

# 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563号汇特大厦的七处办公用途房地产及23个地下车位市场价值评估

估价委托人：石家庄市新华区人民法院

房地产估价机构：河北金峰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：张子春（注册号：1320200047）

高向紫（注册号：1320180117）

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08022号

## 致估价委托人函

石家庄市新华区人民法院:

受贵法院的委托, 我公司秉着独立、客观、公正的原则, 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 563 号汇特大厦, 总建筑面积为 1665.90 平方米的七处办公用途房地产 (写字楼总建筑面积 604.68 平方米) 及 23 个地下车位 (车位总建筑面积 1061.22 平方米) 在 2021 年 8 月 20 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而评估房地产市场价值。

价值时点: 2021 年 8 月 20 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, 选用比较法进行了分析、测算和判断, 确定以下估价结果, 详见下表:

估价结果一览表

序号	写字楼房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	610	84.39	8079	68.18
2	1004	98.61	8244	81.29
3	1110	88.58	8079	71.56
4	1308	75.39	8079	60.91
5	1508	75.39	8079	60.91
6	1511	93.74	7997	74.96
7	1610	88.58	8079	71.56
写字楼小计	—	604.68	—	489.37

序号	地下车位号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	-101	46.14	3468	16
2	-102	46.14	3468	16
3	-105	46.14	3468	16
4	-106	46.14	3468	16
5	-107	46.14	3468	16
6	-108	46.14	3468	16
7	-114	46.14	3468	16
8	-118	46.14	3468	16
9	-119	46.14	3468	16
10	-122	46.14	3468	16
11	-126	46.14	3468	16
12	-127	46.14	3468	16
13	-129	46.14	3468	16
14	-130	46.14	3468	16
15	-131	46.14	3468	16
16	-132	46.14	3468	16
17	-135	46.14	3468	16
18	-136	46.14	3468	16
19	-137	46.14	3468	16
20	-138	46.14	3468	16
21	-139	46.14	3468	16
22	-140	46.14	3468	16
23	-141	46.14	3468	16
小计	—	1061.22	3468	368
合计		<b>1665.90</b>	—	<b>857.37</b>
大写：捌佰伍拾柒万叁仟柒佰元整。				
备注：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


 张涛  
 1101021102548

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, 也不应当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的, 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。

(6) 汇特大厦负一层主楼电梯南侧部分车位围挡, 改成舞蹈培训教室, 长期租赁, 本次评估按登记用途地下车位进行评估, 根据委托人要求, 不考虑租赁对评估结果的影响。

(7) 因当事人原因, 写字楼只有部分进入室内, 其余未进入室内, 结合《河北省石家庄市新华区人民法院鉴定评估委托书》, 假设房屋各项功能正常, 能正常使用。根据委托人要求, 写字楼出租后一般由租户自行装修, 写字楼的装饰装修设定为简单装修。



# 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 .....	3
三、其他需要声明的事项 .....	4
估价结果报告 .....	5
一、估价委托人 .....	5
二、房地产估价机构 .....	5
三、估价目的 .....	5
四、估价对象 .....	5
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	13
七、估价依据 .....	13
八、估价原则 .....	14
九、估价方法 .....	14
十、估价结果 .....	15
十一、注册房地产估价师 .....	16
十二、实地查勘期 .....	17
十三、估价作业期 .....	17
附    件 .....	18

## 估价师声明

我们郑重声明:

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的,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、意见和结论是我们独立、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、我们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、我们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》的规定进行估价工作,进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。
- 5、我公司注册房地产估价师张子春、高向紫已于2021年8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
张子春	1320200047		2021年09月29日
高向紫	1320180117		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《河北省石家庄市新华区人民法院鉴定评估委托书》（（2021）冀 0105 委评 50 号）及《请求对被执行人财产进行评估拍卖的申请书》复印件、《石家庄市不动产登记资料查询结果》、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件、《不动产权证书》（冀（2016）石家庄市不动产权第 0064542 号）、《地下一层平面图》复印件等资料，我们对上述查询信息上记载的权属、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正常房地产状况下的价格，人民法院未明确估价对象是否存在欠缴税金及相关费用，包括税收、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，本次评估假设估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

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。

8、因当事人原因，写字楼只有部分进入室内，其余未进入室内，结合《河北省石家庄市新华区人民法院鉴定评估委托书》，假设房屋各项功能正常，能正常使用。根据委托人要求，写字楼出租后一般由租户自行装修，写字楼的装饰装修设定为简单装修。

(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

估价对象已查封且出租，且委托人未提供租赁合同，根据委托人要求，本次估价不考虑查封情况和租赁对房地产价值的影响。

(四) 不相一致假设

于价值时点，汇特大厦负一层主楼电梯南侧部分车位围挡，改成舞蹈培训教室，长期租赁，经与法院工作人员沟通，本次评估按登记用途地下车位进行评估。

(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而评估房地产市场价值，若用于其他用途，需重新进行评估。

### 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: 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而评估房地产市场价格。

## 四、估价对象

### 1、估价对象范围

依据委托人委托,本次评估约定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 563 号汇特大厦的七处办公用途房地产及 23 个地下车位,7 个写字楼总建筑面积为 604.68 平方米,其中 610 室为 84.39 平方米、1004 室为 98.61 平方米、1110 室为 88.58 平方米、1308 室为 75.39 平方米、1508 室为 75.39 平方米、1511 室为 93.74 平方米、1610 室为 88.58 平方米;23 个地下车位号分别为:-101、-102、-105、-106、-107、-108、-114、-118、-119、-122、-126、-127、-129、-130、-131、-132、-135、-136、-137、-138、-139、-140、-141,单个车位建筑面积为 46.14 平方米,23 个车位总建筑面积为 1061.22 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 563 号汇特大厦七处办公用途房地产及 23 个地下车位, 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, 估价对象无共有人, 无权属争议, 于价值时点, 估价对象已出租, 无抵押权等他项权利登记, 根据委托人要求, 本次评估不考虑租赁对房地产价值的影响。

