

涉执房地产处置司法评估报告

晋家豪房估 JD 字〔2022〕第 118 号

估价项目名称：山西省太原市星河西路 8 号 7 幢 26-27
层 2601 号房地产市场价格评估

评估委托人：北京市第二中级人民法院

房地产估价机构：山西家豪房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：李海玲（注册号：1420050017）

茹松平（注册号：1420140012）

评估报告出具日期：二〇二二年四月七日

致评估委托人函

北京市第二中级人民法院：

我公司接受贵方委托，秉承独立、客观、公正的原则，对山西省太原市星河西路 8 号 7 幢 26-27 层 2601 号房地产市场价格进行评估。评估对象建筑面积为 701.6 m²，房屋所有权人为杨一鸣，规划用途为住宅，价值时点为二〇二二年二月二十三日，评估目的是为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

依据委托人提供的有关资料和现场勘察情况以及国家对房地产估价的有关规定，结合评估目的，在本报告中已说明的假设与限制条件下，遵循必要的评估程序与原则，选取比较法，并参照现场状况确定评估对象在价值时点的房地产市场总价为 1574.25 万元（大写：人民币壹仟伍佰柒拾肆万贰仟伍佰元整），单价为 22438 元/m²（大写：人民币每平方米贰万贰仟肆佰叁拾捌元整）。

山西家豪房地产资产评估有限公司

法定代表人：郭耀庭

二〇二二年四月七日

目 录

一、估价师声明.....	4
二、评估假设和限制条件.....	5
三、评估结果报告.....	8
(一) 评估委托人.....	8
(二) 房地产估价机构.....	8
(三) 评估目的.....	8
(四) 评估对象.....	8
(五) 价值时点.....	10
(六) 价值类型.....	10
(七) 估价原则.....	10
(八) 评估依据.....	12
(九) 评估方法.....	13
(十) 评估结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师 (签字)	14
(十二) 实地查勘期.....	15
(十三) 评估作业期.....	15
(十四) 报告使用特别提示.....	15
四、附 件.....	17

一、估价师声明

我们根据自己的专业知识和执业道德，在此郑重声明：

1. 我们在评估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. 评估报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论，但受到评估报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。
3. 我们与评估报告中的评估对象没有现实或潜在的利益，与评估委托人及评估利害关系人没有利害关系。
4. 我们对评估报告中的评估对象、评估委托人及评估利害关系人没有偏见。
5. 我们是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》、委托人提供的有关资料及我公司掌握的有关评估资料进行分析，形成意见和结论，撰写本评估报告。
6. 注册房地产估价师于二〇二二年二月二十三日对评估报告中的评估对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。
7. 没有外部专家和单位对评估报告提供专业帮助。

二、评估假设和限制条件

本评估报告中的分析、意见、结论受以下及本评估报告中已说明的假设和限制条件的限制:

(一) 假设条件

1. 一般假设

(1) 价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场。

(2) 评估对象产权明晰, 手续齐全, 可在公开市场上自由转让。

(3) 任何有关评估对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

(4) 评估对象的房屋所有权人、坐落、用途等相关信息依据了委托人提供的太原市不动产登记中心出具的《不动产权利及其他事项登记信息》和《不动产登记证明》及评估对象的《房屋所有权证》(部分)复印件所载内容。如上述情况发生变化, 评估结果需做相应调整。

(5) 本次估价以评估委托人提供的与评估对象有关的相关资料真实、合法、准确、完整为前提。如因委托人提供资料有误而造成评估值失实, 估价机构和评估人员不承担相应责任。

(6) 本报告以评估委托人领勘准确性为估价前提。

(7) 评估对象的权益没有争议, 不考虑委托估价房地产的连带责任及估价范围以外的法律问题。

(8) 本报告未考虑国家政策、经济环境及物业本身的物理状况等因素发生的重大变动, 且这些变动会对评估结果产生重大影响。

(9) 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响评估对象价值的重大因素给予了关注,在无理由怀疑评估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,假定评估对象能正常安全使用。

(10) 评估人员对评估对象的现场查勘仅限于评估对象的外观,并未对评估对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验,因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备,本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题,符合国家有关技术、质量、验收规范,且符合国家有关安全使用标准。

(11) 本报告的评估结果是在税费正常负担情况下的市场价格,且未扣除拍卖或变卖过程中将产生的评估费、拍卖费、律师费等财产处置费用,如上述条件发生变化,评估结果需做相应调整。

(12) 委托人提供的资料未明确评估对象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)相关情况,本报告假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

(13) 本次评估未考虑评估对象可能存在的抵押、租赁、用益物权及占用使用情况等因素对评估结果的影响

2. 背离事实假设

根据《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)明确规定,“在房地产司法拍卖估价中,评估价值的影响因素应包括拍卖房地产的瑕疵,但不应包括拍卖房地产被查封及拍卖房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权”。根据委托人提供的资料,评估对象在价值时点被查封,本报告未考

