

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]011号

估价项目名称：沧州市运河区解放中路怡景园 13-2-201 房地
产市场价格评估

估价委托人：海兴县人民法院

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）

回学忠（注册号 1320190061）

估价报告出具日期：2022年2月24日



致估价委托人函

海兴县人民法院：

承蒙贵院委托，本公司对周金海所有位于沧州市运河区解放中路怡景园 13-2-201，建筑面积为 125.13 平方米房地产市场价格进行了评估，价值时点为 2022 年 2 月 10 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¥129.10 万元（人民币壹佰贰拾玖万壹仟元整）单价：10317 元/m²。

此致

沧州市宝宇房地产评估有限公司

法定代表人：李东强

2022 年 2 月 24 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、《商品房买卖合同》、“他项权业务办理信息表”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：海兴县人民法院
2. 联系人：张杰
3. 联系电话：0317-5549706

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

估价对象位于沧州市运河区解放中路怡景园 13-2-201，建筑面积：125.13 平方米房地产。

2、估价对象基本状况

估价对象位于沧州市运河区解放中路怡景园 13-2-201，东至住宅小区，南至南湖公园，西至南湖广场，北至解放路。交通便捷，

附近设有 16 路、31 路、430 路、3 路等多条公交线路，周边有沧州市人民医院、和平医院、沧州市第五中学、沧州市实验小学、沧州信誉楼商厦、华北商厦，沧州农商银行南湖支行、中国农业银行解放路支行、张家口银行沧州分行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《商品房买卖合同》记载买受人：周金海，建筑面积：125.13 平方米，商品房的用途为住宅。

3、土地基本状况

估价对象位于沧州市运河区解放中路怡景园 13-2-201，四至：东至住宅小区，南至南湖公园，西至南湖广场，北至解放路。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 2001 年建成，混合结构，所在第 2 层，共 4 层，局部 5 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 2 月 10 日。

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)《商品房买卖合同》、“他项权业务办理信息表”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¥129.10万元（人民币壹佰贰拾玖万壹仟元整）。

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
张益平	1320200141	张益平
回学忠	1320190061	回学忠

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

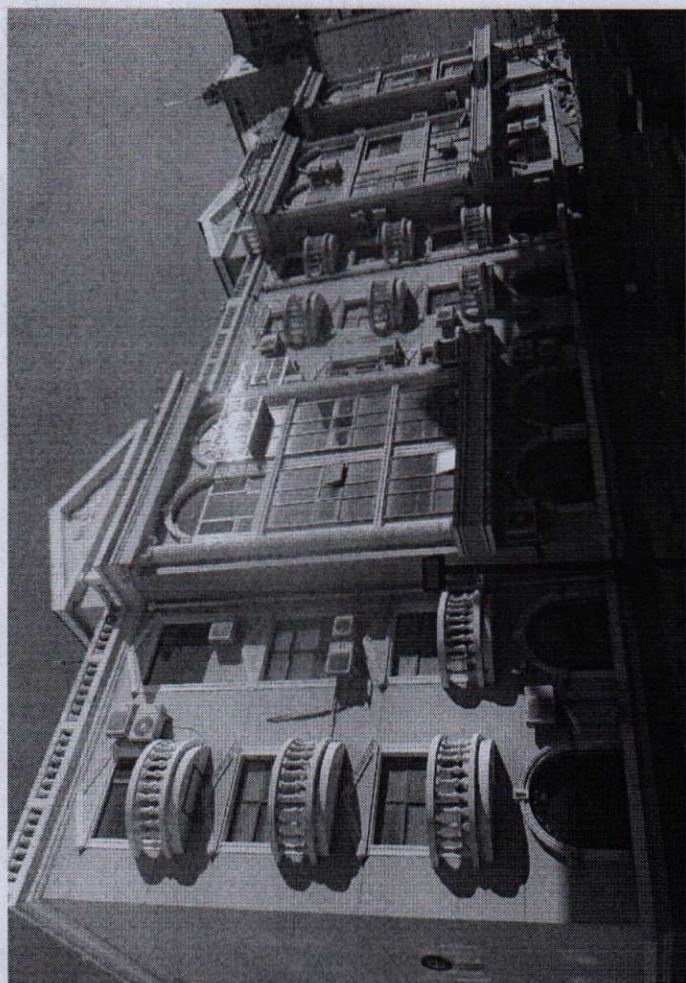
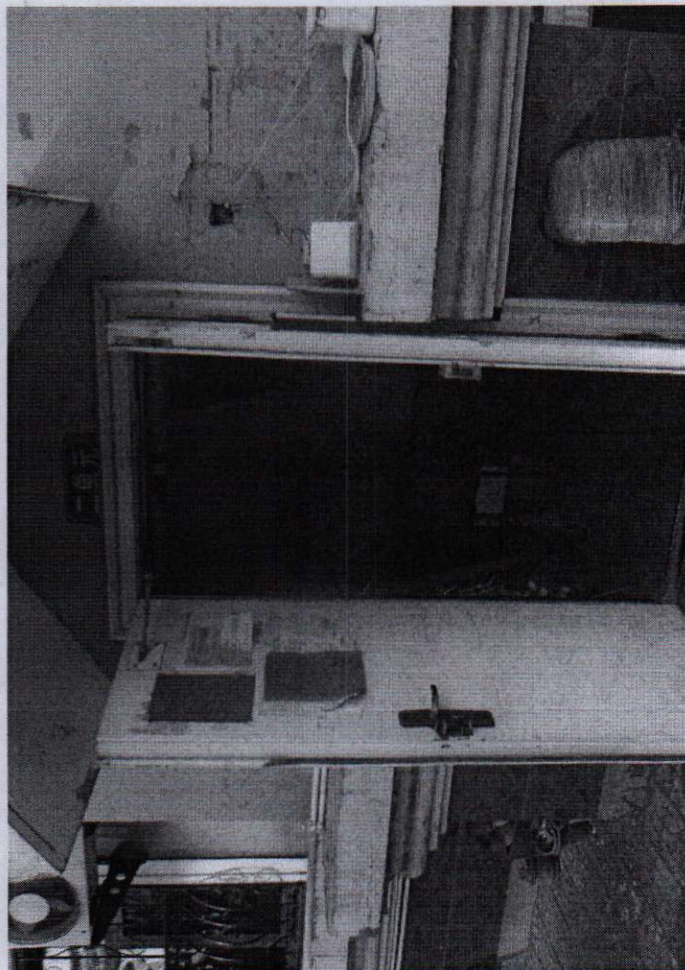
2022年2月10日

