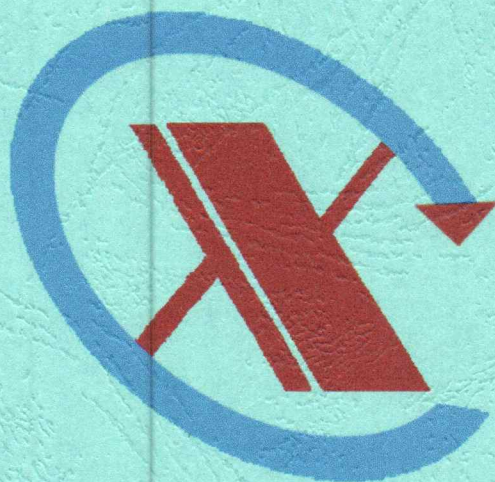


# 房地产估价报告



估价报告编号：冀兴房估[2021]第 S044 号

估价项目名称：石家庄市新华区高柱小区 79-1-201 号涉执房  
地产市场价值评估

估价委托人：石家庄市新华区人民法院

房地产估价机构：河北兴诚房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：马楚怡（注册房地产估价师：1320210047）

王丽轩（注册房地产估价师：1320180097）

估价报告出具日期：2021 年 7 月 15 日

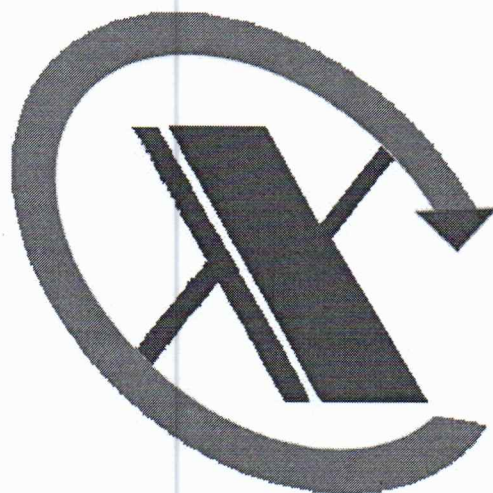








# 房地产估价报告



估价报告编号：冀兴房估[2021]第 S044 号

估价项目名称：石家庄市新华区高柱小区 79-1-201 号涉执房

地产市场价值评估

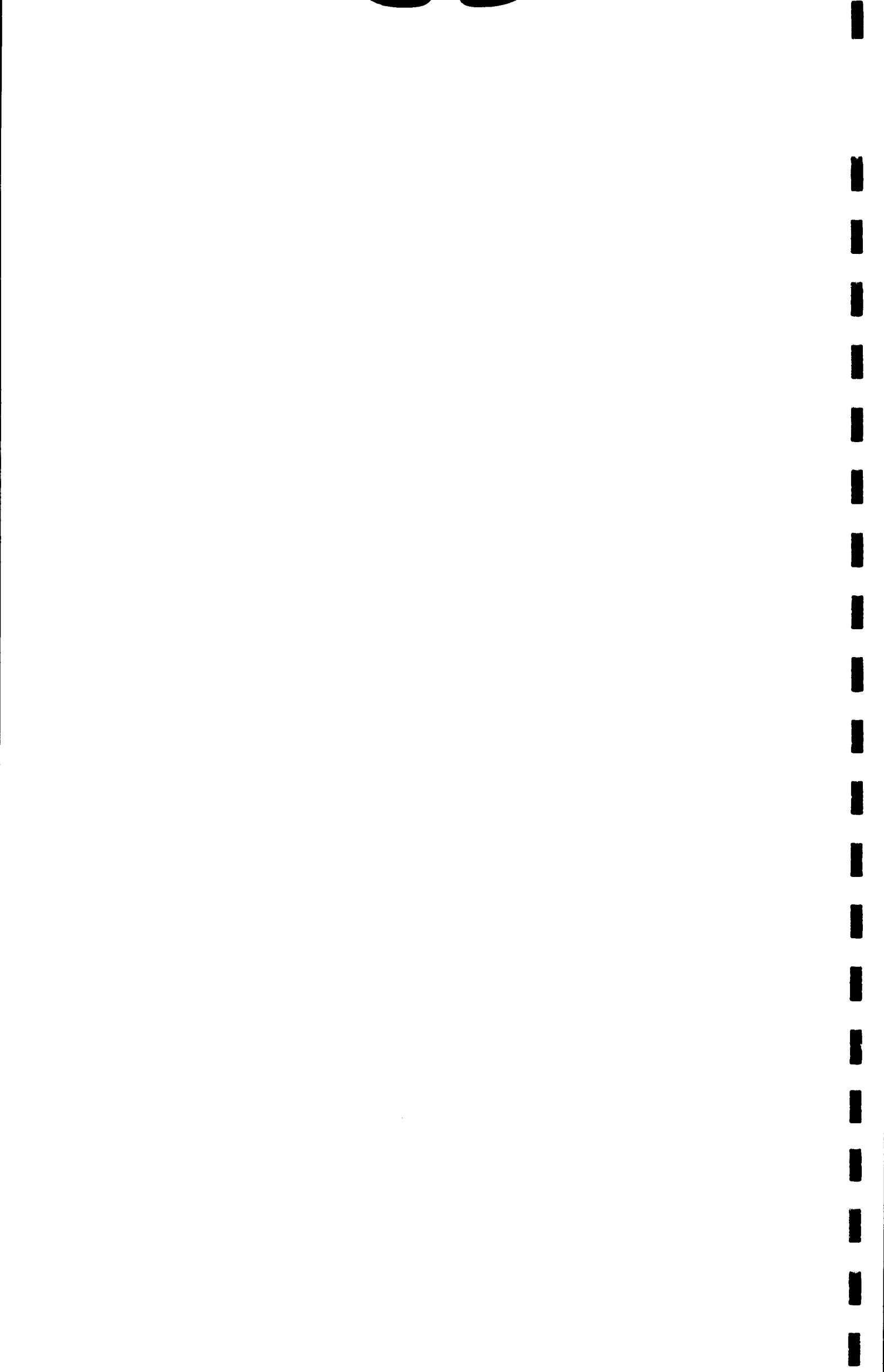
估价委托人：石家庄市新华区人民法院

房地产估价机构：河北兴诚房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：马楚怡（注册房地产估价师：1320210047）

王丽轩（注册房地产估价师：1320180097）

估价报告出具日期：2021 年 7 月 15 日





# 致估价委托人函

石家庄市新华区人民法院：

受贵单位委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对关于河北物流集团非融资性担保有限公司与魏淑芳合同、无因管理、不当得利纠纷一案所涉及的魏淑芳名下位于石家庄市新华区高柱小区 79-1-201 号涉执房地产进行了市场价值评估。

估价目的：确定估价对象在价值时点的房地产市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：魏淑芳所有的位于石家庄市新华区高柱小区 79-1-201 号房地产，建筑面积 71.89 m<sup>2</sup>，规划用途：成套住宅。