虑该因素对评估对象市场价格的影响。

(二) 限制条件

1. 本评估报告的评估结果仅作为委托人在本评估目的——为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据下使用，不对其他用途负责。

2. 本公司不承担任何第三者对本评估报告的任何部分内容进行修改的责任。本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

3. 本评估报告使用期限自报告出具之日起计算为壹年，即自二〇二二年四月七日至二〇二三年四月六日止。在评估报告有效期内，评估对象自身状况及房地产市场等状况发生变化，均会对评估结果产生一定影响。如果上述因素的变动对评估结果产生明显影响时，不能直接使用本评估结论，须委托本公司重新评估。

4. 未经本公司和评估人员同意，评估报告不得向委托人、相关当事人及报告审查部门以外的单位或个人提供，凡因使用报告不当引起的后果，本公司和评估人员不承担相应的责任。

5. 未经我公司允许本评估报告全部或部分内容不得公开发表，报告解释权为本公司所有。

本次估价是基于上述假设和限制条件成立，如以上假设和限制条件发生变化，本报告结果必须做相应调整。

三、评估结果报告

(一) 评估委托人

委 托 人：北京市第二中级人民法院

(二) 房地产估价机构

机构名称：山西家豪房地产资产评估有限公司

法定代表人：郭耀庭

地 址：太原市迎泽区新建路 95 号

备案等级：壹级

证书编号：[晋]房估 01180264

(三) 评估目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四) 评估对象

1. 评估对象实物状况

评估对象为杨一鸣所购买的位于山西省太原市星河西路 8 号 7 幢 26-27 层 2601 号的房地产，所在小区名称为“星河湾一号院”。具体情况如下：

评估对象坐落	山西省太原市星河西路8号7幢26-27层2601号		
建筑结构	钢筋混凝土	建成年代	2011年
用途	住宅	建筑面积	701.6m ²
楼层	26-27/27	朝向	南北
外观情况	评估对象所在楼幢1-3层外墙干挂石材，4层以上外墙喷真石漆，楼道地面铺瓷砖，墙面贴马赛克和瓷砖，顶部刮白，外观维护状况良好。		
户型格局	复式结构，26层两室两厅一厨三卫、储藏室；27层两室一影音室、储藏室及公共活动区域。		

室内状况	评估对象入户为防盗门, 室内为精装修, 客厅及餐厅瓷砖铺地, 墙面干挂石材, 造型吊顶, 中间部分为挑空, 木包门套; 卧室、储藏室等房间内木地板铺地, 墙面贴壁纸, 造型吊顶, 房间内带衣柜、衣帽间等; 卫生间瓷砖铺地, 墙面贴瓷砖至顶, 吊顶, 安装浴盆、淋浴等卫浴用具; 厨房瓷砖铺地, 墙面瓷砖贴至顶, 吊顶, 整体橱柜、吊柜; 室内楼梯瓷砖踏步, 铁艺护栏。
配套设施	评估对象配有上下水、电、暖、燃气、讯、楼宇对讲、电梯、中央空调、净水系统等设施设备。

2. 评估对象权利状况

房地产权登记信息: 根据委托人提供的太原市不动产登记中心出具的《不动产权利及其他事项登记信息》和评估对象《房屋所有权证》(部分)复印件, 产权证号为晋房权证并字第 S201423236 号, 房屋所有权人为杨一鸣, 共有情况为单独所有, 房屋坐落为星河西路 8 号 7 幢 26-27 层 2601 号, 建筑面积为 701.6 m², 规划用途为住宅, 房屋性质为其它。

查封登记信息: 查封机关为北京市第二中级人民法院, 查封文件(文号)为(2021)京 02 执 1486 号, 查封期限为 2021 年 12 月 6 日起至 2024 年 12 月 5 日止。

抵押权登记信息: 根据委托人提供的《不动产登记证明》[晋(2019)太原市不动产证明第 0044403 号]复印件, 证明权利或事项为抵押权, 权利人为东兴证券股份有限公司, 义务人为杨一鸣, 坐落为星河西路 8 号 7 幢 26-27 层 2601 号, 抵押方式为一般抵押, 履行债务期限为 2019 年 5 月 13 日起至 2020 年 5 月 13 日止, 被担保主债权数额为 720 万元, 债务人为杨建新、樊梅花。