十三、估价作业期

2022年2月10日——2022年2月24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、《商品房买卖合同》、“他项权业务办理信息表”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



03

编号:GF—2002—0171

4

商品房买卖合同

国家工商行政管理局
中华人民共和国建设部 监制

商品房买卖合同说明

1. 本合同文本为示范文本,也可作为签约使用文本。签约之前,买受人应当仔细阅读本合同内容,对合同条款及专业用词理解不一致的,可向当地房地产开发主管部门咨询。

2. 本合同所称商品房是指由房地产开发企业开发建设并出售的房屋。

3. 为体现合同双方的自愿原则,本合同文本中相关条款后都有空白行,供双方自行约定或补充约定。双方当事人可以对文本条款的内容进行修改、增补或删除。合同签订生效后,未被修改的文本印刷文字视为双方同意内容。

4. 本合同文本中涉及到的选择、填写内容以手写项为优先。

5. 对合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容,双方应当协商确定。【 】中选择内容,以划√方式选定;对于实际情况未发生或买卖双方不作约定时,应在空格部位打×,以示删除。

6. 在签订合同前,出卖人应当向买受人出示应当由出卖人提供的有关证书、证明文件。

7. 本合同条款由中华人民共和国建设部和国家工商行政管理局负责解释。

6

商品房买卖合同

(合同编号:)

合同双方当事人:

出卖人: 冷水江市城市建设开发有限公司

注册地址: 解放中路

营业执照注册号: 1301001000306

企业资质证书号: 001号

法定代表人: 李清达 联系电话: _____

邮政编码: 061001

委托代理人: 李艳萍 地址: _____

邮政编码: 061001 联系电话: _____

委托代理机构: X

注册地址: X

营业执照注册号: X

法定代表人: X 联系电话: _____

邮政编码: X

买受人: 周金海

【本人】【法定代表人】姓名: 周金海 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 13293019521008521X

地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

【委托代理人】 姓名: X 国籍: X

地址: X

邮政编码: X 电话: X

7
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 南联中路、编号为 2001.20 的地块的土地使用权。【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

X。
该地块土地面积为 2067.27 ㎡，规划用途为 住宅，土地使用年限自 2001 年 5 月 日至 2071 年 5 月 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】
怡景园 13[#]。建设工程规划许可证号为 2001.30，施工许可证号为 130701500076-0501

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 房地产市场管理处，商品房预售许可证号为 2001.2。

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 13 【幢】【座】 2 【单元】【层】
201 号房。

8 该商品房的用途为 住宅，属 混合 结构，层高为 2.7米，建筑层数地上 4 层，地下 1 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 126.13 平方米，其中，套内建筑面积 X 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 X 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)。

X _____。

X _____。

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(X 币)每平方米 X 元，总金额(人民币) X 千 X 百 叁拾叁 万 玖千捌百伍拾叁 元整。

2. 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 拾 万 X 千 百 拾 元 整。

3. 按套(单元)计算，该商品房总价款为(币) 千 百 拾 X 万 千 百 拾 元整。

4. X _____。

第五条 面积确认及面积差异处理。

他项权业务办理信息表

权利人名称		周金海		证件类型		身份证		证件号码		132934195210085214	
房屋坐落		运河区解放中路怡景园13#楼2-201						房屋面积		125.13	
登记编号	抵押权人	抵押人	登记时间	债权起始时间	债权结束时间	抵押类别	债权金额(万元)	注销状态	注销时间		
0140904027	刘书华	周金海	2014-09-09	2014-09-04	2014-12-03	一般抵押	60	已注销	2014-10-30		
0141114019	苏小坡 孙静静	周金海	2014-11-17	2014-11-13	2015-03-12	一般抵押	100	已注销	2015-09-02		
0150906015	宋希源	周金海	2015-09-09	2015-09-06	2016-09-05	一般抵押	50	已注销	2015-11-09		
2003111100	中国银行沧州分行	周金海		2003-10-22	2013-10-21	一般抵押	27	已注销	2007-11-01		

