涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：[redacted]位于沧州市运河区浮阳大道西侧孔雀城5区3#楼4-301室的一处住宅用途房地产市场价值评估

估价委托人：泊头市人民法院

房地产估价机构：河北金峰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵　倩（注册号：1320190053）

秦　静（注册号：1320070009）

估价报告出具日期：二〇二二年五月六日

估价报告编号：冀金峰【2022】(产)估字第04018号

致估价委托人函

泊头市人民法院：

受贵法院的委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对[redacted]位于沧州市运河区浮阳大道西侧孔雀城5区3#楼4-301室，建筑面积为153.27平方米的一处住宅用途房地产在2022年4月20日进行了实地查勘、勘测和有关资料的收集，并对估价对象的市场价值进行了评估。

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市场价值。

价值时点：2022年4月20日

估价结果：评估人员本着客观、准确、公正、合法的原则，依据国务院、住建部、自然资源部及有关部门颁发的相关法律、法规和文件，按照房地产估价规范，根据特定的评估目的，遵循科学的评估程序，经现场查勘、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，选用比较法进行了分析、测算和判断，确定以下估价结果：

建筑面积：153.27平方米

评估单价：13772元/平方米

评估总价：211.08万元

大写：贰佰壹拾壹万零捌佰元整。

（币种：人民币；单价取整至元，总价取整至佰元）

河北金峰房地产评估有限公司

法定代表人：张立国

二〇二二年五月六日

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报告的参照标准、计算方法或者评估结果等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。

估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：泊头市人民法院

单位地址：河北省泊头市裕华中路 366 号

二、房地产估价机构

受托单位：河北金峰房地产评估有限公司

住　　所：石家庄市长安区中山东路 466 号建华城市广场 A 座 1401

法定代表人：张立国

统一社会信用代码：911301027468771322

备案等级：一级

证书编号：冀建房估（石）16 号

资质有效期限：截至 2025 年 1 月 23 日

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市场价值。

四、估价对象

1、估价对象范围

依据委托人委托，本次评估约定估价对象为[redacted]位于沧州市运河区浮阳大道西侧孔雀城 5 区 3#楼 4-301 室的一处住宅用途房地产，建筑面积为 153.27 平方米，总层数+6-1 层，所在层次为 3 层。房地产价值包含建筑物分摊土地使用权价值、水、电、暖等共有共用设备设施及装饰装修的价值，未包含室内设备家具等可移动资产，也不包含债权债务。

2、估价对象基本状况

估价对象为[redacted]位于沧州市运河区浮阳大道西侧孔雀城 5 区 3#楼 4-301 室一处住宅用途房地产，[redacted]拥有估价对象的房屋所有权，共同共有，无权属争议，至价值时点，估价对象已查封，存在抵押权利登记。

（1）《个人住房（商业用房）借款合同》

依据委托方提供的《个人住房（商业用房）借款合同》，估价对象房屋基本状况详见下表：

《个人住房（商业用房）借款合同》一览表

合同编号		130698649-2012-20140662004
借款人		[redacted]
贷款人		中国建设银行股份有限公司沧州分行
房屋基本信息	售房人	沧州中诚房地产开发有限公司
	房屋性质	商品住房
	房屋坐落	浮阳大道西侧孔雀城 5 区 3-4-301 号
	房屋建筑面积	153.74 平方米

（2）抵押信息

依据委托方提供的《他项权业务办理信息表》及《不定产登记证明》（冀（2018）沧州市不动产证明第 0001489 号），估价对象存在抵押权登记，抵押信息详见下表：

不动产登记证明及抵押查询信息一览表

证明权利或事项	国有建设用地使用权及房屋所有权抵押权
权利人（申请人）	中国建设银行股份有限公司沧州分行
义务人	[redacted]
坐落	运河区浮阳大道西侧孔雀城 5 区 3#楼 4-301
房屋面积	153.27 平方米
不动产登记证明信息	不动产单元号：130903 006012 GB00060 F00010025 登记类型：预抵押转现房抵押（一般抵押权） 不动产权证书号：20170106288; 债务人：[redacted] 抵押合同号：130698649-2012-20140662004
抵押查询信息	抵押权人：中国建设银行股份有限公司沧州分行 抵押人：[redacted] 登记时间：2018-01-10 债权起始时间：2017-12-23 债权结束时间：2034-07-25 抵押类别：一般抵押 债权金额：54 万元

