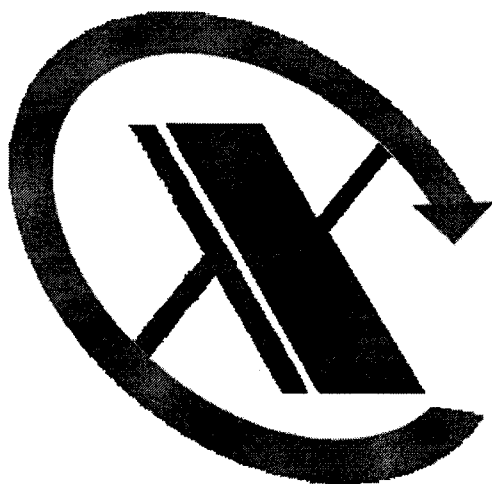


涉执房地产处置司法 评估报告



估价报告编号：冀兴房估[2022]第 S012 号

估价项目名称：石家庄市裕华区翟营南大街 389 号 1 排 2 栋
-2-402 号等 2 处不动产中的仓储房地产市场
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：王丽轩（注册房地产估价师：1320180097）

石磊波（注册房地产估价师：1320180096）

估价报告出具日期：2022 年 6 月 20 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，对申请人平安银行股份有限公司石家庄分行与被申请人白红雷合同、无因管理、不当得利纠纷一案涉及的白红雷名下位于石家庄市裕华区翟营南大街389号1排2栋-2-402号等2处不动产【冀[2017]石家庄市不动产权第0006535号】中的仓储房地产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：白红雷所有的位于石家庄市裕华区翟营南大街389号1排2栋-2-402号等2处不动产中的房地产，建筑面积为26.00平方米，规划用途：仓储。

价值时点：2022年6月15日。

价值类型：市场价格。

估价方法：比较法。

估价结果

建筑面积：26.00平方米；

评估单价：3220元/平方米；

评估总价值：83720元（人民币大写：捌万叁仟柒佰贰拾元整）。

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；

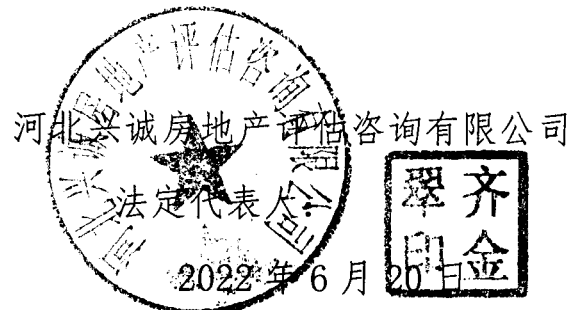
（2）评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(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



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.....	7
(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) 《石家庄市不动产登记资料查询结果》复印件.....	11
(5) 可比实例位置图和外观照片.....	11
(6) 房地产估价机构营业执照复印件.....	11
(7) 房地产估价机构备案证书复印件.....	11
(8) 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。

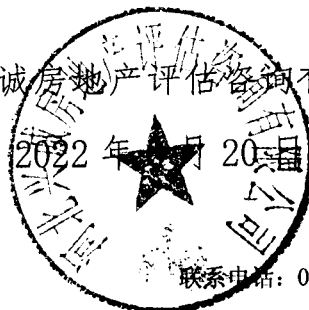
6. 本报告未经估价机构书面同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位或个人提供；报告的全部或部分内容，未经许可不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。

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。

中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：王丽轩 注册号：1320180097 有效期：至2024年7月20日
--

河北兴诚房地产评估咨询有限公司
 地址：平安北大街3号
 电话：1320180097
 联系人：石磊

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。

（5）本次评估假定估价对象不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）。

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已被法院查封；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

