

涉执房地产处置司法评估报告

估价项目名称：韩少安位于赞皇县西街花园小区二期2号楼3单元902室的一处住宅用途房地产市场价格价值评估

估价委托人：赞皇县人民法院

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

江 艳 1320140019

估价报告出具日期：二〇二二年五月三十一日

估价报告编号：冀金峰【2022】(产)估字第05017号

致估价委托人函

赞皇县人民法院：

受贵法院的委托，我公司秉着独立、客观、公正的原则，对韩少安位于赞皇县西街花园小区二期2号楼3单元902室，建筑面积为139平方米的一处住宅用途房地产在2022年5月18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。按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，对待估房地产的市场价值进行了评估。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赞皇县人民法院向我公司书面提出。

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：2022年3月14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，确定估价对象的估价结果如下：

房地产面积：139平方米

房地产单价：6160元/平方米

房地产总价：85.62万元

大写：捌拾伍万陆仟贰佰元整

（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：

二〇二二年五月三十一日



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。

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	6
六、价值类型	7
七、估价依据	7
八、估价原则	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
附 件	11

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已于2022年5月18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
江艳	1320140019		2022年5月31日
姜根平	1320140018		2022年5月31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《商品房买卖合同》（合同编号：GF-2000-0171）复印件，我们对上述查询信息上记载的面积、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。如权属、面积与实际不符，最终以政府部门认定为准，评估结果亦相应调整。

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、根据赞皇县人民法院出具的《司法鉴定委托书》（2022）冀 0129 委执评 7 号，评估基准日为 2022 年 3 月 14 日，与实际现场勘验日期 2022 年 5 月 18 日不一致，假定价值时点之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。

6、委托方未书面明确估价对象交易税费负担方式，本次评估假设按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

7、委托方未书面明确存在租赁权、用益物权及占有使用情况，估价师经过尽职调查后未发现、掌握相关情况，本次评估假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

8、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。

9、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。

10、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

估价委托人提供的《河北省赞皇县人民法院执行裁定书》记载，裁定查封估价对象，查封期限为三年，本裁定立即执行。估价委托人未提供担保等相关资料，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

根据委托方提供的《商品房买卖合同》（合同编号：GF-2000-0171）记载，买受人为闫海英，同时根据《河北省石家庄市中级人民法院民事判决书》（2021）冀01民终1790号，河北省石家庄市中级人民法院认定现有证据不足以证实闫海英的上述主张，闫海英提供的证据不能证明其对涉案房屋已经取得所有权，其不享有足以排除强制执行的权益，据此判令驳回其诉讼请求，并无不当。故本次评估依据上述裁定，以买受人为韩少安、其余登记内容以合同内容记载为准进行评估。

(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室内为一般装修，各项功能正常，无其他影响房地产价格的不利因素。

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：赞皇县人民法院

地址：赞皇县槐河西路 55 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：张立国

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 2025 年 1 月 23 日

联系电话：0311-86821199

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

依据委托人出具的《司法鉴定委托书》（2022）冀 0129 委执评 7 号，本次评估估价对象为韩少安位于赞皇县西街花园小区二期 2 号楼 3 单元 902 室的一处住宅用途房地产，总建筑面积为 139 平方米。房地产价值包含建筑物所占土地使用权价值、水、电、暖等共有共用设备设施的价值及装饰装修的价值，不包含债权债务。

2、估价对象基本状况

估价对象为韩少安位于赞皇县西街花园小区二期 2 号楼 3 单元 902 室一处住宅用途房地产，韩少安拥有估价对象的房屋所有权和分摊土地使用权，无权属争议，至价值时点，估价对象已被赞皇县人民法院查封，查封

期限为三年，未设定抵押、他项权利登记。

依据委托人提供的《商品房买卖合同》（合同编号：GF-2000-0171），估价对象登记状况如下：

（1）房屋基本信息：买受人为闫海英，项目现定名为尚城雅居二期，建设工程规划许可证号为 201300016，施工许可证号为 130129X130350101，商品房预售许可证号为 2013007，预售商品房批准机关为赞皇县房管所。估价对象为第二幢 3 单元 902 号房，该商品房的用途为居住，属框剪结构，层高为 2.9 米，建筑层数地上 18 层，地下 2 层，该商品房阳台为封闭式。合同约定建筑面积为 139 平方米。

（2）土地基本信息：土地以出让方式取得，位于赞皇县太行西街北侧，中医院西，编号为 201325，土地使用权出让合同号为 201300016，该地块土地面积为 6666.6 平方米，规划用途为住宅，土地使用年限自 2013 年 8 月 31 日至 2083 年 8 月 30 日。

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”（通路、通电、通讯、通供水、通排水、通暖），宗地形状较规则，便于利用，地势平坦，地质条件好，适宜建筑，宗地南临太行西路，交通较便捷。

4、建筑物基本状况

经实地查勘，估价对象为框剪结构，外墙地上二层贴砖，其余刷涂料，地上 18 层，地下 2 层，两梯两户，电梯间地砖地面，内墙抹白，楼道水泥地面，木扶手铁栏杆，未入室内。地基基础承载能力、承重构件完好，楼面整体完好，水、电、暖等基础配套设施齐全。于价值时点维护状况一般，观察为八五成新。

五、价值时点

根据《司法鉴定委托书》（2022）冀 0129 委执评 7 号评估基准日为

2022年3月14日，故本次评估设定价值时点为2022年3月14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2022年3月14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。）；

