

本报告依据中国资产评估准则编制

保定高新技术产业开发区人民法院
委托司法执行财产处置参考价目的

资产评估报告

正评报字（2020）第0501号

（共1册，第1册）

河北正和信资产评估有限公司

2020年05月11日



资产评估报告编码回执



(中国资产评估协会全国统一编码)

资产评估报告编码： 1313160001202000003

资产评估报告名称： 保定高新技术产业开发区人民法院 委托司法执行财产处置参考价目的资产评估报告

资产评估报告文号： 正评报字（2020）第0501号

资产评估机构名称： 河北正和信资产评估有限公司

签字资产评估专业人员： 薛丽先（资产评估师）、孙晓铮（资产评估师）

说明：本回执仅证明该资产评估报告已进行了全国统一编码，不作为资产评估机构及其签字资产评估专业人员免除相关法律责任的依据。

目 录

声 明	1
资产评估报告摘要.....	3
资产评估报告	6
绪 言	6
一、委托人、产权持有人.....	6
二、评估目的	6
三、评估对象和评估范围	7
四、价值类型及其定义	7
五、评估基准日	7
六、评估依据	7
七、评估方法	9
八、评估程序实施过程和情况.....	10
九、评估假设	11
十、评估结论	12
十一、特别事项说明	12
十二、资产评估报告使用限制说明.....	13
十三、资产评估报告日	15
十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章.....	15
附 件.....	16

声 明

1.本资产评估报告依据财政部发布的资产评估基本准则和中国资产评估协会发布的资产评估执业准则和职业道德准则编制。

2.委托人或者其他资产评估报告使用人应当按照法律、行政法规规定及本资产评估报告载明的使用范围使用本资产评估报告；委托人或者其他资产评估报告使用人违反前述规定使用资产评估报告的，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担责任。

本资产评估报告仅供委托人、资产评估委托合同中约定的其他资产评估报告使用人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用；除此之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告的使用人。

本资产评估机构及资产评估专业人员提示资产评估报告使用人应当正确理解和使用评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对其评估对象可实现价格的保证。

3.本资产评估报告是根据保定高新技术产业开发区人民法院及相关当事人提供的资料和信息出具，资料和信息真实性、完整性、合法性对评估结论构成影响，依据同一标的资产的其他资料或者信息可能得出与本报告不一致的评估结论。

4.本资产评估机构出具的资产评估报告中的分析、判断和结果受资产评估报告中假设和限制条件的限制，资产评估报告使用人应当关注评估结论成立的假设前提、资产评估报告特别事项说明和使用限制条件。

5.本资产评估机构及其资产评估专业人员遵守法律、行政法规和资产评估准则，坚持独立、客观、公正的原则，并对所出具的资产评估报告依法承担责任。

6.评估对象涉及的资产清单由委托人申报并经其签名、盖章或法律允许其他方式确认；委托人和其他相关当事人依法对其提供资料的真实性、

完整性、合法性负责。

7.本资产评估机构及资产评估专业人员与资产评估报告中的评估对象没有现存或者预期的利益关系；与相关当事人没有现存或者预期的利益关系，对相关当事人不存在偏见。

8.资产评估专业人员已经对资产评估报告中的评估对象及其所涉及资产进行现场调查；已经对评估对象及其所涉及资产的法律权属状况给予必要的关注，对评估对象及其所涉及资产的法律权属资料进行了查验；对已经发现的问题进行了如实披露，并且已提请委托人及其他相关当事人完善产权以满足出具评估报告的要求。资产评估专业人员仅对委估资产的价值发表意见，无权对它们的法律权属作出任何形式的保证。本资产评估报告不得作为任何形式的产权证明文件使用。

9.本资产评估机构出具的评估报告及其所披露的评估结论仅限于评估报告载明的评估目的，若改变评估目的或使用条件需另行评估。评估报告仅在评估结论使用有效期限内使用。因使用不当造成的后果与本资产评估机构及资产评估专业人员无关。

10.本资产评估机构对委托人和其他相关当事人存在的可能影响评估值的瑕疵事项，在评估中委托人和其他相关当事人未作特殊说明而资产评估专业人员根据专业经验一般不能获悉的情况下，本资产评估机构及资产评估专业人员不承担相关责任。

11.本资产评估机构及资产评估专业人员未对资产评估增（减）值额作任何纳税准备，也未考虑经济行为实现过程中的相关或有事项、瑕疵事项可能对评估值的影响，提请报告使用者注意有可能产生的或有损失。

12.本资产评估机构出具的报告书之附件，是评估报告的重要组成部分，与报告正文具有同等法律效力。

保定高新技术产业开发区人民法院 委托司法执行财产处置参考价目的 资产评估报告摘要

正评报字（2020）第 0501 号

保定高新技术产业开发区人民法院：

河北正和信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照相关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵单位拟执行民间借贷纠纷一案涉及的不动产在 2020 年 04 月 21 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人：保定高新技术产业开发区人民法院。

