

# 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：冀沧宝字估字 [2022] 013 号

估价项目名称：泊头市胜利上河城 D64 号楼 2-1203 房地产  
市场价格评估

估价委托人：泊头市人民法院

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：回学忠（注册号 1320190061）

张益平（注册号 1320200141）

估价报告出具日期：2022 年 02 月 28 日



## 致估价委托人函

泊头市人民法院：

承蒙贵院委托，本公司对[REDACTED]所有位于泊头市胜利上河城 D64 号楼 2-1203，建筑面积为 130.72 平方米房地产市场价格进行了评估，价值时点为 2022 年 02 月 17 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 ¥119.80 万元（人民币壹佰壹拾玖万捌仟元整）评估结果表如下：

估价对象	数量	单价	总价
胜利上河城 D64 号楼 -2-1203	130.72m <sup>2</sup>	9165 元 /m <sup>2</sup>	119.80 万元

沧州市宝宇房地产评估有限公司

法定代表人：[Signature]

2022 年 02 月 28 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.....	9
七、估价原则.....	9
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、泊头市人民法院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、《泊头市不动产登记信息查询证明》复印件	
五、《房屋分户平面图》复印件	
六、房地产价格评估机构营业执照复印件	
七、房地产价格评估机构资质证书复印件	

八、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、估价委托人提供了估价对象的《泊头市不动产登记信息查询证明》，我们对查询证明上记载的权属、用途、面积等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用租赁权、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**

本次估价无依据不足假设。

### **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：泊头市人民法院
2. 联系人：张敏
3. 联系电话：0317-8189171

### 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

估价对象位于泊头市胜利上河城 D64 号楼 2-1203，建筑面积：130.72 平方米房地产。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象位于泊头市胜利上河城 D64 号楼 2-1203，东至京杭大运河，南至胜利西路，西至安顺南街，北至解放东路。附近有清真寺站、新华小学站、信誉楼商厦站、自来水公司站等多个公交站，有 1 路、2 路、7 路、10 路等多条公交车经过，交通便



捷。周边有京杭大运河、泊头市中医医院、泊头市第三中学、泊头市新华小学、理想幼儿园、泊头信誉楼商厦、泊信商厦、中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行等，公共配套设施和生活配套设施完善。根据委托方提供的《泊头市不动产登记信息查询证明》记载，不动产权证号：348849号，所有权人：[REDACTED]，建筑面积：130.72平方米，房屋用途：成套住宅，登记状态：已确权、已查封、已抵押，附记：共有人[REDACTED]等1人。

### 3、土地基本状况

估价对象位于泊头市胜利上河城D64号楼2-1203，出卖人以出让方式取得土地使用权，规划用途为住宅、商服，土地使用年限自2008年04月26日至2078年04月25日，四至：东至京杭大运河，南至胜利西路，西至安顺南街，北至解放东路，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

估价对象为钢筋混凝土结构，2012年建成，所在第12层，共18层，室外墙面刷涂料，塑钢外窗，入户防盗门，室内客厅、餐厅地面铺瓷砖，墙面刷涂料，天花灯池造型，室内木门，包门套、窗套，卧室地面铺木地板，墙面刷涂料，天花刷涂料，厨房地面、墙面铺瓷砖，安装橱柜、吊柜，烟机灶具齐全，卫生间地面、墙面铺瓷砖，天花无吊，卫生洁具齐全，楼梯间地面、墙面铺瓷砖，天花刷涂料，公共通道地面水泥，墙面刷涂料，天花刷涂料，配有水电暖、消防、监控等系统，配套设施完善，室内维护保养情况较好，房屋结构完好，属完好房。

## 五、价值时点

2022年02月17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) 《泊头市不动产登记信息查询证明》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估价结果为¥119.80万元（人民币壹佰壹拾玖万捌仟元整）。

#### 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会使用；

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会使用；

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
回学忠	1320190061	回学忠
张益平	1320200141	张益平



