

河北省保定高新技术产业开发区人民法院 执行裁定书

(2020)冀 0691 执恢 25 号

申请执行人：陈宝红，女，1975 年 11 月 12 日，汉族，住保定市竞秀区阳光北大街 1369 号 3 栋 1 单元 103 号，身份证号码 130604197511121226。

被执行人：庞丽静，女，1978 年 5 月 25 日出生，汉族，住河北省保定市北市区隆昌路 259 号 16 栋 2 单元 1701 号，身份证号码 130634197805250021。

被执行人：杨兴伟，男，1977 年 7 月 15 日出生，汉族，住河北省保定市曲阳县恒州镇恒山路 636 号 6 号楼 1 单元 102 号，身份证号码 130634197707150019。

本院在执行申请执行人陈宝红与被执行人庞丽静、杨兴伟民间借贷纠纷一案中，责令被执行人限期履行生效法律文书所确定的义务，但被执行人庞丽静、杨兴伟未履行生效法律文书确定的义务。本院以（2018）冀 0691 民初 423 号民事裁定书查封了被执行人杨兴伟、庞丽静共同共有位于保定市丽景蓝湾 A 区 16 号楼 2 单元 1701 室房屋（不动产权证号：冀（2017）保定市不动产权第 0000405 号，建筑面积 150.25 平方米）。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十

四条、第二百四十七条规定，裁定如下：

拍卖被执行人杨兴伟、庞丽静共同共有位于保定市丽景蓝湾A区16号楼2单元1701室房屋（不动产权证号：冀（2017）保定市不动产权第0000405号，建筑面积150.25平方米）。

本裁定送达后即发生法律效力。

本件与原本核对无异

审 判 员 梁 纪 铎
二 〇 一 七 年 八 月 十 二 日
书 记 员 李 皓 辰



房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

估价项目名称:位于保定市丽景蓝湾A区16号楼2单元1701
室住宅用途房地产市场价格估价项目

估价委托人:保定高新技术产业开发区人民法院

估价机构:河北德信行房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师:段先章(注册号:1320150093)

孟博文(注册号:1320140017)

估价报告出具日期:2019年10月16日

估价报告编号:德信行【2019】估字第201910014号

房地产估价报告

Real Estate Evaluation Report

估价项目名称：位于保定市丽景蓝湾 A 区 16 号楼 2 单元 1701
室住宅用途房地产市场价格价值估价项目

估价委托人：保定高新技术产业开发区人民法院

估价机构：河北德信行房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：段先章（注册号：1320150093）

孟伯文（注册号：1320140017）

估价报告出具日期：2019 年 10 月 16 日

估价报告编号：德信行【2019】估字第 201910014 号

致估价委托人函

保定高新技术产业开发区人民法院：

受贵院的委托，我公司对庞丽静、杨兴伟共同所有的，位于保定市丽景蓝湾 A 区 16 号楼 2 单元 1701 室，建筑面积为 150.25 平方米的房地产市场价格进行了评估。我公司估价人员对估价对象进行了详实的实地查勘和有关资料的收集工作，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，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能、用途等因素和估价委托人提供的有关资料等，遵循独立、客观、公开、公平、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果如下：

- 1、**估价目的：**为估价委托人了解涉案房地产客观市场价格提供参考依据。
- 2、**价值时点：**2019 年 9 月 4 日（完成实地查勘之日）。
- 3、**估价方法：**比较法、收益法。
- 4、**价值类型：**市场价值。
- 5、**估价结果：**房地产评估总价 225.41 万元，人民币大写贰佰贰拾伍万肆仟壹佰元整，详细结果如下表：

房号	所在层数	用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/m ²)	房地产市场价格 (万元)	备注
16-2-1701	17	成套住宅	150.25	15002	225.41	
合 计			150.25		225.41	

（币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至百元。）

6、**特别提示：**本报告交付估价委托人估价报告原件一式四份，报告复印件无效。本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。