二、产权持有人：郑伟芳（民间借贷纠纷一案被申请人）。

三、评估目的：本次评估目的是为保定高新技术产业开发区人民法院确定财产处置参考价提供服务，即为委托人确定拟执行民间借贷纠纷案涉及的不动产市场价值提供参考意见。

四、评估对象和评估范围：评估对象为委托人拟执行民间借贷纠纷一案涉及的不动产处置参考价，评估范围为委托人委托的郑伟芳所有的保定市圣和房地产开发有限公司开发建设的位于朝阳北大街西侧恒滨路南侧汇博·上谷大观A区2-1-02-1313的不动产。

五、价值类型：本评估项目适用的价值类型为市场价值。

六、评估基准日：2020年04月21日。

七、评估方法：市场法。

八、评估结论：

委估资产评估价值（市场价值）616,700.00 元，委估资产评估价值大写：陆拾壹万陆仟柒佰元整。

九、资产评估报告使用限制说明：

- 1.本评估报告只能由评估报告载明的评估报告使用人使用。
- 2.本评估报告只能用于评估报告载明的评估目的和用途。
- 3.评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外。
- 4.本报告有效期自2020年04月21日至2021年04月20日止。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。

十、提请报告使用者注意以下特别事项对评估结果的影响：

1.本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据本报告所述相关假设与原则确定的委估资产现行市场价值，但未考虑以下因素：

- (1)将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；
- (2)特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估值的影响；
- (3)国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2.本次评估值为评估范围内房地产的整体市场价格，包括应分摊的土地使用权价值，应整体使用。

3.本次评估的委托人与产权持有人不属于同一人，现场勘查时，产权持有人未到场，本次估价假设本次经济行为得到产权持有人的认可为前提，估价委托人带领估价人员现场勘查，产权持有人未能对勘察房屋状况进行签字确认，本次估价以现场勘查不动产状况与其评估基准日实际状况一致为假设前提。

4.本次委估资产为汇博·上谷大观A区2-1-02-1313的不动产，房号为1313，现场勘查时委估不动产坐落于汇博·上谷大观C座，房号为1513，因电梯层数未设置4、14、24楼层号，实际所在层数为13层。委托人提供的《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：GFS20180010077）中记载的该不动产

为A区2幢1单元13层02-1313号，提醒报告使用人关注。

5. 委估不动产未办理产权登记手续，委托人仅提供了产权人郑伟芳购买的不动产《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：GFS20180010077），预售面积为64.85平方米，本次估价面积以估价委托人提供的《不动产商品房买卖合同（预售）》（合同编号：GFS20180010077）记载的预售面积为依据，若期后办理不动产权证书时权威部门出具的面积数据与预售面积有差异，应以不动产权证书中登记面积为准，并可视具体情况调整评估值。

6. 根据委托人提供的产权持有人《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：GFS20180010077），郑伟芳于2018年5月22日前支付首期房价款306596元，余款279000元向银行申请贷款。根据《河北省保定高新技术产业开发区人民法院协助执行通知书》（（2019）冀0691民初257号），委托人于2019年5月31日对郑伟芳的上述房产进行了查封，查封期间为2019年5月31日起至2022年5月30日止，查封期间不得为预查封房地产办理买卖、抵押等过户手续。我公司未获取郑伟芳的银行借款合同及还款明细，本次评估不考虑房地产抵押、查封事宜对评估值的影响，亦不考虑产权人因购买不动产发生的债权债务对评估值的影响。

7. 本次评估未考虑委估资产处置环节及交易环节发生的相关税费对评估值的影响。

当本报告所述评估目的、评估假设前提与评估时的市场条件等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

以上内容摘自资产评估报告正文，欲了解本评估业务的详细情况和正确理解评估结论，应当阅读评估报告正文。

保定高新技术产业开发区人民法院
委托司法执行财产处置参考价目的
资产评估报告

正评报字（2020）第 0501 号

绪 言

保定高新技术产业开发区人民法院：

河北正和信资产评估有限公司接受贵单位的委托，按照相关法律、行政法规和资产评估准则的规定，坚持独立、客观和公正的原则上，采用市场法，按照必要的评估程序，对贵单位拟执行民间借贷纠纷一案涉及的不动产在 2020 年 04 月 21 日所表现的市场价值进行了评估。现将资产评估情况报告如下：

一、委托人、产权持有人概况和其他资产评估报告使用人情况

（一）委托人概况

本次评估的委托人为保定高新技术产业开发区人民法院。

（二）产权持有人概况

产权持有人为郑伟芳（民间借贷纠纷一案被申请人）。

性别：女

民族：汉

出生：1983 年 9 月 19 日

公民身份号码：130624198309194528

（三）其他资产评估报告使用人情况

资产评估报告书仅供委托人和法律、行政法规规定的使用人使用，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用人。