（3）查封信息

依据委托方提供的《查封业务信息》，估价对象存在查封，具体情况

详见下表：

查封业务信息一览表

权利人名称	[redacted]
房屋坐落	运河区浮阳大道西侧孔雀城 5 区 3#楼 4-301
房屋面积	153.27 平方米
查封信息 1	登记编号：2020060200387 查封机关：泊头市人民法院 查封类型：查封 查封文号：（2020）冀 0981 民初 930 号 起始时间：2020-06-02；终止时间：2023-06-01 登簿时间：2020-06-03
查封信息 2	登记编号：2020082600475 查封机关：沧州市运河区人民法院 查封类型：轮候查封 查封文号：（2020）冀 0903 民初 2756 号 起始时间：2020-08-26；终止时间：2023-08-25 登簿时间：2020-08-27
查封信息 3	登记编号：2021020800516 查封机关：沧县人民法院 查封类型：轮候查封 查封文号：（2021）冀 0921 民初 494 号 起始时间：2021-02-08；终止时间：2024-02-07 登簿时间：2021-02-10
查封信息 4	登记编号：2021101800162 查封机关：沧州市运河区人民法院 查封类型：轮候查封 查封文号：（2021）冀 0903 财保 291 号 起始时间：2021-10-18；终止时间：2024-10-17 登簿时间：2021-10-19

3、土地基本状况

估价对象占用范围内的土地所有权归国家所有，以出让方式取得使用权，规划用途为住宅，实地查勘土地开发程度达到“七通一平”，宗地形状较规则，地势平坦，地质条件好，适宜建筑，宗地东临浮阳南大道，交通较便捷。

4、建筑物基本状况

实地查勘，待估房屋为钢混结构，地基基础承载能力承重构件完好，楼面整体完好，水、电、暖等基础配套设施齐全。于价值时点维护状况良

好。估价对象为单元式住宅楼，外墙刷真石漆涂料，总层数+6-1 层，所在层次 3 层，配有单元楼宇对讲，有电梯和步行梯，层高约 2.8 米，公共区域为地砖地面，墙面贴砖，入户防盗门，断桥铝窗，四室两厅，客厅地砖地面，瓷踢脚线，电视造型墙，石膏灯池吊顶；卧室地砖地面，墙面抹白，石膏顶角线，成品木门；厨房地砖地面，墙砖到顶，集成吊顶，钛镁合金推拉门，卫生间地砖地面，墙砖到顶，集成吊顶，合金门，阳台地砖地面，钛镁合金推拉门。

五、价值时点

注册房地产估价师实地查勘时间为 2022 年 4 月 20 日，故本次评估设定价值时点为 2022 年 4 月 20 日。

六、价值类型

本次估价房地产价格为估价对象在价值时点 2022 年 4 月 20 日的公开市场价格。

价值内涵：包括土地使用权价值及房屋所有权价值。其中土地使用权价值受使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房屋所有权价值包含水、电、暖等共有共用设备设施及装饰装修的价值。

七、估价依据

（一）法律、法规及技术规范、约束性文件

1、《中华人民共和国资产评估法》（2016 年 7 月 2 日全国人民代表大会常务委员会发布，自 2016 年 12 月 1 日起实施）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（根据 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《关于修改<中华人民共和国土地管理法>、<中华人民共和国城市房地产管理法>的决定》第三次修正）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于 2020 年 5 月 28 日通过，现予公布，自 2021 年 1 月 1 日起施行）；

4、《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》（法释〔2018〕15号，2018年6月4日最高人民法院审判委员会第1741次会议通过）；

5、《关于印发<人民法院委托评估工作规范>》的通知》（法办〔2018〕273号）；

6、中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《房地产估价规范》；

7、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》；

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》（中房学[2021]37号）。

（二）委托人提供的有关资料

1、《泊头市人民法院司法鉴定委托书》

2、《个人住房（商业用房）借款合同》复印件

3、《他项权业务办理信息表》复印件

4、《不动产登记证明》复印件

5、《查封业务信息》复印件

6、委托人提供的其它资料

（三）估价方搜集的有关资料

1、估价人员实地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等相关资料。

八、估价原则

本估价报告具体依据如下原则:

1、独立、客观、公正原则：在中立的立场上，实事求是、公平正直的评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则;

2、合法原则，以估价对象的合法权属、合法使用、合法处分等为前提进行估价;