特此
函告

河北德信行房地产资产评估有限公司

法定代表人：



2019 年 10 月 16 日

目 录

致估价委托人函	2
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) 估价机构	7
(三) 估价目的	7
(四) 估价对象	7
(五) 价值时点	11
(六) 价值类型	11
(七) 估价原则	11
(八) 估价依据	11
(九) 估价方法	12
(十) 估价结果	13
(十一) 估价人员	14
(十二) 实地查勘期	14
(十三) 估价作业期	14
四、附 件	14
(一) 估价对象实地查勘情况和相关照片；	14
(二) 估价对象所处位置示意图；	15
(三) 保定高新技术产业开发区人民法院司法评估委托书（2019）冀 0691 委评 77 号；	15
(四) 《不动产登记簿》；	15
(五) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助；	15
(六) 估价人员资格证书复印件；	15
(七) 估价机构备案证书复印件；	15
(八) 估价机构营业执照复印件。	15

一、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、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》(GB/T50291-2015)和《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我公司于2019年9月4日派注册房地产估价师段先章、孟伯文对估价对象进行了实地查勘及相关资料的搜集工作。但实地查勘仅限于估价对象的外观与目前维护管理状况，尤其因提供资料有限，估价师不承担对评估标的物建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检视的责任。

6、我们承诺在按委托人所提供的基础资料条件下，对本报告中选用的估价方法及其应用在其有效期内的合理性负责。

7、当事人如对本报告有异议，请收到本报告之日起十日内，以书面形式向保定高新技术产业开发区人民法院提出。

姓名	注册号	签名	签名日期
段先章	 1320150093		2019年10月16日
孟伯文	 1320140017		2019年10月16日

二、估价假设和限制条件

(一)、估价报告结论成立的假设前提:

1. 一般假设

1.1 此次评估以估价委托人提供的《不动产登记簿》(不动产单元号:130606016001GB00017F00070102)复印件中载明的信息为依据;估价时假定估价委托人提供的资料真实有效,且不存在产权纠纷,无司法行政机关禁止转让、抵押的情形。

1.2 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验,本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题,可在剩余经济耐用年限内持续使用。

2. 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项,故本报告无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项,故本报告无背离事实假设。

4、不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项,故本报告无不相一致假设。

5、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项,故本报告无依据不足假设。

6、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动,在报告使用有效期内如有较大波动,提醒报告使用者慎重使用本估价结果。

7、本报告估价结果是估价对象在2019年9月4日的公开市场价值基础上形成的,所谓公开市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格,这些假设条件主要有:

- ①估价对象产权明晰、可在公开市场上自由转让。
- ②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。
- ③交易双方无任何利害关系,其交易行为是理性的,同时双方都具有完全市场信息,对交易对象具有必要的专业知识。
- ④洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。
- ⑤不考虑特殊买家的附加出价。

8、根据相关法律及规范,本次估价以估价对象现状为最高最佳使用,未考虑估价对象改造或改变使用用途为产权人带来的额外收益。

9、估价结果未考虑房地产转让环节过户费用、税费非正常负担对房地产客观市场价值的影响;交易方式为正常交易方式,未考虑强制处分、快速变现等对房地产客观市场价值的影响。

(二)、估价报告使用的限制:

1、本估价报告只能用于本估价报告载明的估价目的和用途。估价报告使用者应按有关法律、法规要求，正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

2、估价结论为满足全部假设与限制条件下的房地产价值。

3、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。

4、本估价报告包含《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价结果报告》交付估价委托人使用，《估价技术报告》由估价机构存档，仅供有关部门审查使用，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

5、本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过有效期，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，报告使用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。

6、价值时点后由于政策、经济、自然或其他不确定因素的变动对估价结论造成较大影响时，报告使用人应慎重使用该本报告及相关数字。

7、本报告中的估价结果均盖有“河北德信行房地产资产评估有限公司”印章，所有印签、印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，以确认报告书的真实性。

8、未经我公司同意并签章，本报告书的复印件一律无效；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，亦不得以其他任何方式公开发表。

