



## 涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：冀嘉泽 2022（房估）字第 0102001 号

估价项目名称：清河县长江街南侧、嵩山路东侧（滨江小区  
21#楼 H 单元 701 室）的住宅、仓储用房司  
法评估

估价委托人：清河县人民法院

房地产估价机构：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：张国荣 注册号：1320120029

徐田田 注册号：1320180105

估价报告出具日期：2022 年 2 月 7 日



## 致估价委托人函

清河县人民法院：

受贵院委托，我公司对滕殿国申请执行许金海、黄素君买卖合同纠纷一案中涉及的许金海、黄素君位于清河县长江街南侧、嵩山路东侧（滨江小区 21#楼 H 单元 701 室）的住宅、仓储用房市场价值进行评估。

估价目的：为清河县人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：《房屋所有权证》（清河房权证城区字第 0800531 号）登记估价对象位于清河县长江街南侧、嵩山路东侧（滨江小区 21#楼 H 单元 701 室）的住宅、仓储房地产，房屋所有权人为黄素君、许金海，设计用途为住宅、仓储用房，混合结构，住宅位于第 7 层（总层数 7 层），建筑面积 111.48 平方米；仓储用房位于第 1 层（总层数 1 层），建筑面积 17.55 平方米。含分摊的国有建设用地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务。其它状况详见估价结果报告。

价值时点：2022 年 1 月 14 日

价值类型：房地产市场价格。估价的价值标准为公开市场价格，不考虑抵押、查封等因素的影响。

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 1 月 14 日的房地产价值为人民币 62.87 万元，人民币大写：陆拾贰万捌仟柒佰元整。（详见估价结果明细表）



估价结果明细表

房屋所有权证	房屋所有权人	幢号	房号	用途	总层数	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
清河房权证城区字第 0800531 号	黄素君、许金海	21	701	住宅	7	7	111.48	4916	54.80
			楼前 32	仓储用房	1	1	17.55	4601	8.07
合计							129.03		62.87

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以使用。

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以使用。

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内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. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为





破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

7. 经物业人员介绍，估价对象不存在欠缴的物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金。

8. 根据《瑕疵说明》及估价人员现场踏勘，估价对象现有人居住迁出困难，特提醒报告使用人注意！

9. 评估对象的财产范围包含房屋所有权及分摊的国有建设用地使用权价值，不包含室内可移动物品及其他债权债务。

10. 本报告仅供清河县人民法院确定财产处置参考价时使用。

11. 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即2022年2月7日起至2023年2月6日止。

12. 本估价报告交付估价委托人原件伍份，报告复印件无效。

特此函告

河北嘉泽房地产资产评估有限公司

法定代表人



二〇二二年二月七日





## 目 录

估价师声明 .....	1
估价假设和限制条件 .....	2
估价结果报告 .....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	14
十一、注册房地产估价师.....	15
十二、实地查勘期.....	15
十三、估价作业期.....	15
十四、估价报告使用期限及限制.....	15
附 件 .....	16

1. 估价对象所处位置示意图
2. 估价对象现场查勘照片
3. 《河北省清河县人民法院司法技术委托书》复印件
4. 《房屋所有权证》复印件
5. 《瑕疵说明》复印件
6. 《河北省清河县人民法院民事裁定书》复印件
7. 《河北省清河县人民法院执行裁定书》复印件
8. 房地产估价机构营业执照复印件
9. 房地产估价机构资格证书复印件
10. 准予变更登记通知书复印件
11. 房地产估价师资格证复印件



## 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和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的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利害关系，也与估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们于2022年1月14日对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。  
法院人员及房地产估价师一同查勘，并已在查勘记录上签字。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。



## 估价假设和限制条件

### 1. 一般假设

(1) 估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》等资料，我们对其进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定资料合法、真实、正确、完整。

(2) 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。估价人员实地查勘时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设估价对象能正常安全使用，无建筑物基础、结构、环境污染等方面的重大质量问题。

(3) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及调档资料真实、合法、准确、完整为前提。

(4) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

(5) 经物业人员介绍，估价对象不存在欠缴物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，故假定评估对象不存在欠缴相关费用。

### 2. 未定事项假设

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，本次估价假定估价对象土地权属完备，合法用途为住宅，性质为国有出让建设用地。

### 3. 背离事实假设

(1) 依据估价委托人提供的《河北省清河县人民法院民事裁定书》及介绍，至价值时点，估价对象不存在抵押权、租赁权等他项权利，但处于被查封状态。根据本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。



(2) 经估价人员现场查勘，估价对象室内有人居住，结合本次估价目的，本次评估不考虑其对估价对象价值的影响。

#### 4. 不相一致假设

无不相一致假设。

#### 5. 依据不足假设

(1) 由于被执行人不配合，估价人员未进入仓储用房内部进行实地查勘，只对仓储用房外部状况和区位状况进行了实地查勘。本次平面布局以仓储用房的平面图为假设前提，仓储以水泥地，墙面及顶棚刷涂料为假设前提进行估价，如相关当事人有异议，应待实地查勘后以实际状况为准，本报告作相应调整。

(2) 《房屋所有权证》未登记房屋建成年代，经估价人员于实地查勘走访，房屋建成于2002年，本次评估假设其建成年代为2002年，如与相关权属部门登记状况不符，应以相关权属部门的登记为准，本报告将作相应调整。