二、评估目的

本次评估是依据委托人提供的《保定高新技术产业开发区人民法院司法评估委托书》（（2020）冀0691委评17号）进行的，本次评估目的是为保

定高新技术产业开发区人民法院确定财产处置参考价提供服务，即为委托人确定本次拟执行民间借贷纠纷一案涉及的不动产参考价提供参考意见。

三、评估对象和评估范围

本次评估对象为委托人拟执行民间借贷纠纷一案涉及的不动产处置参考价，评估范围为委托人委托的郑伟芳所有的保定市圣和房地产开发有限公司开发建设的位于朝阳北大街西侧恒滨路南侧汇博·上谷大观A区2-1-02-1313的不动产。

该不动产所有权人为郑伟芳，位于汇博·上谷大观C座，2019年建成，建筑面积为64.85平方米，框架结构，房号为1513，房屋总层数为29层，因电梯层数未设置4、14、24楼层号，实际所在层数为13层。该不动产入户设防盗门、断桥铝窗、不锈钢护栏、水泥麻面、部分内墙罩白，部分内墙抹灰，水电暖天燃气入户。

四、价值类型及其定义

根据相关规定，资产评估专业人员确定选择市场价值作为评估结论的价值类型。

市场价值是指自愿买方和自愿卖方在各自理性行事且未受任何强迫的情况下，评估对象在评估基准日进行正常公平交易的价值估计数额。

五、评估基准日

本项目的评估基准日为2020年04月21日，该评估基准日由委托人确定。

本次资产评估工作中，资产评估范围的界定、评估价值的确定、评估参数的选取等，均以该日之产权持有人评估明细表、外部经济环境以及市场情况确定，本报告中一切取价标准均为评估基准日有效的价格标准。

六、评估依据

（一）经济行为依据

1. 委托人提供的《保定高新技术产业开发区人民法院司法评估委托书》

((2020)冀 0691 委评 17 号);

2. 委托人提供的《河北省保定高新技术产业开发区人民法院民事裁定书》((2019)冀 0691 民初 257 号);

3. 委托人提供的《河北省保定高新技术产业开发区人民法院协助执行通知书》((2019)冀 0691 民初 257 号)。

(二) 法规依据

1. 《中华人民共和国资产评估法》(2016 年 7 月 2 日中华人民共和国主席令第四十六号);

2. 《中华人民共和国物权法》(2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第 62 号公布, 2007 年 10 月 1 日起施行);

3. 《中华人民共和国城市房地产管理法》(1994 年 7 月 5 日中华人民共和国主席令第 29 号公布, 2007 年 8 月 30 日中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于修改〈中华人民共和国城市房地产管理法〉的决定》第一次修正, 根据 2009 年 08 月 27 日第十一届全国人民代表大会常务委员会第十次会议《全国人民代表大会常务委员会关于修改部分法律的决定》第二次修正);

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);

5. 《人民法院委托评估工作规范》(法办〔2018〕273 号);

6. 其他相关法律法规。

(三) 准则依据

1. 《资产评估基本准则》(财资〔2017〕43 号);

2. 《资产评估职业道德准则》(中评协〔2017〕30 号);

3. 《资产评估执业准则—资产评估程序》(中评协〔2018〕36 号);

4. 《资产评估执业准则—资产评估报告》(中评协〔2018〕35 号);

5. 《资产评估执业准则—资产评估档案》(中评协〔2018〕37 号);

6. 《资产评估执业准则—不动产》（中评协[2017]38号）；
7. 《资产评估机构业务质量控制指南》（中评协[2017]46号）；
8. 《资产评估价值类型指导意见》（中评协[2017]47号）；
9. 《资产评估对象法律权属指导意见》（中评协[2017]48号）；
10. 《房地产估价规范》（GB/T50291—2015）；
11. 《人民法院委托司法执行财产处置资产评估指导意见》（中评协[2019]14号）。

（四）权属依据

1. 委托人提供的《保定高新技术产业开发区人民法院司法评估委托书》（（2020）冀0691委评17号）；
2. 委托人提供的郑伟芳《身份证》复印件；
3. 委托人提供的《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：GFS20180010077）；
4. 其他相关资料。

（五）取价依据

1. 国家有关部门发布的统计资料、技术标准资料及价格信息资料；
2. 本公司收集整理其他相关市场价格信息及网络信息资料。

（六）参考资料及其他

1. 《资产评估常用数据与参数手册》；
2. 《资产评估》（2020年全国资产评估师考试辅导教材）；
3. 委托人提供的其他资料。

七、评估方法

资产评估基本方法包括市场法、收益法和成本法。根据相关准则，资产评估专业人员根据评估对象、价值类型、资料收集情况等相关条件，分析市场法、收益法和成本法三种资产评估基本方法的适用性，并恰当选择本项目的评估方法。

考虑到本次评估的以下特点：

1.本次申报的资产在交易市场上有足够数量的类似交易案例资料，因此适宜采用市场法。

2.本次申报的资产为拟执行民间借贷纠纷案涉及的不动产，近几年不动产的租售比异常，其客观收益不易获得，因此我们认为不适宜采用收益法评估。

3.因委估资产为汇博·上谷大观C座的一部分，采用成本法测算涉及所分摊的费用指标、技术参数等资料不易搜集，故不采用成本法。

鉴于以上原因，资产评估专业人员根据评估目的、资产价值类型及可收集到的资料，对本次评估的资产主要采用市场法进行评估。

市场法是依据替代原理，通过对与评估对象类似的不动产的交易价格的修正调整，得出评估对象在评估基准日的价值。

八、评估程序实施过程和情况

1.接受项目委托，与委托人洽谈，听取委托人介绍资产概况，进行项目调查与风险评估，确定评估目的、评估对象和评估范围，选定评估基准日，明确评估报告使用者，商定双方的权利及义务、拟定评估工作计划，签订评估业务委托书。