9、本报告的解释权属于河北德信行房地产资产评估有限公司。

(三)、特殊处理及特殊情况说明

1、根据本次估价目的，本次估价未考虑存在的债权等他项权利对估价结果的影响。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：保定高新技术产业开发区人民法院

地 址：保定市向阳北大街 3003 号

联系电话：0312-6779859

(二) 估价机构

名 称：河北德信行房地产资产评估有限公司

法定代表人：程永坤

注册地址：石家庄市长安区建华北大街28号中恒大厦商业办公楼1单元2401室

备案等级：壹级

备案证书编号：冀建房估（石）40号

联系人：程永坤

联系电话：0311-68003905

(三) 估价目的

保定高新技术产业开发区人民法院在执行陈宝红与庞丽静、杨兴伟一案时需了解涉案房地产价值，特委托河北德信行房地产资产评估有限公司对涉及的房地产进行评估，为估价委托人了解涉案房地产客观市场价值提供价格参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

根据估价委托人委托，本次估价范围为《不动产登记簿》（不动产单元号：130606016001GB00017F00070102）复印件中载明的庞丽静、杨兴伟共同所有的，坐落于保定市丽景蓝湾A区16号楼2单元1701室的房地产，建筑面积150.25平方米。此次评估包含房产所有权和其所占用或分摊的土地使用权价值。

2、估价对象位置

估价对象是指位于保定市恒祥北大街隆昌路交口北行丽景蓝湾A区16号楼2单元1701室的房地产，坐落于隆昌路北侧，恒祥北大街西侧。

3、估价对象权益状况描述

房地产权登记信息：根据估价委托人提供的《不动产登记簿》复印件记载，估价对象不动产权证书号为冀（2017）保定市不动产权第0000405号，房屋坐落为保定市丽景蓝湾A区16号楼2单元1701室，房屋所有权人为庞丽静、杨兴伟，房屋共有情况为共同共有，规划用途为住宅，房屋结构为钢筋混凝土结构，总层数为30层，估价对象所

在层为17层，房屋建筑面积为150.25平方米，登记时间为2017年01月09日。土地使用权人为庞丽静、杨兴伟，土地使用期限为2006年05月19日起，2076年05月19日止。

房屋权登记信息：至价值时点，根据估价委托人提供的《房屋权登记信息》复印件记载，详情如下表：

房屋所有权人	保定市诚信房地产开发有限公司	杨兴伟、庞丽静	杨兴伟、庞丽静	
证件种类	组织机构代码证	身份证	身份证	-----
证件号码	70092957-4	130634197707150019 130634197805250021	130634197707150019 130634197805250021	-----
房屋共有情况	单独所有	共同所有	共同所有	-----
权利人类型	-----	-----	个人	-----
登记类型	首次登记	转移登记	变更登记	-----
登记原因	-----	-----	国有建设用地使用权及房屋所有权其他变更登记	-----
土地使用期限	起 止	起 止	2006年05月19日起 2076年05月19日止	
房地产交易价格	-----	38.8727	-----	-----
规划用途	住宅	住宅	住宅	-----
房屋性质	-----	-----	市场化商品房	-----
房屋结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	-----
所在层数/总层数	17/30	17/30	17/30	-----
建筑面积	150.25	150.25	150.25	-----
专有建筑面积	122.46	122.46	122.46	-----
分摊建筑面积	27.79	27.79	27.79	-----
竣工时间				
不动产权证书号	U200901112	0201010690	冀(2017)保定市不动产权第0000405号	
登记时间	2009年12月14日	2010年06月23日	2017年01月09日	
登簿人	李春光	杨丽君	韩建勋	
附记	地下室不申请办理房屋登记	-----	原发证日期：2010年06月23日	