#### 6. 估价报告使用限制

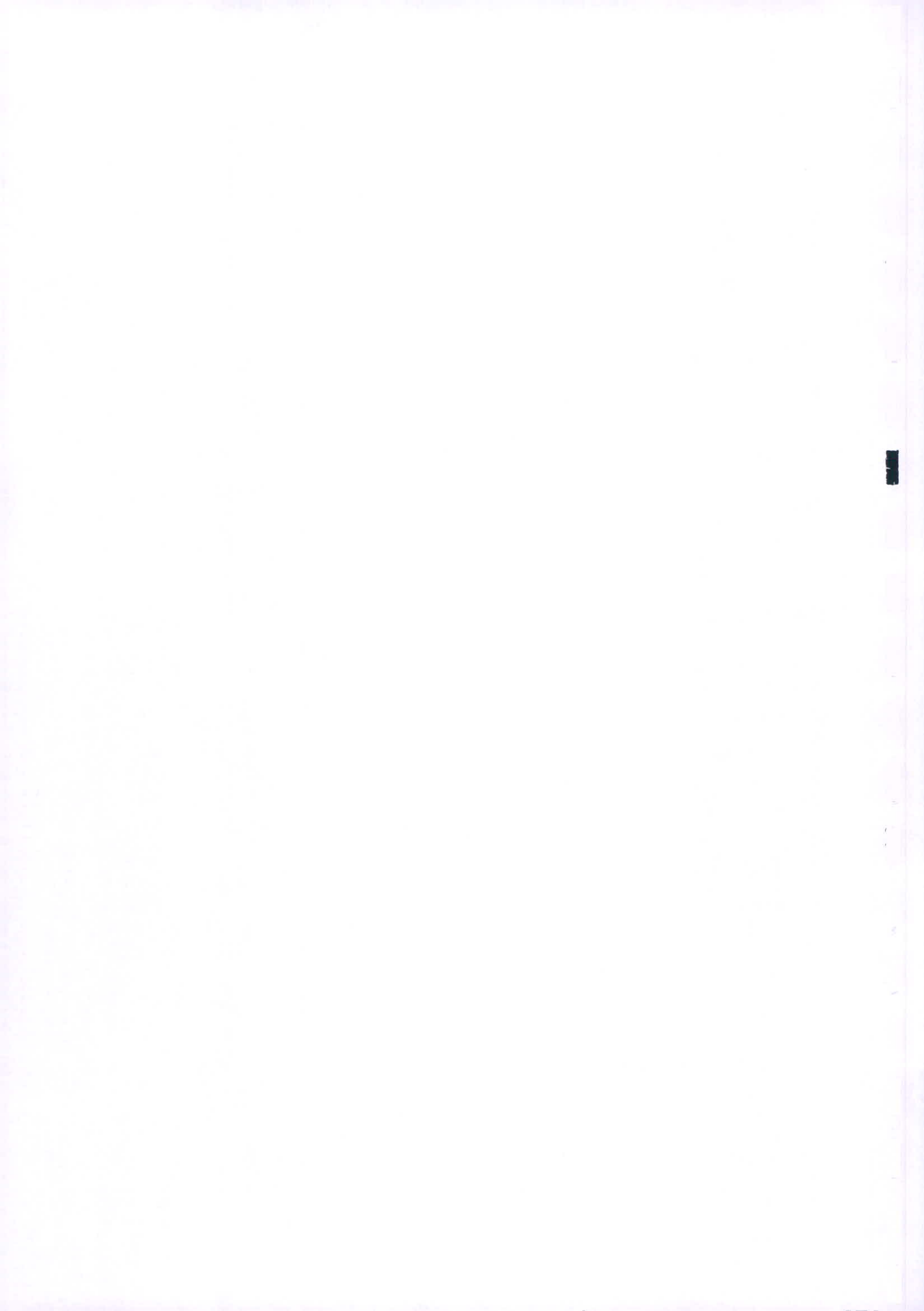
(1) 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2) 估价委托人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) 估价结果不含室内可移动物品及其他债权债务。

(4) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，若用于其他用途，须另行评估。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 本估价结果为估价范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。

(8) 本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

(9) 本估价报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

## 7. 特殊说明事项

(1) 如发现本估价报告文字或数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。

(2) 估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在估价报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

(3) 现实房地产交易中，成交价格与处置方式、宣传推广度和买受人对估价对象的了解及对房地产的判断等因素有关，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

(4) 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。

(5) 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

(6) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金等。

(7) 人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(8) 经物业人员介绍，估价对象不存在欠缴的物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，故假定评估对象不存在欠缴相关费用。

(9) 本报告估价结果包含与房产不可分割的，必须满足其使用功能的水、电以及配套的相关辅助设施在内的价值。

(10) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内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。



## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：清河县人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

机构地址：河北省石家庄市长安区中山东路 289 号长安广场 2209、2205、2207、2208、2210 室

法人代表：魏宏全

统一社会信用代码：911301007468586013

备案等级：壹级

证书编号：冀建房估（石）13 号

联系电话：0311-85379919 85379918

### 三、估价目的

为清河县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

估价对象为黄素君、许金海共同共有的位于清河县长江街南侧、嵩山路东侧（滨江小区 21#楼 H 单元 701 室）的住宅、仓储用房，混合结构，住宅位于第 7 层（总层数 7 层），建筑面积 111.48 平方米；仓储用房位于 21#楼前第 1 层（总层数 1 层），建筑面积 17.55 平方米。含分摊的国有建设用地使用权，不含室内可移动物品及其他债权债务。其它状况详见估价结果报告。

#### 2. 估价对象实物状况



估价对象位于清河县长江街南侧、嵩山路东侧（滨江小区 21#楼 H 单元 701 室）。估价对象所在 21#楼共 8 个单元，H 单元 1-6 层一梯四户，第 7 层一梯三户，混合结构，建筑物楼体外墙一层蘑菇石，二层以上刷涂料，单元入口安装门禁、防盗门，塑钢外窗。公共楼梯间水磨石地面，内墙面和顶普通抹灰。建成年代为 2002 年，房屋总层数为 7 层，住宅位于第 7 层，建筑面积 111.48 平方米；仓储用房位于楼前第 1 层，建筑面积 17.55 平方米。