3、价值时点原则，估价结果是求取估价对象在价值时点的客观合理

价格或价值;

4、替代原则，房地产估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格;

5、最高最佳利用原则，以估价对象的最高最佳利用原则，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；根据估价对象现状及估价目的，注册房地产估价师经过充分合理的论证，确定保持现状为最高最佳利用。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近区域类似房地产进行实地查勘，调查后根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规、估价标准确定本次估价所采用的基本方法:

比较法是指与价值时点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已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。在该区域房地产市场有同类型住宅房地产实际交易案例，故此方法适用。比较法计算公式如下:

估价对象价格=比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。住宅用途房地产理论上可通过租金测算房地产市场价值，但因当地同类房地产租金偏低，租售比过低，导致采用收益法测算出的房地产价格过低，偏离市场价值，故本次评估不采用收益法进行估价。

综上所述，本次采用比较法对估价对象进行估价。

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，选用适宜的方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响

房地产价值因素的综合分析，最终确定以下结果：

建筑面积：153.27 平方米

评估单价：13772 元/平方米

评估总价：211.08 万元

大写：贰佰壹拾壹万零捌佰元整。

（币种：人民币；单价取整至元，总价取整至佰元）

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
赵　倩	1320190053	中华人民共和国注册房地产估价师 姓　名：赵　倩 注册号：1320190053 有效期：至2022年06月23日	2022 年 5 月 6 日
秦　静	1320070009	中华人民共和国注册房地产估价师 姓　名：秦　静 注册号：1320070009 有效期：至2022年10月28日	2022 年 5 月 6 日

