

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称: 石家庄汇特房地产开发有限公司位于石家庄市新华区新华路以北清真寺街以东华泰家园 10-323 号的一处住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人: 石家庄市新华区人民法院

房地产估价机构: 河北金峰房地产评估有限公司

注册房地产估价师: 高向紫 (注册号: 1320180117)

张子春 (注册号: 1320200047)

估价报告出具日期: 二〇二一年九月二十九日

估价报告编号: 冀金峰【2021】(产)估字第 08015 号

致估价委托人函

石家庄市新华区人民法院:

受贵法院委托, 我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则, 对石家庄汇特房地产开发有限公司位于石家庄市新华区新华路以北清真寺街以东华泰家园 10-323 号的一处住宅用途房地产, 不动产权证书号为 350000900, 建筑面积为 39.18 平方米, 在 2021 年 08 月 20 日进行了实地查勘、勘测和有关资料的收集, 并对房屋所有权的市场价格进行了评估。

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

价值时点: 2021 年 08 月 20 日。

价值类型: 本次估价的房地产价值类型为市场价格。

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, 根据特定的估价目的, 遵循科学的估价程序, 经实地查勘、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, 选用比较法进行估价, 确定以下估价结果:

建筑面积: 39.18 平方米

单价: 11117 元/平方米

房地产总价: 43.56 万元

大写: 肆拾叁万伍仟陆佰元整

(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:



二〇二一年九月二十九日

特别提示:

(1) 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, 也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证;

(2) 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可使用;

(3) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等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。

目 录


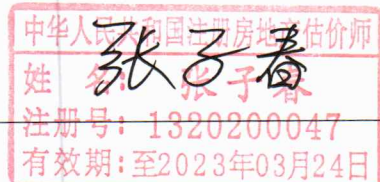
估价师声明	1
估价假设和限制条件	2
一、估价报告结论成立的假设前提	2
二、估价报告使用限制	2
三、其他需要声明的事项	3
估价结果报告	4
一、估价委托人	4
二、房地产估价机构	4
三、估价目的	4
四、估价对象	4
五、价值时点	5
六、价值类型	5
七、估价原则	6
八、估价依据	6
九、估价方法	7
十、估价结果	7
十一、注册房地产估价师	8
十二、实地查勘期	8
十三、估价作业期	8
附 件	9

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08月20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
高向紫	1320180117		2021年09月29日
张子春	1320200047		2021年09月29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，房屋所有权人拥有合法处分权，运作处分方式合法。

2、估价委托人提供了估价对象的《石家庄市不动产登记资料查询结果》复印件，我们对登记信息上记载的权属、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完全产权权利下房地合一的价格，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

至价值时点，估价对象已被查封，本次估价不考虑被查封因素的影响。

(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。

二、估价报告使用限制

- 1、估价结论为满足全部假设和限制条件下的价值。
- 2、按有关规定本估价报告结果有效期自提交报告之日起壹年内有效，超过一年，需重新进行估价。
- 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估价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估价范围内房地产整体市场价格，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，需重新进行估价。

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: 石家庄市新华区人民法院

单位地址: 河北省石家庄市新华区植物园街 33 号

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

依据估价委托人委托,本次估价对象为石家庄汇特房地产开发有限公司位于石家庄市新华区新华路以北清真寺街以东华泰家园 10-323 号的一处住宅用途房地产,建筑面积为 39.18 平方米。房地产价值包含建筑物分摊土地使用权价值,水、电、暖等共有共用设备设施的价值及装饰装修的价值,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

估价对象为石家庄汇特房地产开发有限公司位于石家庄市新华区新华路以北清真寺街以东华泰家园 10-323 号一处住宅用途房地产,石家庄汇特房地产开发有限公司拥有估价对象的房屋所有权,单独所有,无权属争议,至价值时点,估价对象未设定他项权利登记。

石家庄市不动产登记资料查询结果一览表

权利人	石家庄汇特房地产开发有限公司
不动产权证书号	350000900

共有方式	单独所有	登记原因	——
不动产坐落	新华区新华路以北清真寺街以东华泰家园 10-323 号		
建筑面积	39.18	登记时间	——
权利性质	划拨	规划用途	成套住宅
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	土地用途	——
土地使用期限	——		
抵押信息	无抵押。		
查封信息	查封机关: 石家庄市新华区人民政府, 查封文号: 2019 冀 0105 执 669 号, 查封起止时间: 2020 年 07 月 20 日起 2023 年 07 月 19 日止, 查封类型: 续封, 登记时间: 2020 年 07 月 08 日。 共 1 条查封信息。		
其他信息	无预告登记。无异议登记。无限制信息。		
说明	以上信息查询时间点为 2021 年 09 月 10 日 11: 02: 35, 仅供参考使用。		

