

房地产司法鉴定估价报告

估价项目名称：石东风位于赞皇县赞皇镇槐泉东路馨苑小区
15-1-301 及 15-1-11 仓储的一处住宅用途房地产
市场价值评估

估价委托人：石家庄市长安区人民法院

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：姜根平 1320140018

孙丽媛 1320210043

估价报告出具日期：二〇二一年七月二十六日

估价报告编号：冀金峰【2021】(产)估字第 07019 号

致估价委托人函

石家庄市长安区人民法院：

受贵法院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对石东风位于赞皇县赞皇镇槐泉东路馨苑小区 15-1-301 及 15-1-11 仓储，住宅建筑面积为 126.23 平方米，仓储建筑面积为 23.31 平方米的一处住宅房地产在 2021 年 7 月 13 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估价。当事人或其他利害关系人对评估结果有异议的，可以在收到评估报告之日起五日内通过石家庄市长安区人民法院向我公司书面提出。

估价目的：为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价值。

价值时点：2021 年 7 月 13 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，选用比较法进行了评估，确定以下估价结果：

房地产估价结果一览表

序号	名称	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	住宅	126.23	6954	87.78
2	仓储	23.31	5577	13
合计	——	149.54	——	100.78

房地产总价：100.78 万元

大写：壹佰万零柒仟捌佰元整

(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：

二〇二一年七月二十六日



目 录



估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价报告结论成立的假设前提	2
二、估价报告使用限制	2
三、其他需要声明的事项	3
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	6
七、估价原则	6
八、估价依据	6
九、估价方法	7
十、估价结果	7
十一、注册房地产估价师	8
十二、实地查勘期	8
十三、估价作业期	8
附 件	9

估价师声明

我们郑重声明:

- 1、注册房地产估价师在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估价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、注册房地产估价师依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》、《关于印发<人民法院委托评估工作规范>的通知》的规定进行估价工作,进行分析,形成意见和结论,撰写估价报告;
- 5、我公司注册房地产估价师已于 2021 年 7 月 13 日对估价对象进行了实地查勘,并搜集了相关资料;
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
姜根平	1320140018		2021年7月26日
孙丽媛	1320210043		2021年7月26日

估价假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提

（一）一般假设

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。假设估价对象权属清楚，房产所有人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供了估价对象的《产权登记表》、《他项权利证》等复印件，我们对资料上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。

3、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，假定估价对象能正常安全使用。

4、本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格。

5、本报告出具的价格为房地合一的价格，如至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

6、假设本次司法鉴定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

7、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

（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

估价委托人未提供查封等相关资料，且在房地产司法拍卖过程中，原有的查封、担保物权和其他优先受偿权因拍卖而消灭解除，本次估价不考虑其对房地产价值的影响。

（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

由于当事人原因，致使在实地查勘日无法进入待估房地产室内，估价师仅

对该房地产的外部状况和区位状况进行实地查勘，本次评估假设估价对象各项功能正常，无其他影响房地产价格的不利因素，根据委托方要求，室内装修状况设定为简单装修。

二、估价报告使用限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、按有关规定本评估报告结果有效期自提交报告之日起壹年内有效，超过一年，需重新进行评估。

3、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，超过有效期或在价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形式、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、本估价报告之结果为评估范围内房产整体市场价格，应整体使用，本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价技术报告》供上级部门检查和存档，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

5、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、通告或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

6、为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价值，若用于其他用途，需重新进行评估。

7、因财产拍卖（或者变卖）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可能会对评估结果产生影响。

8、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。

三、其他需要声明的事项

1、本估价报告所得出的估价结果，仅供参考。

2、如发现本估价报告文件或字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

3、本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签字后方为有效。

估价结果报告

一、估价委托人

委托单位：石家庄市长安区人民法院

地址：河北省石家庄市长安区建华北大街 138 号百川大厦

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：张涛

统一社会信用代码：911301027468771322

备案等级：壹级

证书编号：冀建房估（石）16 号

资质有效期限：截至 2022 年 1 月 2 日

三、估价目的

为估价委托人执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见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，本次评估估价对象为石东风位于赞皇县赞皇镇槐泉东路馨苑小区 15-1-301 及 15-1-11 仓储的一处住宅房地产，住宅建筑面积为 126.23 平方米，仓储建筑面积为 23.31 平方米。房地产价值包含水、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

估价对象为石东风位于赞皇县赞皇镇槐泉东路馨苑小区 15-1-301 及 15-1-11 仓储的一处住宅房地产，石东风拥有估价对象的房屋所有权，估价对象无共有人，无权属争议，存在抵押权，抵押权人为李孟生。

据估价委托人提供的《产权登记表》、《他项权利证》复印件，房屋登记状况详见下表：

产权登记表一览表

登记号	2915042810474513596									
房屋所有权证号	赞皇房权证赞皇镇字第 1030001302 号									
所有权人	石东风									
房屋坐落	赞皇县赞皇镇槐泉东路馨苑小区 15-1-301 及 15-1-11 仓储									
丘(地)号	---							产别	私产	
幢号	房号	结构	总层数	所在层	建筑面积 (平方米)	设计用途	成套住宅	建成年份	产权来源	
---	---	混合	7	---	126.23	住宅	---	2008 0101	买卖	
---	---	混合	7	---	23.31	仓储	---	2008 0101	买卖	

他项权利证登记情况表

他项证号	赞皇房他证赞皇镇字第 1030003074 号								
房屋他项权利人	李孟生								
房屋所有权人	石东风								
房屋所有权证号	1030001302								
房屋坐落	赞皇县赞皇镇槐泉东路馨苑小区 15 1 301 及 15 1 11 仓储								
他项权利种类	最高额抵押								
债权数额	350000								
登记时间	2016.07.26								
附记	抵押期限: 2016-07-26 至 2017-08-26 抵押面积: 149.54								

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, 实地查勘土地开发程度达到“六通一平”, 宗地形状较规则, 便于利用, 地势平坦, 地质条件好, 适宜建筑, 宗地临槐河东路和龙门北大街, 交通便捷。

4、建筑物基本状况

实地查勘, 待估房屋为混合结构, 地基基础承载能力承重构件完好, 楼面整体完好, 现正常使用中, 水、电、暖等基础配套设施齐全。于价值时点维护状况良好。外墙刷涂料, 一部电梯, 楼梯间: 水泥地面, 内墙抹灰刷白, 一梯

两户，入户防盗门，建成年代 2008 年。

五、价值时点

注册房地产估价师实地查勘时间为 2021 年 7 月 13 日，故设定价值时点为 2021 年 7 月 13 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 2021 年 7 月 13 日的公开市场价值。

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。根据估价委托人委托，本次估价范围不包括室内家电等可移动资产。

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、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十二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。）；

3、《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）；

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》。

（二）委托人提供的有关资料

- 1、河北省石家庄市长安区人民法院鉴定委托书；
- 2、《产权登记表》复印件；
- 3、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充分合理的论证，判断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房地产实际交易案例，故此方法适用。

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，选用比较法，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：

房地产估价结果一览表

序号	名称	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
1	住宅	126.23	6954	87.78
2	仓储	23.31	5577	13
合计	——	149.54	——	100.78

房地产总价：100.78 万元

大写：壹佰万零柒仟捌佰元整

(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
姜根平	1320140018		2021年7月26日
孙丽媛	1320210043		2021年7月26日

十二、实地查勘期

实地查勘期为 2021 年 7 月 13 日。

十三、估价作业期

估价作业期为 2021 年 7 月 13 日-2021 年 7 月 26 日。

附 件

- 1、河北省石家庄市长安区人民法院鉴定委托书
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘照片
- 4、《产权登记表》复印件
- 5、委托人提供的其它资料
- 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、房地产估价师注册证书复印件

河北省石家庄市长安区人民法院

鉴定委托书

(2021)冀 0102 委评 27 号

河北金峰房地产评估有限公司：

关于申请执行人李孟生与被申请执行人石东风、李清敏、赵彦军追偿权纠纷一案，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，现委托你公司对石东风名下位于赞皇县赞皇镇槐泉东路馨苑小区 15-1-301 及 15-1-11 仓储不动产（不动产权证号：赞皇房权证赞皇镇第 1030001302 号）进行评估。现将有关材料移送你公司，请尽快指派有关专业人员进行作业，并在三十日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提出书面评估报告。评估报告上应注明异议期，并由参加现场勘验的专业人员及评估单位签名（盖章）。提交报告时请将移送的材料退还我院。

附：

长安法院司法技术辅助室电话 85051562

李孟生 电话 13633110020

二〇二一年七月五日



估价对象实地查勘照片



周围环境照片



产 权 登 记 表

登记号 2915042810474513596

赞皇房权证 赞皇镇

字第 1030001302 号

所有人		石东风								
共有人及证号										
房屋坐落		赞皇县赞皇镇槐泉东路馨苑小区15-1-301及15-1-11仓储								
丘(地)号								产别	私产	
房屋状况	幢号	房号	结构	总层数	所在层	建筑面积(平方米)	设计用途	成套住宅	建成年份	产权来源
			混合	7		126.23	住宅		20080101	买卖
			混合	7		23.31	仓储		20080101	买卖
附记										
审核	韩少伟 20150428			冯书朝 20150428						
鉴证人	韩少伟 20150428			证书本号			00006933			
领证人	石东风			与产权人关系			本人			
身份证号	1323321968002020017			领证日期			2015.4.29			