根据委托人提供的《石家庄市不动产登记资料查询结果》、《不动产权利及其他事项登记信息》、《不动产权证书》(冀(2016)石家庄市不动产权第 0064542 号)复印件, 不动产登记信息详见下表:

石家庄市不动产登记资料查询结果

权利人	石家庄汇特房地产开发有限公司		
不动产权证书号	冀(2016)石家庄市不动产权第 0064542 号		
共有方式	单独所有	登记原因	合并宗地
不动产坐落	新华区新华路 563 号汇特大厦等 62 处		
建筑面积	详见附表	登记时间	2016 年 9 月 14 日
权利性质	出让	规划用途	详见附表
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	土地用途	商务金融用地
土地使用期限	2003 年 06 月 24 日起 2043 年 06 月 23 日止		
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	以上信息查询时间点为 2021 年 09 月 10 日, 仅供参考使用。		

单元附表

序号	不动产单元号	规划用途	房号	建筑面积	预告状态	抵押状态	查封状态
1	130105014001GB 00039F00010092	其它	1004	98.61	无	无	已查封
5	130105014001GB 00039F00010109	其它	1110	88.58	无	无	已查封
6	130105014001GB 00039F00010129	其它	1308	75.39	无	无	已查封
9	130105014001GB 00039F00010151	其它	1508	75.39	无	无	已查封
10	130105014001GB 00039F00010154	其它	1511	93.74	无	无	已查封
11	130105014001GB 00039F00010164	其它	1610	88.58	无	无	已查封
19	130105014001GB 00039F00010054	其它	610	84.39	无	无	已查封
23个	—	地下车库	地下室	46.14 m <sup>2</sup> /个	无	无	已查封

查封/抵押单元附表

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。

序号	不动产单元号	房号	建筑面积	序号	不动产单元号	房号	建筑面积
1	130105014001GB 00039F00010226	地下室	46.14	2	130105014001GB 00039F00010200	地下室	46.14
3	130105014001GB 00039F00010201	地下室	46.14	4	130105014001GB 00039F00010205	地下室	46.14
5	130105014001GB 00039F00010129	1308	75.39	6	130105014001GB 00039F00010154	1511	93.74
7	130105014001GB 00039F00010236	地下室	52.66	8	130105014001GB 00039F00010210	地下室	46.14
9	130105014001GB 00039F00010202	地下室	46.14	10	130105014001GB 00039F00010054	610	84.39
11	130105014001GB 00039F00010242	地下室	120.07	12	130105014001GB 00039F00010232	地下室	64.93



13	130105014001GB 00039F00010220	地下室	46.14	14	130105014001GB 00039F00010223	地下室	46.14
15	130105014001GB 00039F00010067	801	65.67	16	130105014001GB 00039F00010216	地下室	46.14
17	130105014001GB 00039F00010001	地下室	46.14	18	130105014001GB 00039F00010230	地下室	34.45
19	130105014001GB 00039F00010231	地下室	32.52	20	130105014001GB 00039F00010237	地下室	35.83
21	130105014001GB 00039F00010234	地下室	60.37	22	130105014001GB 00039F00010239	地下室	46.14
23	130105014001GB 00039F00010215	地下室	46.14	24	130105014001GB 00039F00010209	地下室	46.14
25	130105014001GB 00039F00010240	地下室	46.14	26	130105014001GB 00039F00010109	1110	88.58
27	130105014001GB 00039F00010222	地下室	46.14	28	130105014001GB 00039F00010151	1508	75.39
29	130105014001GB 00039F00010092	1004	98.61	30	130105014001GB 00039F00010233	地下室	55.82
31	130105014001GB 00039F00010235	地下室	46.14	32	130105014001GB 00039F00010206	地下室	46.14
33	130105014001GB 00039F00010219	地下室	46.14	34	130105014001GB 00039F00010225	地下室	46.14
35	130105014001GB 00039F00010214	地下室	46.14	36	130105014001GB 00039F00010164	1610	88.58
37	130105014001GB 00039F00010238	地下室	46.14	38	130105014001GB 00039F00010212	地下室	46.14
39	130105014001GB 00039F00010221	地下室	46.14	40	130105014001GB 00039F00010227	地下室	42.92
41	130105014001GB 00039F00010203	地下室	46.14	42	130105014001GB 00039F00010229	地下室	46.08
43	130105014001GB 00039F00010196	地下室	46.14	44	130105014001GB 00039F00010228	地下室	44.72

不动产权利及其他事项登记信息一览表

写字楼房号	610	1004	1110	1308	1508	1511	1610
不动产权单元号	1301050140 01GB00039F 00010054	1301050140 01GB00039F 00010092	1301050140 01GB00039F 00010109	1301050140 01GB00039F 00010129	1301050140 01GB00039F 00010151	1301050140 01GB00039F 00010154	1301050140 01GB00039F 00010164
坐落	新华区新华路563号汇特大厦						
业务号	2016164060						
房屋所有权人	石家庄汇特房地产开发有限公司						
房屋共有情况	单独所有						
权利人类型	企业						
登记类型	变更登记						
登记原因	合并宗地						
土地使用权人	石家庄汇特房地产开发有限公司						
使用期限	2003年06月24日起2043年06月23日止						
规划用途	其他						
房屋性质	市场化商品房						
房屋结构	钢筋混凝土结构						
所在层数/总层数	06/20	10/20	11/20	13/20	15/20	15/20	16/20
建筑面积	84.39	98.61	88.58	75.39	75.39	93.74	88.58
专用	63.98	74.76	67.16	57.16	57.16	71.07	67.16
分摊	20.41	23.85	21.42	18.23	18.23	22.67	21.42