抵押权登记信息：至价值时点，根据估价委托人提供的《抵押权登记信息》复印件记载，详情如下表：

抵押权人	中国农业银行股份有限公司保定裕华支行	平安普惠融资担保有限公司		
证件种类		营业执照		-----
证件号码		91320000717881554L		-----
抵押人	杨兴伟、庞丽静	庞丽静、杨兴伟		-----
抵押方式	一般抵押	最高额抵押		-----
登记类型	首次登记	首次登记		-----
登记原因		土地及房屋抵押权首次登记		-----
在建建筑物坐落		丽景蓝湾 A 区 16 号楼 2 单元 1701 室		
在建建筑物抵押范围				-----
被担保主债权数额(最高债权数额) (万元)	27	165.6		-----
债务履行期限(债权确定期间)	起 止	2017 年 01 月 16 日起 2022 年 01 月 15 日止		-----
最高债权确定事实和数额 (万元)				-----
不动产登记证明号	20104746	冀(2017)保定市不动产权证明第 0001416 号		-----
登记时间	2010 年 08 月 19 日	2017 年 01 月 20 日		-----
登簿人	边晓娣	韩吉民		-----
注销抵押业务号	020120615076			-----
注销抵押原因				
注销时间	2012 年 06 月 15 日			
登簿人	冯惠英			
附记		注销登记时双方申请		

查封登记信息：至价值时点，根据估价委托人提供的《查解封登记信息》复印件记载，详细信息见下表：

查封机关	曲阳县人民法院	河北省石家庄市长安区人民法院	保定高新技术产业开发区人民法院
查封类型			查封
查封文件	民事裁定书、协助执行通知书	民事裁定书、协助执行通知书	协助执行通知书, 裁定书, 送达回证
查封文号	(2011)曲执字第 18-1 号、 (2011)字第 18-1 号	(2015)长民二初字第 1163-1 号	(2018)冀 0691 民 初 423 号
查封期限	2011-01-12 13:28:34 起 止	2015-07-24 11:18:53 起 2017-07-23 00:00:00 止	2018-06-13 00:00:00 起 2021-06-12 00:00:00 止
查封范围	150.25	150.25	全部查封
登记时间	2011-01-12 13:40:22	2015-07-24 11:23:36	2018-06-13 11:12:51
登簿人	王亚曼	杨立君	左向宁
解封业务号	C20110112079	C20150724115	
解封机关	曲阳县人民法院	河北省石家庄市长安区人民法院	
解封文件	民事裁定书、协助执行通知书	民事裁定书、协助执行通知书	
解封文号	(2011)曲执字第 18-2 号	(2015)长民二初字第 1163-3 号	
登记时间	2012-03-13 15:45:03	2016-12-23 11:23:04	
登簿人	王亚曼	朱兰坤	
附记			

4、估价对象实物状况

土地状况：估价对象所属宗地占地面积适中，土地形状较规则，地势平坦，场地平整，地质条件较好。估价对象区域内基础设施完善，达到“七通一平”水平（即：通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气）。

小区状况：估价对象所在小区规模适中。小区内景观较好，有公共活动区域及公共配套设施，物业管理水平较好。

建筑物状况：根据现场查勘，估价对象产权证明文件载明位置与实际位置一致。估价对象所在楼宇为钢筋混凝土结构成套住宅楼，总层数为30层，建筑质量较好。估价对象位于17层，两梯三户。单元楼外墙面部分外墙砖，其余部分水刷石墙

面，楼宇对讲门，入户防盗门，塑钢窗，塑钢封阳台。室内地砖地面，客厅顶棚石膏板灯池吊顶，内墙面部分涂料部分贴壁纸，成套内门，厨房大理石台面地柜，顶棚木吊顶，卫生间瓷砖墙面，地面地砖。

（五）价值时点

依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定价值时点为完成现场查勘之日2019年9月4日。

（六）价值类型

根据《房地产估价规范》和估价目的，本次评估采用公开市场价值标准。房地产估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点2019年9月4日的房地产市场价格。

价值内涵：包括土地使用权价值及房产所有权价值、装饰装修价值。其中土地使用权价值受剩余使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房产价值包含房屋以及水、电、暖等共有、共用设备设施的价值。

（七）估价原则

在遵循独立客观、公正、公平、公开、科学的工作原则的前提下，我们具体依据如下估价技术原则：

1、独立、客观、公正原则 评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格；

2、合法原则 评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值及价格；

3、价值时点原则 评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格；

4、替代原则 评估价值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；

5、最高最佳利用原则 评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格，最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