价值时点：2021 年 7 月 6 日。

价值类型：市场价值。

估价方法：比较法。

估价结果

| 序号 | 用途 | 建筑面积<br>(m <sup>2</sup> ) | 单价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 总值<br>(万元) |
|----|----|---------------------------|---------------------------|------------|
| 1  | 住宅 | 71.89                     | 12007                     | 86.32      |
| 合计 |    |                           |                           | 86.32      |

评估总价值：86.32 万元

（人民币大写：捌拾陆万叁仟贰佰元整）。

评估结果使用特别提示

（1）因财产拍卖（或变卖）日期与价值时点不一致，评估对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；

（2）在评估结果有效期内，评估对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整；







(3) 委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告载明的使用范围使用评估报告，违反该规定使用评估报告的，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(4) 评估结果不等于评估对象处置可实现的成交价，不应被认为是对评估对象处置成交价的保证；

(5) 如对此估价报告结果有异议，请在收到本估价报告之日起五日内书面向石家庄市新华区人民法院提出。

特此函告

河北兴诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

2021年7月15日







# 目 录

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 一、估价师声明.....                      | 4  |
| 二、估价假设和限制条件.....                  | 5  |
| 三、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.....                     | 9  |
| (十) 估价结果.....                     | 10 |
| (十一) 注册房地产估价师.....                | 10 |
| (十二) 实地查勘期.....                   | 11 |
| (十三) 估价作业期.....                   | 11 |
| 四、附件.....                         | 12 |
| (1) 河北省石家庄市新华区人民法院司法鉴定委托书复印件..... | 12 |
| (2) 估价对象位置图.....                  | 12 |
| (3) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....          | 12 |
| (4) 石家庄市不动产登记资料查询结果复印件.....       | 12 |
| (5) 可比实例位置图和外观照片.....             | 12 |
| (6) 房地产估价机构营业执照复印件.....           | 12 |
| (7) 房地产估价机构备案证书复印件.....           | 12 |
| (8) 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....        | 12 |





# 一、估价师声明

注册房地产估价师郑重声明：

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. 本估价报告中的分析、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估价假设和限制条件的限制。
3. 注册房地产估价师与本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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写估价报告。
5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。
6. 本估价报告未经估价机构书面同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位或个人提供；报告的全部或部分内容，未经许可不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。
7. 本次评估交付委托方评估报告原件六份，报告复印件无效。

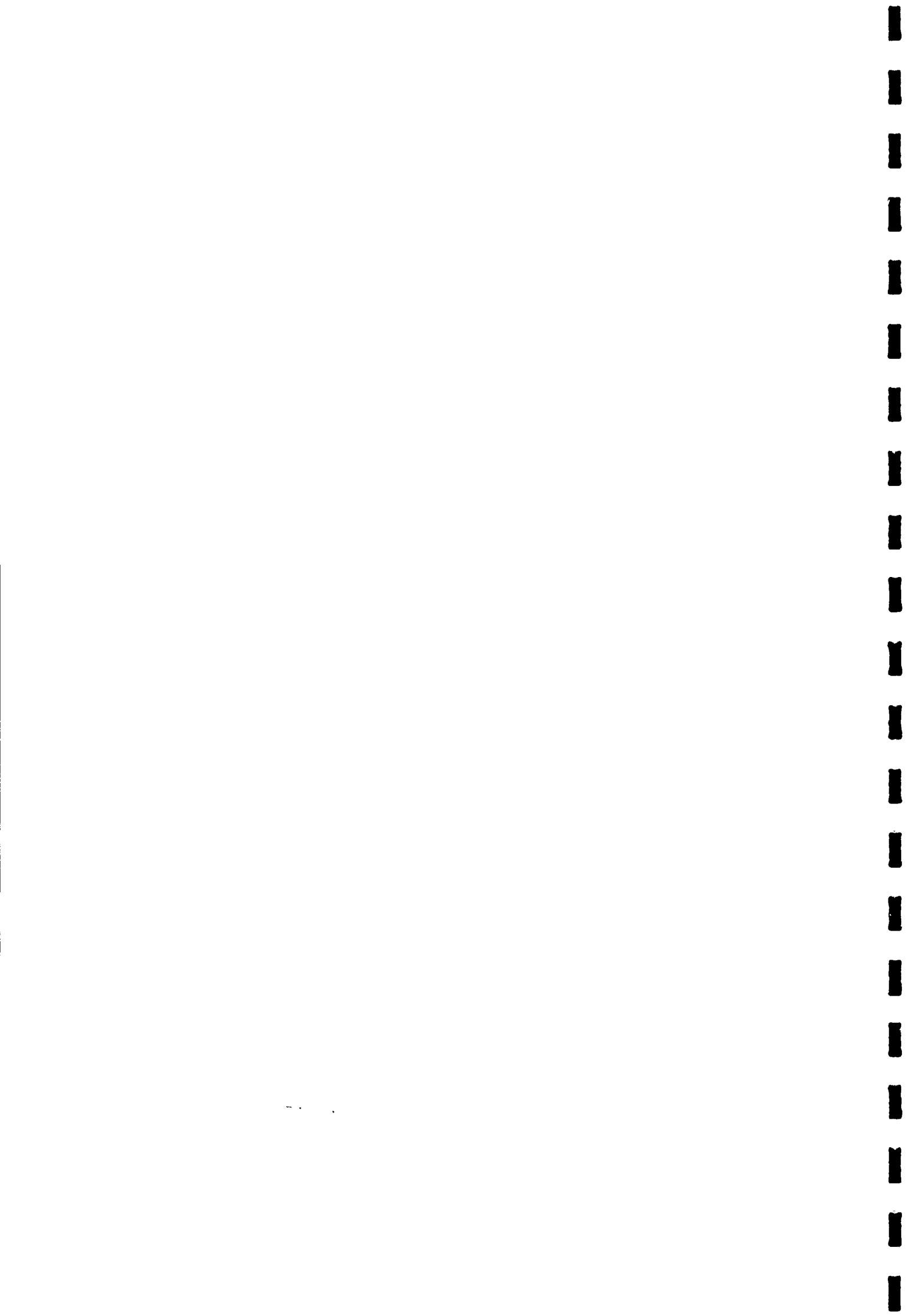
注册房地产估价师：

马楚怡  
中华人民共和国注册房地产估价师  
姓名：马楚怡  
注册号：1320210047  
有效期：至2024年2月28日

王丽轩  
中华人民共和国注册房地产估价师  
姓名：王丽轩  
注册号：1320180097  
有效期：至2021年7月30日

河北兴诚房地产评估咨询有限公司

2021年7月15日





## 二、估价假设和限制条件

### （一）估价假设

#### 1. 一般假设

（1）估价人员对本次估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查，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，以其合法、真实、准确和完整为假设前提；

（2）估价人员对房屋安全、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安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，以其安全为假设前提。