据现场查勘，住宅入户安装防盗门，客厅室内瓷砖地面，内墙面抹灰刷涂料，电视背景墙、顶棚石膏造吊顶；卧室瓷砖地面，内墙面及顶棚抹灰刷涂料，卫生间墙面瓷砖到顶，成套木门，塑钢窗。该楼维护状况良好，水、电、暖等设施较齐全，无燃气；由于被执行人不配合未能进入仓储用房室内，本次估价设定仓储用房以水泥地，墙面及顶棚刷涂料为假设前提进行估价。

估价对象所在宗地地势平坦，基础较好适宜建筑，至价值时点，宗地外开发程度达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气及场地平整），基础设施完备度高。该小区西临嵩山路，小区内部环境一般，物业管理较规范。

### 3. 估价对象权益状况

#### (1) 估价对象权益状况

##### 权益状况描述与分析

房屋所有权人	黄素君						
房屋坐落	长江街南侧、嵩山路东侧（滨江小区 21#楼 H 单元 701 室）						
产别	私人房产						
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设计用途
	21	701	混合	7	1	111.48	住宅





	楼前 32	混合	1	1	17.55	仓储用房
共有人	许金海等 1 人					
附记	注：本房屋产权证由河北光耀房地产开发经营公司清房屋产权证城区字第 0800267 号（总证）转让而来： 本房屋产权证座落的原土地权属总证是河北光耀房地产开发经营公司清国用【2005】第 088 号。					

估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，本次估价假定估价对象土地权属完备，合法用途为住宅用地，性质为国有出让建设用地。

#### （2）他项权利状况

《河北省清河县人民法院民事裁定书》显示估价对象处于被查封状态。

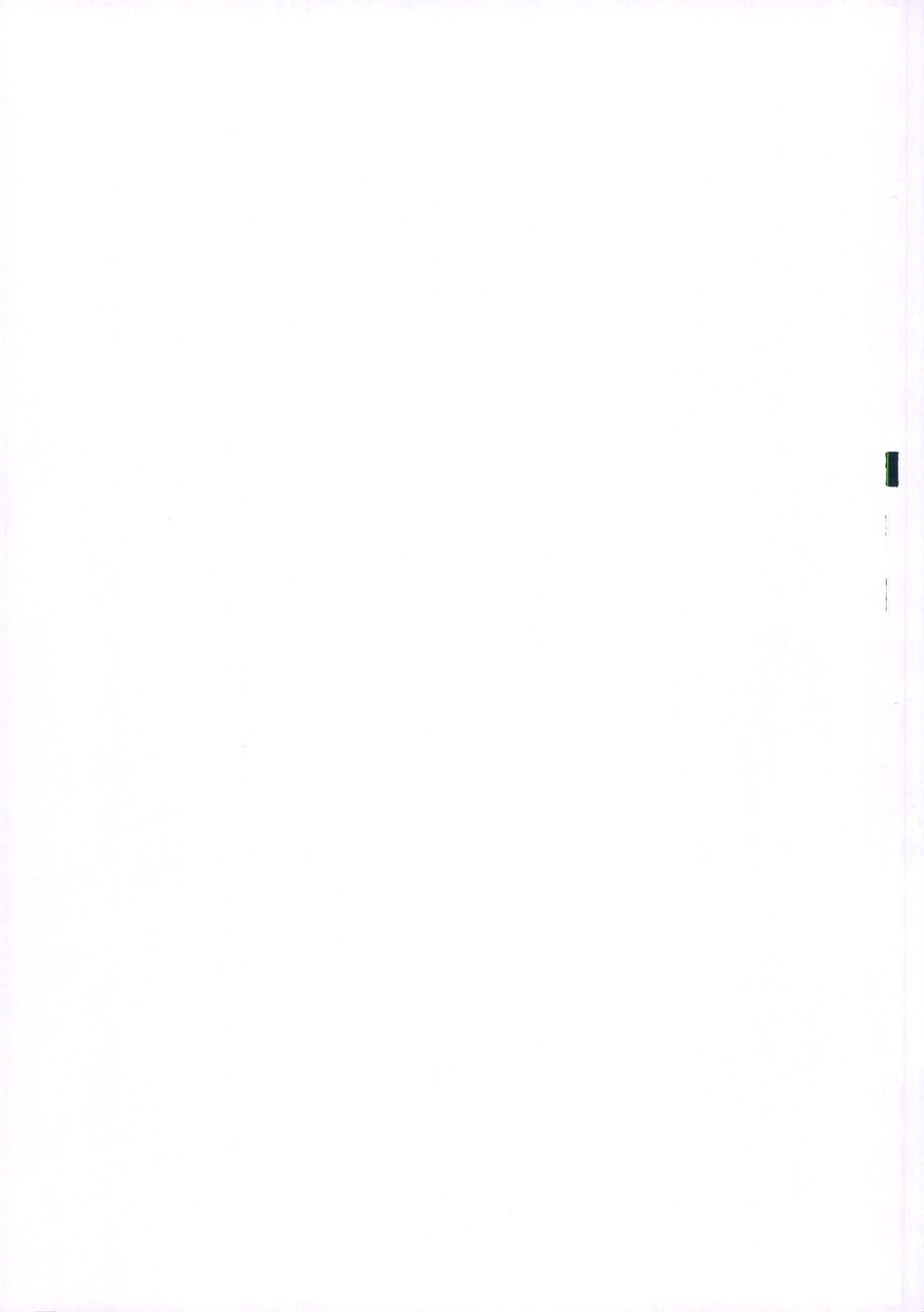
查封情况：查封机关为清河县人民法院，查封文件及文号（2020）冀 0534 民初 312 号，查封期限为三年，查封范围为滨江小区 21 号楼 H 单元 701。申请人为滕殿国，被申请人为许金海、黄素君、许书华。