3. 评估对象区位状况

评估对象所在小区位于星河西路 8 号星河湾一号院, 太原星河湾定位较高, 属于高端系列楼盘, 绿化覆盖率较高, 每个园区都设有喷泉游泳池

儿童游乐设施与老年活动场所, 小区人车分流, 地下停车位充足。该小区北临龙城南街、南临星河南路、西临星河路、东临星河中路, 距滨河东路、龙城大街等交通主次干道较近, 道路通达度较好; 周边通有 13 路、839 支路、877 路内环、877 路外环、K839 路等公交线路, 且距公交站较近, 公共交通较便利。

评估对象所在区域已实现七通 (通路、通电、通讯、通给水、通下水、通暖、通燃气), 基础设施较完善; 所在区域范围内有加洋双语小学等教育机构; 有山西白求恩医院等医疗机构; 有中国民生银行、中国银行、中国农业银行、山西银行等金融机构设立的营业网点, 所在区域公共配套设施有待进一步完善。

(五) 价值时点

委托人未明确价值时点, 本次估价以现场勘察日 2022 年 2 月 23 日作为价值时点。

(六) 价值类型

根据评估目的, 本次估价确定的价值类型为市场价格。

市场价格简称市场价或市价, 是一般价格 (平均价格), 而不是个别价格 (成交价格)。某种或某宗房地产在某一时间的市场价格, 简要地说, 是该种房地产在该时间的现实市场上的平均交易价格。

(七) 估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则及合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则。

1. 独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是要求估价机构和估价师在估价中不应受包括委托人在内的任何单位和个人的干扰,不应带着自己的情感、好恶和偏见,不应偏袒相关当事人中的任何一方,要求站在中立的立场上,凭借估价专业知识、经验和应有的职业道德,实事求是、公平正直地作出对各方评估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

合法原则要求评估结果是在依法判定的评估对象状况下的价值或价格原则。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释,国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策,还要依据评估对象所在地的有关地方性法规(民族自治地方应同时依据有关自治条例和单行条例)及所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策以及评估对象的不动产登记簿(房屋登记簿、土地登记簿)、权属证书、有关批文和合同等(如规划意见书、国有建设用地使用权出让招标文件、国有建设用地使用权出让合同、房地产转让合同、房屋租赁合同等)。

3. 价值时点原则

价值时点要求评估结果是在结合评估目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。房地产估价之所以要遵循价值时点原则,是因为影响房地产价格的因素是不断变化的,房地产市场是不断变化的,从而房地产价格或价值是不断变化的。本次估价对房地产的市场情况及其自身情况的界定,均以价值时点的状况为准。

4. 替代原则

替代原则要求评估结果与评估对象类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。之所以要遵循替代原则,是因为根据经济学原理,在同一个市场上相同的商品有相同的价格。评估结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。同一供求范围内,在用途、规模、档次、建筑结构等方面类似的房地产之间具有互相影响作用,其价格会相互牵制而趋于一致。

5. 最高最佳利用原则

评估结果应在评估对象最高最佳利用状况下的价值或价格。所谓最高最佳利用是指在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用,包括最佳的用途、规模、档次等。

(八) 评估依据

本次评估依据包括中华人民共和国全国人大及其常委会、国务院、住房和城乡建设部、自然资源部及当地人民政府有关部门颁布的有关法规和政策文件、委托人提供的有关资料、我公司掌握的房地产市场行情和评估人员实地查勘所获取的资料。具体资料如下:

1. 有关法律、法规和规范性文件

(1) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年8月26日第三次修正,自2020年1月1日起施行);

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2019年8月26日第三次修正,自2020年1月1日起施行);

(3) 《中华人民共和国资产评估法》(中华人民共和国主席令第四十六号,自2016年12月1日起施行);

- (4) 《中华人民共和国民法典》（自 2021 年 1 月 1 日起施行）；
- (5) 《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- (6) 《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；
- (7) 《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》（2018 年 9 月 1 日施行）；
- (8) 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（[2021]37 号）；
- (9) 其他有关法律、法规和规范性文件。

2. 委托人提供的资料

- (1) 《北京市第二中级人民法院委托书》[(2021)京 02 执 1486 号]；
- (2) 太原市不动产登记中心出具的《不动产权利及其他事项登记信息》和《房屋所有权证》（部分）复印件；
- (3) 《不动产登记证明》[晋（2019）太原市不动产证明第 0044403 号]复印件；
- (4) 委托人提供的其他相关资料。

3. 我公司实地查勘、搜集和掌握的有关资料

（九）评估方法

根据《房地产估价规范》，房地产估价的主要方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。评估方法的选择应按照《房地产估价规范》，遵循客观、独立、公正的原则，根据当地房地产市场发育情况并结合评估对象的具体特点及评估目的，选用适当的评估方法。