（3）估价人员对估价对象的现场勘察仅限于估价对象的外观和使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无缺陷。本报告以估价对象内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

（4）本次评估假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

#### 2. 未定事项假设

估价对象无未定事项，本次估价无未定事项假设。

#### 3. 背离事实假设

至价值时点，估价对象已被查封；考虑估价目的的特殊需要，假设估价对象无任何权利限制。

#### 4. 不相一致假设

本次所依据的用途及权利人、名称、地址等无不一致的情况，因此本次估价无不相一致假设。



## 5. 依据不足假设

估价对象无依据不足，本次估价无依据不足假设。

### （二）估价报告使用限制

1. 本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用，若改变估价目的或使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

2. 本估价报告使用者为估价委托人石家庄市新华区人民法院；报告有效期自报告出具之日起为一年。如在一年中房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，或政府有关政策有重大调整以及不可抗力等状况出现，估价结果应作相应调整，有效期也应随之调整。

3. 本估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章后方为有效。

4. 本次估价结果包含估价对象所分摊的土地价值。

5. 本报告估价结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理抵押登记、权利转移相关费用对估价对象房地产价值的影响，也未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

6. 本估价报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。





### 三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：石家庄市新华区人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：河北兴诚房地产评估咨询有限公司

住所：石家庄市长安区平安北大街3号

法人代表：齐金翠

资质等级：贰级

证书编号：冀建房估（石）21号

(三) 估价目的

确定估价对象在价值时点的房地产市场价格，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. 估价对象基本状况

根据委托方提供的《石家庄市不动产登记资料查询结果》记载：不动产权证书号为333068605，估价对象权利人为魏淑芳，不动产坐落为石家庄市新华区高柱小区79-1-201，建筑面积为71.89 m<sup>2</sup>，规划用途为成套住宅。

2. 估价对象土地基本状况

根据委托方提供的相关资料和估价师现场勘查情况，估价对象位于石家庄新华区高柱小区，土地形状较规则。于价值时点，估价对象所在土地开发程度为宗地红线外“七通”（通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气）以及宗地上建有住宅用房。

3. 估价对象建筑物基本状况





根据委托方提供的相关资料和估价师现场勘查情况，估价对象建筑结构为混合，水、电、暖、天然气、厨具、卫具等设备设施齐全，估价对象所在楼栋外墙涂料粉刷，安装入户防盗门，室内铺瓷砖地面、墙面刷白、塑钢窗、木包门，厨房瓷砖地面、瓷砖墙面、铝合金推拉门，卫生间瓷砖地面、瓷砖墙面、木门，阳台瓷砖地面、瓷砖墙面、铝合金门窗。于价值时点，估价对象新旧程度一般。

#### （五）价值时点

本次评估价值时点为估价对象实地查勘完成之日，即 2021 年 7 月 6 日。

#### （六）价值类型

本次估价的价值类型确定为市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

#### （七）估价原则

本估价报告在遵守独立、客观、公正的基本原则前提下，具体遵循估价原则如下：

1. 独立、客观、公正原则：要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地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：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

3. 价值时点原则：要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

4. 替代原则：要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下



的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。

#### （八）估价依据

- （1）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （2）《中华人民共和国土地管理法》；
- （3）《中华人民共和国资产评估法》；
- （4）《中华人民共和国民法典》；
- （5）《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）
- （6）《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）
- （7）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- （8）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- （9）河北省石家庄市新华区人民法院司法鉴定委托书【（2021）冀 0105 委评 31 号】；
- （10）估价委托人提供的估价所需资料；
- （11）本估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料。

#### （九）估价方法

本次估价根据估价对象及其所在地的房地产市场状况等客观条件，选用比较法作为估价方法。

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。





运用比较法估价时，按下列步骤进行：1、搜集交易实例；2、选取可比实例；3、建立比较基础；4、进行交易情况修正；5、进行市场状况调整；6、进行房地产状况调整；7、计算比较价值。

### (十) 估价结果

本估价机构根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象石家庄市新华区高柱小区 79-1-201 号房地产在价值时点的市场价值。