2.指导委托人有关人员进行资产清查及资料准备等工作，并按要求提供委估资产评估明细表及相关资料。

3.资产评估专业人员根据委托人提供的委估资产清单进行现场调查、核实，并验证其提供的资料。

4.收集有关市场信息资料，分析委估资产状况，确定委估资产的价值类型，选择评估方法，对不动产进行评定估算，得出评估结果。

5.对评估结果进行汇总、对评估结论进行分析，撰写评估报告，并经部门经理和机构负责人复核定稿，与委托人沟通后出具正式报告。

6.收集各项底稿并归档保存。

九、评估假设

本次评估遵循如下假设：

（一）一般假设

1.交易假设：假定所有待估资产已经处在交易过程中，资产评估专业人员根据待估资产的交易条件等模拟市场进行评估。

2.公开市场假设：对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假设说明或限定。

3.资产持续使用假设：资产持续使用假设是对资产拟进入的市场条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产所依托的房地产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的房地产还将继续使用下去。

4. 假定委估资产在评估基准日状况与完成实地查勘之日的状况一致。

（二）特殊假设

1.委托方及相关当事人提供的与评估相关的产权证明文件、评估申报表及其他有关资料是形成本报告的基础。评估工作是以委托方及相关当事人所提供的有关资料的合法、真实、完整为假设前提。

2.评估范围仅以委托人提供的《保定高新技术产业开发区人民法院司法评估委托书》（（2020）冀 0691 委评 17 号）载明的范围为准。

3.评估过程中，资产评估专业人员根据现行的政策条款、行业惯例、统计参数或通用行业参数，当未来经济环境或政策、惯例等发生较大变化时，资产评估专业人员将不承担由于前提条件的改变而推导出不同评估结果的责任。

4.国家现行的宏观经济不发生重大变化，所处的社会经济环境以及所执行的税赋、税率、利率等政策无重大变化。

5.无不可抗拒因素及不可预见因素造成对委估资产的重大不利影响。

6.本次评估假设委估资产无短期快速变现因素、没有查封、未设立担

保物权和其他优先受偿权。

资产评估专业人员根据资产评估的要求，认定这些前提条件在评估基准日时成立，当以上评估前提和假设条件发生变化，评估结论将失效。

十、评估结论

根据国家有关资产评估的法律、法规和规定，本着独立、客观、公正的原则，实施了上述必要的工作程序和方法后，经对产权持有人委估资产的评估，其在评估基准日2020年04月21日的评估结果如下：

委估资产评估价值616,700.00元，大写：陆拾壹万陆仟柒佰元整。

评估结论详细情况见评估明细表。评估结论根据以上评估工作得出。

十一、特别事项说明

1.本次评估结果是反映评估对象在本次评估目的下，根据本报告所述相关假设与原则确定的委估资产现行市场价值，但未考虑以下因素：

(1)将来可能承担的抵押、质押、担保等事宜的影响；

(2)特殊的交易方或交易方式可能追加付出的价格等对评估值的影响；

(3)国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其他不可抗力对资产价格的影响。

2.本次评估值为评估范围内房地产的整体市场价格，包括应分摊的土地使用权价值，应整体使用。

3.本次评估的委托人与产权持有人不属于同一人，现场勘查时，产权持有人未到场，本次估价假设本次经济行为得到产权持有人的认可为前提，估价委托人带领估价人员现场勘查，产权持有人未能对勘察房屋状况进行签字确认，本次估价以现场勘查不动产状况与其评估基准日实际状况一致为假设前提。

4.本次委估资产为汇博·上谷大观A区2-1-02-1313的不动产，房号为1313，现场勘查时委估不动产坐落于汇博·上谷大观C座，房号为1513，因电梯层数未设置4、14、24楼层号，实际所在层数为13层。委托人提供的《商

品房买卖合同（预售）》（合同编号：GFS20180010077）中记载的该不动产为A区2幢1单元13层02-1313号，提醒报告使用人关注。

5. 委估不动产未办理产权登记手续，委托人仅提供了产权人郑伟芳购买的不动产《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：GFS20180010077），预售面积为64.85平方米，本次估价面积以估价委托人提供的《不动产商品房买卖合同（预售）》（合同编号：GFS20180010077）记载的预售面积为依据，若期后办理不动产权证书时权威部门出具的面积数据与预售面积有差异，应以不动产权证书中登记面积为准，并可视具体情况调整评估值。

6. 根据委托人提供的产权持有人《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：GFS20180010077），郑伟芳于2018年5月22日前支付首期房价款306596元，余款279000元向银行申请贷款。根据《河北省保定高新技术产业开发区人民法院协助执行通知书》（（2019）冀0691民初257号），委托人于2019年5月31日对郑伟芳的上述房产进行了查封，查封期间为2019年5月31日起至2022年5月30日止，查封期间不得为预查封房地产办理买卖、抵押等过户手续。我公司未获取郑伟芳的银行借款合同及还款明细，本次评估不考虑房地产抵押、查封事宜对评估值的影响，亦不考虑产权人因购买不动产发生的债权债务对评估值的影响。

7. 本次评估未考虑委估资产处置环节及交易环节发生的相关税费对评估值的影响。

当前述评估目的、评估假设前提与评估时的市场条件等其他情况发生变化时，本评估报告结果一般会失效。

请报告使用人对上述事项予以充分关注。

十二、资产评估报告使用限制说明

1. 本评估报告仅供委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人使用。

2. 委托人或者其他资产评估报告使用人未按照法律、行政法规规定和

资产评估报告载明的使用范围使用资产评估报告的，资产评估机构及其资产评估师不承担责任。

3.除委托人和法律、行政法规规定的资产评估报告使用人之外，其他任何机构和个人不能成为资产评估报告使用的使用人。

4.资产评估报告使用人应当正确理解评估结论，评估结论不等同于评估对象可实现价格，评估结论不应当被认为是对评估对象可实现价格的保证。

5.评估报告的全部或者部分内容被摘抄、引用或者披露于公开媒体，需评估机构审阅相关内容，法律、法规规定以及相关当事人另有约定的除外；

6.根据国家有关规定，本资产评估报告的有效期为一年，即自2020年04月21日至2021年04月20日。通常，只有当评估基准日与经济行为实现日相距不超过一年时，才可以使用评估报告。评估目的在评估基准日后一年内实现时，可用评估结果作为经济行为的参考依据（还需结合评估基准日的期后事项的调整），超过一年，需重新进行评估。

7.在评估基准日后、报告有效期以内，如果资产数量、作价标准发生变化时，不能直接使用评估结论，应按如下原则处理：

①资产数量发生变化，应根据原评估方法对资产额进行相应调整。

②资产价格标准发生变化并对资产评估值产生了明显影响时，委托人应及时聘请有资格的评估机构重新评估。

由于评估基准日后资产数量、价格标准的变化，委托人在评估目的实现时对资产实际作价应给予充分考虑，并进行相应调整。

8.当政策调整对评估结论产生重大影响时，应当重新确定评估基准日进行评估。

在此特别提示评估报告书使用者重点关注上述特别事项及使用限制说明对评估结论的影响。

十三、资产评估报告日

本评估报告提出日期为 2020 年 05 月 11 日。

十四、资产评估专业人员签名和资产评估机构印章

资产评估师签名:



资产评估师签名:



河北正和信资产评估有限公司

2020年05月11日



附 件

1. 委托人提供的《保定高新技术产业开发区人民法院司法评估委托书》
（（2020）冀 0691 委评 17 号）；
2. 委托人提供的《河北省保定高新技术产业开发区人民法院民事裁定书》
（（2019）冀 0691 民初 257 号）；
3. 委托人提供的《河北省保定高新技术产业开发区人民法院协助执行
通知书》（（2019）冀 0691 民初 257 号）。
4. 委托人提供的郑伟芳身份证复印件；
5. 委托人提供的《商品房买卖合同（预售）》（合同编号：
GFS20180010077）复印件（节选）；
6. 评估机构及资产评估师承诺函；
7. 评估机构营业执照复印件；
8. 资产评估师资格证书复印件；
9. 评估基准日评估明细表。

保定高新技术产业开发区人民法院
司法评估委托书

(2020)冀0691委评17号

河北正和信资产评估有限公司：

我院受理的岳敏霞与郑伟芳民间借贷纠纷一案，我院执行团队申请对郑伟芳所有的保定市圣和房地产开发有限公司开发建设的位于朝阳北大街西侧恒滨路南侧汇博●上谷大观A区2-1-02-1313（合同编号：GFS20180010077，预售面积为64.85 m²）不动产进行评估，依据《中华人民共和国民事诉讼法》及《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的有关规定，特委托你单位对此进行评估，现将有关材料送去，请指派有关专业人员进行评估，该项委托应自收到委托书之日起30日内完成，如不受理或需补充材料应及时通知我院，评估结束后请将评估报告及相关评估材料一并寄回。

联系人：李红颜

电话：0312-6775715

地址：保定市向阳北大街3003号保定高新技术产业开发区人民法院



河北省保定高新技术产业开发区人民法院 民事裁定书

(2019)冀0691民初257号

申请人：岳敏霞，女，汉族，1980年4月10日出生，
现住河北省保定市莲池区刘庄村128号，身份证号码：
130406198004100021。

被申请人：郑伟芳，女，汉族，1983年9月19日出生，
现住河北省保定市阜平县地南庄镇井沟村井沟15号，身份
证号码：130624198309194528。

被申请人：河北当时企业管理咨询有限公司，住所地保
定市朝阳北大街2238号汇博上谷大观2号楼1313室，统一
社会信用代码：91130605MA0CUXQH6Y。

法定代表人：郑伟芳，该公司总经理。

原告岳敏霞与被告郑伟芳、河北当时企业管理咨询有限
公司民间借贷纠纷一案，申请人岳敏霞于2019年5月30日
向本院申请财产保全，请求对被申请人郑伟芳、河北当时企
业管理有限公司名下银行存款300000元或其他等值财产予
以查封、扣押。申请人岳敏霞以中国平安财产保险股份有限公司
邯郸分公司平安诉讼财产保全责任保险保单保函（保单号：
12415963900680218912）提供担保。

本院经审查认为，申请人的申请符合法律规定，提供的
担保合法有效。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百
条、第一百零二条、第一百零三条第一款之规定，裁定如下：

裁定被申请人郑伟芳名下银行存款人民币 300000 元，
查封、扣押其同等价值的其他财产。
案件申请费 2020 元，由申请人岳敏霞预付。
本裁定立即开始执行。
如不服本裁定，可以自收到裁定书之日起五日内向上一级
申请复议一次。复议期间不停止裁定的执行。

审判员 郭宏伟



二〇一〇年五月三十一日

本件与原本核对无异

书记员 刘焕奇

河北省保定高新技术产业开发区人民法院 协助执行通知书

(2019)冀0691民初257号

执行标的：房屋

原告：王敏霞 诉被告：河北当时企业管理咨询有限公司民间借贷

纠纷一案，本院已作出(2019)冀0691民初257号民事裁定书。

根据《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、第二百四十二条、

《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》

第一百五十六条、第四百八十七条规定，请协助执行以下事项：

一、查封被告购买的房屋：保定高新技术产业开发区位于朝阳北大街西侧，恒泰路南侧2-1-02-1313(项目名称：汇博·上谷大观A区)

合同编号：GFS20180010077。

二、本院对上述房屋的查封期限自2019年5月31日起至2022年5月30日止，查封期间不得为预查封房产办理买卖、抵押等手续。

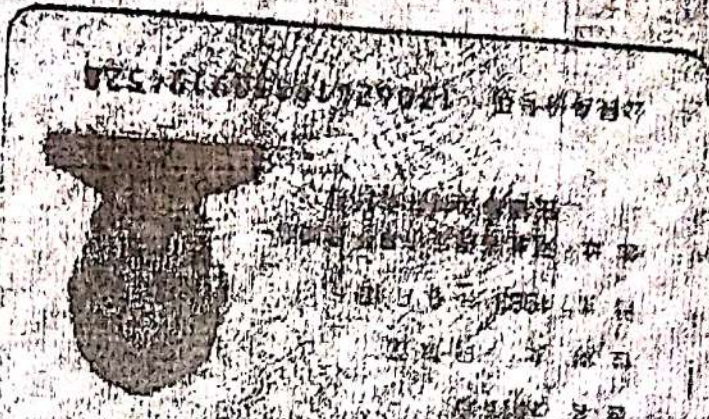
附：本院(2019)冀0691民初257号民事裁定书一份。



联系人：郭宏伟

联系电话：0312-6779937

本院地址：河北省保定市向阳北大街3003号



18331279506



GF-2014-0171



合同编号:



商品房买卖合同（预售）

出卖人：保定市上京圣和房地产开发有限公司
买受人：郑伟芳

中华人民共和国住房和城乡建设部 制定
中华人民共和国国家工商行政管理总局

二〇一四年四月

目 录

说 明

专业术语解释

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本状况

第三章 商品房价款

第四章 商品房交付条件与交付手续

第五章 面积差异处理方式

第六章 规划设计变更

第七章 商品房质量及保修责任

第八章 合同备案与房屋登记

第九章 前期物业管理

第十章 其他事项

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家工商行政管理总局共同制定。
2. 签订本合同前，出卖人应当向买受人出示《商品房预售许可证》及其他有关证书和证明文件。
3. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务，买受人应当审慎签订合同，在签订本合同前，要仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场风险和交易风险。
4. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写内容及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。
5. 出卖人与买受人可以针对本合同文本中没有约定或者约定不明确的内容，根据所售项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。
6. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

专业术语解释

1. 商品房预售：是指房地产开发企业将正在建设中的取得《商品房预售许可证》的商品房预先出售给买受人，并由买受人支付定金或房价款的行为。

2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。

3. 套内建筑面积：是指成套房屋的套内建筑面积，由套内使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。

4. 房屋的建筑面积：是指房屋外墙(柱)勒脚以上各层的外围水平投影面积，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等，且具备有上盖，结构牢固，层高2.20M以上(含2.20M)的永久性建筑。

5. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

6. 民用建筑节能：是指在保证民用建筑使用功能和室内热环境质量的前提下，降低其使用过程中能源消耗的活动。民用建筑是指居住建筑、国家机关办公建筑和商业、服务业、教育、卫生等其他公共建筑。

