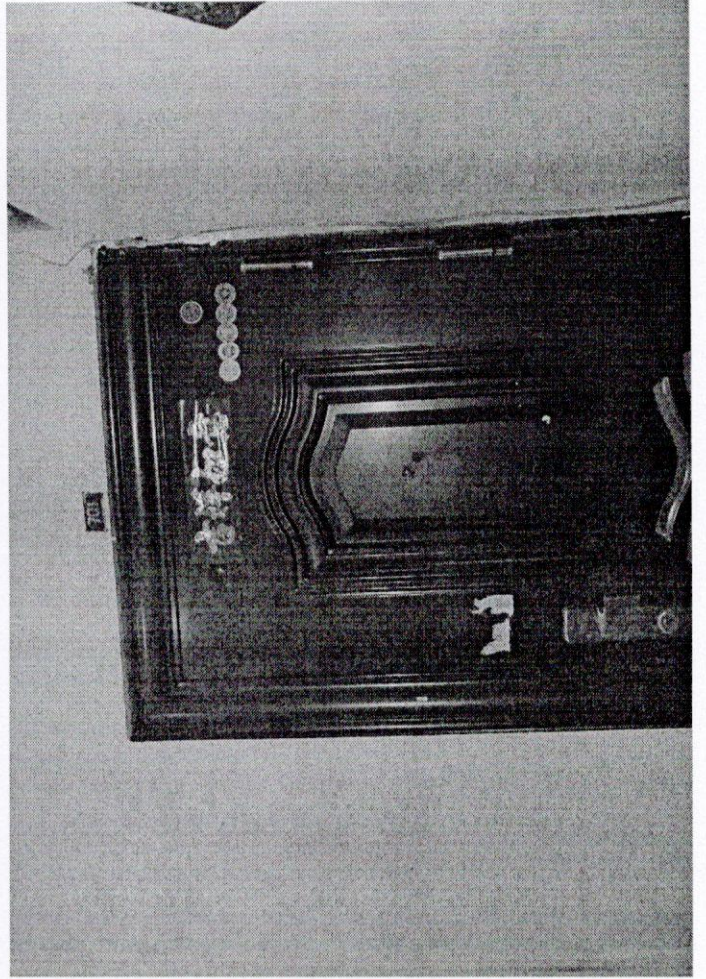
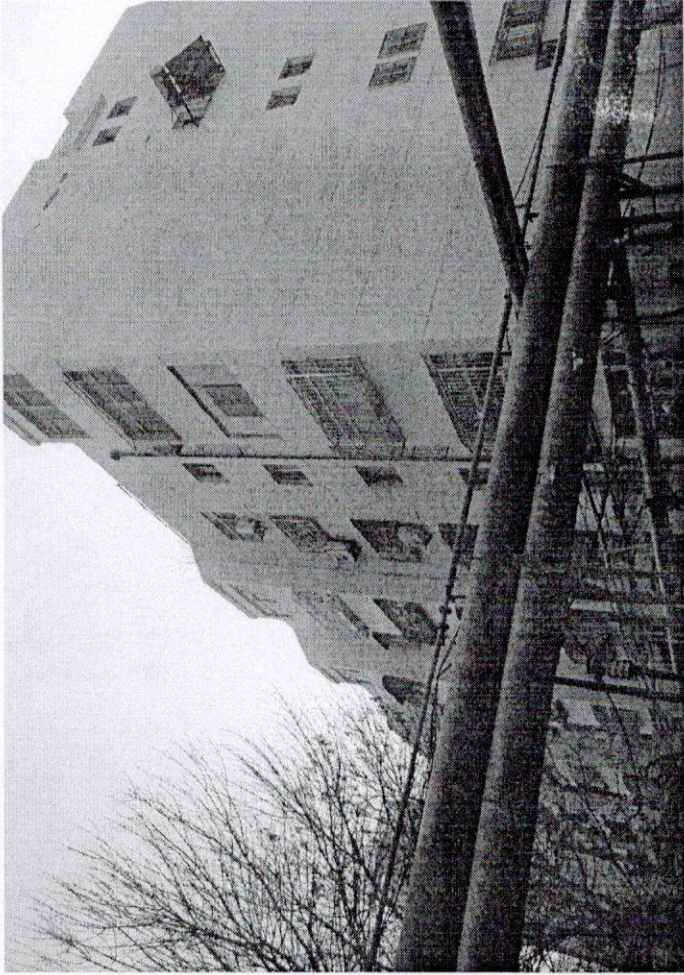
设为终点    设为起点    搜索附近