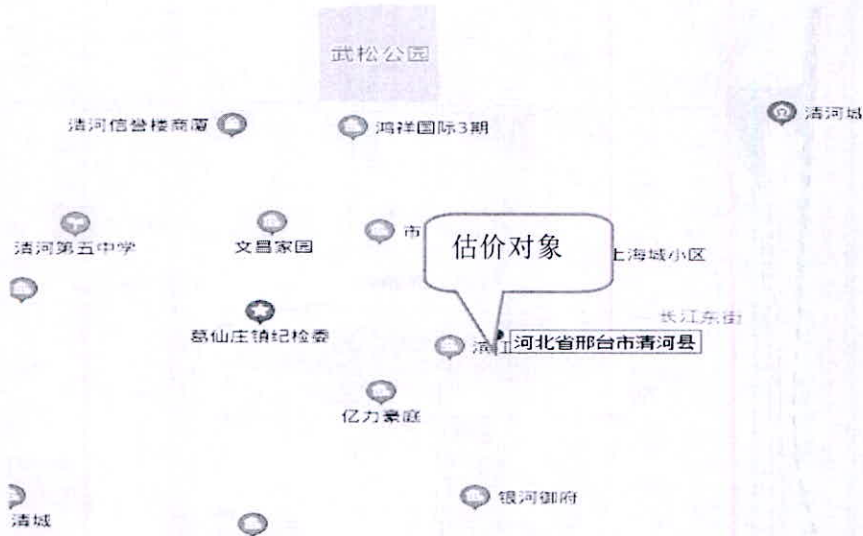
根据本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

#### 4. 估价对象区位状况

估价对象周边有亿力花园、金海园丁苑、上海城小区等住宅小区，住宅聚集度较高；有金色阳光幼儿园、长江小学、清河县中心医院、中国农业银行等，公共服务设施较完善，公共交通较便捷，临近武松公园，周边环境和景观较好。

估价对象位置图：





## 五、价值时点

司法技术委托书未约定价值时点，本次估价以实地查勘日期为价值时点，即 2022 年 1 月 14 日。

## 六、价值类型

### 1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

### 2. 价值定义

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

### 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。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干



预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

## 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。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托估价方提供的合法权属证明等资料进行评估。

## 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。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

## 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

## （一）法律、法规：

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；

2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（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修正）；



3. 《中华人民共和国土地管理法》（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修正）；

4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；

5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；

6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年11月29日修订）；

7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；

8. 《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）；

9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）；

（二）技术规范及约束性文件：

1. 中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》；

2. 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》。

3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37号）。

（三）估价委托人提供的资料

1. 《河北省清河县人民法院司法技术委托书》复印件；

2. 《房屋所有权证》复印件；

3. 《瑕疵说明》复印件；





4. 《河北省清河县人民法院民事裁定书》复印件
5. 《河北省清河县人民法院执行裁定书》复印件
6. 估价委托人提供的其他资料。

#### （四）房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

1. 房地产估价机构掌握的房地产市场资料；
2. 实地查勘记录及影像资料；
3. 市场调查获取的资料。

### 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，主要的估价方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易案例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；可作为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，应选用成本法；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。估价方法的选择应根据当地房地产市场发育情况并结合估价对象的具体特点及估价目的等，选择适宜的估价方法。

#### 1. 选用的估价方法及理由

##### （1）选用比较法的理由

估价对象是交易性活跃的住宅、仓储用房房地产，由于估价对象同一供求圈内有较多的类似房地产买卖交易实例，故选用比较法；

##### （2）选用收益法的理由

估价对象为收益性房地产，且区域内有与估价对象类似房地产租赁可比实例，故选用收益法。

#### 2. 不选用的估价方法及理由

##### （1）不选用成本法的理由



虽然估价对象理论上适用成本法，但受到运用的客观条件限制，特别是住宅、仓储用房价格主要受市场供求关系影响，住宅、仓储用房房地产价格与开发成本的关联性弱，尤其是二手房住宅，房地产的开发成本不能反映出房地产的现时市场价格，故不选用成本法。

### (2) 不选用假设开发法的理由

由于估价对象属于建成并已使用的物业，非待开发建设房地产，不产生后续开发成本，故不选用假设开发法。

## 3. 估价技术路线

### (1) 比较法

比较法是指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。其公式为：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数

### (2) 收益法

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。

由于估价对象收益期较长，难以预测该收益期限内各年净收益，所以选用持有加转售模式。公式如下：

$$V = A/Y \times [1/(1+Y)^t] + V_t/(1+Y)^t$$

其中：

V-收益法评估价值；

A-房地产期间收益；

Y-房地产报酬率；



$V_t$ -期末转售收益;

t-房地产持有期。

### (3) 综合分析确定最终估价结果

通过两种不同的估价技术路线，分别得到估价对象的评估单价，经分析两种方法结果的差异及导致差异的原因后，结合当前同类市场实际和估价师经验，分别确定两种方法结果的影响权重，最后确定估价对象市场价值。

## 十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，选用比较法和收益法进行了分析、测算和判断最终确定估价对象在价值时点 2022 年 1 月 14 日的房地产市场价值为人民币 62.87 万元，人民币大写：陆拾贰万捌仟柒佰元整。（详见估价结果明细表）

估价结果明细表

房屋所有权证	房屋所有权人	幢号	房号	用途	总层数	所在层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	总价 (万元)
清河房权证城区字第 0800531 号	黄素君、许金海	21	701	住宅	7	7	111.48	4916	54.80
			楼前 32	仓储用房	7	1	17.55	4601	8.07
合计							129.03		62.87



### 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师为：中华人民共和国注册房地产评估师

姓名	注册号	姓名	注册号	签名日期
张国荣	1320120029	张国荣	1320120029	2022年02月28日
徐田田	1320180105	徐田田	1320180105	2022年02月28日

### 十二、实地查勘期

2022年1月14日

### 十三、估价作业期

2022年1月14日至2022年2月7日

### 十四、估价报告使用期限及限制

1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自2022年2月7日至2023年2月6日。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途、若改变用途，必须重新估价。





## 附 件

- 附件一 估价对象所处位置示意图
- 附件二 估价对象现场查勘照片
- 附件三 《河北省清河县人民法院司法技术委托书》复印件
- 附件四 《房屋所有权证》复印件
- 附件五 《瑕疵说明》复印件
- 附件六 《河北省清河县人民法院民事裁定书》复印件
- 附件七 《河北省清河县人民法院执行裁定书》复印件
- 附件八 房地产估价机构营业执照复印件
- 附件九 房地产估价机构资格证书复印件
- 附件十 准予变更登记通知书复印件
- 附件十一 房地产估价师资格证复印件



# 估价对象所处位置示意图

## 区域位置示意图

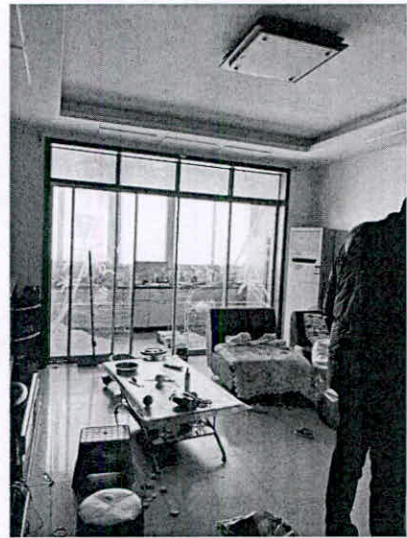


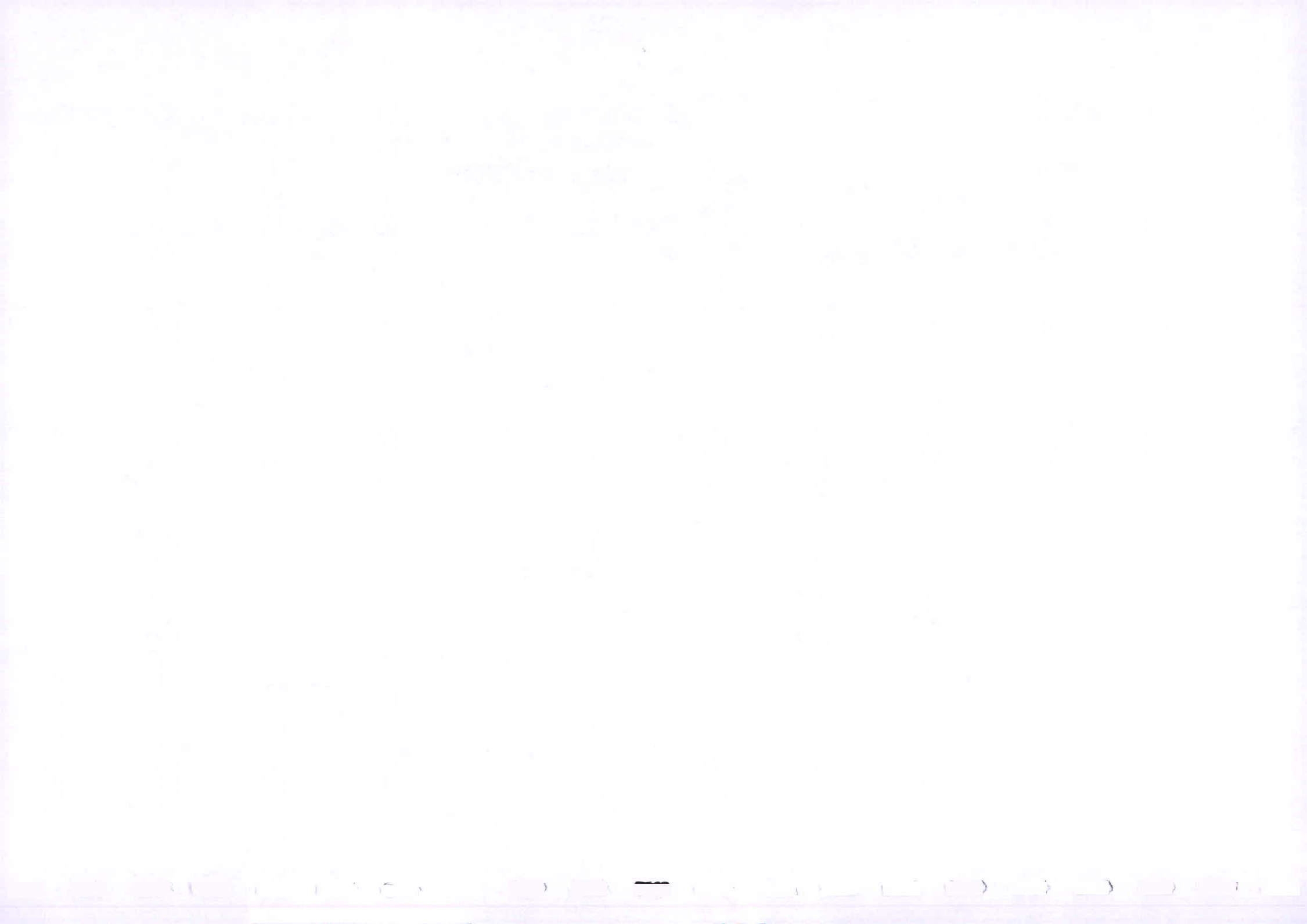
## 详细位置示意图





估价对象现场查勘照片





# 河北省清河县人民法院 司法技术委托书

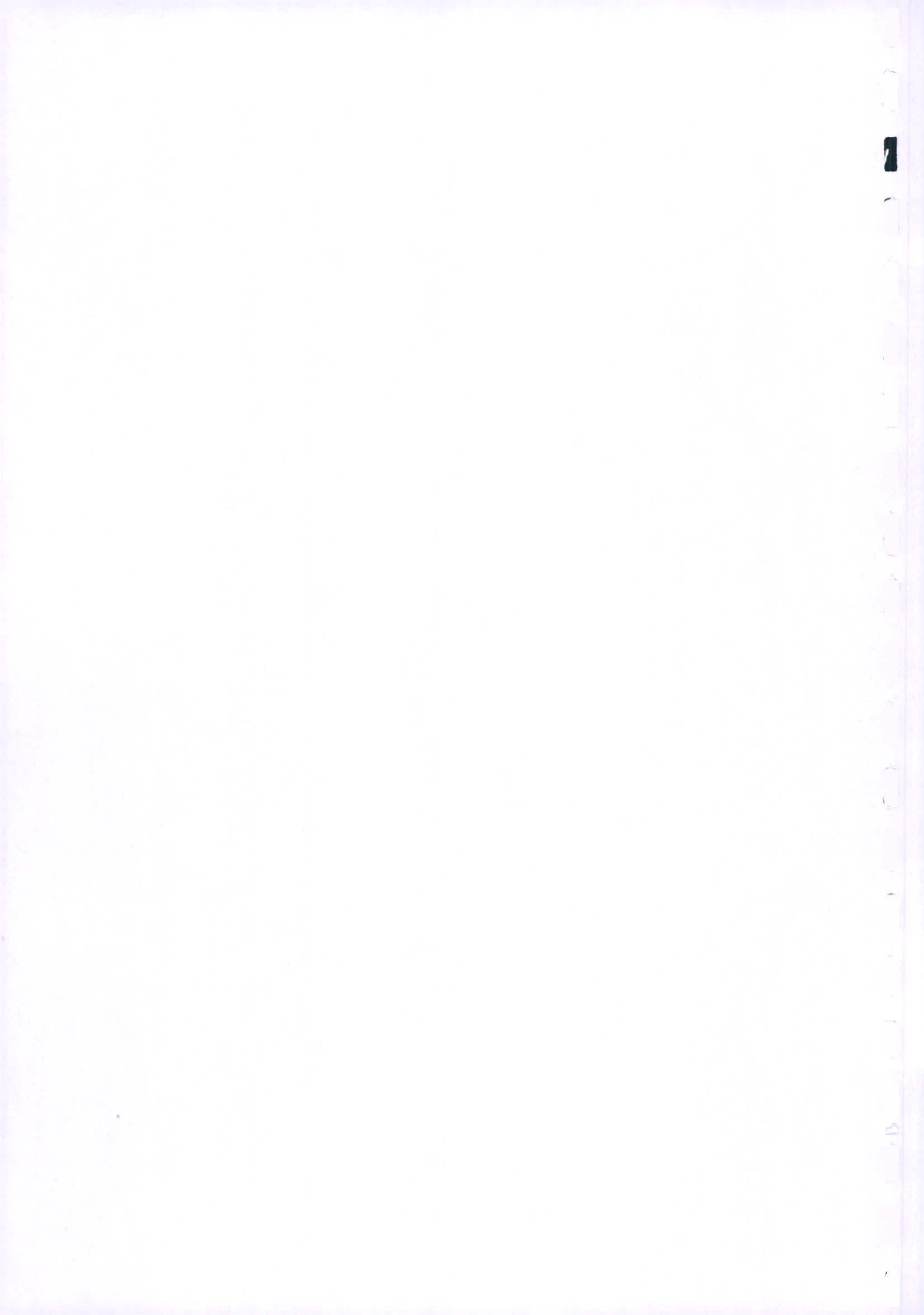
(2021)冀 0534 委评 71 号

河北嘉泽房地产评估有限公司：

关于滕殿国申请执行许金海、黄素君买卖合同纠纷一案，我室接受执行庭的委托，拟对被执行人黄素君名下位于清河县滨江小区 21-H-701 室房产一处（原房产证号：清河房权证城区字第 0800531 号）进行价值评估。我室依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的有关规定，现委托你单位对上述被查封的房产进行价值评估。请于接到委托后指定具有专业资质人员从事此项工作，并于三十个工作日内完成工作，评估结果（一式五份及资质复印件）及时书面告知我院。

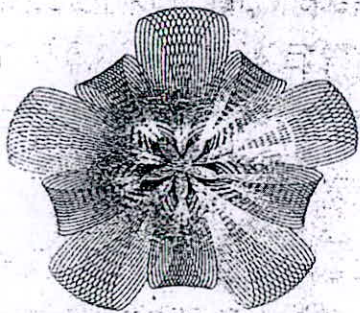
司法技术辅助办公室

二〇二一年一月十四日





刘宋



中华人民共和国建设部监制

建房注册号: 13025

清河房权证

城区字第 0800531 号



根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关盖章





房屋所有权人		黄家君					
房屋坐落		长江街南侧、嵩山路东侧(滨江小区21#楼B单元701室)					
丘(地)号		产别		私人房产			
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑面 积 (平方米)	设计 用途
	21	701	混合	7	7	111.48	住宅
		楼前32	混合	1	1	17.55	金融用房
共有人		许金涛 等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要							
土地证号		使用面积(平方米)					
权属性质		使用年限		年 月 日至 年 月 日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期	