根据委托人提供资料，评估人员进行了市场调查。评估对象用途为住宅，在本地区内有较多的类似交易案例，适宜采用比较法进行评估，从而

较为准确的反映评估对象的市场价格;目前市场上的类似房地产出租租金收入不足以反映房地产市场价格,收益法测算结果远远偏离正常市场价格,故不宜采用收益法进行评估;评估对象为开发完成且正常使用的物业,成本累加不能客观反映房地产市场价格,故不宜采用成本法进行评估,亦不符合假设开发法应用条件和适用范围。因此,评估人员选取比较法对本报告中评估对象进行评估。

比较法是选取一定数量的可比实例,将它们与评估对象进行比较,根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到评估对象价值或价格的方法。

(十) 评估结果

依据委托人提供的有关资料和现场勘察情况以及国家对房地产估价的有关规定,结合评估目的,在本报告中已说明的假设与限制条件下,遵循必要的评估程序与原则,选取比较法,并参照现场状况确定评估对象在价值时点的房地产市场总价为 1574.25 万元(大写:人民币壹仟伍佰柒拾肆万贰仟伍佰元整),单价为 22438 元/m²(大写:人民币每平方米贰万贰仟肆佰叁拾捌元整)。

(十一) 注册房地产估价师(签字)

姓名	注册号	签名	签名日期
李海玲	1420050017	李海玲	2022.4.7
茹松平	1420140012	茹松平	2022.4.7

(十二) 实地查勘期

二〇二二年二月二十三日

(十三) 评估作业期

二〇二二年二月二十三日至二〇二二年四月七日

(十四) 报告使用特别提示

1. 本评估报告使用期限自报告出具之日起计算为壹年。
2. 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。
3. 本报告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。
4. 评估对象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。
5. 在本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，如评估对象自身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。
6. 本公司不承担任何第三者对本评估报告的任何部分内容进行修改的责任。本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而导致可能的损失，本估价机构不承担责任。

7. 本报告中最终的评估总价值精确到佰位，单位为万元。
8. 如发现本报告内的文字或数字因校印或其他原因出现误差时，请及时通知本公司进行更正。
9. 本报告一式柒份具有同等法律效力。

四、附 件

(一)《北京市第二中级人民法院委托书》[(2021)京 02 执 1486 号]
(复印件)

(二)太原市不动产登记中心出具的《不动产权利及其他事项登记信息》和《房屋所有权证》(部分)(复印件)

(三)《不动产登记证明》[晋(2019)太原市不动产证明第 0044403 号](复印件)

(四)现场勘察表(复印件)

(五)现场勘察照片

(六)评估对象区域位置图

(七)房地产估价机构营业执照(复印件)

(八)房地产估价机构备案证书(复印件)

(九)房地产估价师注册证书(复印件)

(十)鉴定人承诺书

北京市第二中级人民法院

委托书

(2021)京02执1486号

山西家豪房地产资产评估有限公司：

我院在执行东兴证券股份有限公司与杨一鸣,杨建新,樊梅花抵押合同纠纷一案中,需确定下列财产的处置参考价。依照《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》第二条、第十四条、第十七条、第十九条规定,委托你机构对财产进行评估,请你机构在收到本委托书之日起三十日内出具评估报告。评估报告应当载明评估财产的基本情况、评估方法、评估标准、评估结果以及有效期等内容。不能在期限内完成评估的,应当在期限届满五日前申请延长期限,延期次数不超过两次,每次不超过十五日。

需评估的财产如下：

被执行人杨一鸣名下位于：

1. 建设南路 202 号 1 幢 3 层商业 3001 号：
611.90999999999994 m²【不动产权证号：晋（2019）太原市不动产权第 0030527 号】；
2. 建设南路 202 号 1 幢 2 层商业 2001 号：
611.58000000000004 m²【不动产权证号：晋（2019）太原市不动产权第 0030525 号】；
3. 建设南路 202 号 1 幢 1 层商业 1001 号：
642.24000000000001 m²【不动产权证号：晋（2019）太原市不动产权第 0030523 号】；

4. 星河西路8号7幢26-27层2601号:701.60000000000002
m²【不动产权证号: S201423236】。



承办人: 苏法官、姬法官

联系电话: 010-87553243、010-87553239

本院地址: 北京市丰台区方庄路10号北京市第二中级人
民法院执行一庭

打印于2022年3月7日。仅供北京市第二中级人民法院使用，再次复印无效。

注：商品房买卖合同备案信息及2016年9月30日不动产统一登记以前，房屋登记信息、各开发区土地登记信息，需到太原市房产交易服务中心、原各开发区国土局或山西转型综合改革示范区土地管理局查询核实。