由于产权人未到达估价现场，无法确定估价对象具体位置；经咨询委托方并征得其同意，本次以门牌号（其上标号为 402）确定估价对象位置。

（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。

5. 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

估价对象为白红雷所有的位于石家庄市裕华区翟营南大街 389 号 1 排 2 栋-2-402 号等 2 处不动产中的仓储房地产，建筑面积为 26.00 平方米，规划用途为仓储；混合结构，新旧程度一般；估价对象外墙面为瓷砖墙面，铝合金外窗；室内为水泥地面，水泥墙面，木门，塑钢窗；至价值时点，电力配套设施齐全。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 2022 年 6 月 15 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裕华区翟营南大街389号1排2栋-2-402号等2处不动产中的仓储房地产在价值时点的市场价格。

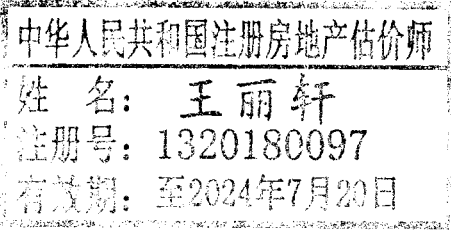
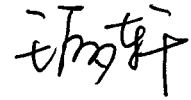
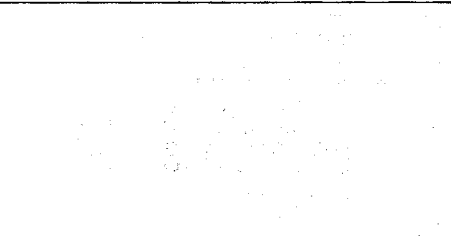

估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果	估价方法	
	比较法	
估价对象	总价（元）	83720
	单价（元/m ² ）	3220
评估价值	总值（元）	83720
	平均单价（元/m ² ）	3220

房地产评估总价值：83720 元（人民币大写：捌万叁仟柒佰贰拾元整）。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名
王丽轩	1320180097	 <p>中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：王丽轩 注册号：1320180097 有效期：至2024年7月20日</p>	 2022年6月20日
石磊波	1320180096		 2022年6月20日

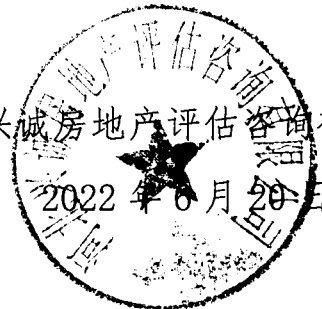
（十二）实地查勘期

2022年6月15日

（十三）估价作业期

2022年6月15日至2022年6月20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) 《石家庄市不动产登记资料查询结果》复印件
- (5) 可比实例位置图和外观照片
- (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) 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

(2022)冀 0105 委评 18 号

河北兴诚房地产评估有限公司：

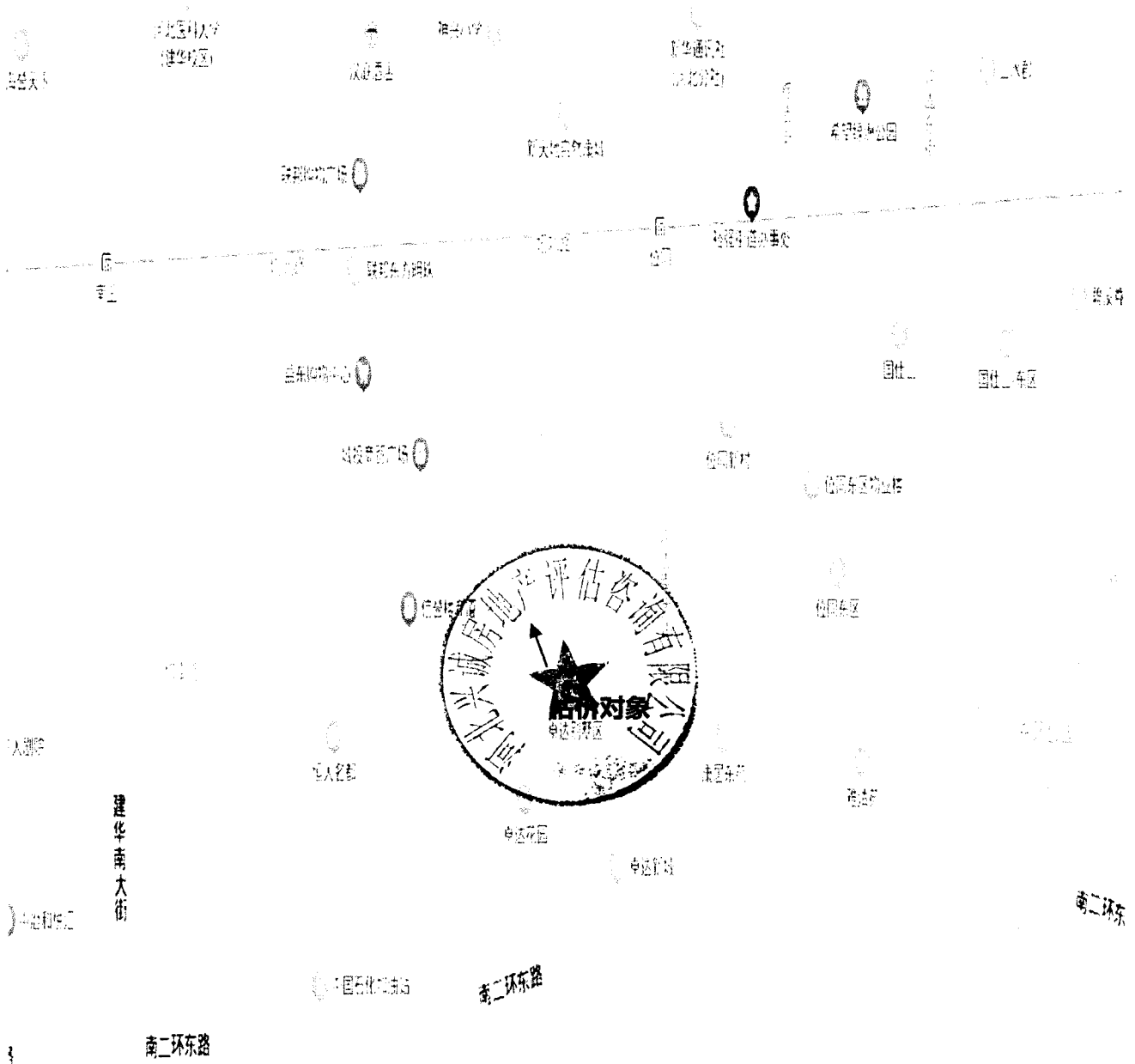
关于申请人平安银行股份有限公司石家庄分行与被申请人白红雷合同、无因管理、不当得利纠纷一案，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，现委托你公司对白红雷名下位于石家庄市裕华区翟营南大街 389 号 1 排 2 栋-2-402 号等 2 处不动产（冀【2017】石家庄市不动产权第 0006535 号）中的仓储依法进行评估。若进不去门，则按所提交房产信息进行评估，基准日为勘验现场当天。请指派专业人员在七日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面评估报告，评估报告应由勘验现场时的专业人员及评估单位在评估报告上签名（盖章）并注明异议期，提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：0311-66879624

2022 年 6 月 8 日

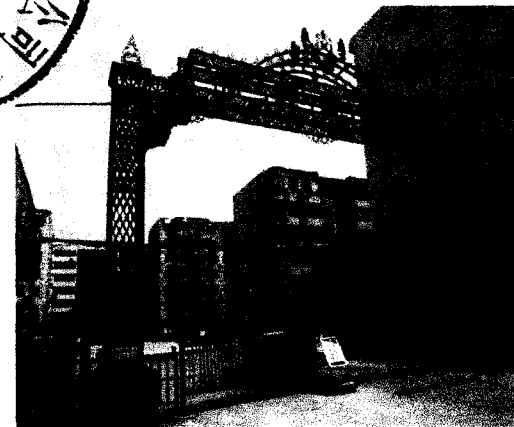
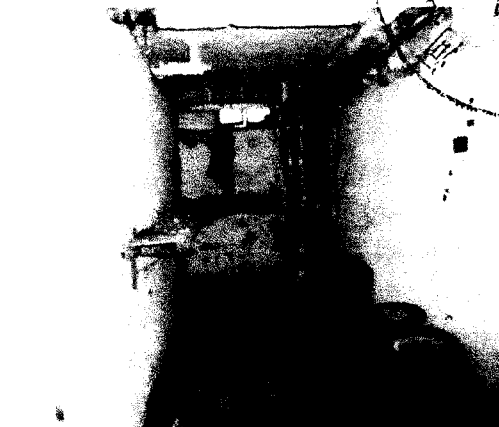
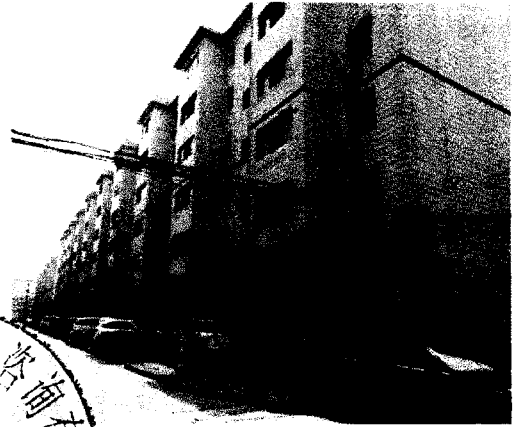
估价对象位置图



估价对象实地查勘情况和相关照片

注册房地产估价师王丽轩、石磊波对估价对象进行了实地查勘。

相关照片：



Q 受理编号：DA2022008074

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：封发 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：

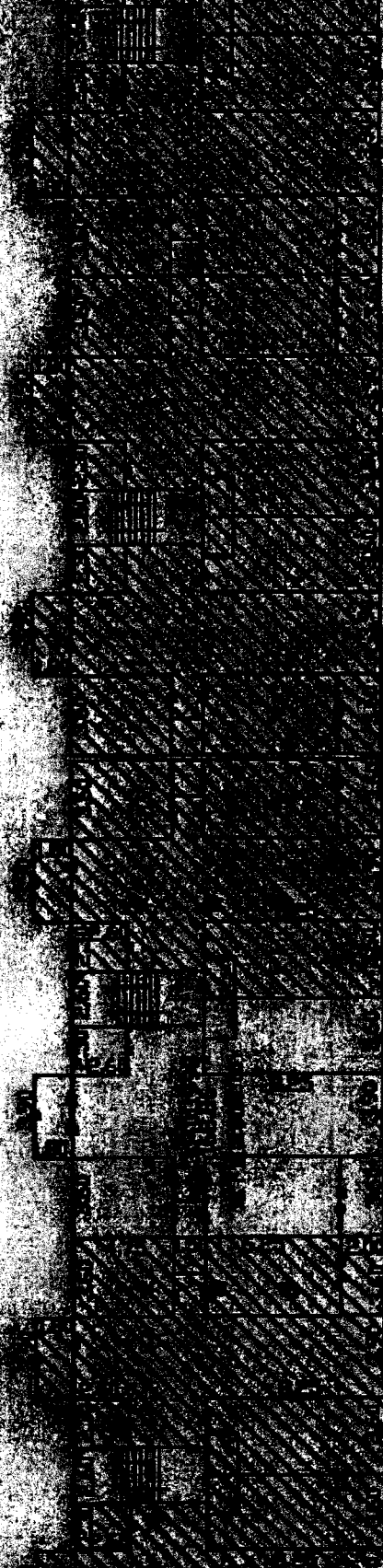
权利内容信息	权利人	白红雷		
	证件类型	身份证		
	证件号码	130124198911160032		
	不动产权证书号	冀(2017)石家庄市不动产权第0006535号		
	共有方式	单独所有	登记原因	买卖
自然状况信息	不动产坐落	裕华区翟营南大街389号1排2栋-2-402等2处		
	建筑面积	168.86m ² /26m ²	登记时间	2017年01月23日
	权利性质	出让	规划用途	成套住宅/仓储
	权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权	土地用途	城镇住宅用地
	土地使用期限	2000年07月29日起2070年07月29日止		
抵押信息	共3条抵押信息，抵押信息详见附表。			
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2453号，查封起止时间：2019年12月17日起2022年12月16日止，查封类型：查封，登记时间：2019年12月17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2022年04月02日 14:07:50，仅供参考使用。			