（八）估价依据

1、法律、法规、文件依据：

（1）、《中华人民共和国资产评估法》；

（2）、《中华人民共和国物权法》；

（2）、《中华人民共和国土地管理法》；

（3）、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(4)、《中华人民共和国民事诉讼法》；

(5)、《最高人民法院办公厅关于印发〈技术咨询、技术审核工作管理规定〉和〈对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定〉的通知》；

(6)、《最高人民法院关于人法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；

(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》

(8)、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》；

(9)、《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；

2、技术规范依据：

(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、估价委托人提供的资料：

(1)、保定高新技术产业开发区人民法院委托书（（2019）冀0691委评77号）；

(2)、《不动产登记簿》复印件；

4、估价方搜集的有关资料

(1)、现场查看资料及现场拍摄照片；

(2)、保定市存量房地产市场情况；

(3)、保定市房地产租赁市场资料；

（九）估价方法

1、估价方法的选用：

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产价格估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及这些估价方法的综合运用。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求，根据保定市房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

根据此次估价目的，结合估价委托人提供资料及评估人员查看、调查收集的有关资料，经综合分析比较后，此次评估我们采用了比较法和收益法综合确定该房地产的市场价值。

估价对象为成套住宅用途房地产，周边的同类型房地产交易实例较丰富，通过采用比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，客观地反映了该区域同类型房地产市场的成交价格水平。因此，结合估价对象实际情况及估价人员经验，选用比较法为一种评估方法。

估价对象为成套住宅房地产，其亦可以租赁方式为产权人带来稳定收益，客观租赁收入及费用可通过市场调查取得并具有代表性，符合收益法使用客观条件，故采用收益法作为第二种评估方法。

2、估价方法定义及公式：

比较法

(1) 比较法基本原理：

比较法即将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 比较法基本公式如下：

估价对象比准价格 $V=A \times j \times t \times q \times g$

式中：V—评估价格； A—可比价格； j—交易情况修正系数；
t—期日修正系数； q—区域修正系数； g—个别修正系数；

收益法

(1) 收益法基本原理：

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。

(2) 收益法基本公式如下：

估价对象收益价格 $V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$

式中 V—收益价值(元，元/m²)； A_i—期间收益(元，元/m²)；
V_t—期末转售收益(元，元/m²) Y_i—未来第i年的报酬率(%)；
Y_t—期末报酬率(%) t—持有期(年)。

(十) 估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜、合理的估价方法，通过实地勘察和调研，进行数据分析、测算，结合估价人员估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，综合评定在满足假设限制条件及公开市场条件下，估价对象房地产市场价值为225.41万元，人民币大写贰佰贰拾伍万肆仟壹佰元整，详细结果如下表：

房号	所在层数	用途	建筑面积(平方米)	评估单价(元/m ²)	房地产市场价格(万元)	备注
16-2-1701	17	成套住宅	150.25	15002	225.41	
合计			150.25		225.41	

(币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。)

(十一) 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
段先章			2019年10月16日
孟伯文			2019年10月16日

(十二) 实地查勘期

自 2019 年 9 月 4 日至 2019 年 9 月 4 日

(十三) 估价作业期

自 2019 年 9 月 4 日至 2019 年 10 月 16 日

四、附件

(一) 估价对象实地查勘情况和相关照片；

- (二) 估价对象所处位置示意图；
- (三) 保定高新技术产业开发区人民法院司法评估委托书（2019）冀 0691 委评 77 号；
- (四) 《不动产登记簿》复印件；
- (五) 没有人对本估价报告提供重要专业帮助；
- (六) 估价人员资格证书复印件；
- (七) 估价机构备案证书复印件；
- (八) 估价机构营业执照复印件。