1 本

不动产权利及其他事项登记 信息

不动产单元号：140105005007GB00009F00080041

登记在第 2 页

抵押权登记在第 3-4 页

地役权登记在第 页

预告登记在第 页

异议登记在第 页

查封登记在第 5 页



房地产权登记信息（独幢、层、套、间房屋）				
不动产单元号： 140105005007GB00009F00080041			房地坐落： 星河西路8号7幢26-27层2601号	
业务号				
内容				
房屋所有权人	杨一鸣	杨一鸣		
证件种类				
证件号	140107199005096630	140107199105096638		
房屋共有情况				
权利人类型				
登记类型	首次登记	首次登记		
登记原因	其他房屋产权	其他房屋产权		
土地使用权人				
独用土地面积 (m ²)				
分摊土地面积 (m ²)				
土地使用期限	起 止	起 止		
房地产交易价格 (万元)				
规划用途	住宅	住宅		
房屋性质	其它	其它		
房屋结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构		
所在层数/总层数	26/27	26/27		
建筑面积 (m ²)	701.6	701.6		
专有建筑面积 (m ²)				
分摊建筑面积 (m ²)				
竣工时间				
不动产权证书号	Y201200205	S201423236		
登记时间				
登簿人				
附记				

抵押权登记信息

不动产单元号: 140105005007GB00009F00080041

抵押不动产类型: 土地 土地和房屋 林地和林木
 土地和在建建筑物 海域 海域和构筑物 其他

业务号				
内容				
抵押权人	杨一鸣	交通银行股份有限公司山西省分行	交通银行股份有限公司山西省分行	杨一鸣
证件种类				
证件号	140107199005096630		140000106035513 2-1	140107199105096638
抵押人			杨一鸣	
抵押方式	一般抵押	一般抵押	一般抵押	一般抵押
登记类型	其他登记	其他登记	其他登记	其他登记
登记原因	其他抵押权	其他抵押权	其他抵押权	其他抵押权
在建建筑物坐落	星河西路8号7幢26-27层2601号	星河西路8号7幢26-27层2601号	星河西路8号7幢26-27层2601号	星河西路8号7幢26-27层2601号
在建建筑物抵押范围				
被担保主债权数额(万元)	1831.800000	1831.800000	1282.000000	1282.000000
最高债权额(万元)				
债务履行期限(债权确定期间)	2011年01月27日 起 2031年01月27日 止	2011年01月27日 起 2031年01月27日 止	2011年01月27日 起 2031年01月27日 止	2011年01月27日 起 2031年01月27日 止
最高债权确定事实和数额(万元)				
担保范围				
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定				
不动产登记证明号	YD201200206	YD201200206	T201502013	T201502013
登记时间	2012年05月29日	2012年05月29日	2014年12月29日	2014年12月29日
登簿人				
注销抵押业务号				
注销抵押原因				
注销时间				
登簿人				
附记	登记时间: 2012年05月29日 ;	登记时间: 2012年05月29日 ;	登记时间: 2014年12月29日 ;	登记时间: 2014年12月29日 ;

抵押权登记信息

不动产单元号: 140105005007GB00009F00080041

抵押不动产类型: 土地 土地和房屋 林地和林木
 土地和在建建筑物 海域 海域和构筑物 其他

业务号				
内容				
抵押权人	东兴证券股份有限公司			
证件种类	营业执照			
证件号	91110000710935441G			
抵押人	杨一鸣			
抵押方式	一般抵押			
登记类型	首次登记			
登记原因	合同设立			
在建建筑物坐落	星河西路8号7幢26-27层2601号			
在建建筑物抵押范围				
被担保主债权数额(万元)	720.000000			
最高债权额(万元)				
债务履行期限(债权确定期间)	2019年05月13日 起 2020年05月13日 止			
最高债权确定事实和数额(万元)				
担保范围				
是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定				
不动产登记证明号	晋(2019)太原市不动产证明第0044403号			
登记时间	2019年07月02日 14时00分13秒			
登簿人				
注销抵押业务号				
注销抵押原因				
注销时间				
登簿人				
附记	登记时间: 2019年07月02日 14时00分13秒;			

140

查封登记信息

不动产单元号: 140105005007GB00009F00080041

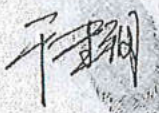

业务号 内容				
查封机关	北京市第二中级人民法院			
查封类型				
查封文件	(2021)京02执1486号			
查封文号	(2021)京02执1486号			
查封期限	2021-12-06 00:00:00.0起 2024-12-05 23:59:59.0止			
查封范围	星河西路8号7幢26-27层2601号			
登记时间	2021年12月07日 09时18分00秒			
登簿人				
解封业务号				
解封机关				
解封文件				
解封文号				
登记时间				
登簿人				
附记	登记时间: 2021年12月07日 09时18分00秒;			



档案证明查询专用章 1401019268396

太原市房产转移登记申请书

太原市房产交易服务中心:



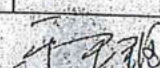
申请人情况	<input checked="" type="checkbox"/> 单独所有		<input type="checkbox"/> 共同共有		<input type="checkbox"/> 按份共有	
	权利人姓名	证件类型	证件号码	份额	联系方式	
	杨一鸣	身份证	140107199105096638	100%		
	代理人	于建钢	身份证	142222197807061511		
	<input checked="" type="checkbox"/> 单独所有		<input type="checkbox"/> 共同共有		<input type="checkbox"/> 按份共有	
	义务人姓名	证件类型	证件号码	份额	联系方式	
	太原星河湾房地产开发 有限公司	营业执照	140100103047719	100%		
	代理人	张珍凤	身份证	140104198105014125		
申请登记内容	房屋所有权证号	D201320988	房屋坐落	星河西路8号 7幢 单元2627层2601号		
	房地产转移	因 <input checked="" type="checkbox"/> 买卖、 <input type="checkbox"/> 互换、 <input type="checkbox"/> 赠与、 <input type="checkbox"/> 继承、受遗赠、 <input type="checkbox"/> 房屋分割、合并、 <input type="checkbox"/> 以房屋出资入股、 <input type="checkbox"/> 法人、组织分立、合并、 <input type="checkbox"/> 其他情形，现申请以上房地产转移登记。				
<p>申请人承诺所提交的申请登记材料、申请信息真实、合法、有效，如有不实由申请人承担一切法律责任。特此承诺。</p> <p>权利人: _____ 义务人: _____</p> <p>代理人:  代理人: </p> <p>申请日期: 2014.12.9</p>						



04

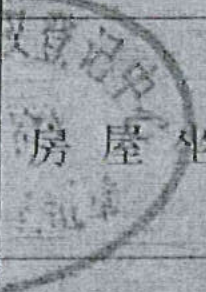
太原市房屋抵押登记申请书

太原市房地产产权登记中心:

申请人情况	抵押权人	交通银行股份有限公司山西省分行	法定代表人	朱军光
	证件类型	营业执照	证件号码	140000106031513
	代理人	李彪	联系方式	5220813
	证件类型	身份证	证件号码	14010219610430017
	抵押人	杨一鸣		
	证件类型	身份证	证件号码	140101199105096638
	共有情况	<input type="checkbox"/> 共同共有 <input type="checkbox"/> 按份共有 (所占份额:)		
	共有人			
	证件类型	身份证	证件号码	
	代理人	于建钢	联系方式	13453168382
	证件类型	身份证	证件号码	142222197807061511
	申请登记内容	房屋坐落	星河西路8号7幢26-27层601号	面积
房屋所有权证号		S001023236	共有证号	
债务人		杨一鸣		
被担保债权数额		1282万元整		
债务履行期限		2011.01.27 至 2031.01.27		
申请人申请对以上房地产设立预购商品房抵押权登记转为一般抵押权登记 申请人承诺所提交的申请登记材料、申请信息真实、合法、有效,如有不实,由申请人承担一切法律 责任。特此承诺。  抵押权人: (公章) 抵押人: 杨一鸣 (公章) 代理人: 于建钢 申请日期: 2015年1月21日				
询问笔录				
抵押权人		抵押人		
1. 申请人意思表示是否真实? <input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		1. 申请人意思表示是否真实? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
2. 房屋是否为共有? <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否		2. 房屋是否为共有? <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
其他事宜:		其他事宜:		
询问人	贾若楠	询问时间	2015.1.21	
被询问人签名				
填表说明				
1. 本表填写对象为设立房地产抵押登记的申请人;该表可从房地产登记机构的网站下载至 word 文档后,根据填表说明并参考所附样表进行填写,填写完毕后向房屋所在地房地产登记机构申请相关登记。 2. 申请人为自然人的,记载身份证明上的姓名;申请人为法人、其他组织的,记载身份证明上的法定名称,法人或其他组织的身份证明为《营业执照》、《事业单位法人证书》、《社会团体法人登记证书》等。 3. 共有情况分为共同共有、按份共有。按份共有时所占份额应填写共有人之间约定的份额,份额应按分数、百分比或面积方式表示,无共有人时无需填写共有情况栏目。 4. 如有疑问可致电本地房地产登记机构询问,联系电话:0351-4942587。				

晋 房权证 并 字第 S201423236 号

房屋所有权人		杨一鸣		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		星河西路8号7幢26-27层2601号		
登记时间		2014年12月29日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	27	701.6	622.33	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至	



不动产登记证明



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对申请人申请登记的本证明所列不动产权利或登记事项，经审查核实，准予登记，颁发此证明。