限制附表

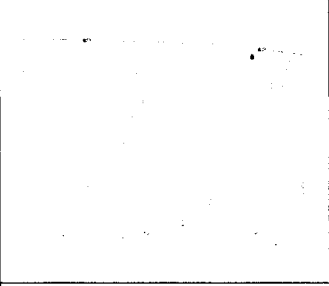

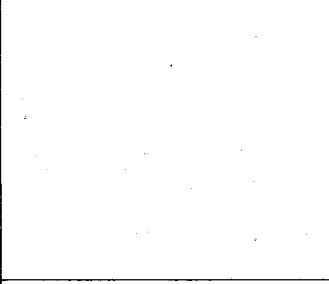


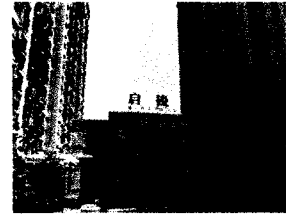
抵押信息	<p>1.抵押权人：平安银行股份有限公司石家庄分行，不动产证明号：冀(2017)石家庄市不动产证明第0005722号，登记类型：首次登记，抵押方式：一般抵押，债权数额：2500000元，债务履行期限：2017年01月22日起2047年01月22日止，登记时间：2017年01月23日。</p> <p>2.抵押权人：石玉冲，不动产证明号：冀(2017)石家庄市不动产证明第0043257号，登记类型：首次登记，抵押方式：一般抵押，债权数额：550000元，债务履行期限：2017年07月05日起2019年07月04日止，登记时间：2017年07月05日。</p> <p>3.抵押权人：安丛云，不动产证明号：冀(2017)石家庄市不动产证明第0064515号，登记类型：首次登记，抵押方式：一般抵押，债权数额：50000元，债务履行期限：2017年11月08日起2018年11月08日止，登记时间：2017年11月09日。</p>
查封信息	<p>2.查封机关：石家庄市新华区人民法院，查封文号：2019冀0105执2453号，查封起止时间：2019年12月17日起2022年12月16日止，查封类型：查封，登记时间：2019年12月17日。</p>

北京武房屋平面图

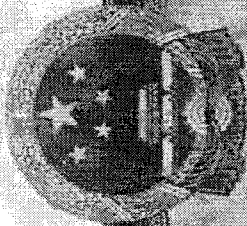
北京市档案馆馆藏 1959 年 11 月 20 日 105 号



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

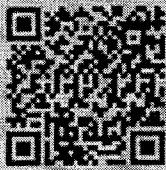


营业执照

统一社会信用代码

911301007468730789

扫描二维码
“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 河北兴诚房地产开发有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 齐金翠

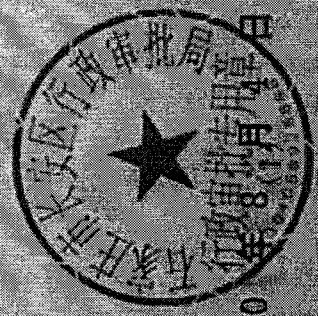
经营范围 房地产价格评估; 土地价格评估; 企业管理咨询; 企业形象策划。
(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)

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大街3号



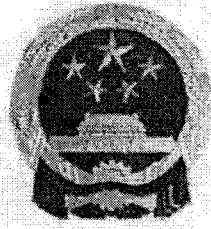
登记机关

2020

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



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：齐金翠
(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. 00252164

姓名 / Full name

王丽轩

性别 / Sex

女



身份证件 / ID No.

130181199005213966

注册号 / Registration No.

1320180097

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

姓名 / Full name

石磊波

性别 / Sex

男



身份证件 / ID No.

130125197002200111

注册号 / Registration No.

1320180006

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

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