估价结果汇总表

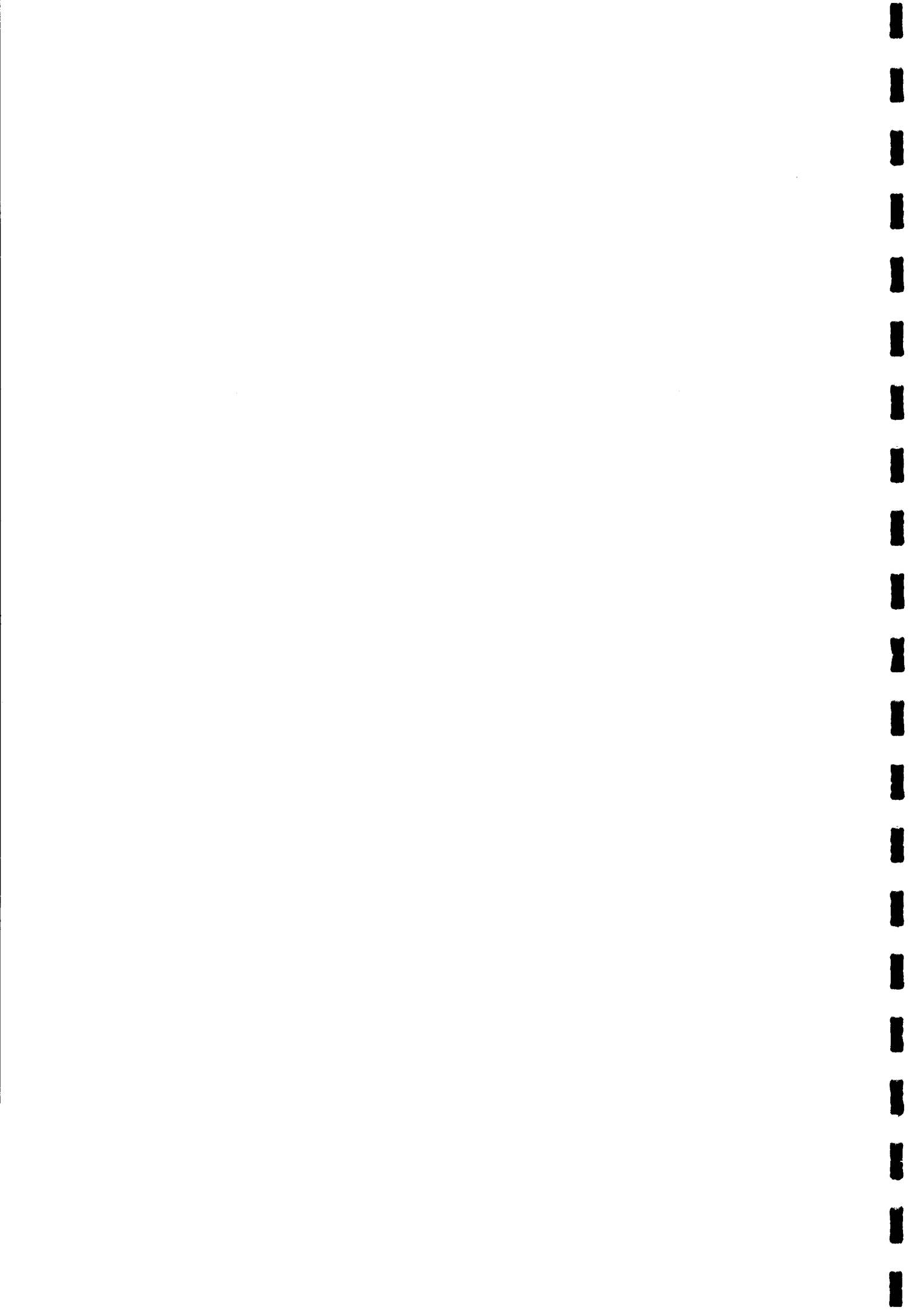
币种：人民币

| 相关结果 |    | 估价方法                  | 比较法   | 估价结果  |
|------|----|-----------------------|-------|-------|
| 估价对象 | 住宅 | 总价（万元）                | 86.32 | 86.32 |
|      |    | 单价（元/m <sup>2</sup> ） | 12007 | 12007 |
| 评估价值 |    | 总值（万元）                | 86.32 |       |
|      |    | 单价（元/m <sup>2</sup> ） | 12007 |       |

房地产评估总价值：86.32 万元（人民币大写：捌拾陆万叁仟贰佰元整）。

### (十一) 注册房地产估价师

| 姓名  | 注册号        | 签章   | 签名                |
|-----|------------|--|-------------------|
| 马楚怡 | 1320210047 | 中华人民共和国注册房地产估价师<br>姓名：马楚怡<br>注册号：1320210047<br>有效期：至2024年2月28日 | 马楚怡<br>2021年7月15日 |
| 王丽轩 | 1320180097 | 中华人民共和国注册房地产估价师<br>姓名：王丽轩<br>注册号：1320180097<br>有效期：至2021年7月30日 | 王丽轩<br>2021年7月15日 |