**华西小区南区**  
 河北省沧州市运河区广场街16号

80%  
 CPU 38%  
 0K/s

200米  
 500英尺





# 不动产登记信息查询结果



业务受理编号 2021051200215

申请查询人:	沧州市新华区人民法院			
姓名	身份证号	不动产坐落		
鲍胜利	130927198601073614			
查询事项				
查询结果用途				
根据查询申请人提供的信息, 经查我处不动产登记档案, 查询结果如下:				
序号	不动产所有权状况	不动产自然状况	不动产状态	备注
1	权利人: 鲍胜利 权利证号: 20170090030	不动产坐落: 运河区华西小区7#楼 1-701	已确权、已抵押	面积: 147.23平方 米
查询时点	2021/5/12 10:50:32			
查询人	朱厚任			
查询区域	本查询结果, 搜索的不动产登记信息的区域, 仅为本单位行政区划内的不动产登记信息。			

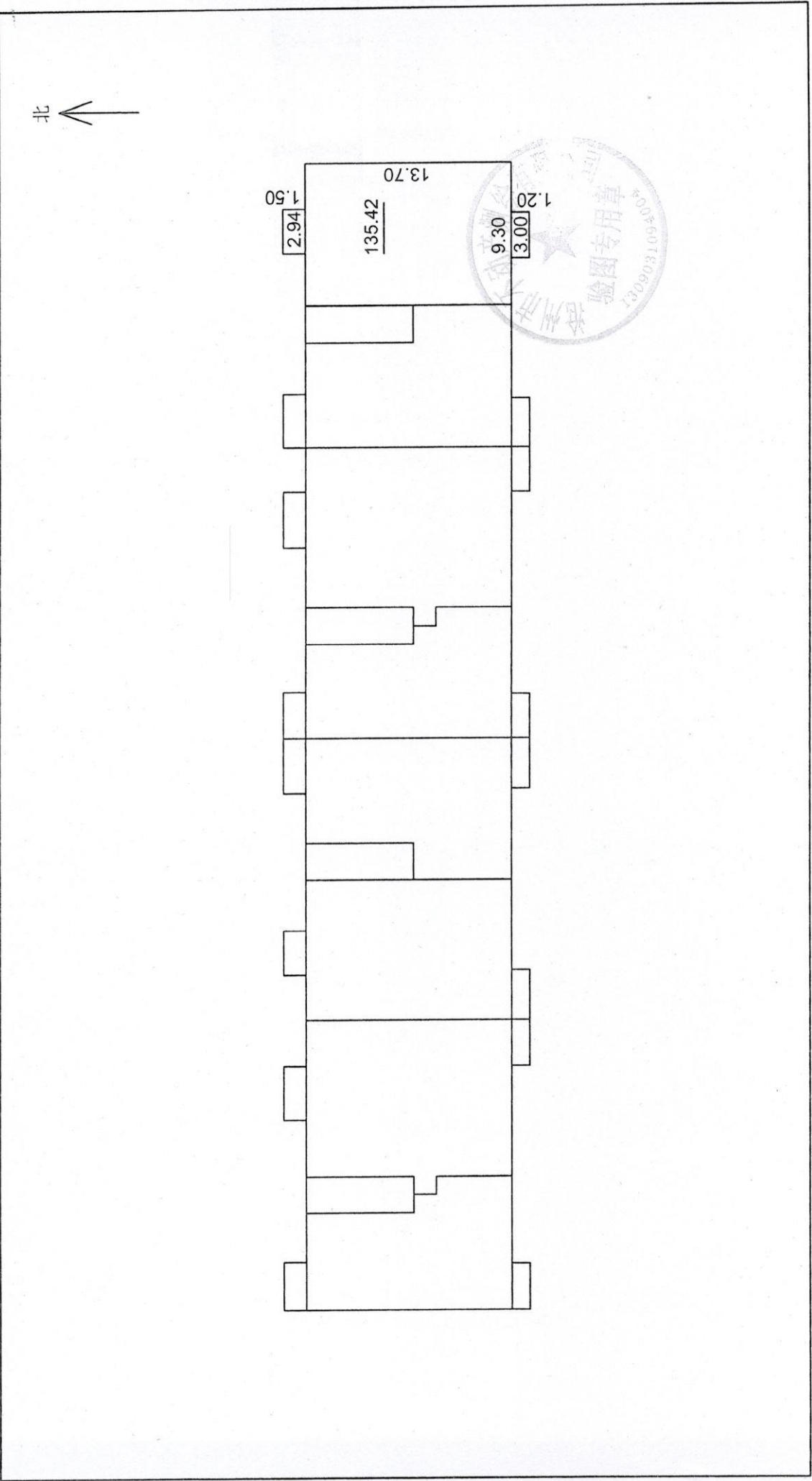
注: 1、以上查询结果若与房屋登记簿有误的, 以不动产登记簿为准。

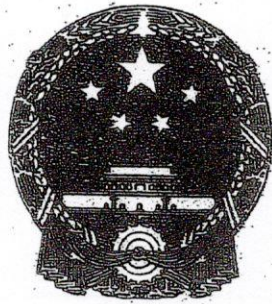
2、因系统数据不完善, 提供结果仅供参考。



# 房产分层分户图

丘号	02070002	结构	混合	套内面积(m <sup>2</sup> )	135.420
幢号	7	层数	7	分摊面积(m <sup>2</sup> )	11.810
建成年份	1997	层次	7	产权面积(m <sup>2</sup> )	147.23
座落	运河区华西小区7#楼1-701				





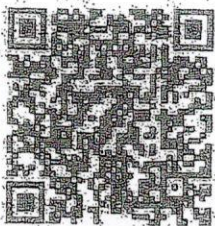
# 营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 911309037401973393

名称	沧州市宝宇房地产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	沧州市运河区御河路46号房地产交易中心一楼西侧
法定代表人	张东强
注册资本	壹佰万元整
成立日期	2002年08月15日
营业期限	2002年08月15日 至 2022年08月14日
经营范围	房地产价格估价; 房地产咨询; 房地产经纪; 打字、复印服务** (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