估价对象实地查勘情况和现场照片

估价对象实地查勘情况和现场照片



大门口



所在楼宇



单元口



入户门



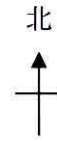
室内



室内

注册房地产估价师段先章、孟伯文于2019年9月4日对估价对象进行了实地查勘

估价对象位置示意图



估价对象所处位置



保定高新技术产业开发区人民法院
司法评估委托书

(2019)冀0691委评77号

河北德信行房地产资产评估有限公司：

我院受理的申请执行人陈宝红申请执行庞丽静、杨兴伟一案，申请执行人陈宝红申请对被执行人庞丽静、杨兴伟共同所有的坐落于曲阳县富民巷67号（金地财富广场C-77）房屋、被执行人庞丽静单独所有的坐落于曲阳县朝阳街89-17号房屋和庞丽静、杨兴伟共同所有的保定市丽景蓝湾A区16号楼2单元1701室进行评估，依据《中华人民共和国民事诉讼法》及《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，特委托你单位对此进行评估，现将有关材料送去，请指派有关专业人员进行评估，该项委托应自收到委托书之日起30日内完成，如不受理或需补充材料应及时通知我院，评估结束后请将评估报告及相关评估材料一并寄回

联系人：戴轶群 邵禹泽

电话：0312-6779859 17731200909 17731200161

地址：保定市向阳北大街3003号保定高新技术产业开发区人民法院

2019年8月16日



河北省

省(区、市)

保定市

市(区)

莲池区

县(市、区)

建成区(北)

街道(乡、镇)

一街坊

街坊(村)

组

不动产登记簿

宗地、宗海代码: 130606016001GB00017

登记机构: 保定市不动产登记中心

房地产权登记信息（独栋、层、套、间房屋）

不动产单元号: 130606016001GB00017F00070102

房地坐落: 丽景蓝湾A区16号楼2单元1701室

内容	业务号	A20091208154	A20100608051	201612230196	
房屋所有权人		保定市诚信房地产开发有限公司	杨兴伟、庞丽静	庞丽静、杨兴伟	
证件种类		组织机构代码	身份证	身份证	
证件号		70092957-4	130634197707150019,130634197805250021	130634197805250021、130634197707150019	
房屋共有情况		单独所有	共同所有	共同共有	
权利人类型				个人	
登记类型		首次登记	转移登记	变更登记	
登记原因				国有建设用地使用权及房屋所有权其他变更登记	
土地使用权人				庞丽静、杨兴伟	
独用土地面积 (m ²)					
分摊土地面积 (m ²)				5.2843	
土地使用期限		起 止	起 止	2006年05月19日 起 2076年05月19日 止	
房地产交易价格 (万元)		0	38.8727		
规划用途		住宅	住宅	住宅	
房屋性质				市场化商品房	
房屋结构		钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	
所在层数/总层数		17/30	17/30	17/30	
建筑面积 (m ²)		150.25	150.25	150.25	
专有建筑面积 (m ²)		122.46	122.46	122.46	
分摊建筑面积 (m ²)		27.79	27.79	27.79	
竣工时间					
不动产权证书号		U 200901112	O 201010690	冀(2017)保定市不动产权第0000405号	
登记时间		2009年12月14日	2010年06月23日	2017年01月09日	
登簿人		李春光	杨立君	韩建勋	
附记		地下室不申请办理房屋登记。		原发证日期: 2010年06月23日。	

抵押权登记信息

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

不动产单元号：130606016001GB00017F00070102

内容	业务号	O20100818040	201701190194		
抵押权人		中国农业银行股份有限公司保定裕华支行	平安普惠融资担保有限公司		
证件种类			营业执照		
证件号			91320000717881554L		
抵押人		杨兴伟 庞丽静	庞丽静、杨兴伟		
抵押方式		一般抵押	最高额抵押		
登记类型		首次登记	首次登记		
登记原因			土地及房屋抵押权首次登记		
在建建筑物坐落			丽景蓝湾A区16号楼2单元1701室		
在建建筑物抵押范围					
被担保主债权数额（最高债权数额）（万元）		27	165.6		
债务履行期限（债权确定期间）		起 止	2017年01月16日 起 2022年01月15日 止		
最高债权确定事实和数额（万元）					
不动产登记证明号		20104746	冀（2017）保定市不动产登记第0001416号		
登记时间		2010年08月19日	2017年01月20日		
登簿人		边晓娣	韩吉民		
注销抵押业务号		O20120615076			
注销抵押原因					
注销时间		2012年06月15日			
登簿人		冯惠英			
附记			注销登记时双方申请		