2019年07月02日

中华人民共和国国土资源部监制
编号NO 14001016507

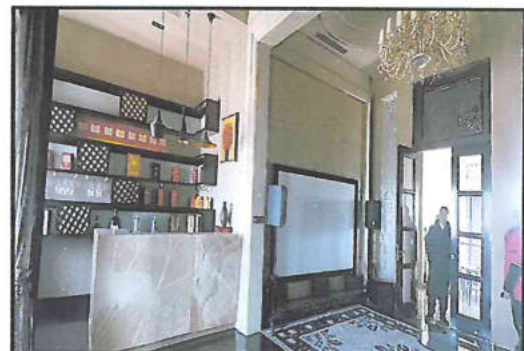
晋 (2019) 太原市 不动产证明第 0044403 号

证明权利或事项	抵押权
权利人(申请人)	东兴证券股份有限公司
义务人	杨一鸣
坐落	星河西路8号7幢26-27层2601号
不动产单元号	140105 005007 GB00009 F00080041
其他	不动产证号: S201423296 抵押方式: 一般抵押 被担保主债权数额: 720万元 履行债务期限: 2019年05月13日起2020年05月13日止 抵押面积: 房屋建筑面积701.6平方米 债务人: 杨建新、樊梅花
附记	

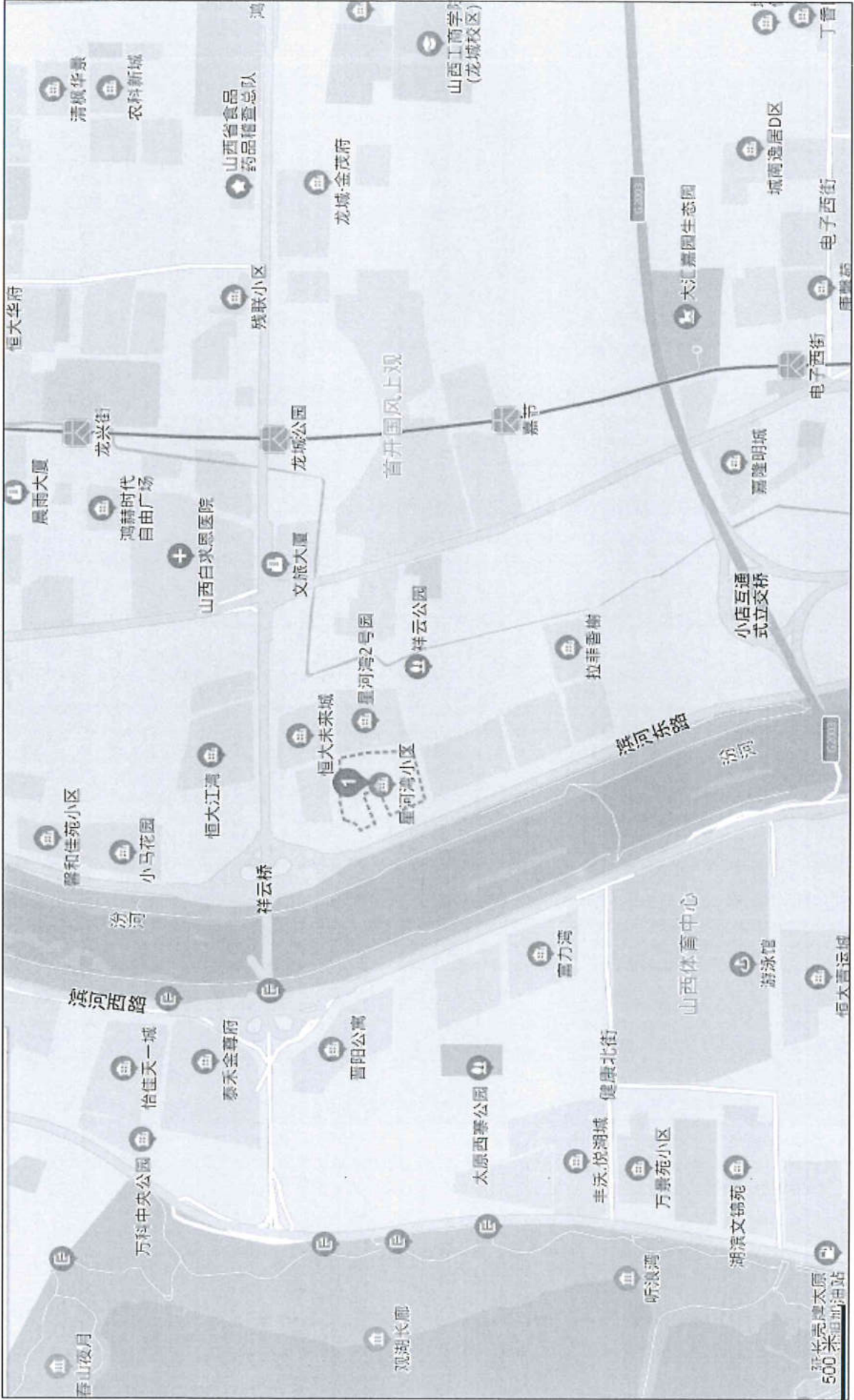
现场勘察表

第 页, 共 页

现场勘察地点	太原祁河西路8号7#楼26-27层2601号		
<p>一. “星河湾一号园”. 26-27层复式结构, 南北.</p> <p>二. 26层: 2卧1客厅1餐厅1厨卫. 储藏室. 精装修.</p> <p>27层: 2卧1客厅其余为公共区域. 储藏室. 带阳台.</p> <p>公共区域: 瓷砖地面. 墙面干挂石材. 造型吊顶. 中门为挑空. 木门套.</p> <p>卧室及储藏室房间内: 木地板铺地, 墙面壁纸. 造型吊顶. 卫生间为瓷砖地. 墙, 顶棚吊顶. 安装浴盆. 淋浴. 暖气. 房间内带衣柜, 梳妆台.</p> <p>厨房: 瓷砖地. 墙. 吊顶. 整体橱柜. 吊柜.</p> <p>室内楼梯: 瓷砖踏步. 铁艺扶手.</p> <p>三. 配套: 上水. 下水. 电. 地暖. 中央空调. 电梯. 入户扶手. 暖气. 净水系统.</p> <p>四. 备注: 被申请方律师.</p>			
委托人			
勘察人	苏松平	申请人或代理人	
勘察日期	2022年2月23日	被申请人或代理人	张磊 2022.2.23
其他相关人员			



估价对象区域位置图





统一社会信用代码

911401002761855286

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。



名称 山西家豪房地产资产评估有限公司
 类型 有限责任公司(自然人投资或控股)
 法定代表人 郭耀庭

注册资本 贰佰壹拾伍万圆整
 成立日期 1996年12月10日
 营业期限 / 长期
 住所 太原市迎泽区新建路95号

经营范围 房地产开发项目可行性研究；房地产中介信息咨询；房地产评估；房地产学术交流；房地产信息咨询服务；软件开发；数据处理；土地评估；资产评估。（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）



登记机关

2022年

01月06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：山西家豪房地产资产评估有限公司
法定代表人：郭耀庭
(执行事务合伙人)