房地  
产权  
登记  
信息

竣工时间	2010年9月8日
不动产权证书号	冀(2016)石家庄市不动产权第0064542号
登记时间	2016年9月14日
权利是否注销	该权利未注销
附记	其中含地下负一层470.30平方米共10间,地下车库1384.20平方米共30个,地下负二层仓储用房120.07平方米共1间,其它用房3040.77平方米共38间。
业务号	2020121900
查封机关	石家庄市新华区人民法院
查封类型	续封
查封文件	协助执行通知书
查封文号	2019冀0105执669号
查封期限	2020年07月20日起2023年07月19日止
查封范围	在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。
登记类型	查封登记
登记时间	2020年07月08日
权利是否注销	该权利未注销
附记	查封3年,2017冀0105执保514号。2020.7.8新华区人民法院续封三年,2019冀0105执669号

查封  
登记  
信息

不动产权证书登记信息一览表

产权证号	冀(2016)石家庄市不动产权第0064542号
权利人	石家庄汇特房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	新华区新华路563号汇特大厦等79个
不动产单元号	130105 014001 GB00039 F00010145 等79个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	出让/市场化商品房
用途	商务金融用地/其它、仓储、地下车库
面积	共有宗地面积: 3110.3 m <sup>2</sup> /房屋建筑面积: 5015.34 m <sup>2</sup>
使用期限	2003年06月24日起2043年06月23日止
权利其他状况	专有建筑面积: 2845.09 m <sup>2</sup> (其中其它 2305.41 m <sup>2</sup> , 仓储 179.68 m <sup>2</sup> , 地下车库 360 m <sup>2</sup> ) 分摊建筑面积: 2170.25 m <sup>2</sup> (其中其它 735.36 m <sup>2</sup> , 仓储 410.69 m <sup>2</sup> , 地下车库 1024.2 m <sup>2</sup> ) 房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 20, 房屋所在层: 15、18、04 等 79 个 房屋竣工时间: 2010年09月08日
附记	其中含地下负一层 470.30 平方米共 10 间, 地下车库 1384.20 平方米共 30 个, 地下负二层仓储用房 120.07 平方米共 1 间, 其它用房 3040.77 平方米共 38 间。

### 3、土地基本状况

估价对象土地所有权为国家所有, 土地使用权以出让的方式取得, 估价对象占用范围内的土地使用权为分摊土地使用权。土地使用权年限为 2003 年 06 月 24 日起 2043 年 06 月 23 日止, 土地剩余使用年限为 21.84 年。实地查勘土地开发程度达到红线外“七通”一平; 宗地地势平坦, 地质条件较好, 适宜建筑, 宗地南临新华路、西临新合街。

### 4、建筑物基本状况

实地查勘, 待估房屋为钢混结构, 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、气等基础配套设施齐全,烟感报警、自动喷淋、消防设施配套齐全。于价值时点估价对象出租,维护状况较好。

估价对象位于石家庄市新华区新华路 563 号汇特大厦,建成年代为 2010 年,总层数为 20 层(地上 18 层,地下 2 层),南侧主楼两部电梯,北侧裙楼 1 部电梯,钢混结构,外墙刷涂料,塑钢窗,入主楼钢化玻璃门,公共通道瓷砖地面,瓷踢脚线,墙面和顶棚刷漆;步梯水泥地面,墙面和顶棚刷漆。

写字楼入室房间: 1508、1004,其余未进入室内,入户均是防盗门。根据委托人要求,写字楼出租后一般由租户自行装修,写字楼的装饰装修全设定为简单装修。

1004 室现状: 入户防盗门,瓷砖地面,瓷踢脚线,内墙刷漆,室内成品门,塑钢窗;卫生间瓷砖地面,内墙面贴砖至顶,PVC 吊顶。朝向西、南。

1508 室现状: 入户防盗门,木地板,瓷踢脚线,内墙刷漆,塑钢窗,顶角线;卫生间钛镁合金门,瓷砖地面,内墙面贴砖至顶,塑钢窗,PVC 吊顶。朝向西、北。

地下车位现状: 入口在汇特大厦北侧,位于负一层,主楼电梯南侧部分车位围挡,改成舞蹈培训教室,其余均为正常车位,水泥地面。

## 5、区位因素

估价对象位于石家庄市新华区新华路 563 号汇特大厦,附近有大型购物中心,距北国商城益友购物中心(益友百货)约 1.7 公里,距市级商服中心新百广场约 1.9 公里,商业繁华度较高;距商务区较近,距石家庄市新华区政府、河北省住房和城乡建设厅等政府部门较近,周边写字楼较多,主要有盛安大厦、送变电大厦、神兴商务楼、众润贵友商务楼、筑凯大厦、天林大厦等,办公集聚度较高;位于新华路与新合街交口东北角,丁字路口,南临新华路,距主干道友谊北大街与中山路较近,附近有 9 路、38 路、314 路、326 路、29 路、58 路、62 路等多条公交线路,距地铁 1 号线

和平医院站约 900 米，距石家庄市火车站约 4.8 千米，距石家庄市火车站北站约 2.1 公里，交通较便捷；附近有河北省优抚医院、中国人民解放军联勤保障部队第 980 医院、建设银行、工商银行、农业银行、河北银行、中国银行、平安银行等多家金融机构，公共配套完善；宗地红线外七通一平，基础设施较完善。距烈士陵园、省会儿童少年活动中心较近，环境较好，无污染。

## 五、价值时点

注册房地产估价师实地查勘时间为 2021 年 8 月 20 日，故本次评估设定价值时点为 2021 年 8 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 8 月 20 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的价值及简单装饰装修的价值。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）；

3、《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国第十三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）；

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》。

8、《关于印发〈涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）〉的通知》（中房学〔2021〕37号）