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, 土地使用权以划拨方式取得, 土地开发程度达到“七通一平”, 地势平坦, 地质条件好, 适宜建筑, 实地查勘宗地形状不规则, 对土地利用无影响, 实地查勘宗地四至为东至道路, 南至新华路, 西至清真寺街, 北至北后街, 详见位置图。

4、建筑物基本状况

实地查勘, 估价对象结构为钢混结构, 地基基础承载能力好, 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。于价值时点估价对象维护状况良好, 观察约七五成新。2 部电梯, 外墙刷涂料, 楼梯间水泥地面, 墙面抹白, 顶抹白; 公共通道地砖地面, 瓷踢脚线, 墙面抹白, 顶抹白; 入户防盗门, 地砖地面, 墙面抹白, 顶抹白, 铝合金窗, 防护栏; 卫生间地砖地面, 墙砖到顶, PVC 顶, 钛镁合金门, 无窗; 厨房地砖地面, 墙砖到顶, PVC 顶, 钛镁合金推拉门, 铝合金窗。

五、价值时点

注册房地产估价师实地查勘期为 2021 年 08 月 20 日, 故本次估价价值时点设定为 2021 年 08 月 20 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 08 月 20 日的公开市场价格。

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、经过充分合理的论证；根据估价对象现状及估价目的，估价人员经综合判断确定保持现状为最高最佳利用。

八、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》（2020 年 5 月 28 日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（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通过对《中华人民共和国城市房地产管理法》作出修改）

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、司法鉴定委托书

2、《请求对被执行人财产进行评估拍卖的申请书》复印件

3、《石家庄市不动产登记资料查询结果》复印件

4、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

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。适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。估价对象所在区域有较多类似估价对象的可比案例，因此适宜采用比较法进行评估。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。适用于估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的收益性房地产。住宅用途房地产理论上可通过租金测算房地产市场价格，但因当地同类房地产租金偏低，租售比过低，导致采用收益法测算出的房地产价格过低，偏离市场价格，故本次评估不采用收益法进行估价。

综上所述,本次采用比较法对房地产进行估价。

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:

建筑面积: 39.18 平方米

单价: 11117 元/平方米



房地产总价: 43.56 万元

大写: 肆拾叁万伍仟陆佰元整

(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
高向紫	1320180117	 中华人民共和国注册房地产估价师 姓名: 高向紫 注册号: 1320180117 有效期: 至2021年10月29日	2021年09月29日
张子春	1320200047	 中华人民共和国注册房地产估价师 姓名: 张子春 注册号: 1320200047 有效期: 至2023年03月24日	2021年09月29日

十二、实地查勘期

实地查勘期为 2021 年 08 月 20 日。

十三、估价作业期

估价作业期为 2021 年 08 月 20 日-2021 年 09 月 29 日。

附 件

- 1、司法鉴定委托书
- 2、《请求对被执行人财产进行评估拍卖的申请书》复印件
- 3、估价对象位置示意图
- 4、估价对象实地查勘照片
- 5、《石家庄市不动产登记资料查询结果》复印件
- 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

河北省石家庄市新华区人民法院 司法鉴定委托书

(2021)冀 0105 委评 50 号

河北金峰房地产资产评估有限公司：

关于河北永进房地产开发有限公司与石家庄市汇特房地产开发有限公司、周文清、仲光珠、石家庄市骏鸿房地产开发有限公司合同、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，现委托你公司进行评估（详见评估申请）。若进不去门，则按所提交房产信息进行评估，基准日为勘验现场当天。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8月10日