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02月17日

十三、估价作业期

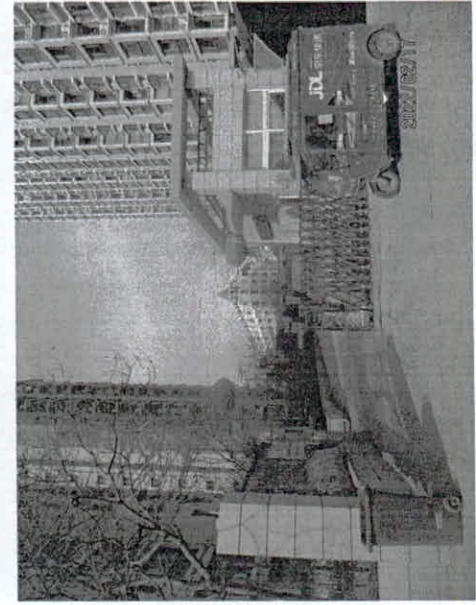
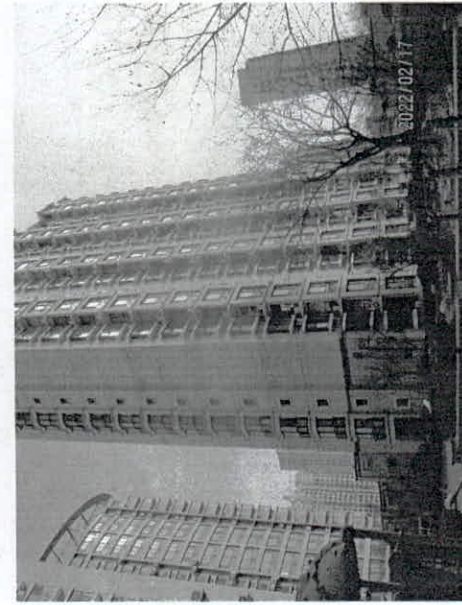
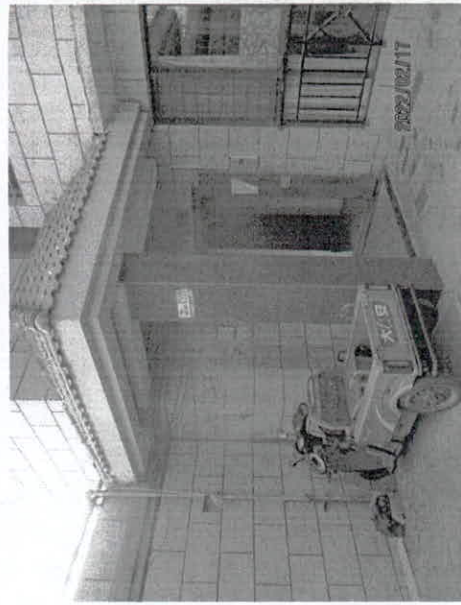
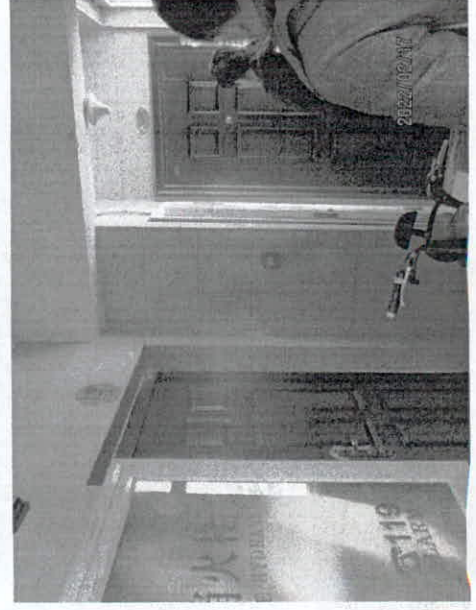
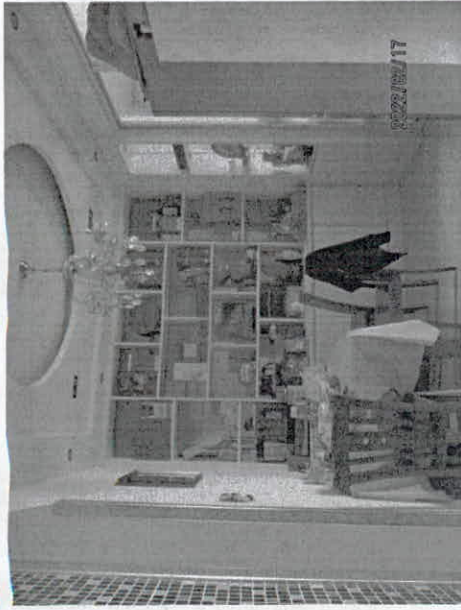
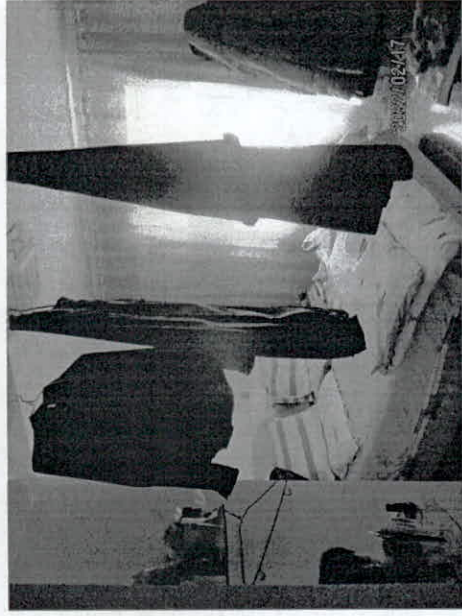
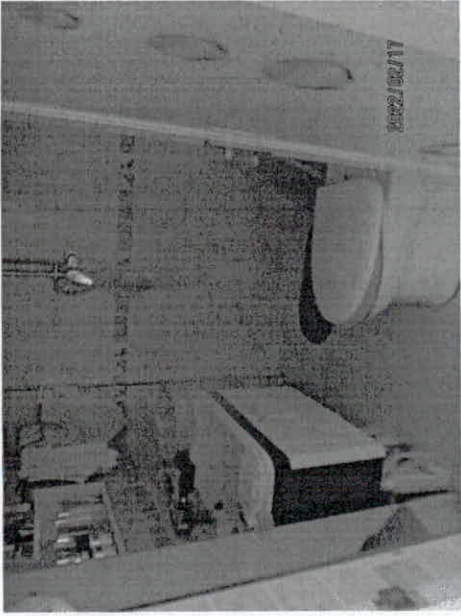
2022年02月17日——2022年02月28日