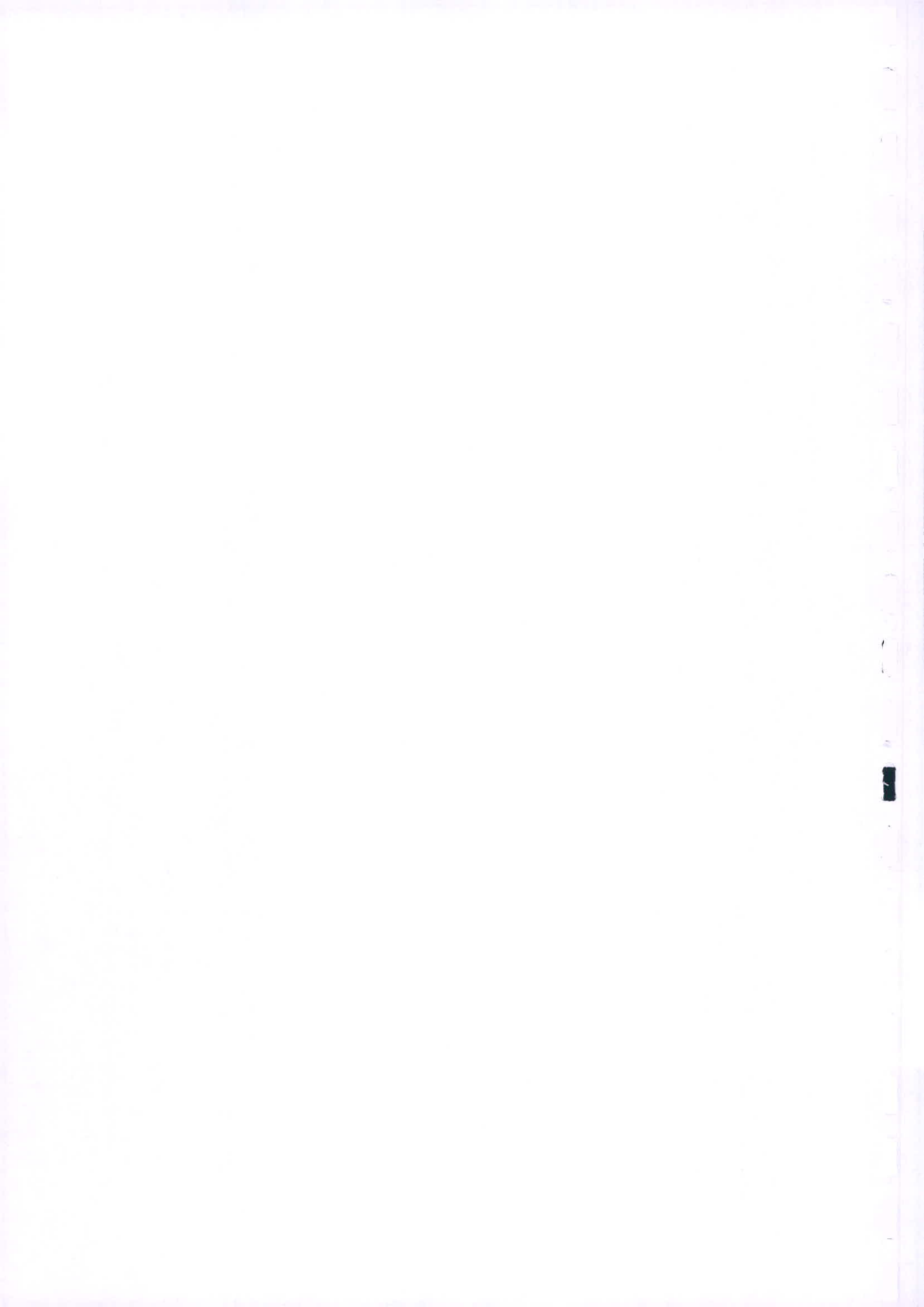
附 记

注：本房屋产权证由河北光耀房地产开发经营公司清房屋产权证城区字第0800267号(总证)转让而来；  
本房屋产权证座落的原土地权属总证是河北光耀房地产开发经营公司清国用【2005】第088号。

权籍已入册

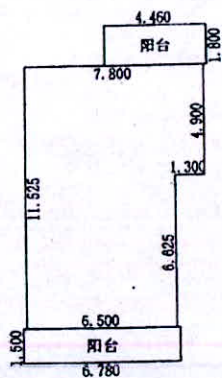
填发单位(盖章): 

填发日期: 2008 年 11 月 24 日



房产平面图

房产座落	长江街南侧、嵩山东侧			产权单位(人)	黄素君	幢号	21
单元号	H	产权面积(m <sup>2</sup> )	111.48	套内面积(m <sup>2</sup> )	99.48	分摊面积(m <sup>2</sup> )	12.00
户号	01	建筑结构	混合	总层数	7	所在层数	07



清河县房产管理局

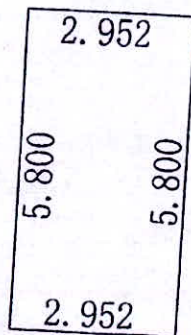
测绘人: 李新晓 审核人: 栾福国

比例尺 1:200

清河县泰山城乡房产测绘队



房产座落	嵩山路东侧、长江街北侧			产权单位(人)	黄素君	幢号	21#楼前
单元号	车库	产权面积(m <sup>2</sup> )	17.55	套内面积(m <sup>2</sup> )	17.12	分摊面积(m <sup>2</sup> )	0.43
户号	32	建筑结构	混合	总层数	1	所在层数	01