7. 房屋登记：是指房屋登记机构依法将房屋权利和其他应当记载的事项在房屋登记簿上予以记载的行为。

8. 所有权转移登记：是指商品房所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。

9. 房屋登记机构：是指直辖市、市、县人民政府建设(房地产)主管部门或者其设置的负责房屋登记工作的机构。

10. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。

11. 返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。

12. 售后包租：是指房地产开发企业以在一定期限内承租或者代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

商品房买卖合同

(预售)

出卖人向买受人出售其开发建设的房屋，双方当事人应当在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就商品房买卖相关内容协商一致意见，签订本商品房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人： 保定市上京圣和房地产开发有限公司

通讯地址： 保定市创业路88号9号楼901

邮政编码： 0710000

营业执照注册号： 911306055544776605

企业资质证书号： 冀建房开保字第733号

法定代表人： 庞奇 联系电话： 0312-5953900

委托代理人： X 联系电话： X

委托销售经纪机构： X

通讯地址： X

邮政编码： X

营业执照注册号： X

经纪机构备案证明号： X

法定代表人： X 联系电话： -X

买受人： 郑伟芳

【法定代表人】【负责人】： 郑伟芳

【国籍】【户籍所在地】： 中国 河北省 保定市 阜平县

证件类型： 【居民身份证】【护照】【营业执照】【X_____】

证号： 130624198309194528

出生日期： 1983 年 9 月 19 日 性别： 女

通讯地址： 保定市阜平县城南庄

邮政编码： 071000 联系电话： 18331279506

【委托代理人】【法定代理人】 X

【国籍】【户籍所在地】： X

证件类型： 【居民身份证】【护照】【营业执照】【X_____】

证号： X

西北印
28/11

出生日期: X 年 X 月 X 日 性别: X
通讯地址: X
邮政编码: X 联系电话: X

第二章 商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1、出卖人以 出让 划拨 X 方式取得坐落于 朝阳北大街西侧、恒滨路南侧 地块的建设用地使用权。该地块 国有土地使用证号 X 为 13000020198，土地使用权面积为 19163.00 平方米。买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所占用的土地用途为 商业，土地使用权终止日期为 2054 年 5 月 10 日。

2、出卖人经批准，在上述地块上建设的商品房项目核准名称为 汇博·上谷大观A区，建设工程规划许可证号为 建字第130601201700006号，建筑工程施工许可证号为 130605201801180101。

第二条 预售依据

该商品房已由 保定市行政审批局 批准预售，预售许可证号为 S2018001。

第三条 商品房基本情况

1、该商品房的规划用途为 住宅 办公 商业 X。

2、该商品房所在建筑物的主体结构为 框架，建筑总层数为 29 层，其中地上 29 层，地下 0 层。

3、该商品房为第一条规定项目中的 2 幢 座 X 1 单元 13 层 02-1313 号。房屋竣工后，如房号发生改变，不影响该商品房的特定位置。该商品房的平面图见附件一。

4、该商品房的房产测绘机构为 X，其预测建筑面积共 64.8500 平方米，其中套内建筑面积 44.6800 平方米，分摊共有建筑面积 20.1700 平方米。该商品房共用部位见附件二。

该商品房层高为 3.20 米，有 0 个阳台，其中 0 个阳台为封闭式，0 个阳台为非封闭式。阳台是否封闭以规划设计文件为准。

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为 抵押 未抵押。

抵押类型: X，抵押人: X，

抵押权人: X，抵押登记机构: X，

抵押登记日期: X，债务履行期限: X。

抵押类型: X，抵押人: X，

抵押权人: X，抵押登记机构: X，

抵押登记日期: X, 抵押登记机构: X, 债务履行期限: X。

抵押权人同意该商品房转让的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条 房屋权利状况承诺

- 1、出卖人对该商品房享有合法权利;
- 2、该商品房没有出售给除本合同买受人以外的其他人;
- 3、该商品房没有司法查封或其他限制转让的情况;
- 4、X;
- 5、X。

如该商品房权利状况与上述情况不符,导致不能完成本合同登记备案或房屋所有权转移登记的,买受人有权解除合同。买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分),并自买受人付款之日起,按照4.9%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的,由出卖人支付【已付房价款一倍】、【买受人全部损失】的赔偿金。

第三章 商品房价款

第六条 计价方式与价款

出卖人与买受人按照下列第2种方式计算该商品房价款:

- 1、按照套内建筑面积计算,该商品房单价为每平方米人民币(币种) X 元,总价款为人民币(币种) X 元(大写 大写¥ 元整)。
- 2、按照建筑面积计算,该商品房单价为每平方米人民币(币种) 9030.00 元,总价款为人民币(币种) 585596 元(大写 伍拾捌万伍仟伍佰玖拾陆元零角零分 元整)。
- 3、按照套计算,该商品房总价款为人民币(币种) X 元(大写 大写¥ 元整)。
- 4、按照X计算,该商品房总价款为人民币(币种) X 元(大写 大写¥ 元整)。