(十二) 实地查勘期

2021年7月6日

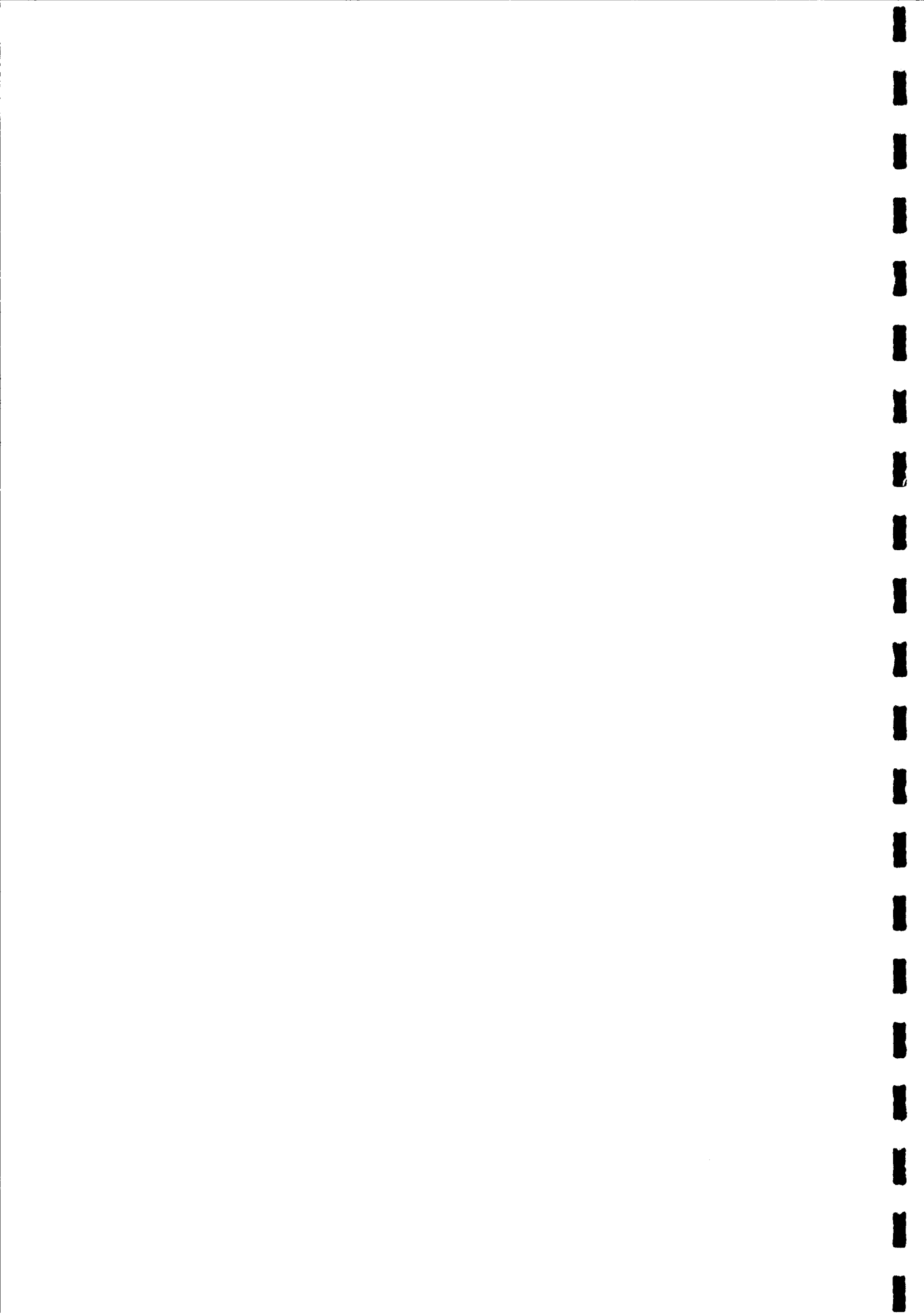
(十三) 估价作业期

2021年7月6日至2021年7月15日

河北兴诚房地产评估咨询有限公司

2021年7月15日

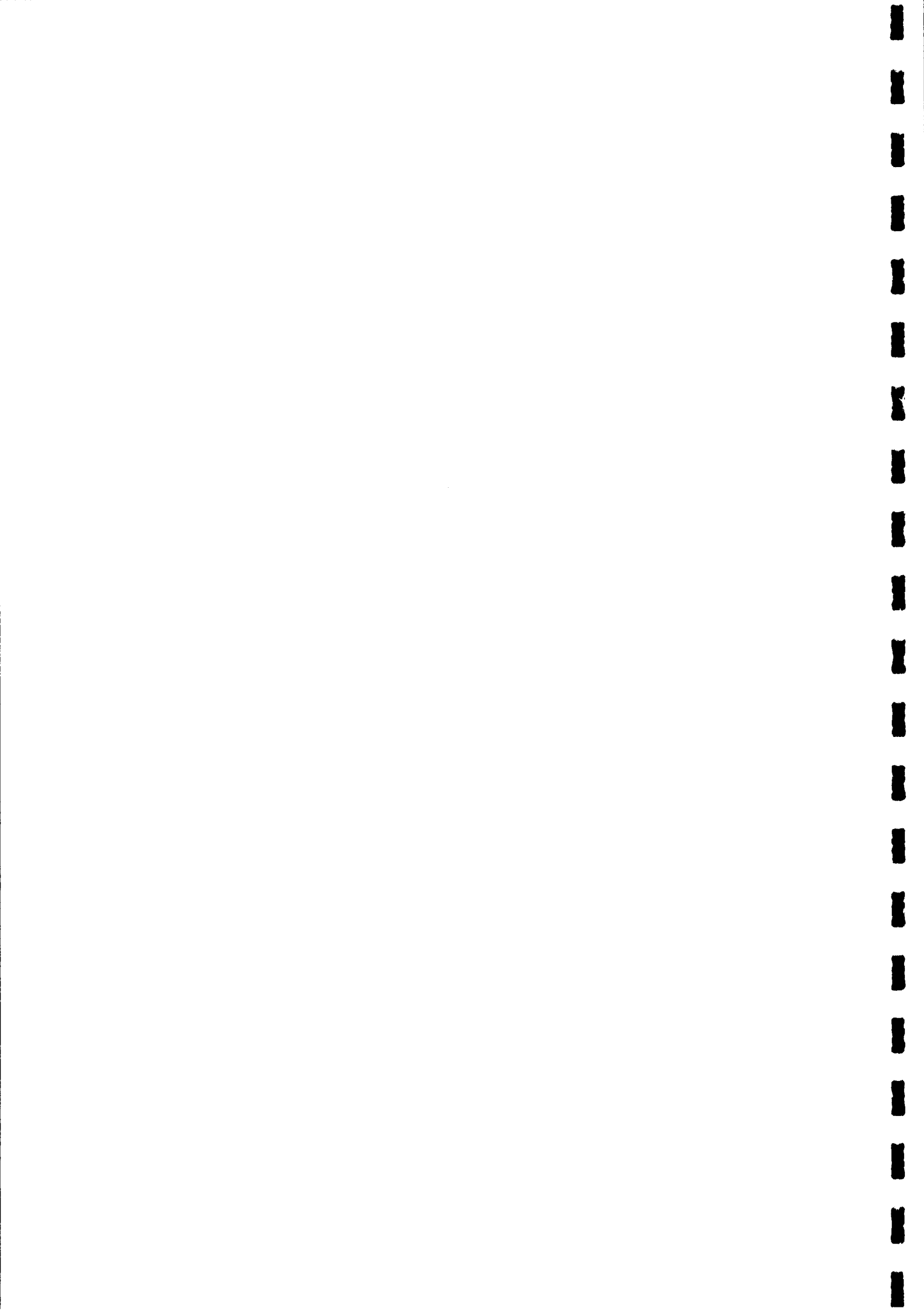




## 四、附件

- (1) 河北省石家庄市新华区人民法院司法鉴定委托书复印件
- (2) 估价对象位置图
- (3) 估价对象实地查勘情况和相关照片
- (4) 石家庄市不动产登记资料查询结果复印件
- (5) 可比实例位置图和外观照片
- (6) 房地产估价机构营业执照复印件
- (7) 房地产估价机构备案证书复印件
- (8) 注册房地产估价师估价资格证书复印件





# 河北省石家庄市新华区人民法院 司法鉴定委托书

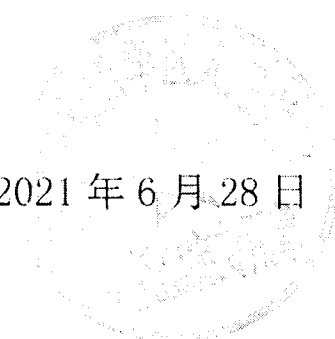
(2021)冀0105委评31号

河北兴诚房地产资产评估咨询有限公司：

关于河北物流集团非融资性担保有限公司与魏淑芳合同、无因管理、不当得利纠纷一案，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，现委托你公司对魏淑芳名下位于石家庄市新华区高柱小区79-1-201号不动产（不动产权证书号：333068605）予以评估。请指派专业人员在三十日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告，评估报告应由勘验现场时的专业人员及评估单位在评估报告上签名（盖章）并注明异议期，提交报告时请将送去材料一并送还我院。