查解封登记信息

不动产单元号: 130606016001GB00017F00070102

内容	业务号	C20110112079	C20150724115	201806130326	
查封机关		曲阳县人民法院	河北省石家庄市长安区人民法院	保定高新技术产业开发区人民法院	
查封类型				查封	
查封文件		民事裁定书、协助执行通知书	民事裁定书、协助执行通知书	协助执行通知书, 裁定书, 送达回证	
查封文号		(2011)曲执字第18-1号、(2011)字第18-1号	(2015)长民二初字第1163-1号	(2018)冀0691民初423号	
查封期限		2011-01-12 13:28:34起 止	2015-07-24 11:18:53起 2017-07-23 00:00:00止	2018-06-13 00:00:00 起 2021-06-12 00:00:00 止	
查封范围		150.250	150.250	全部查封	
登记时间		2011-01-12 13:40:22	2015-07-24 11:23:36	2018-06-13 11:12:51	
登簿人		王亚曼	杨立君	左向宁	
解封业务号		C20110112079	C20150724115		
解封机关		曲阳县人民法院	河北省石家庄市长安区人民法院		
解封文件		民事裁定书、协助执行通知书	民事裁定书、协助执行通知书		
解封文号		(2011)曲执字第18-2号	(2015)长民二初字第1163-3号		
登记时间		2012-03-13 15:45:03	2016-12-23 11:23:04		
登簿人		王亚曼	朱兰坤		
附记					