请求对被执行人财产进行评估拍卖的 申请书

申请执行人：河北永进房地产开发有限公司，住所地邢台市宁晋县西城区。

法定代表人：任立江，公司董事长。

被执行人：石家庄汇特房地产开发有限公司，住所地石家庄市新华区汇特大厦2楼。

法定代表人：周文清，公司董事长。

请求事项

请求对已查封的被执行人名下的房产：1、位于新华区新华路以北清真寺街以东华泰家园10-323号住宅1套；2、汇特大厦写字楼8套：610、~~801~~、1004、1110、1308、1508、1511、1610；3、汇特大厦35个地下车位：-101、-102、-105、-106、-107、-108、-114、-118、-119、-~~120~~、-122、-~~123~~、-126、-127、-129、-130、-131、-132、-~~139~~、-~~140~~、-~~141~~、-135、-136、-137、-138、-139、-140、-141、-~~141~~、-~~142~~、-~~143~~、-~~144~~、-~~145~~、-~~146~~、-~~147~~、-~~148~~依法采取评估、拍卖等执行措施。打X的暂不评估，-141属于限制。

事实与理由

申请执行人河北永进房地产开发有限公司诉被申请人石家庄汇特房地产开发有限公司开发经营合同纠纷强制执行一案，已于2019年3月份在贵院立案并申请执行。

本案在诉讼过程中，已查封被执行人名下部分房产。因被执行人未按生效判决履行相关义务，为维护司法权威及申请执行人的合法权益，特申请贵院依法采取执行措施对已查封的被执行人的财产进行评估、拍卖。