第七条 付款方式及期限

(一) 签订本合同前,买受人已向出卖人支付定金人民币(币种) 0 元(大写),该定金于按【本合同签订】、【交付首付款】、【X】时【抵作】、【X】商品房价款。

(二) 买受人采取下列第3种方式付款:

1. 一次性付款。买受人应当在X年X月X日前支付该商品房全部价款。

2. 分期付款: 买受人应当在X____年X____月X____日前分X____期支付该商品房全部价款, 首期房价款人民币(币种)0____元(大写: 大写Y____元整), 应当于X____年X____月X____日前支付。

X

3. 付款方式付款: 【公积金贷款】【商业贷款】。买受人应当于2018____年5____月22____日前支付首期房价款人民币(币种)306596____元(大写: 叁拾万零陆仟伍佰玖拾陆元零角零分____元整), 占全部房价款的52.36%。

余款人民币(币种)279000____元(大写: 贰拾柒万玖仟元零角零分____元整), 向银行____(贷款机构)申请贷款支付。

(三) 出售该商品房的全部房价款应当存入预售资金监管账户, 用于本工程建设。

该商品房的预售资金监管机构为保定市住房和城乡建设局, 预售资金监管账户名称为保定市上京圣和房地产开发有限公司, 账号为24200200000000219619。

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件四。

第八条 逾期付款责任。

除不可抗力外, 买受人未按照约定时间付款的, 双方同意按照下列第1____种方式处理:

1. 按照逾期时间, 分别处理((1) 和 (2) 不作累加)。

(1) 逾期30____日之内, 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之壹____的违约金。

(2) 逾期超过30____日(该期限应当与本条第(1)项中的期限相同)后, 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的, 应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起15____日内按照累计应付款的10____%向出卖人支付违约金, 同时, 出卖人退还买受人已付全部房款(含已付贷款部分)。

出卖人不解除合同的, 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之贰____(该比率不低于第(1)项中的比率)的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第七条及附件四约定的到期应付款与该期实际已付款的差额; 采取分期付款的, 按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

2. X____。

第四章 商品房交付条件与交付手续

第九条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第 1、2、X____、X____项所列条件:

评估机构及资产评估师承诺函

保定高新技术产业开发区人民法院：

受贵单位委托，我们对贵单位拟执行岳敏霞与郑伟芳民间借贷纠纷一案涉及的郑伟芳所有的保定市圣和房地产开发有限公司开发建设的位于朝阳北大街西侧恒滨路南侧汇博·上谷大观 A 区 2-1-02-1313 的不动产处置参考价项目，以 2020 年 04 月 21 日为基准日进行了评估，形成了资产评估报告。在本报告中披露的假设条件成立的前提下，我们承诺如下：

- 一、 具备相应的职业资格。
- 二、 评估对象和评估范围与委托书一致。
- 三、 对评估对象及其所涉及的资产进行了必要的核实。
- 四、 根据资产评估准则选用了评估方法。
- 五、 充分考虑了影响评估价值的因素。
- 六、 评估结论合理。
- 七、 评估工作未受到非法干预并独立进行。

资产评估师签名：



资产评估师签名：



河北正和信资产评估有限公司





营业执照

(副本) 副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130605MA07KEGA4W

名称	河北正和信资产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	保定市朝阳北大街1358号尚北岚庭C-1601号
法定代表人	刘东
注册资本	叁佰万元整
成立日期	2015年10月26日
营业期限	2015年10月26日至2045年10月25日
经营范围	资产评估服务。(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 11 月 20 日



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：薛丽先

性别：女

登记编号：13080018



单位名称：河北正和信资产评估有
限公司

初次执业登记日期：2008-03-07



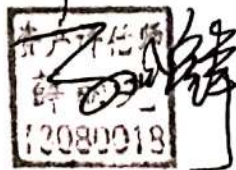
年检信息：通过 (2019-08-05)

(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：薛丽先

本人印鉴：



打印日期：2020-05-11



资产评估师职业资格证书 登记卡

(评估机构人员)

姓名：孙晓铮

性别：女

登记编号：13120038



单位名称：河北正和信资产评估有
限公司



初次执业登记日期：2012-10-17

年检信息：通过 (2019-08-05)



(扫描二维码，查询评估师信息)

所在行业组织：中国资产评估协会

本人签名：

孙晓铮

本人印鉴：



打印日期：2020-05-11

资产评估师信息以中国资产评估协会官方网站查询结果为准
官网查询地址：<http://cx.cas.org.cn>

固定资产-房屋建筑物评估明细表

评估基准日：2020年04月21日

金额单位：人民币元

委托人：保定高新技术产业开发区人民法院
 产权持有人：郑伟芳

序号	建筑物名称	结构	建成年月	建筑面积 (m2)	处置参考价	备注
1	汇博·上谷大观A区2-1-02-1313号	框架	2019年	64.85	616,700.00	
合 计				64.85	616,700.00	



评估人员：薛丽先

委托人填表人：李红颜
 填表日期：2020年04月28日

河北正和信资产评估有限公司

联系地址：保定市朝阳北大街 1358 号凯悦国际 C-1605 室

联系电话：0312-3288031

邮政编码：071051