泊头市人民法院  
司法鉴定委托书  
(2022)冀0981委评4号

## 附件

- 一、泊头市人民法院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、《泊头市不动产登记信息查询证明》复印件
- 五、《房屋分户平面图》复印件
- 六、房地产价格评估机构营业执照复印件
- 七、房地产价格评估机构资质证书复印件
- 八、注册房地产估价师注册证书复印件







# 泊头市不动产登记信息查询证明

申请人李红星( )，申请出具本证明。经查询，申请人截止 2021 年 10 月 11 日 16 时止，在泊头市不动产登记中心业务系统内，查到下列信息。

所有权人	[REDACTED]		身份证号码	[REDACTED]		
共有人			身份证号码			
不动产权证号	348849	登记时间	2013-09-03			
档案位置						
坐落	泊头市胜利上河城 D64 号楼 2-1203					
基本状况	房间编号	房屋结构	房屋用途	建筑面积	所在层/总层数	
	2-1203		成套住宅	130.72	12/18	
登记状态	已确权、已查封、已抵押					
权利限制状态	查封类型	查封单位	查封文号	查封开始日期	查封终止日期	解封日期
	查封	泊头法院	2021 冀 0981 执 752 号	2021-06-01	2024-05-31	
抵押权人	轮候查封	黄骅市法院	2021 冀 0983 执 2008 号	2021-08-17	2024-08-17	
	抵押权人	不动产登记证明号	抵押开始时间	抵押结束时间	抵押状态	
抵押权人状况	泊头市农村信用联社股份有限公司交河信用社	20190002455	2019-07-02	2022-07-01		
	泊头市农村信用联社股份有限公司交河信用社	20190002455	2019-07-02	2022-07-01		
附记	共有人 李红星 等 1 人					