#### （二）委托人提供的有关资料

1、《河北省石家庄市新华区人民法院鉴定评估委托书》及《请求对被执行人财产进行评估拍卖的申请书》复印件

2、《石家庄市不动产登记资料查询结果》复印件

3、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件

4、《地下一层平面图》

5、《不动产权证书》（冀（2016）石家庄市不动产权第0064542号）

6、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

估价结果一览表

序号	写字楼房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	610	84.39	8079	68.18
2	1004	98.61	8244	81.29
3	1110	88.58	8079	71.56
4	1308	75.39	8079	60.91
5	1508	75.39	8079	60.91
6	1511	93.74	7997	74.96
7	1610	88.58	8079	71.56
写字楼小计	—	604.68	—	489.37
序号	地下车位号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)
1	-101	46.14	3468	16
2	-102	46.14	3468	16
3	-105	46.14	3468	16
4	-106	46.14	3468	16
5	-107	46.14	3468	16
6	-108	46.14	3468	16
7	-114	46.14	3468	16
8	-118	46.14	3468	16
9	-119	46.14	3468	16
10	-122	46.14	3468	16
11	-126	46.14	3468	16
12	-127	46.14	3468	16
13	-129	46.14	3468	16
14	-130	46.14	3468	16
15	-131	46.14	3468	16
16	-132	46.14	3468	16
17	-135	46.14	3468	16
18	-136	46.14	3468	16



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过充分合理的论证，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办公房地产及地下车位实际交易案例，故此方法适用。比较法计算公式如下:

估价对象价格=比较案例价格×交易情况修正×交易期日修正×区域因素修正×个别因素修正

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。办公用途房地产和地下车位理论上可通过租金测算房地产市场价值，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，偏离市场价值，故本次评估不采用收益法进行估价。

综上所述，本次评估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，选用适宜的方法，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:

19	-137	46.14	3468	16
20	-138	46.14	3468	16
21	-139	46.14	3468	16
22	-140	46.14	3468	16
23	-141	46.14	3468	16
小计	—	1061.22	3468	368
合计		<b>1665.90</b>	—	<b>857.37</b>
大写: 捌佰伍拾柒万叁仟柒佰元整。				
备注: 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
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
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

### 十二、实地查勘期

实地查勘期为 2021 年 8 月 20 日。

### 十三、估价作业期

估价作业日期为 2021 年 8 月 20 日-2021 年 09 月 29 日。

## 附 件

- 1、《河北省石家庄市新华区人民法院鉴定评估委托书》及《请求对被执行人财产进行评估拍卖的申请书》复印件
- 2、估价对象位置示意图
- 3、估价对象实地查勘照片
- 4、周围景观照片
- 5、《石家庄市不动产登记资料查询结果》复印件
- 6、《地下一层平面图》
- 7、《不动产权利及其他事项登记信息》复印件
- 8、《不动产权证书》（冀（2016）石家庄市不动产权第 0064542号）
- 9、房地产估价机构营业执照复印件
- 10、房地产估价机构备案证书复印件
- 11、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~~、-~~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属于规划。

## 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。

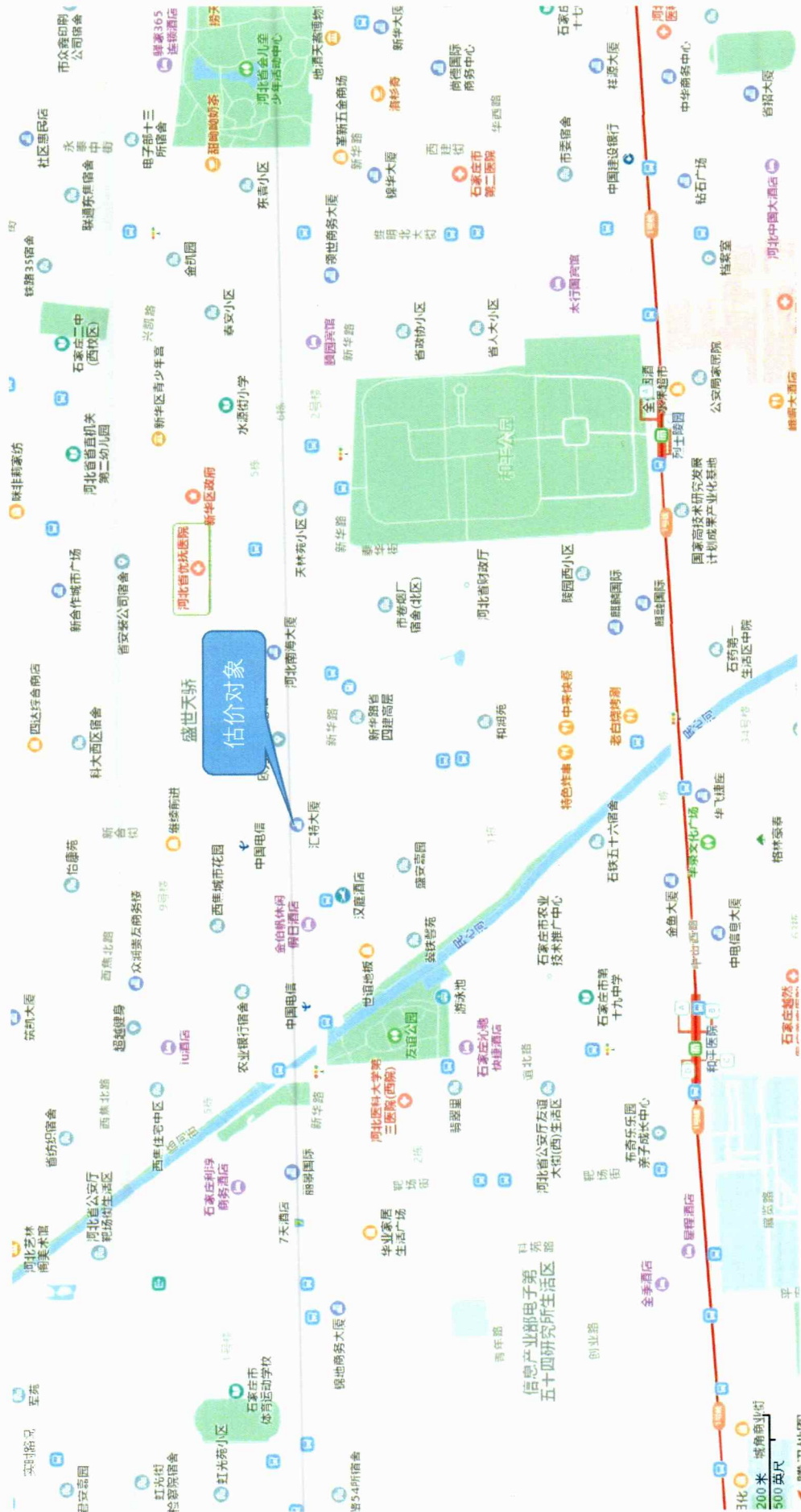
此致

石家庄市新华区人民法院

申请人及执行人：河北永进房地产开发有限公司

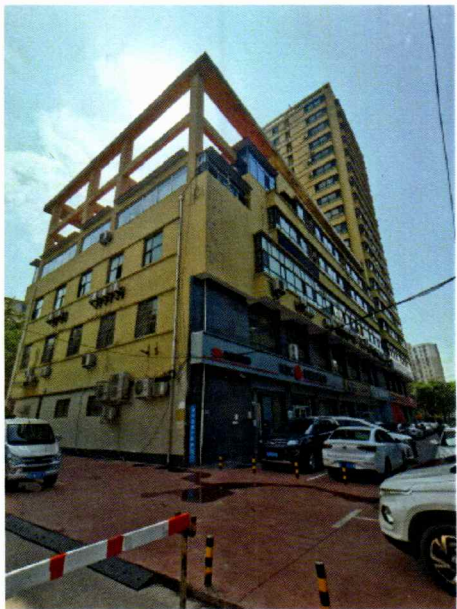
日期：二〇二一年五月六日

估价对象位置坐落示意图



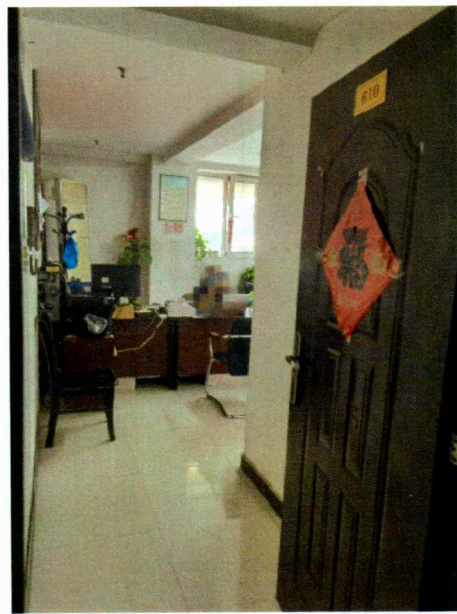


估价对象实地查勘照片



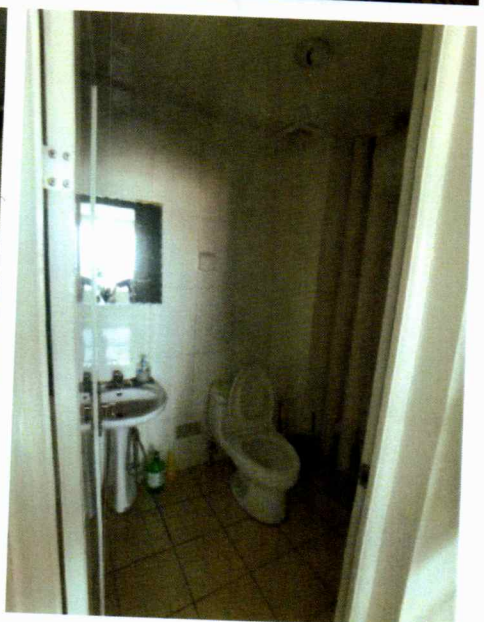
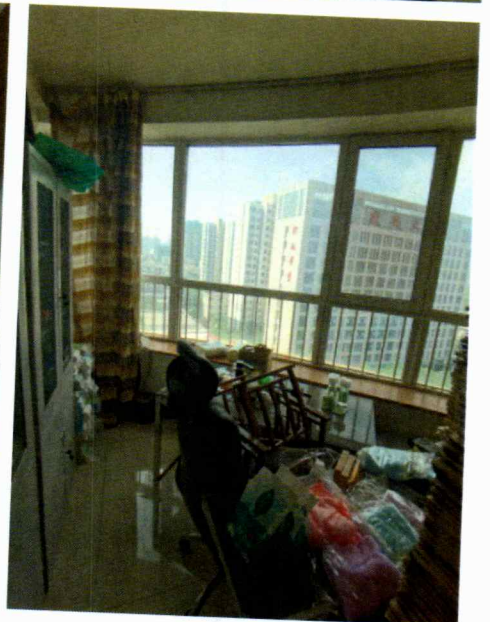
写字楼照片

610室照片





1004 室照片

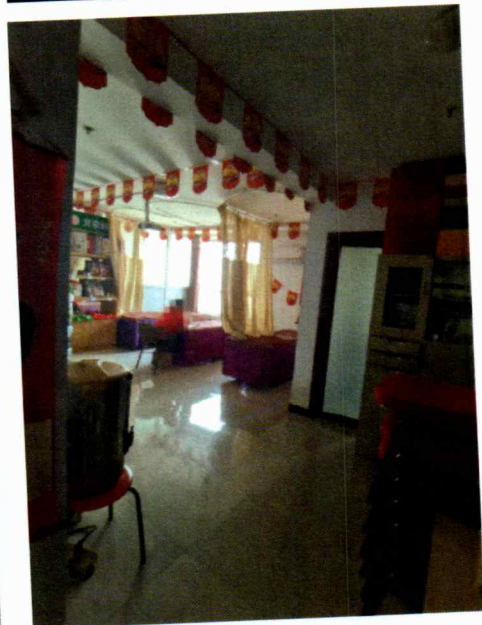




1110 室照片



1308 室照片

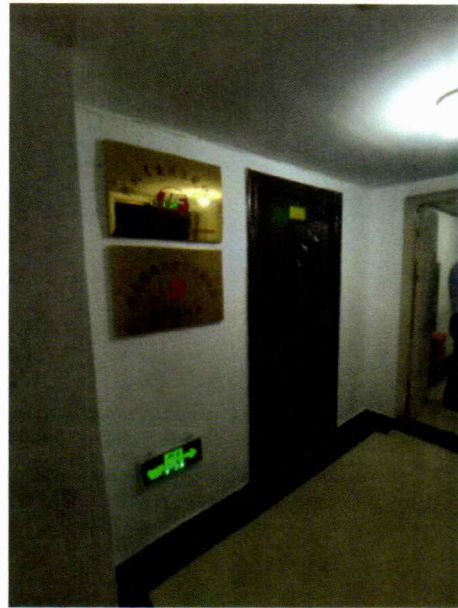




1508 室照片



1511 室照片



1610 室照片

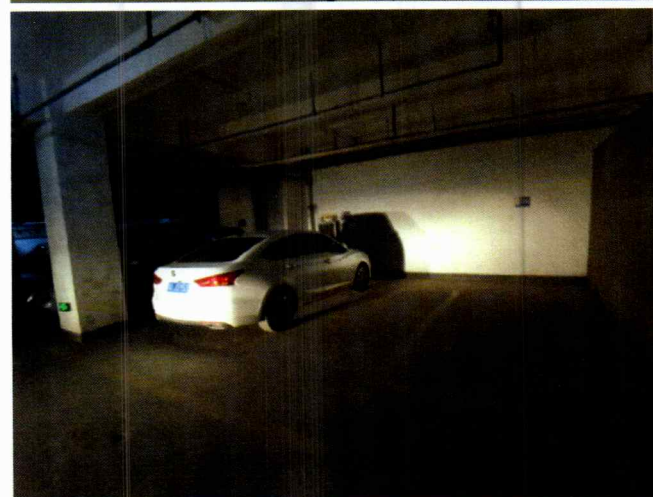
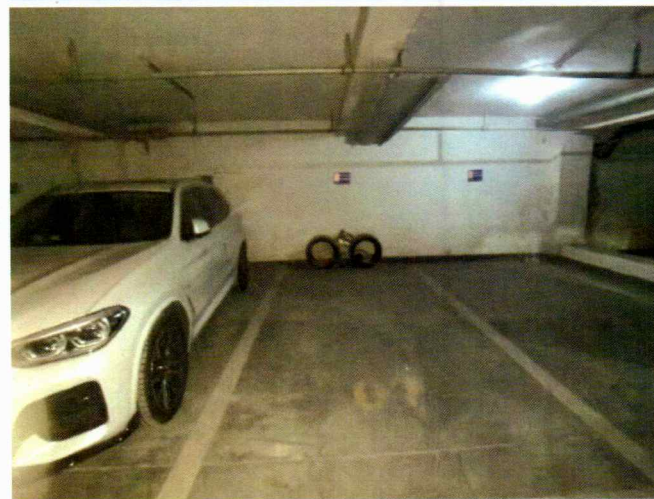
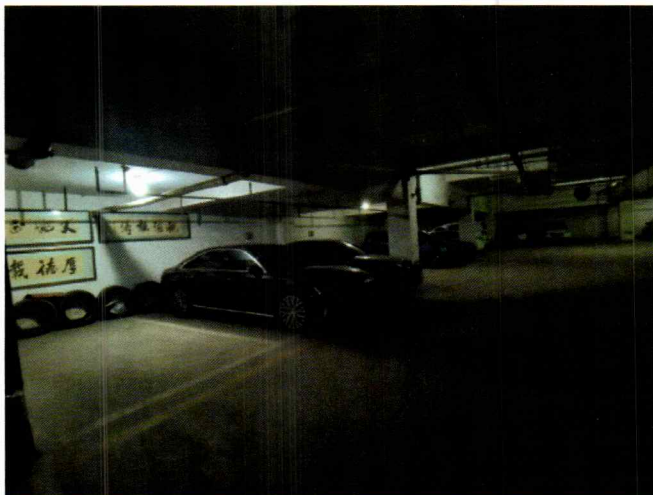




地下车位照片

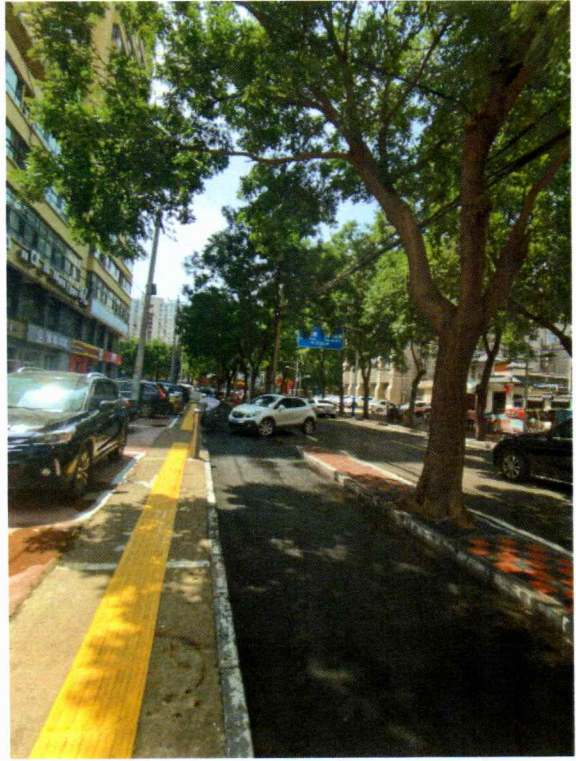








估价对象周围景观照片



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	营业执照		
	证件号码	130100000059630		
	不动产权证书号	冀(2016)石家庄市不动产权第0064542号		
	共有方式	单独所有	登记原因	合并宗地
自然状况信息	不动产坐落	新华区新华路563号汇特大厦等62处		
	建筑面积	详见附表	登记时间	2016年09月14日
	权利性质	出让	规划用途	详见附表
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	土地用途	商务金融用地
	土地使用期限	2003年06月24日起2043年06月23日止		
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 10:56:45，仅供参考使用。			



Q 受理编号：DA2021035476

单元附表

序号	不动产单元号	规划用途	房号	建筑面积	预告状态	抵押状态	查封状态
1	130105014001GB00039F00010092	其它	1004	98.61	无	无	已查封
2	130105014001GB00039F00010096	其它	1008	75.39	无	无	无
3	130105014001GB00039F00010097	其它	1009	49.09	无	无	无
4	130105014001GB00039F00010098	其它	1010	88.58	无	无	无
5	130105014001GB00039F00010109	其它	1110	88.58	无	无	已查封
6	130105014001GB00039F00010129	其它	1308	75.39	无	无	已查封
7	130105014001GB00039F00010146	其它	1503	112.97	无	无	无
8	130105014001GB00039F00010147	其它	1504	98.61	无	无	无
9	130105014001GB00039F00010151	其它	1508	75.39	无	无	已查封
10	130105014001GB00039F00010154	其它	1511	93.74	无	无	已查封
11	130105014001GB00039F00010164	其它	1610	88.58	无	无	已查封
12	130105014001GB00039F00010166	其它	1701	66.15	无	无	无
13	130105014001GB00039F00010011	其它	409	57.51	无	无	无
14	130105014001GB00039F00010012	其它	410	56.86	无	无	无
15	130105014001GB00039F00010013	其它	411	56.86	无	无	无
16	130105014001GB00039F00010020	其它	418	87.58	无	无	无
17	130105014001GB00039F00010021	其它	419	68.14	无	无	无
18	130105014001GB00039F00010022	其它	420	66.34	无	无	无
19	130105014001GB00039F00010054	其它	610	84.39	无	无	已查封
20	130105014001GB00039F00010057	其它	702	121.78	无	无	无
21	130105014001GB00039F00010067	其它	801	65.67	无	无	已查封
22	130105014001GB00039F00010001	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
23	130105014001GB00039F00010192	地下车库	地下室	46.14	无	无	无
24	130105014001GB00039F00010193	地下车库	地下室	46.14	无	无	无



Q 受理编号 : DA2021035476

单元附表

序号	不动产单元号	规划用途	房号	建筑面积	预告状态	抵押状态	查封状态
25	130105014001GB00039F00010196	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
26	130105014001GB00039F00010200	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
27	130105014001GB00039F00010201	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
28	130105014001GB00039F00010202	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
29	130105014001GB00039F00010203	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
30	130105014001GB00039F00010204	地下车库	地下室	46.14	无	无	无
31	130105014001GB00039F00010205	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
32	130105014001GB00039F00010206	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
33	130105014001GB00039F00010207	地下车库	地下室	46.14	无	无	无
34	130105014001GB00039F00010209	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
35	130105014001GB00039F00010210	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
36	130105014001GB00039F00010212	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
37	130105014001GB00039F00010214	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
38	130105014001GB00039F00010215	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
39	130105014001GB00039F00010216	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
40	130105014001GB00039F00010217	地下车库	地下室	46.14	无	无	无
41	130105014001GB00039F00010219	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
42	130105014001GB00039F00010220	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
43	130105014001GB00039F00010221	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
44	130105014001GB00039F00010222	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
45	130105014001GB00039F00010223	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
46	130105014001GB00039F00010225	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
47	130105014001GB00039F00010226	地下车库	地下室	46.14	无	无	已查封
48	130105014001GB00039F00010227	仓储	地下室	42.92	无	无	已查封

第3页,共5页







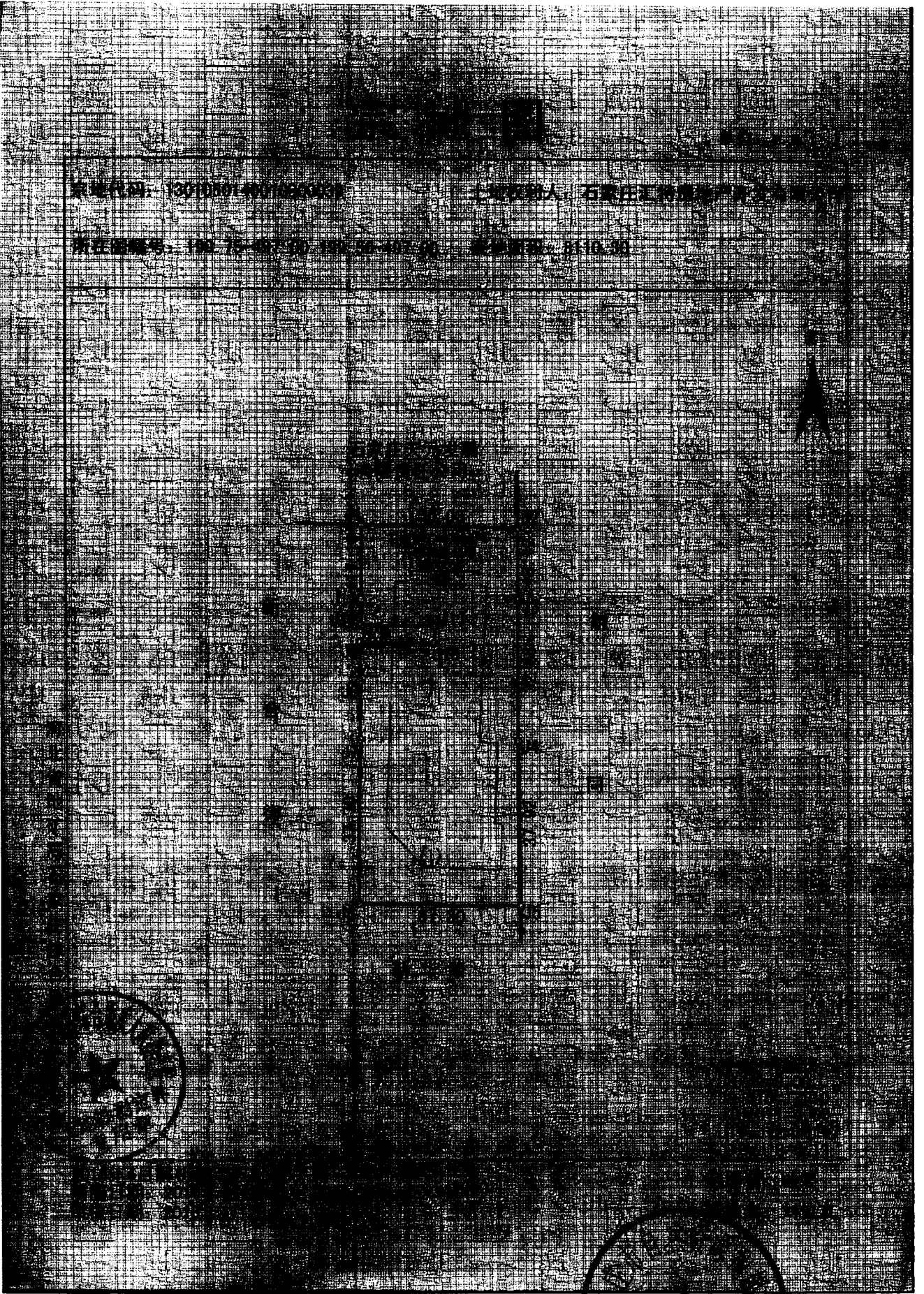
Q 受理编号：DA2021035476

## 查封/抵押单元附表

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。

序号	不动产单元号	房号	建筑面积	序号	不动产单元号	房号	建筑面积
1	130105014001GB00039F00010226	地下室	46.14	2	130105014001GB00039F00010200	地下室	46.14
3	130105014001GB00039F00010201	地下室	46.14	4	130105014001GB00039F00010205	地下室	46.14
5	130105014001GB00039F00010129	1308	75.39	6	130105014001GB00039F00010154	1511	93.74
7	130105014001GB00039F00010236	地下室	52.66	8	130105014001GB00039F00010210	地下室	46.14
9	130105014001GB00039F00010202	地下室	46.14	10	130105014001GB00039F00010054	610	84.39
11	130105014001GB00039F00010242	地下室	120.07	12	130105014001GB00039F00010232	地下室	64.93
13	130105014001GB00039F00010220	地下室	46.14	14	130105014001GB00039F00010223	地下室	46.14
15	130105014001GB00039F00010067	801	65.67	16	130105014001GB00039F00010216	地下室	46.14
17	130105014001GB00039F00010001	地下室	46.14	18	130105014001GB00039F00010230	地下室	34.45
19	130105014001GB00039F00010231	地下室	32.52	20	130105014001GB00039F00010237	地下室	35.83
21	130105014001GB00039F00010234	地下室	60.37	22	130105014001GB00039F00010239	地下室	46.14
23	130105014001GB00039F00010215	地下室	46.14	24	130105014001GB00039F00010209	地下室	46.14
25	130105014001GB00039F00010240	地下室	46.14	26	130105014001GB00039F00010109	1110	88.58
27	130105014001GB00039F00010222	地下室	46.14	28	130105014001GB00039F00010151	1508	75.39
29	130105014001GB00039F00010092	1004	98.61	30	130105014001GB00039F00010233	地下室	55.82
31	130105014001GB00039F00010235	地下室	46.14	32	130105014001GB00039F00010206	地下室	46.14
33	130105014001GB00039F00010219	地下室	46.14	34	130105014001GB00039F00010225	地下室	46.14
35	130105014001GB00039F00010214	地下室	46.14	36	130105014001GB00039F00010164	1610	88.58
37	130105014001GB00039F00010238	地下室	46.14	38	130105014001GB00039F00010212	地下室	46.14
39	130105014001GB00039F00010221	地下室	46.14	40	130105014001GB00039F00010227	地下室	42.92
41	130105014001GB00039F00010203	地下室	46.14	42	130105014001GB00039F00010229	地下室	46.08
43	130105014001GB00039F00010196	地下室	46.14	44	130105014001GB00039F00010228	地下室	44.72

第5页，共5页

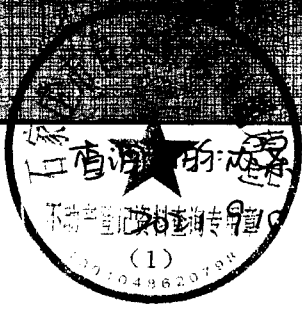


房屋代码: 201001400100000000

房屋权利人: 石黄庄农村集体经济组织

所在房屋号: 100-10-100-100-100-100

房屋面积: 100.00







不动产权利及其他事项

登记信息

不动产单元号:130105014001GB00039F00010054

坐落:新华区新华路563号汇特大厦

房地产权登记在第 1 页

抵押权登记在第 2 页

地役权登记在第        页

预告登记在第        页

异议登记在第        页

查封权登记在第 3 页



## 房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元

号:130105014001GB00039F00010054

房屋坐落:新华区新华路563号汇特大厦

内容	业务号	2011032814121359039	2016164060		
房屋所有权人		石家庄汇特房地产开发有 限公司	石家庄汇特房地产开 发有限公司		
证件种类		-----	营业执照		
证件号		-----	130100000059630		
房屋共有情况		单独所有	单独所有		
权利人类型		-----	企业		
登记类型		首次登记	变更登记		
登记原因			合并宗地		
土地使用权人			石家庄汇特房地产开 发有限公司		
独用土地面积(m <sup>2</sup> )					
分摊土地面积(m <sup>2</sup> )					
使用期限		起 止	2003年06月24日起 2043年06月23日止	起 止	起 止
房地产交易价格(元)		0	0		
规划用途		其它	其它		
房屋性质			市场化商品房		
房屋结构		钢和钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构		
所在层/总层数		06/20	06/20		
建筑面积(m <sup>2</sup> )		84.39	84.39		
专用建筑面积(m <sup>2</sup> )		63.98	63.98		
分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )		20.41	20.41		
竣工时间		2010年09月08日	2010年09月08日		
不动产权证书号		390000852	冀(2016)石家庄市不 动产第0064542号		
登记时间			2016年09月14日		
登簿人			贾玲		