2017 年 7 月 13 日



# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：沧州市宝宇房地产评估有限公司

法定代表人：张东强  
(执行事务合伙人)

住所：沧州市运河区御河路46号房地产交易中心一楼西侧

邮政编码：061001

联系电话：18832778601

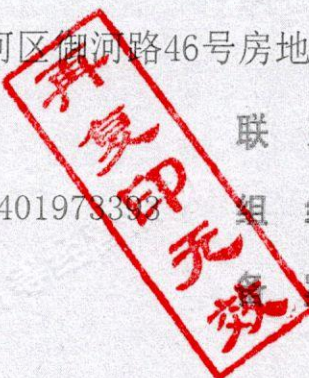
统一社会信用代码：911309037401978395 组织形式：有限责任公司

注册资本：100万元  
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估（沧）16号

有效期限：2022-06-30



企业最新信息  
可通过扫描二维码查询

发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2021年12月22日



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.



发证机关

No. 00179868



姓名 / Full name

马静

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130902198112240322

注册号 / Registration No.

1320190062

执业机构 / Employer

沧州市宝宇房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

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.



发证机关

No. 00230291



姓名 / Full name

张益平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

30903198809021511

注册号 / Registration No.

1320200141

执业机构 / Employer

沧州市宝宇房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-2

持证人签名 / Bearer's signature