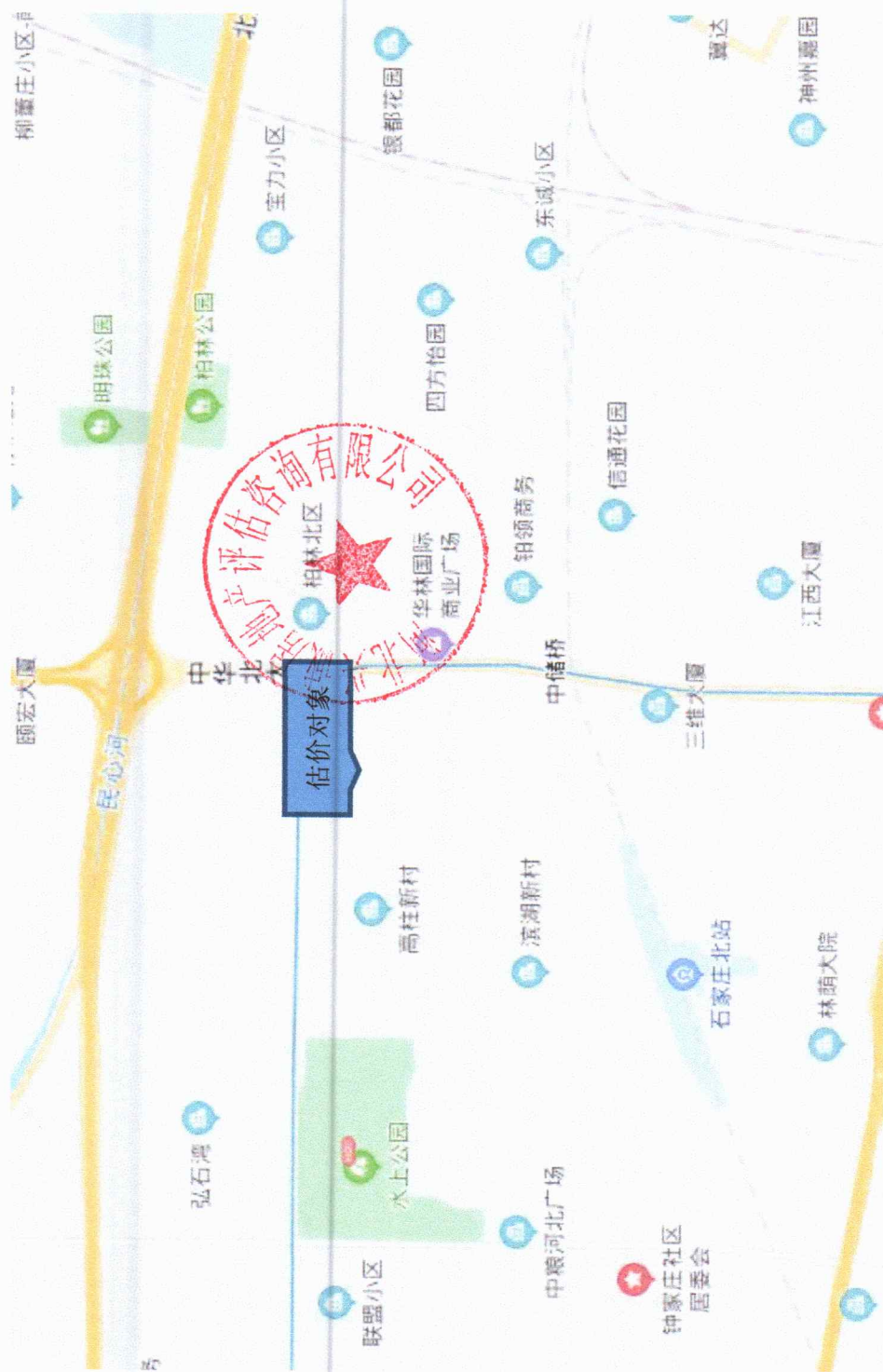
鉴定评估报告一式六份

2021年6月28日



1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

# 估价对象位置坐落示意图



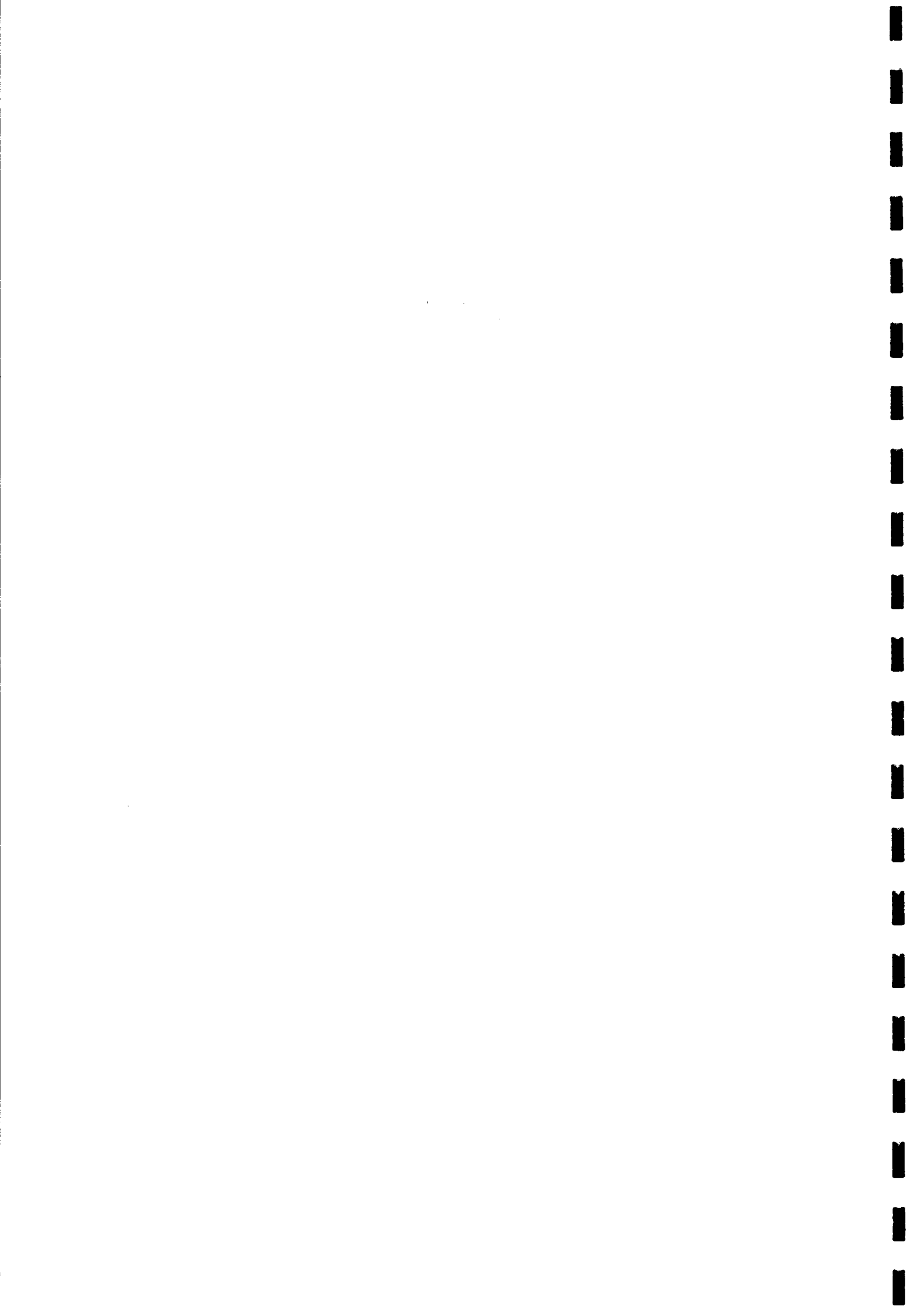




估价对象现场勘查照片







# 石家庄市不动产登记资料查询结果

申请人：石家庄市不动产登记中心

证件类型：身份证

查询原因：档案查询

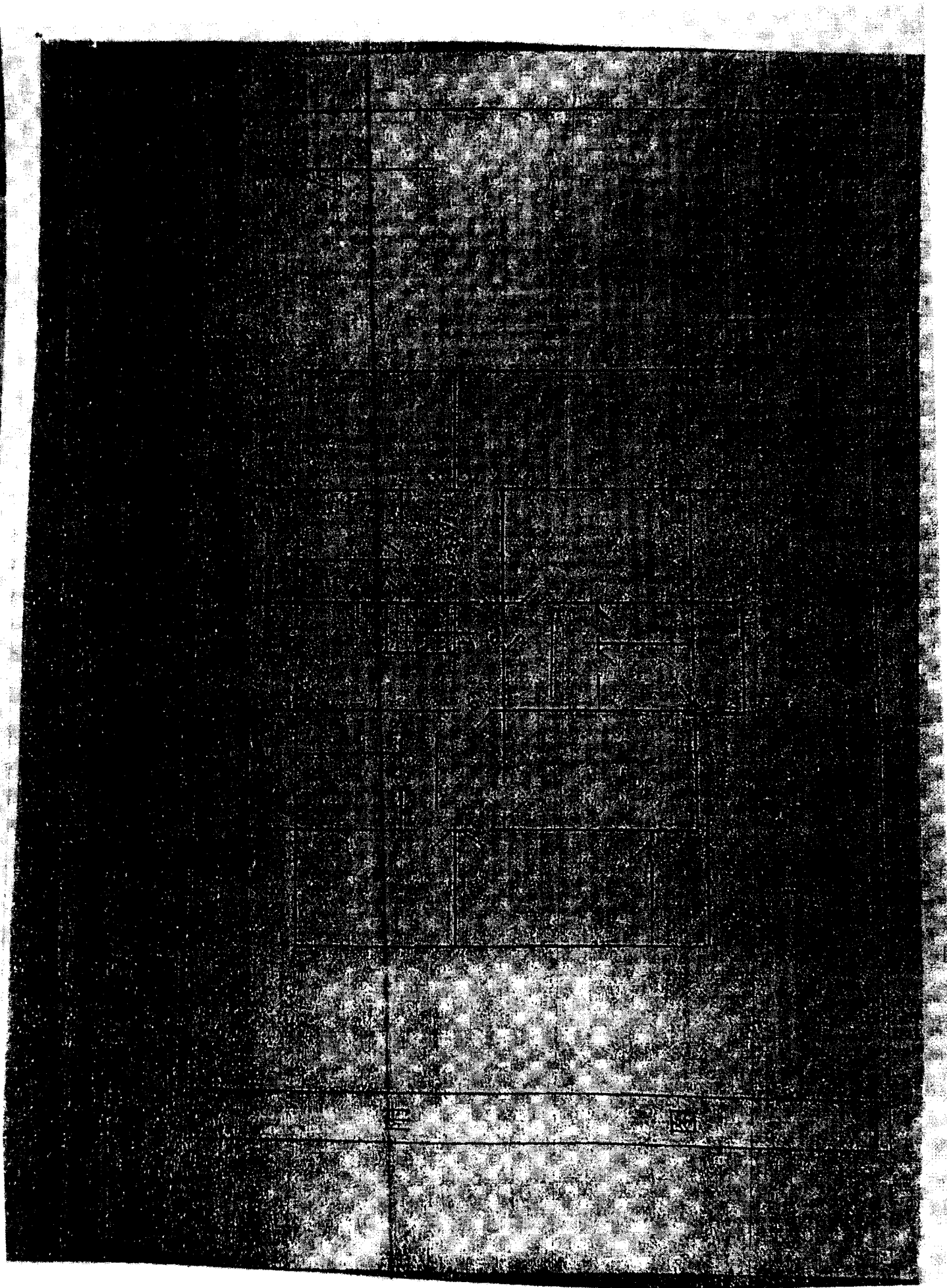
按照不动产登记簿记载，石家庄市不动产登记簿记载信息如下：

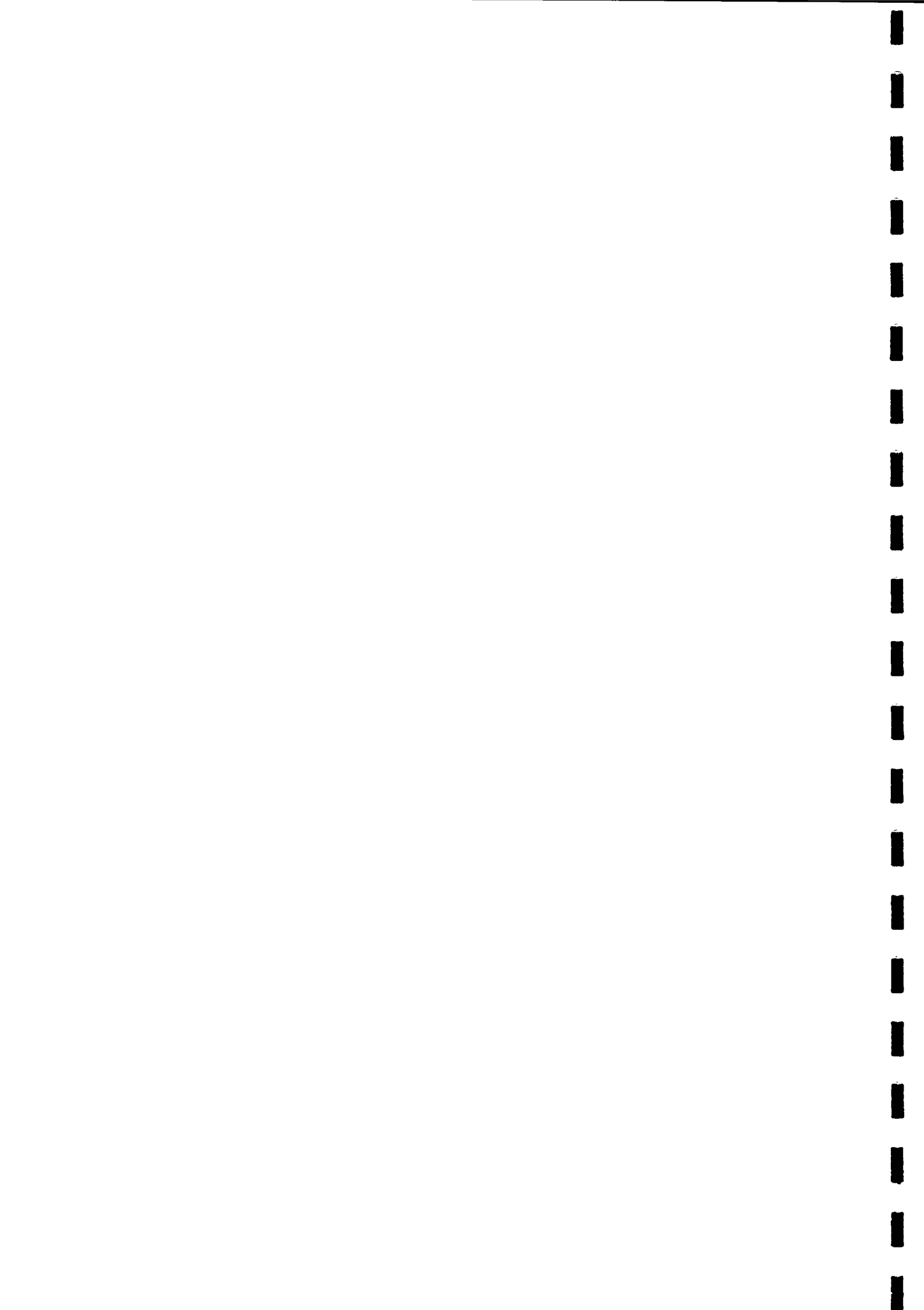
|       |        |                 |             |      |
|-------|--------|-----------------|-------------|------|
| 权利人   | 权利人    | 姓名/名称           |             |      |
|       | 证件类型   | 身份证             |             |      |
|       | 证件号码   | 130103440824092 |             |      |
| 不动产单元 | 不动产单元号 | 333068605       |             |      |
|       | 坐落     | 房屋坐落            | 登记原因        |      |
| 登记事项  | 不动产单元  | 新华区新华小区79-1-201 |             |      |
|       | 登记时间   | 登记日期            | 2004年04月10日 |      |
|       | 权利性质   | 权利类型            | 成套住宅        |      |
| 其他信息  | 其他信息   | 其他信息            | 其他信息        | 其他信息 |