此致

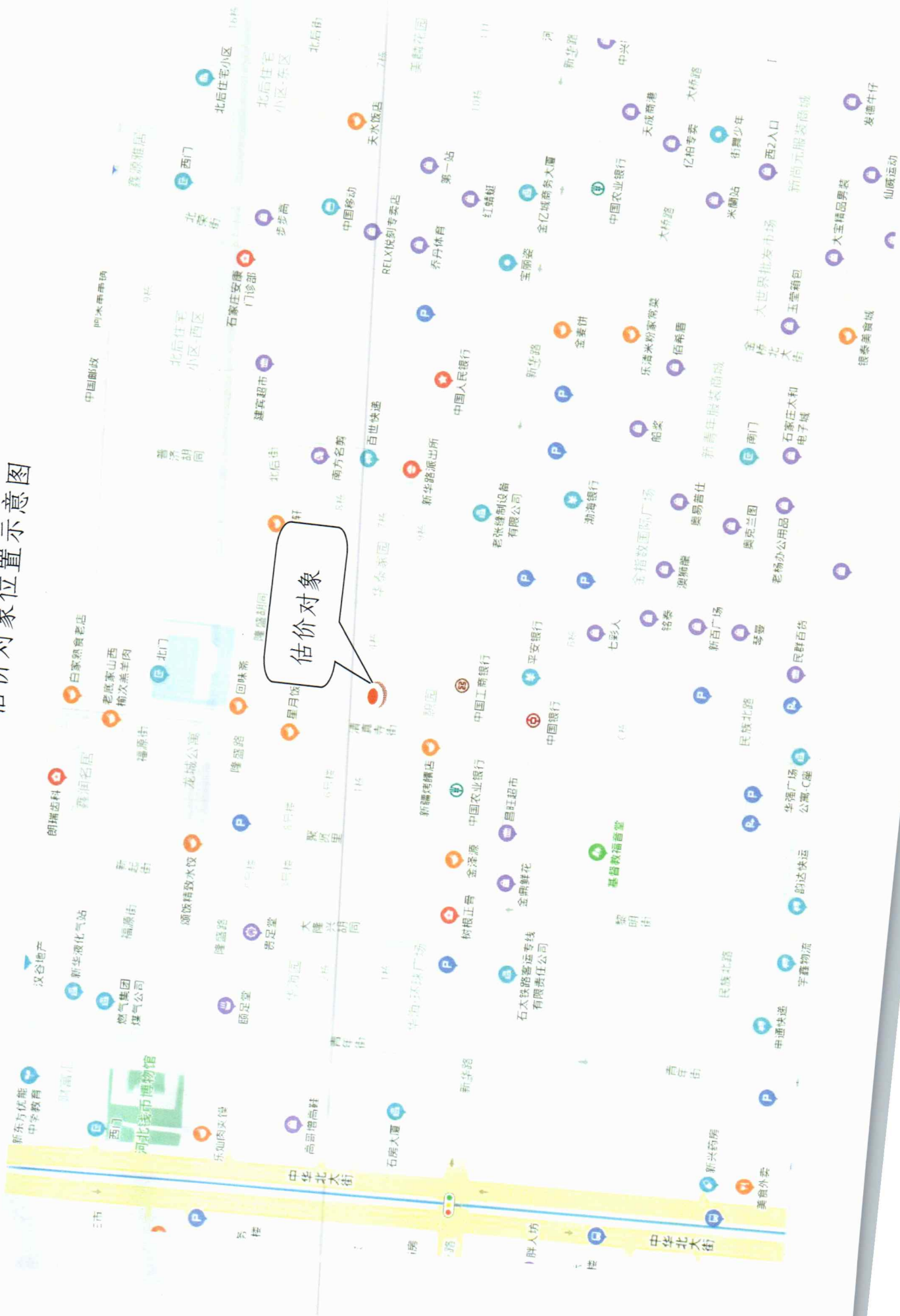
石家庄市新华区人民法院

申请人执行人：河北永进房地产开发有限公司

日期：二〇二一年四月六日

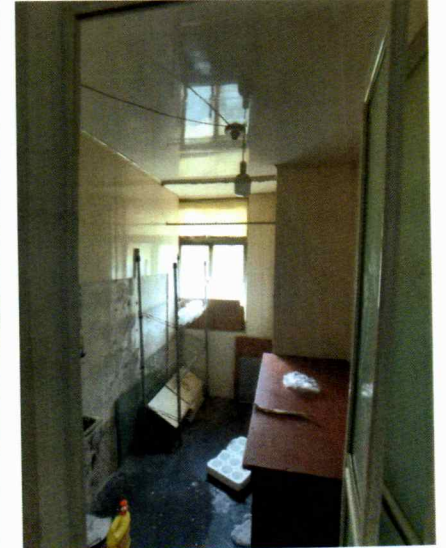


估价对象位置示意图



估价对象

估价对象实地查勘照片



Q 受理编号：DA2021035476

石家庄市不动产登记资料查询结果

查询申请人：石家庄市新华区人民法院 其它/

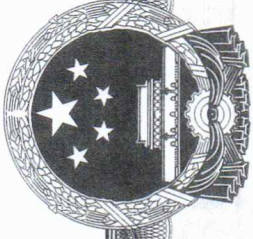
代理人：王浩 其它/

查询目的：核实信息

依据你提交的查询申请，经查询石家庄市不动产登记信息系统，结果如下：

权利内容信息	权利人	石家庄汇特房地产开发有限公司		
	证件类型			
	证件号码			
	不动产权证书号	350000900		
	共有方式	单独所有	登记原因	
自然状况信息	不动产坐落	新华区新华路以北清真寺街以东华泰家园10-323号		
	建筑面积	39.18m ²	登记时间	
	权利性质	划拨	规划用途	成套住宅
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	土地用途	
	土地使用期限			
抵押信息	无抵押			
查封信息	1.查封机关：石家庄市新华区人民法院，查封文号：2019冀0105执669号，查封起止时间：2020年07月20日起2023年07月19日止，查封类型：续封，登记时间：2020年07月08日。 共1条查封信息。			
其他信息	无预告登记。无异议登记。无限制信息。			
说明	1.申请人请核实以上信息，如信息有误请告知工作人员，如隐瞒不报或提供虚假信息的，需自行承担法律责任。 2.本查询结果申请人及持有人对查询结果负有妥善保管、正当使用的义务，不得将本查询结果用于查询目的以外的其他用途，因保管不善或不正当使用造成的伤害和损失自行承担相关法律责任。 3.查询范围：石家庄市长安区、新华区、桥西区、裕华区。 4.以上信息查询时间点为2021年09月10日 11:02:35，仅供参考使用。			

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

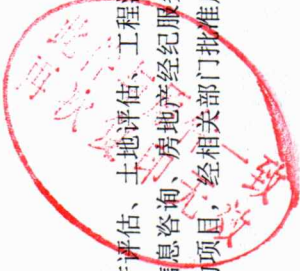
名称 河北金峰房地产评估有限公司 注册资本 叁佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股) 成立日期 2003年03月03日

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)

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(石)16号

有效期：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. 00165415

姓名 / Full name

高向紫

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

131182199009272063

注册号 / Registration No.

1320180117

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

2021-10-29

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.



No. 00202761

姓名 / Full name

张子春

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

131121198702232265

注册号 / Registration No.

1320200047

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

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature

