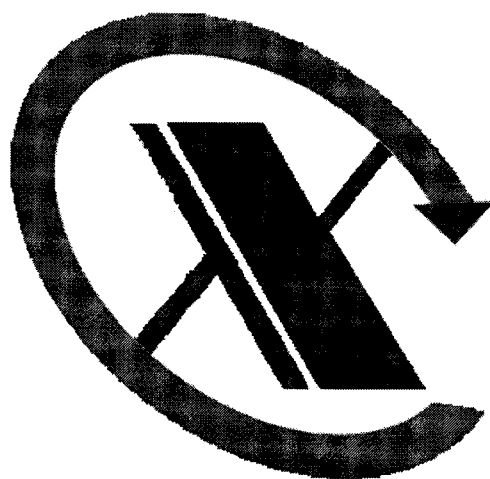


# 涉执房地产处置司法 评估报告



估价报告编号：冀兴房估[2021]第 S064 号

估价项目名称：石家庄市鹿泉区高新技术开发区申后盛泽果  
岭湾 21-2-3204 号住宅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）

石磊波（注册房地产估价师：1320180096）

估价报告出具日期：2021 年 11 月 9 日

## 致估价委托人函

石家庄市新华区人民法院：

受贵院委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司石家庄市新华路支行与被申请人侯丽生、王卫红合同、无因管理、不当得利纠纷一案涉及的侯丽生名下位于石家庄市鹿泉区高新技术开发区申后盛泽果岭湾 21-2-3204 号住宅房地产【冀（2017）鹿泉区不动产权第 0010636 号】进行了市场价格评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：侯丽生所有的位于石家庄市鹿泉区高新技术开发区申后盛泽果岭湾 21-2-3204 号房地产，建筑面积为 137.90 平方米，规划用途：成套住宅。

价值时点：2021 年 10 月 27 日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法。

估价结果

评估单价：8288 元/平方米；

评估总价值：114.29 万元（人民币大写：壹佰壹拾肆万贰仟玖佰元整）。

评估报告和评估结果使用的特别提示

（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可使用；

(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可使用；

(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做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。

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11月9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.....	7
(六) 价值类型.....	8
(七) 估价原则.....	8
(八) 估价依据.....	8
(九) 估价方法.....	9
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	10
四、附件.....	11
(1) 河北省石家庄市新华区人民法院司法鉴定委托书.....	11
(2) 估价对象位置图.....	11
(3) 估价对象实地查勘情况和相关照片.....	11
(4) 《不动产权情况表》复印件.....	11
(5) 《房产分户图》复印件.....	11
(6) 可比实例位置图和外观照片.....	11
(7) 房地产估价机构营业执照复印件.....	11
(8) 房地产估价机构备案证书复印件.....	11
(9) 注册房地产估价师估价资格证书复印件.....	11

# 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、意见和结论是我们自己独立、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；

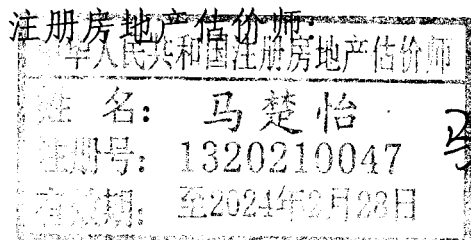
3. 注册房地产估价师与估价报告中的估价对象没有现实和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见；

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）等的规定进行估价工作，撰写估价报告。

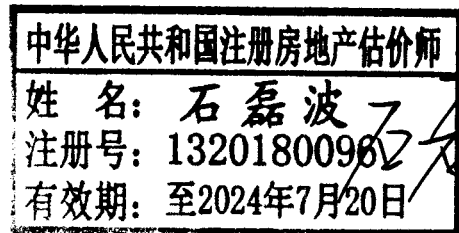
5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

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陆份，报告复印件无效。



马楚怡



石磊波

河北兴诚房地产评估咨询有限公司



## 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）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，估价对象已设定抵押权且被法院查封；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

住所：石家庄市植物园街 33 号

### （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

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

估价对象为侯丽生所有的位于石家庄市鹿泉区高新技术开发区申后盛泽果岭湾 21-2-3204 号房地产，建筑面积为 137.90 平方米，规划用途为成套住宅；钢混结构，新旧程度较新；估价对象外墙面为涂料粉刷，断桥铝外窗；客厅、卧室瓷砖地面，内墙面涂料粉刷；断桥铝封阳台，瓷砖地面，瓷砖墙面到顶，木吊顶；厨房、卫生间为瓷砖地面，瓷砖墙面到顶，集成吊顶；厨具、卫具齐全；至价值时点，水、电、暖气、天然气等配套设施齐全。宗地外开发程度为“七通”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气）。

### （五）价值时点

根据司法鉴定委托书，本次价值时点确定为实地查勘估价对象之



日，即 2021 年 10 月 27 日。

#### （六）价值类型

本次估价的价值类型确定为市场价格。

市场价格是某种房地产在市场上的平均交易价格。

#### （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）《中华人民共和国土地管理法实施条例》；
- （4）《中华人民共和国资产评估法》；
- （5）《中华人民共和国民法典》；

- (6) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)；
- (7) 《房地产估价基本术语标准》(GB/T 50899-2013)；
- (8)《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学[2021]37号)；
- (9) 《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；
- (10) 《人民法院委托评估工作规范》(法办[2018]273号)；
- (11) 河北省石家庄市新华区人民法院司法鉴定委托书；
- (12) 估价委托人提供的估价所需资料；
- (13) 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鹿泉区高新技术开发区申后盛泽果岭湾

21-2-3204 号房地产在价值时点的市场价格。

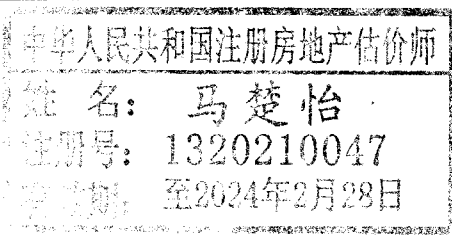
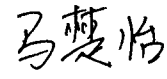
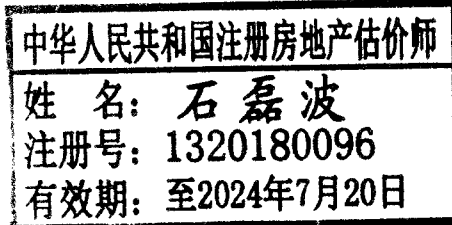
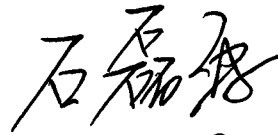
估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	比较法
	估价对象	总价（万元）
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	8288
评估价值	总值（万元）	114.29
	平均单价（元/m <sup>2</sup> ）	8288

房地产评估总价值：114.29 万元（人民币大写：壹佰壹拾肆万贰仟玖佰元整）。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名
马楚怡	1320210047	 姓名：马楚怡 注册号：1320210047 有效期至：至2024年2月28日	 2021年11月9日
石磊波	1320180096	 姓名：石磊波 注册号：1320180096 有效期至：至2024年7月20日	 2021年11月9日

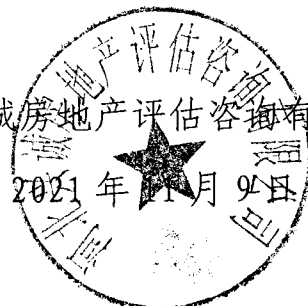
（十二）实地查勘期

2021年10月27日

（十三）估价作业期

2021年10月27日至2021年11月9日

河北兴诚房地产评估咨询有限公司



## 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
- (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) 《不动产产权情况表》复印件
- (5) 《房产分户图》复印件
- (6) 可比实例位置图和外观照片
- (7) 房地产估价机构营业执照复印件
- (8) 房地产估价机构备案证书复印件
- (9) 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74号

河北兴诚房地产评估咨询有限公司：

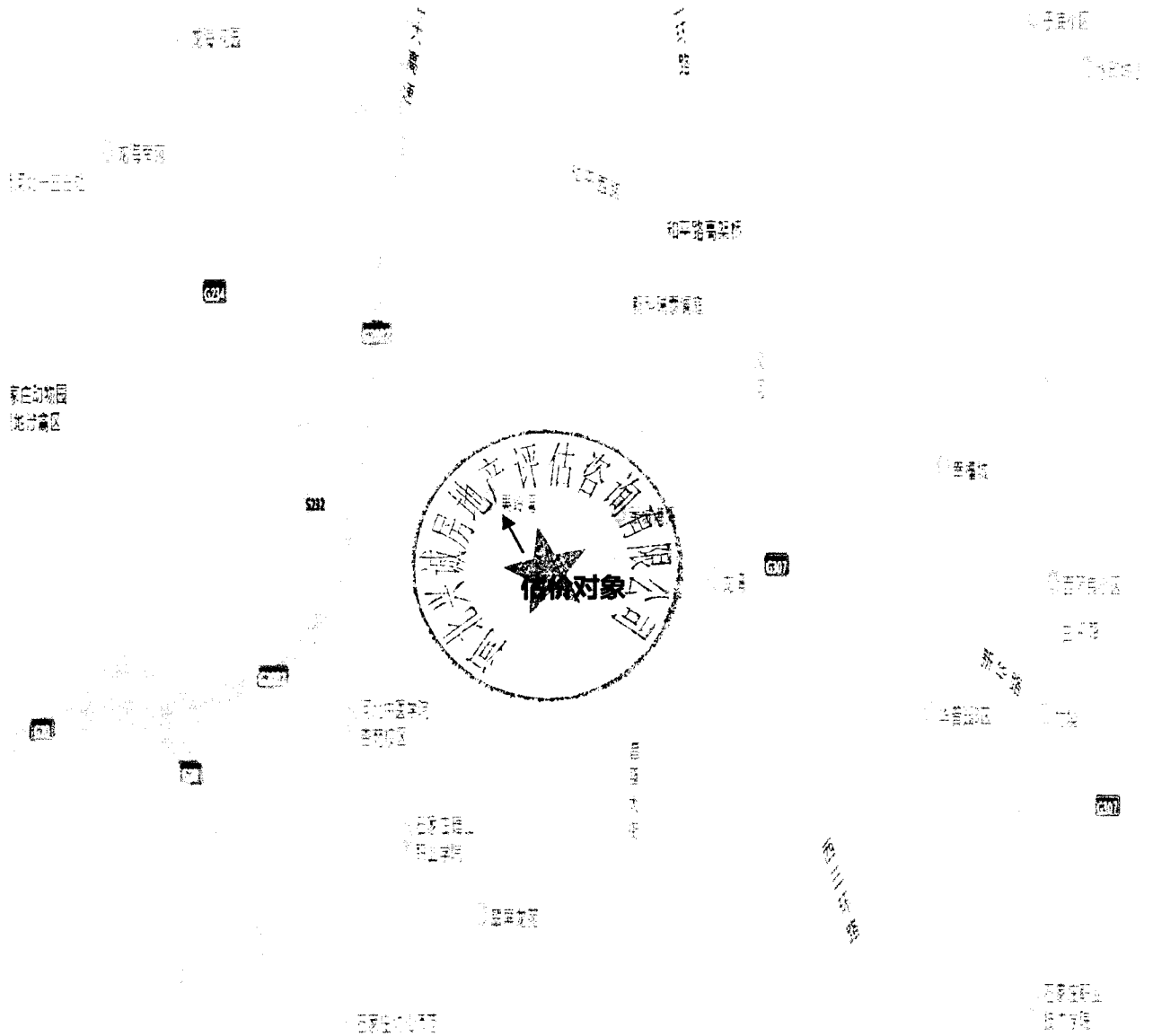
关于申请人中国邮政储蓄银行股份有限公司石家庄市新华路支行与被申请人侯丽生、王卫红合同、无因管理、不当得利纠纷一案，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，现委托你公司对侯丽生名下位于石家庄市高新技术开发区申后盛泽果岭湾21-2-3204号不动产【冀（2017）鹿泉区不动产权第0010636号】予以评估，若进不去门，则按所提交房产信息进行评估，基准日为勘验现场当天。请指派专业人员在三十日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告，评估报告应由勘验现场时的专业人员及评估单位在评估报告上签名（盖章）并注明异议期，提交报告时请将送去材料一并送还我院。

鉴定评估报告一式六份

联系电话：0311-66879627

2021年10月21日

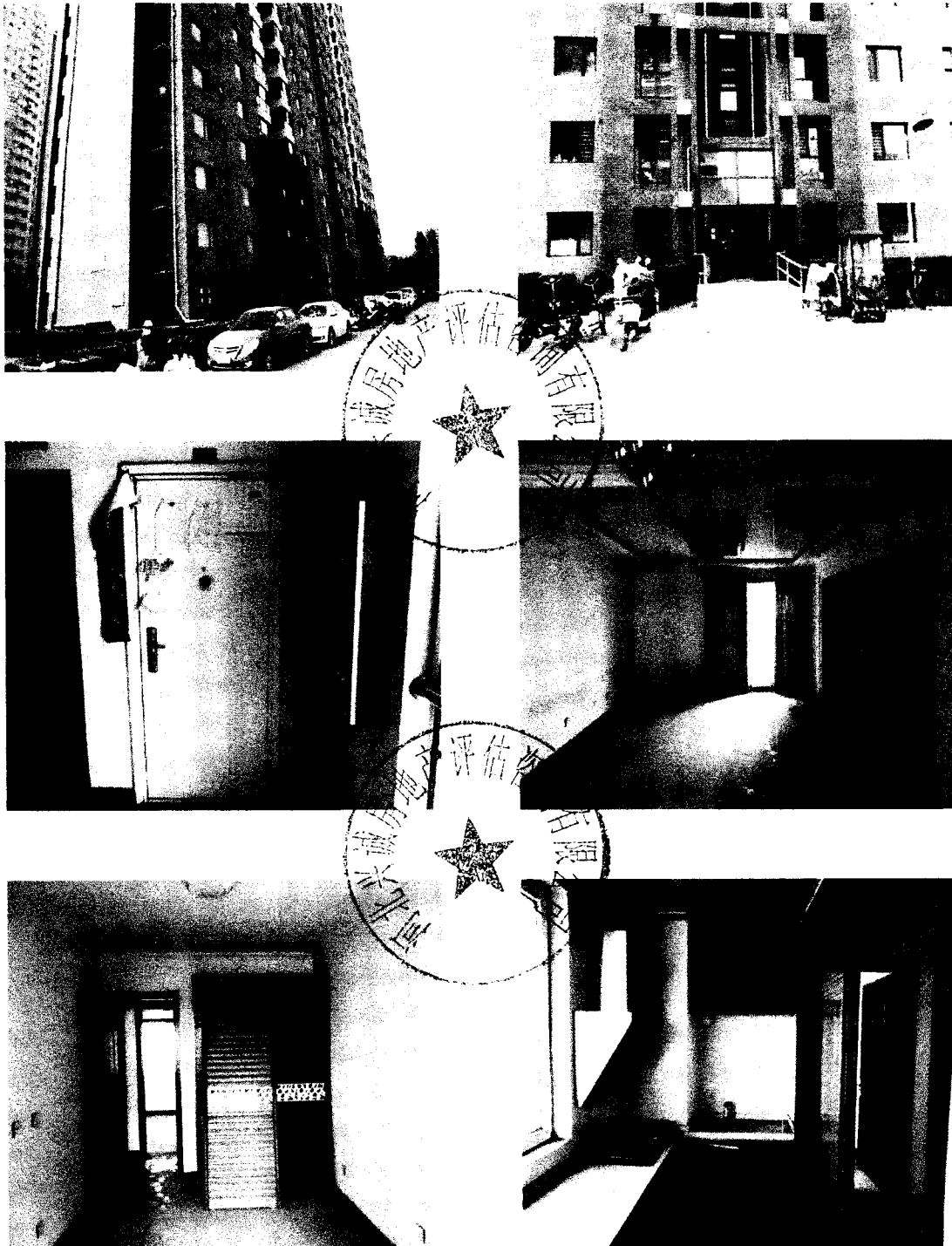
# 估价对象位置图



## 估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师马楚怡、石磊波对估价对象进行了实地查勘。

相关照片：



# 不动产产权情况表



登记机构: (盖章)

现实数据 已被抵押 已被查封

## 不动产登记信息

业务号	201711280038		登记类型	转移登记	
不动产权证书(明)号	冀(2017)鹿泉区不动产权第0010636号		档案号	Zg. 鹿泉区. 2018. 2-848	
登记时间	2017-12-01 13:58:52		权属状态	登记	
不动产坐落	高新技术开发区申后盛泽果岭湾21-2-3204				
所有权人	侯丽生		证件种类	身份证	
证件号	130503198211030923		共有情况	单独所有	
不动产单元号	130185109004GB00047F00210076		土地使用权面积(m <sup>2</sup> )	/	
土地使用权人	侯丽生		土地权利类型	国有建设用地使用权	
土地用途	城镇住宅用地		土地权利性质	出让	
土地使用期限	2008-09-09 起 2078-09-10 止				
房屋用途	成套住宅		房屋性质	市场化商品房	
房屋结构	钢混		所在层/总层数	32/35	
建筑面积(m <sup>2</sup> )	137.90	专有建筑面积(m <sup>2</sup> )	108.68	分摊建筑面积(m <sup>2</sup> )	29.22
竣工时间	2015		异议情况	无	
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封	
权利其他状况	房屋建筑面积:137.90m <sup>2</sup> , 房屋专有建筑面积:108.68m <sup>2</sup> , 房屋分摊建筑面积:29.22m <sup>2</sup> 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋总层数:35层, 所在层数:32层				
附记	/				

## 抵押情况

抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期	抵押人
/								



中国邮政储蓄银行股份有限公司石家庄市新华路支行	冀(2017)鹿泉区不动产证明第0007069号	一般抵押		1	1680000	2017-12-05起 2040-12-05止	2017-12-11 15:39:25	侯丽生
-------------------------	--------------------------	------	--	---	---------	----------------------------	------------------------	-----

查封冻结情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	顺位	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期	备注
新华区人民法院	(2020)冀0105执1111号	查封	1	查封: 高新技术开发区申后盛泽果岭湾 21-2-3204	协助执行通知书、执行裁定书	2020-07-29起 2023-07-28止	2020-07-29 15:16:31	原告人: 中国邮政储蓄银行股份有限公司石家庄市新华路支行

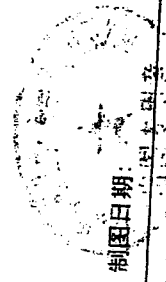
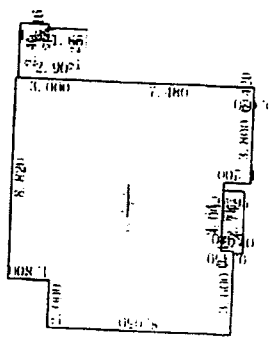
操作人		复核人	
申请人签字		日期	2021-07-14 15:32:35

免责声明: 1、本次查询范围系申请人申请。  
2、若不动产产权情况表与不动产登记簿记载不一致的, 以不动产登记簿为准。

# 房产分户图

宗地代码	130185109004GB00047	结构	钢混	套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	108.68
幢号	F0021	层数	-1+34	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	29.22
户号	0076	层次	32	建筑面积(m <sup>2</sup> )	137.90
丘号	5000010004	产权人	侯丽生	建成年份	2015
坐落	鹿泉市高新技术开发区甲后盛泽果岭湾21-2-3204				

北 ↑




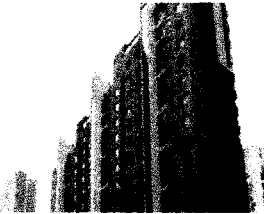
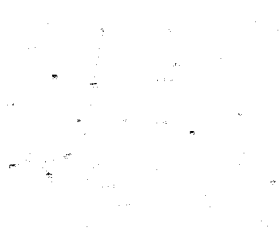
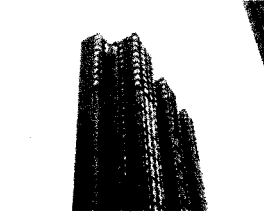

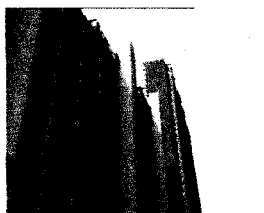
制图日期:

测量员:

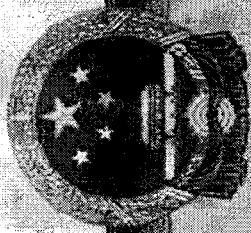
1:300

石家庄市鼎佳房产测绘服务有限公司

## 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

统一社会信用代码

91130107468730789



扫描二维码或  
“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: 1-1

名称 河北兴诚房地产经纪有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 齐金翠

经营范围 房地产价格评估; 土地价格评估; 企业管理咨询; 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)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2003年02月26日

营业期限

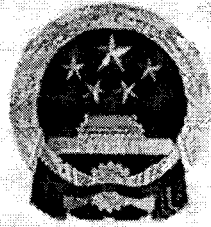
住所 河北省石家庄市长安区平安北大街3号



登记机关

2020





# 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：乔金海  
(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

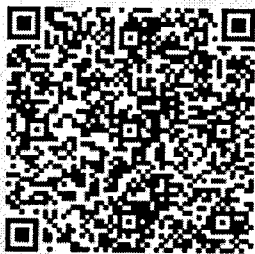
组织形式：有限责任公司

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

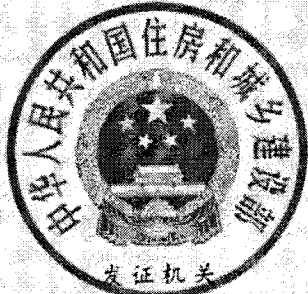


本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

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.



No. 00242808

姓名 / Full name

马楚怡

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

400102198907072429

注册号 / Registration No.

130001004

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.



No. 00252163

姓名 / Full name

石磊波

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

130123198707202711

注册号 / Registration No.

13200180096

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

2024-7-20

持证人签名 / Bearer's signature