130606016001GB00017F00070102

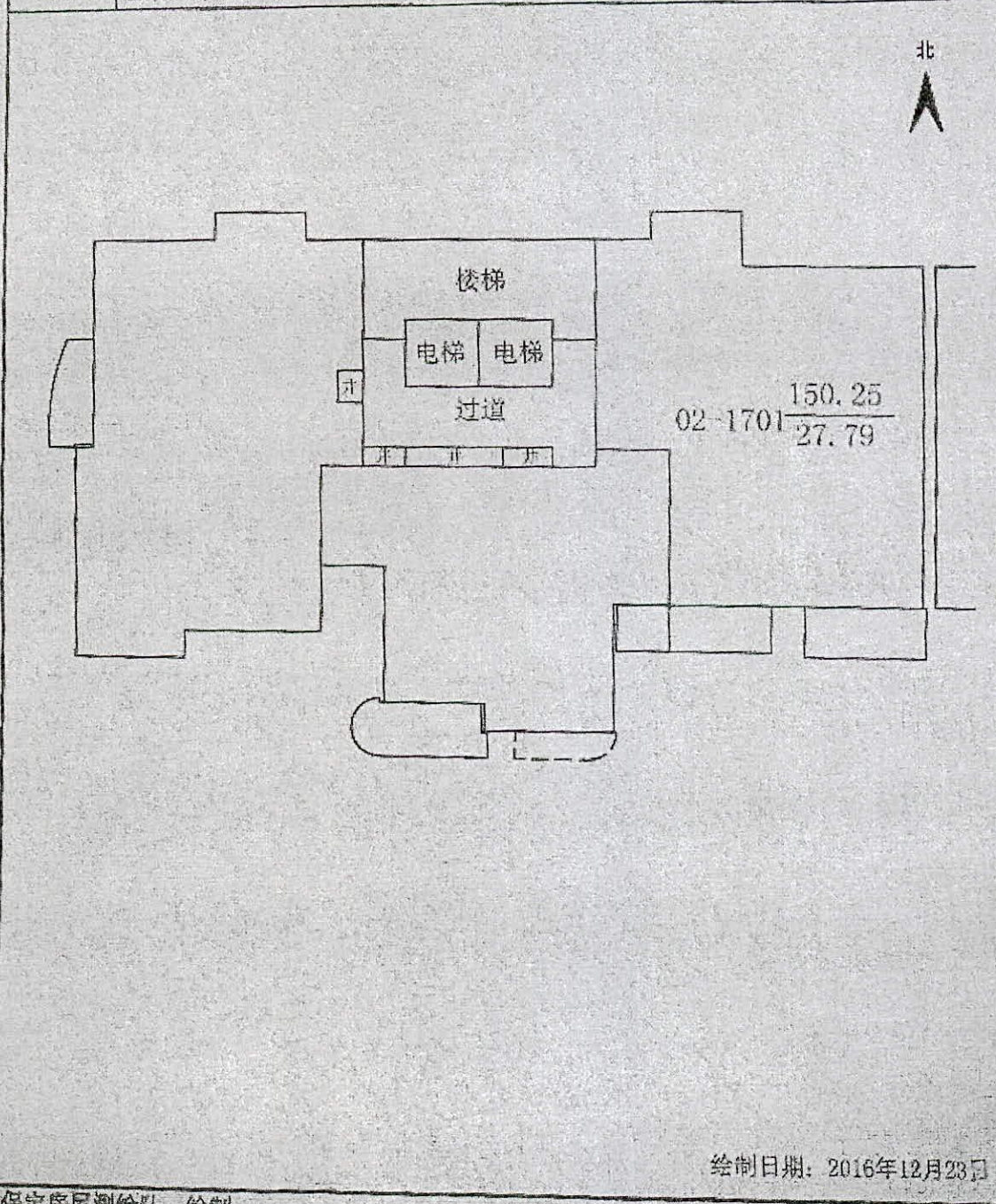
房产分户图

单位: m、m²

20090728027

0205302001000090200171701

宗地代码	130606016001GB00017	结构	钢混	专有建筑面积	122.46
幢号	F0007	总层数	30	分摊建筑面积	27.79
户号	0102	所在层次	17	建筑面积	150.25
坐落	北京临湾A区16号楼2单元1701室				



保定市不动产登记中心

保定房屋测绘队 绘制

1:200

绘制日期: 2016年12月23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. 00171567

姓名 / Full name

段先章

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130429198308063834

注册号 / Registration No.

1320150093

执业机构 / Employer

河北德信行房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-5-10

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. 00171829

姓名 / Full name

孟伯文

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130102197209240910

注册号 / Registration No.

1320140017

执业机构 / Employer

河北德信行房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-2-29

持证人签名 / Bearer's signature



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：河北德信行房地产资产评估有限公司

法定代表人：程永坤
(执行事务合伙人)

住所：河北省石家庄市长安区建华北大街28号中恒大厦商业办公楼1单元
2401室

统一社会信用代码：9113010479659048X8

备案等级：壹级

证书编号：冀建房估(石)40号

有效期限：截至2021年5月3日

发证机关(公章)

2019年2月2日



营业执照

副本编号: 1-1

(副)统一社会信用代码 9113010479659048X8

名称 河北德信行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)

住所 河北省石家庄市长安区建华北大街28号中恒大厦商业办公楼1单元2401室

法定代表人 程永坤

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2007年01月05日

营业期限 2007年01月05日 至 2027年01月04日

经营范围 房地产评估、土地评估、资产评估(各类单项资产评估、企业整体资产评估及其他资产或项目评估)、社会稳定风险评估;工程测量;房产测绘、地籍测绘;土地规划整理、土地复垦方案编制;房地产信息咨询、土地信息咨询、项目咨询管理、市场调研、企业破产清算咨询、税务咨询(不含代理记账)、工程造价咨询;财务及评估信息咨询;工程预(决)算编制及审核;工程招投标代理;建筑项目可行性研究报告;开发项目投资分析;房地产经纪服务、房地产销售代理、土地登记代理、房地产买卖租赁、物业管理服务;评估技术培训。(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

2019

1 31
年 月 日



www.hebscztxyxx.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