本查询结果是根据不动产登记簿记载的信息生成的，仅供参考。如有异议，请向不动产登记机构申请更正。

石家庄市不动产登记中心 2024年10月10日





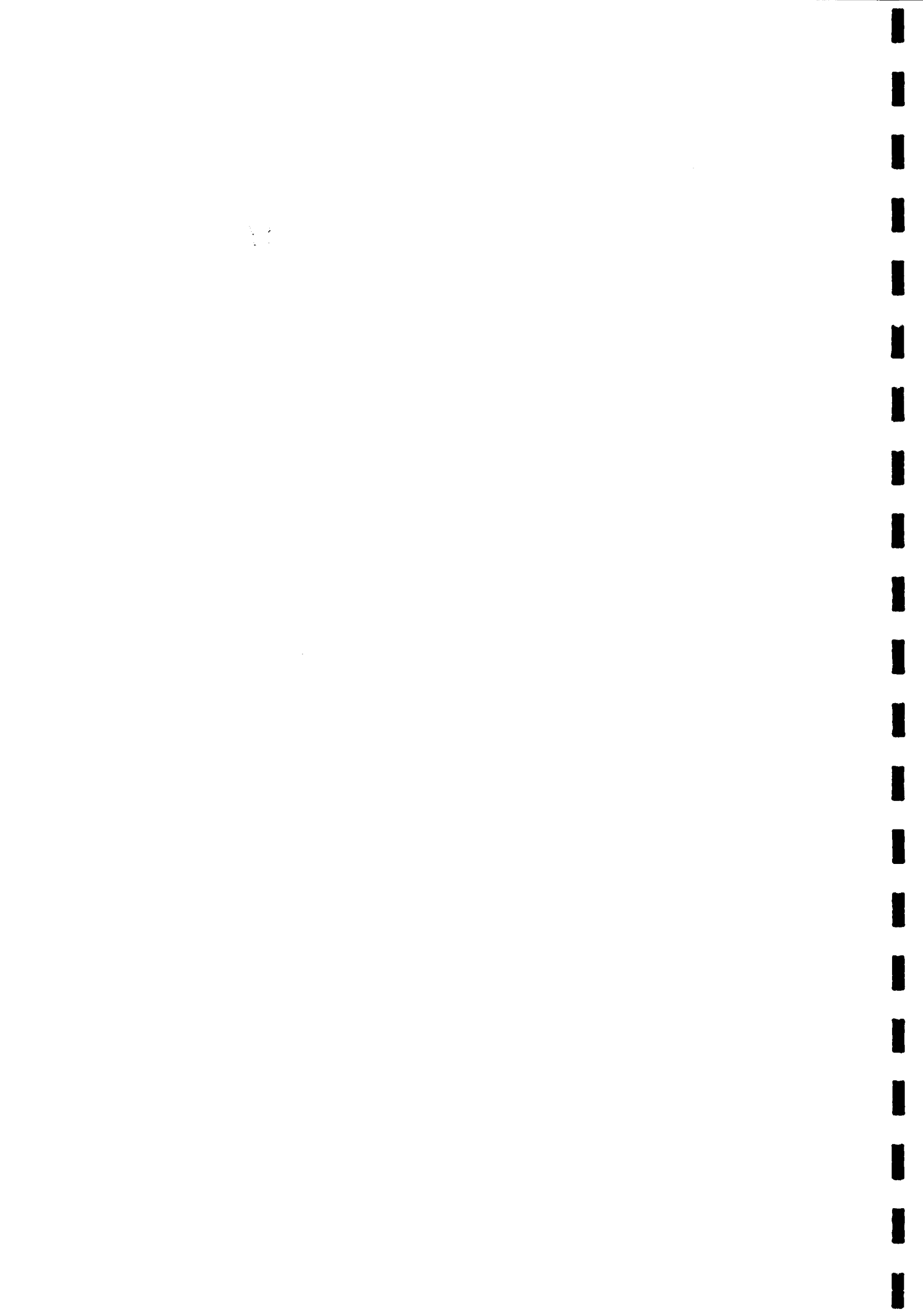


## 可比实例位置图和外观照片



| 序号 | 可比实例   | 位置图 | 外观照片 | 备注 |
|----|--------|-----|------|----|
| 1  | 可比实例 1 |     |      |    |
| 2  | 可比实例 2 |     |      |    |
| 3  | 可比实例 3 |     |      |    |







029896



# 营业执照

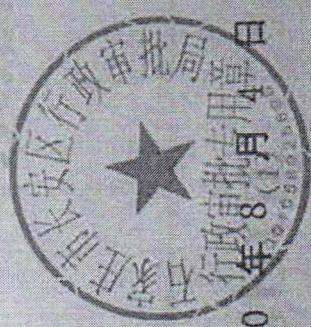
扫描二维码登录  
“国家企业信用  
信息公示系统”  
了解更多登记、  
备案、许可、监  
管信息。



副本编号: 1-1

统一社会信用代码  
911301007468730789

|       |  |      |                  |
|-------|--|------|------------------|
| 名称    | 河北兴诚房地产评估咨询有限公司  | 注册资本 | 贰佰万元整            |
| 类型    | 有限责任公司(自然人投资或控股)                                       | 成立日期 | 2003年02月26日      |
| 法定代表人 | 齐金翠  | 营业期限 |                  |
| 经营范围  | 房地产价格评估; 土地价格评估; 企业形象策划, (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) | 住所   | 河北省石家庄市长安区平安大街3号 |



登记机关

2020

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

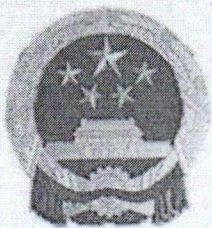
国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制









# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北兴诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：齐金翠  
(执行事务合伙人)

住所：河北省石家庄市长安区平安北大街3号

邮政编码：050000

联系电话：13933843236

统一社会信用代码：911301007468730789

组织形式：有限责任公司

注册资本：200万元  
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(石)21号

有效期限：2022年11月14日



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

2020年8月28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. 00242303

姓名 / Full name

马楚怡

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130102198907072429

注册号 / Registration No.

1320210047

执业机构 / Employer

河北兴诚房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

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. 00160300

姓名 / Full name

王丽轩

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130181199005213966

注册号 / Registration No.

1320180097

执业机构 / Employer

河北兴诚房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-7-30

持证人签名 / Bearer's signature