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》;

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、《赞皇县人民法院司法鉴定委托书》((2022)冀0129委执评7号)复印件;

2、《商品房买卖合同》复印件;

3、《河北省赞皇县人民法院执行裁定书》复印件;

4、《河北省石家庄市中级人民法院民事判决书》复印件;

5、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过充分合理

的论证，确定保持现状用途为最高最佳利用。

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类似房地产交易案例，故可采用比较法评估。

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。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。

假设开发法是求得估价对象后续开发的必要支出及折现率或后续开发的必要支出及应得利润和开发完成后的价值，将开发完成后的价值和后续开发的必要支出折现到价值时点后相减，或将开发完成后的价值减去后续开发的必要支出及应得利润得到估价对象价值或价格的方法。适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可以采用比较法、收益法等成本法以外的方法测算的房地产。本次估价为已建成住宅用途房地产，且在满足合法原则的前提下维持现状为最高最佳利用的状态下，不具有再开发潜力，故不适用此方法。

综上所述，本次评估选用比较法进行估价。

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, 确定估价对象的市场价值:

房地产面积: 139 平方米

房地产单价: 6160 元/平方米


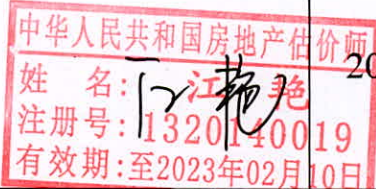
房地产总价: 85.62 万元

大写: 捌拾伍万陆仟贰佰元整

(币种: 人民币; 单价取整至元, 总价取整至百元)

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		2022 年 5 月 31 日
江艳	1320140019		2022 年 5 月 31 日

十二、实地查勘期

实地查勘期为 2022 年 5 月 18 日。

十三、估价作业期

估价作业日期为 2022 年 5 月 18 日-2022 年 5 月 31 日。



附 件

- 1、《赞皇县人民法院司法鉴定委托书》复印件；
- 2、估价对象位置坐落示意图；
- 3、估价对象现场勘查照片；
- 4、《商品房买卖合同》复印件；
- 5、《河北省赞皇县人民法院执行裁定书》复印件；
- 6、《河北省石家庄市中级人民法院民事判决书》复印件；
- 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、房地产估价师注册证书复印件。

赞皇县人民法院 司法鉴定委托书

(2022)冀0129委执评7号

河北金峰房地产评估有限公司：

关于申请人王亚楠与被申请人韩少安借款合同纠纷一案，我院执行庭移送我室对韩少安名下位于赞皇县西街花园小区二期2号楼3单元902室进行评估，根据《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，现委托你公司对韩少安名下位于赞皇县西街花园小区二期2号楼3单元902室进行评估（评估基准日为2022年3月14日）。现将有关材料移送你公司，请指派有关专业人员在三十个工作日内（特殊情况及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告，评估报告应注明异议期并由参加现场勘验的专业技术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室。

赞皇县人民法院技术室

2022年4月21日

1301280101288

联系人：姜新朝 18531159855

河北省赞皇县人民法院 执行裁定书

(2019)冀0129执591号之一

申请执行人：王亚楠，女，1990年2月5日出生，汉族，
现住赞皇县城馨苑小区。

被执行人：韩少安，男，1987年11月9日出生，汉族，
现住赞皇县许亭乡三阵村第六区10号。

本院在执行王亚楠与韩少安民间借贷纠纷一案中，在执行过程中责令被执行人在指定期限内履行法律文书确定的义务，但被执行人一直未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十二条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条规定，裁定如下：

一、查封被执行人韩少安位于西街花园二期2号楼三单元902房产。

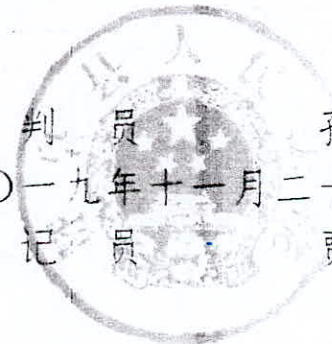
二、查封期限为三年。

三、在查封期间内，未经本院允许，任何人不得转移被查封的财产，不得对被查封财产设定权利负担，不得有妨碍执行的其他行为。

本裁定立即执行。



审 判 员 孙士渊
二〇一九年十一月二十三日
书 记 员 贾 磊



估价对象位置坐落示意图



估价对象现场勘查照片
外部状况照片





vivo X60 - ZEISS
2022/05/18 14:49



vivo X60 - ZEISS
2022/05/18 14:49



vivo X60 - ZEISS
2022/05/18 14:47



周围环境状况照片





营业执照

(副本)

副本编号: 2 - 2



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

统一社会信用代码
911301027468771322

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 张立国

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 2003年03月03日至 长期

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



2022年 01月 11日



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北金峰房地产评估有限公司

法定代表人：张立国
(执行事务合伙人)

住所：石家庄市长安区中山东路466号建华城市广场A座1401

邮政编码：050011

联系电话：0311-86821166、

统一社会信用代码：911301027468771322

组织形式：有限责任公司

注册资本：300万元
(出资数额)

备案等级：一级

证书编号：冀建房估(石)16号

有效期限：2025-01-23



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

2022年01月24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. 00254175

姓名 / Full name

江艳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130102198601182449

注册号 / Registration No.

1320140019

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

2023-2-10

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.



No. 00200279

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