## 说明：

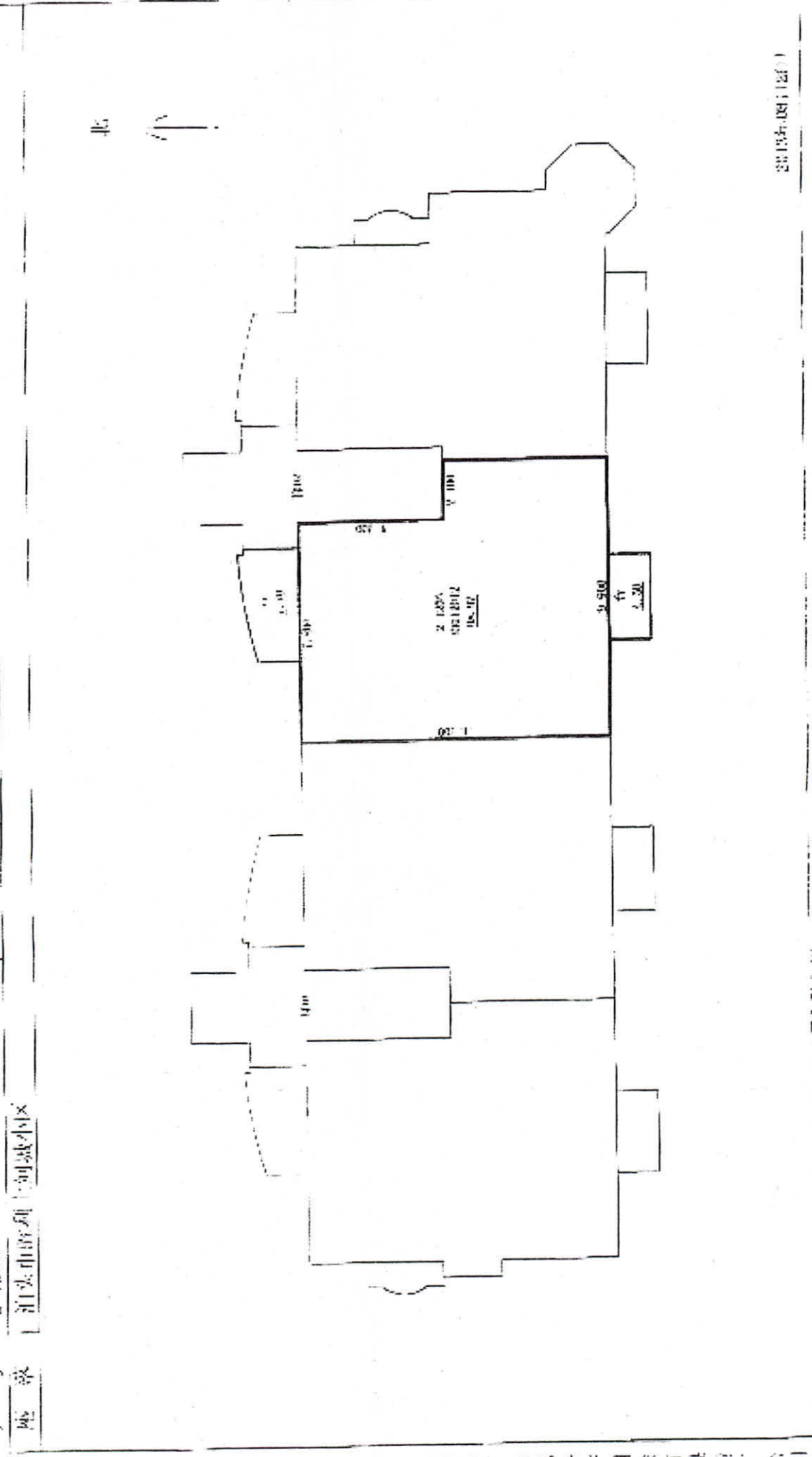
1. 查询时间截止 2021 年 10 月 11 日 16 时，之后登记新纪录不在查询范围内。
2. 申请人非法使用本证明产生的法律责任及造成的损失，由申请人承担。
3. 本查询结果仅证明以上查询内容在该查询时点的泊头市本级不动产登记信息。
4. 我中心登记系统个人身份信息尚在完善中，查询结果仅供有关部门参考。

出具单位(盖章)



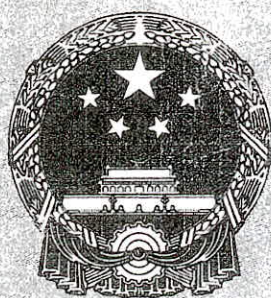
房屋结构：砖混结构

丘号	633109	座落	汨阳市新洲街道新洲小区	套内建筑面积, m <sup>2</sup>	111.71
幢号	1861	结构	砖混结构	共有分摊面积, m <sup>2</sup>	131.060
户号	2-1203	层数	3层	建筑面积, m <sup>2</sup>	130.72



汨阳市档案馆房产测绘有限公司





# 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

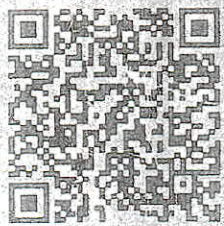
法定代表人 张东强

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 13 月 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：911309037401973393

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

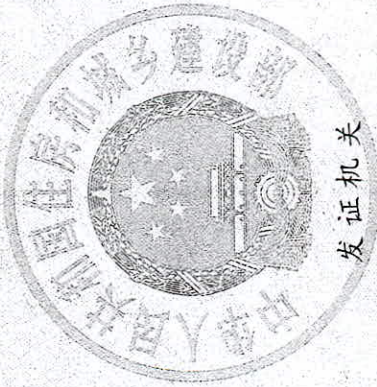


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有者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. 00179867



姓名 / Full name

回学忠

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130902198209283214

注册号 / Registration No.

1320190061

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.

80903198808021511

注册号 / Registration No.

0023029141

执业机构 / Employer

重庆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