清河县房产管理局

会人: 李新晓 校核人: 栾福国

比例尺 1:100

清河县泰山城乡房产测绘队





## 瑕疵说明

关于评估拍卖评估拍卖黄素君名下位于清河县滨江小区  
21-H-701室，房产证为0800531号，有人居住迁出困难。

主办人：刘庆和

2021年10月09日



河北省清河县人民法院  
民事裁定书

(2020)冀0534民初312号

申请人：滕殿国，男，1976年2月25日出生，汉族，住清河县油坊镇滕蒿林村21号。

委托诉讼代理人：郭留顺，河北至尊律师事务所律师。

被申请人：许金海，男，1955年6月29日出生，汉族，住清河县滨江小区21号楼H单元701室。

被申请人：黄素君，女，1963年4月9日出生，汉族，住清河县杨二庄镇代家屯。

被申请人：许书华，女，30岁，汉族，住清河县滨江小区21号楼H单元701室。

原告滕殿国与被告许书华等买卖合同纠纷一案，申请人滕殿国于2020年3月22日向本院申请财产保全，请求对被申请人许金海、黄素君、许书华的滨江小区21号楼H单元701室予以查封，保全金额15万元。申请人滕殿国已提供担保。

本院经审查认为，法院对于可能因当事人一方的行为或者其他原因，使判决难以执行或者造成当事人其他损害的案件，



根据对方当事人的申请，可以裁定对其财产进行保全。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、第一百零二条、第一百零三条第一款规定，裁定如下：

查封被申请人许金海、黄素君、许书华名下位于滨江小区21号楼H单元701室（原房产证号为清河房权证城区字第0800531号）房产予以查封，保全金额15万元。查封期限为三年。

本裁定立即开始执行。

如不服本裁定，可以自收到裁定书之日起五日内向本院申请复议一次。复议期间不停止裁定的执行。

审判员 高锐锋

本件与原件核对无异



书记员 顾艳娜



# 河北省清河县人民法院 执行裁定书

(2020)冀0534执437号

申请执行人滕殿国，男，1976年2月25日出生，清河县滕蒿林村人。

被执行人许金海，男，1955年6月29日出生，清河县代家屯村人。

被执行人黄素君，女，1963年4月9日出生，住清河县上海城公寓404号。

滕殿国与许金海、黄素君买卖合同纠纷一案，(2020)冀0534民初312号民事判决书已经发生法律效力，本院于2020年8月3日立案执行。但被执行人至今未履行生效法律文书确定的义务和法律规定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条之规定，裁定如下：

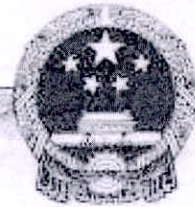
拍卖被执行人黄素君名下位于清河县滨江小区21号楼H单元701室房产（房产证号为清河房权证城区字第0800531号）。

本裁定送达后立即生效。









008636

统一社会信用代码  
911301007468586013

# 营业执照

(副本) 副本编号: 3-1



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。

名称 河北嘉泽房地产资产评估有限公司

注册资本 捌佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2003年01月21日

法定代表人 魏安全

营业期限 2003年01月21日至 2033年01月20日

经营范围 房地产价格评估、土地评估、资产评估、二手车评估、土地项目信息咨询、房地产投资咨询、房产买卖租赁中介、房屋面积测绘、各类单项资产评估、企业整体资产评估以及市场所需要的其他资产评估或者项目评估、财务和评估信息咨询服务、企业破产清算咨询服务、企业兼并、企业资产重组及税务咨询服务(不含税务代理)、工程造价咨询、工程招投标代理、建筑工程可行性研究报告、政府采购代理、社会稳定风险评估。  
(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)

住所 河北省石家庄市长安区中山东路289号长安广场2209、2205、2207、2208、2210室



登记机关

2021年10月14日

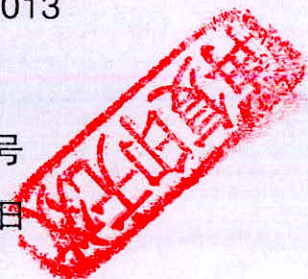




中华人民共和国  
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY  
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河北嘉泽房地产资产评估有限公司  
法定代表人：魏宏全  
(执行事务合伙人)  
住所：河北省石家庄市长安区中山东路289号长安广场  
统一社会信用代码：911301007468586013  
备案等级：壹级  
证书编号：冀建房估(石)13号  
有效期限：截至2022年10月21日



发证机关(公章)



2019年10月22日

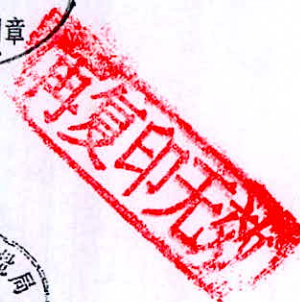


## 准予变更登记通知书

(石)登记内变核字(2018)第7347号

河北嘉泽房地产资产评估有限公司：

经审查，提交的名称变更（原名称 河北嘉泽房地产评估有限公司，变更后名称 河北嘉泽房地产资产评估有限公司）登记申请，申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记。我局将于2个工作日内通知你单位换领营业执照。



2018年12月21日

（本通知适用于公司、非公司企业、分公司、非公司企业分支机构、其他营业单位的名称变更登记，企业凭此通知书办理有关手续，登记机关不再出具企业名称变更登记证明）

1875

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. 00244599

姓名 / Full name

张国荣

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130921198201061624

注册号 / Registration No.

1320120029

执业机构 / Employer

河北嘉泽房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-28

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. 00161329

姓名 / Full name

徐田田

性别 / Sex

女



身份证件号码 / ID No.

130921199111244843

注册号 / Registration No.

1320180105

执业机构 / Employer

河北嘉泽房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-8-15

持证人签名 / Bearer's signature