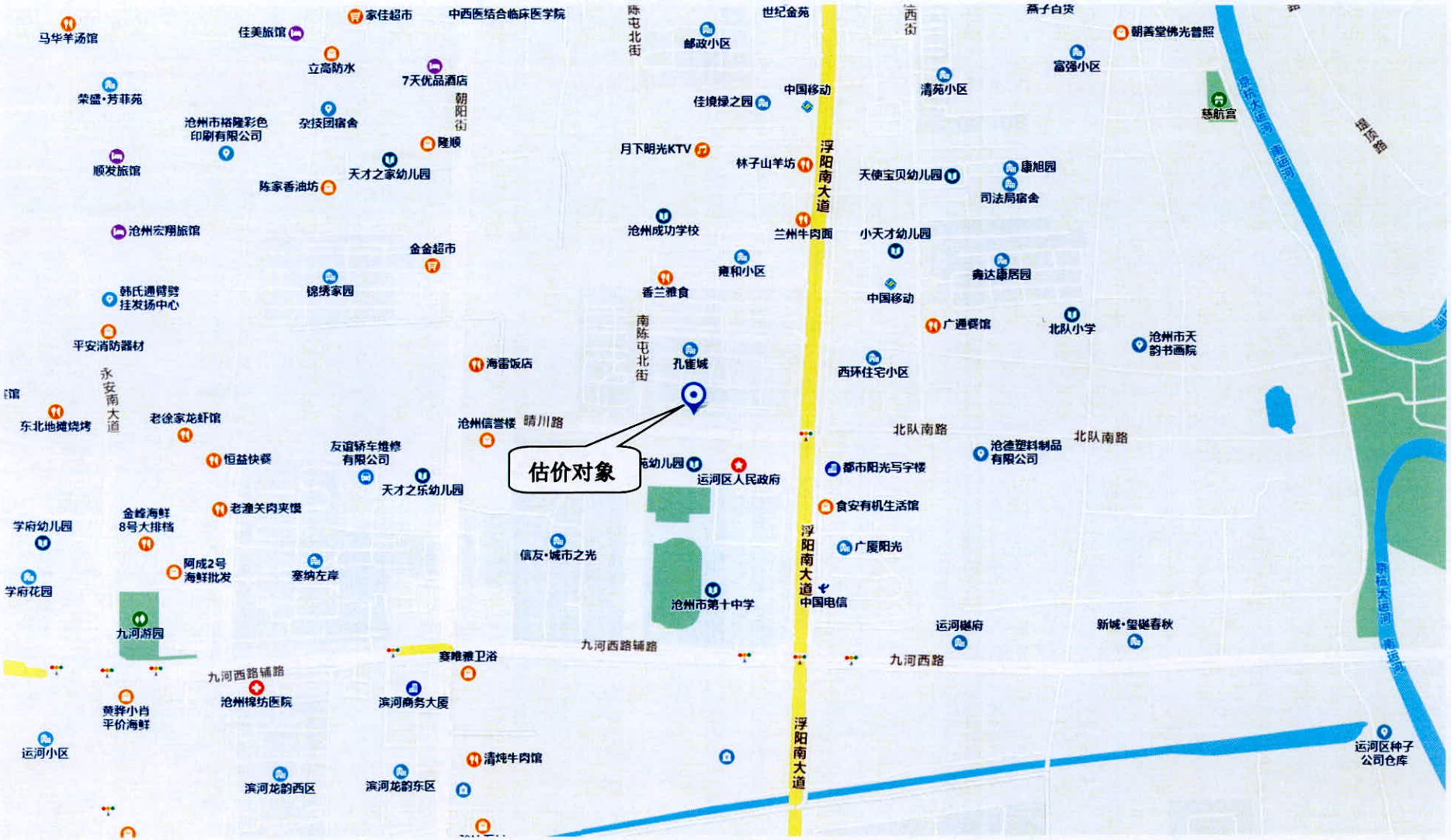
十二、实地查勘期

实地查勘期为 2022 年 4 月 20 日。

十三、估价作业期

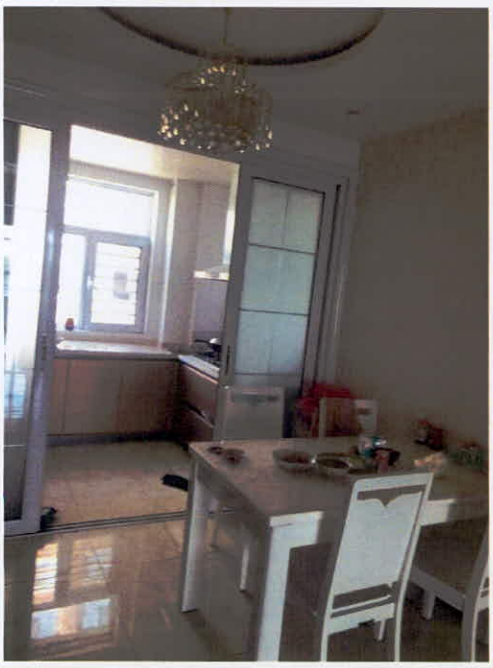
估价作业日期为 2022 年 4 月 20 日-2022 年 5 月 6 日。

估价对象位置示意图


估价对象
马华羊汤馆
佳美旅馆
家佳超市
中西医结合临床医学院
立高防水
7天优品酒店
荣盛·芳菲苑
沧州市格隆彩色印刷有限公司
杂技团宿舍
朝阳街
隆顺
顺发旅馆
天才之家幼儿园
陈家香油坊
沧州宏翔旅馆
金金超市
锦绣家园
韩氏通臂劈挂发扬中心
平安消防器材
永安南大道
东北地摊烧烤
老徐家龙虾馆
恒益快餐
海雷饭店
沧州信誉楼
晴川路
友谊轿车维修有限公司
天才之乐幼儿园
老潼关肉夹馍
金峰海鲜8号大排档
学府幼儿园
阿成2号海鲜批发
塞纳左岸
学府花园
九河游园
九河西路辅路
沧州棉坊医院
黄记小肖平价海鲜
运河小区
滨河龙韵西区
滨河龙韵东区
清炖牛肉馆
滨河商务大厦
赛唯雅卫浴
陈屯北街
邮政小区
世纪金苑
佳境绿之园
中国移动
月下明光KTV
林子山羊坊
浮阳南大道
沧州成功学校
兰州牛肉面
南陈屯北街
香兰雅食
孔雀城
估价对象
运河区人民政府
信友·城市之光
沧州市第十中学
九河西路辅路
西街
燕子白货
朝善堂佛光普照
富强小区
清苑小区
慈航宫
天使宝贝幼儿园
康旭园
司法局宿舍
小天才幼儿园
鼎达康居园
中国移动
广通餐馆
北队小学
沧州市天韵书画院
西环住宅小区
北队南路
沧德塑料制品有限公司
都市阳光写字楼
食安有机生活馆
广厦阳光
中国电信
运河樾府
新城·玺樾春秋
九河西路
运河区种子公司仓库

估价对象实地查勘照片（第1页）

估价对象实地查勘照片（第2页）



估价对象周围景观照片