房屋所有权证 字第 0000000000 号

房屋坐落	房屋所有权人	房屋所有权证号	房屋坐落	他项权利种类	债权数额	登记时间
		1030011302	冀县黄集镇槐泉东路 苑小区15-1-301及 15-1-11仓储	最高额抵押	350000	2016.07.26

附记	房屋坐落：冀县黄集镇槐泉东路苑小区15-1-301及15-1-11仓储
----	-------------------------------------




填发单位 (盖章)

房屋他项权利登记表

登记号 2916072611012823030

赞皇房 赞皇镇

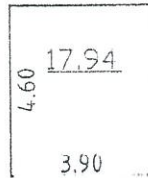
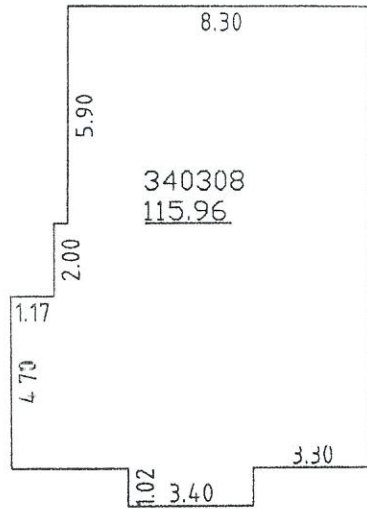
他字第 1030003074 号

权利人	李孟生		
抵押人	石东风		
房屋坐落	赞皇县赞皇镇槐泉东路馨苑小区15-1-301及15-1-11仓储		
房产证号	1030001302	权利价值	350000 元
权利范围		建筑面积	149.54平方米
设定日期	20160726	约定期限	20160726 至 20170826
附 记			
审核	张敏 20160726	冯书朝 20160726	
缮证人	张敏 20160726	证书本号	00005721
领证人		身份证号	13018119840507673
联系电话	13633110020	领证日期	2016.7.26

房屋分层分户平面图

产权人	石东风				
丘号		结构	混合	套内建筑面积 (m ²)	133.9
幢号	15	层数	7	共有分摊面积 (m ²)	15.64
户号	301	层次	3	建筑面积 (m ²)	149.54
座落	馨苑小区15-1-301及15-1-11仓储				

北
↑



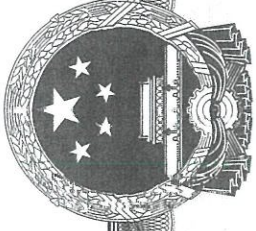
绘图员:

校核员:

2015年04月28日

1:200

025135



营业执照

统一社会信用代码

911301027468771322



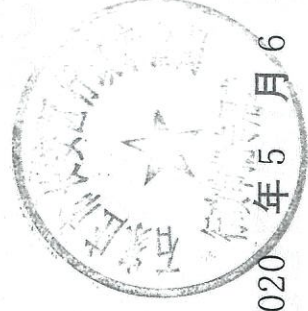
扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

(副本)

副本编号: 2 - 1

名称 河北金峰房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 张涛
 经营范围 资产评估、房地产评估、土地评估、工程测量服务、市场调查、工程造价咨询、贸易信息咨询、房地产经纪服务、房屋租赁、物业服务。
 (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)

注册资本 叁佰万元整
 成立日期 2003年03月03日
 营业期限
 住所 石家庄市长安区中山东路466号建华城市广场A座1401



登记机关

2020年5月6日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河北金峰房地产评估有限公司

法定代表人：张涛
(执行事务合伙人)

住所：石家庄市长安区广安大街36号时代方舟B-1201

统一社会信用代码：911301027468771322

备案等级：壹级

证书编号：冀建房估(住)第16号

有效期限：截至2022年1月2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.



No. 00200279

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.



No. 00242311

姓名 / Full name

姜根平

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

362532198410154511

注册号 / Registration No.

1320140018

执业机构 / Employer

河北金峰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-1-20

持证人签名 / Bearer's signature



姓名 / Full name

孙丽媛

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130133198511270028

注册号 / Registration No.

1320210043

执业机构 / Employer

河北金峰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-2-18

持证人签名 / Bearer's signature