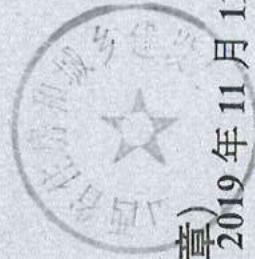
住所：太原市迎泽区新建路95号

统一社会信用代码：911401002761855286

备案等级：壹级

证书编号：【晋】房估01180264

有效期限：2022年11月11日



发证机关(公章)
2019年11月11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. 00202679

仅用于估价报告附件

姓名 / Full name

李海玲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

140581197409184844

注册号 / Registration No.

1420050017

执业机构 / Employer

山西家豪房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-10

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. 00228020

仅用于估价报告附件

姓名 / Full name

茹松平

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

140522198111205328

注册号 / Registration No.

1420140012

执业机构 / Employer

山西家豪房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-5-20

持证人签名 / Bearer's signature



鉴定人承诺书

本人接受人民法院委托，作为诉讼参与人参加诉讼活动，依照国家法律法规和人民法院相关规定完成本次司法鉴定活动，承诺如下：

一、遵循科学、公正和诚实原则，客观、独立地进行鉴定，保证鉴定意见不受当事人、代理人或其他第三方的干扰。

二、廉洁自律，不接受当事人、诉讼代理人及其请托人提供的财物、宴请或其他利益。

三、自觉遵守有关回避的规定，及时向人民法院报告可能影响鉴定意见的各种情形。

四、保守在鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私，不利用鉴定活动中知悉的国家秘密、商业秘密和个人隐私获取利益，不向无关人员泄露案情及鉴定信息。

五、勤勉尽责，遵照相关鉴定管理规定及技术规范，认真分析判断专业问题，独立进行检验、测算、分析、评定并形成鉴定意见，保证不出具虚假或误导性鉴定意见；妥善保管、保存、移交相关鉴定材料，不因自身原因造成鉴定材料污损、遗失。

六、按照规定期限和人民法院要求完成鉴定事项，如遇特殊情形不能如期完成的，应当提前向人民法院申请延期。

七、保证依法履行鉴定人出庭作证义务，做好鉴定意见的解释及质证工作。

本人已知悉违反上述承诺将承担的法律后果及行业主管部门、人民法院给予的相应处理后果。

承诺人

鉴定机构

二〇二一年四月七日

