涉执房地产处置

司法评估报告

项目名称：卢保才名下坐落于高邑县新建大街路南原车站小学房产一处（房产证号：石高房权证字第 330001252 号、土地证号：高国用 2006 补第 990061 号）的商业用途房地产价值评估

估价委托人：柏乡县人民法院

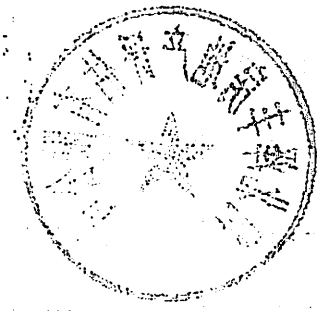
估价方：河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员：冯　敏（注册号：1320190003）

李云峰（注册号：1319970031）

估价报告出具日期：2021 年 12 月 23 日

估价报告编号：冀泽估[2021]字第III-12010 号



致估价委托人函

柏乡县人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对卢保才名下坐落于高邑县新建大街路南原车站小学房产一处的商业用途房地产进行了现场查勘，依据贵院提供的资料，确定估价对象房屋建筑面积288.75平方米，以2021年12月17日为价值时点，对该估价对象的市场价值进行了评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司在认真分析现有资料的基础上，对影响房地产市场价格因素进行分析，选用收益法进行测算，结合估价师经验，综合确定估价对象总评估价值为124.43万元（大写:人民币壹佰贰拾肆万肆仟叁佰元整）。

特此函告

单位负责人签章：

河北泽丰房地产评估有限公司

2021年12月23日

三、估价结果报告

（一）、估价委托人：柏乡县人民法院

（二）、估 价 方：

估价机构：河北泽丰房地产评估有限公司

资质等级：贰级

资质证号：冀建房估（邢）11号

法人代表：王成钢

地　　址：邢台市桥西区中兴西大街9号

（三）、估价对象：

1、估价对象区位状况：

估价对象位于高邑县新建大街路南原车站小学，西临工农街，北距凤中路较近，交通便利，该区域内主要以临街商业内部住宅为主，商业有饭店、超市、酒店等。住宅小区有御景园、石油小区、凤凰城、棉库小区等。

周边基础服务设施、配套设施较齐全，商业繁华度较高。

2、估价对象状况：

据估价对象《不动产产权情况表》记载：

不动产坐落：新建大街路南原车站小学；

所有权人：卢保才；

土地权利性质：出让；

土地使用期限：1999-12-17起2069-12-17止；

房屋用途：商业；

房屋性质：自建房；

房屋结构：混合结构；

所在层/总层数：1-3/3；

建筑面积：288.75 平方米。

3、估价对象实体状况：

房屋总层数3层，估价对象位于1-3层，混合结构，楼房外墙面贴面砖，铝合金卷帘防盗门。

楼房约建成于1999年，直观评定八成新。

当事人一方未到现场，估价人员未进入室内勘查，本次评估假设估价对象为普通装修。

（四）、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

（五）、价值时点：2021 年 12 月 17 日

（六）、价值类型：市场价值。

（七）、估价依据：

1、（2021）冀 0524 委评 23 号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》；

2、（2021）冀 0524 执恢 152 号《河北省柏乡县人民法院执行裁定书》复印件；

2、估价对象《不动产产权情况表》复印件；

3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第 46 号，2016 年 12 月 1 日起施行）；

5、《中华人民共和国民法典》；

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；

7、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）；

8、估价对象现场查勘记录；

9、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；

10、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

（八）、估价原则：

1. 独立、客观、公正原则：

独立、客观、公正原则要求房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。

所谓“独立”就是要求房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括估价委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价厉害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

2. 合法原则：

合法原则要求房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值。

本条所称依法，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，还要依据估价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），国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记薄（房屋登记薄、土地登记薄）、权属证实、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）。因此，合法原则中所讲的“法”，是广义的“法”。

遵循合法原则并不意味着只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种状况的房地产，就应将其作为那种状况的房地产来估价。

3. 最高最佳使用原则：

最高最佳使用原则要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。

最高最佳利用原则必须同时满足四个条件：一是法律上允许；二是技术上可能；三是财务上可行；四是价值最大化。实际估价中在选取估价对象的最高最佳利用原则时，往往容易忽视“法律上允许”这个前提，甚至误以为最高最佳利用原则与合法原则有时是冲突的。实际上，最高最佳利用不是无条件的最高最佳利用，而是在法律、法规、政策以及建设用地使用权出让合同等允许范围内的最高最佳利用。因此，最高最佳利用原则与合法原则的关系是：遵循了合法原则，并不意味着会遵循最高最佳利用原则；而遵循了最高最佳利用原则，则必然符合了合法原则中对估价对象依法利用的要求。但并不意味着符合了合法原则中的其他要求。

4. 价值时点原则：

价值时点原则要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

5. 替代原则：

替代原则要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

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。因为任何理性的买者在购买商品之前都会在市场上搜寻并“货比三家”然后购买其中最大（或质量、性能最好）而价格最低，即购买“性价比”高或“物

美价廉”的。卖者为了使其产品能够卖出，相互之间也会进行价格竞争。市场上卖者、卖者的这些行为导致的结果，是在相同的商品之间形成相同的价格。

房地产价格的形成一般也如此，只是由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个房地产市场上，相似的房地产会有相近的价格。因为在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与市场上相似的房地产进行比较，从而任何理性的买者不会接受比市场上相似的房地产的正常价格过高的价格，任何理性的卖者不回接受比市场上相似的房地产的正常价格过低的价格。这种相似的房地产之间价格相互牵掣的结果，是它们的价格相互接近。

（九）、估价方法

估价人员进行了实地查勘和市场调查，成交日期接近价值时点的估价对象区域内或类似区域内缺少公开交易实例，故无法采用比较法评估；对于已建成并正常使用的房地产不适宜采用假设开发法。

估价人员认真分析了所掌握的资料，并根据估价对象现状用途为商业的特点和实际状况，采用收益法求取市场价值。

（十）、估价结果

估价对象房屋建筑面积 288.75 平方米，总评估价值为 124.43 万元（大写:人民币壹佰贰拾肆万肆仟叁佰元整）。

（十一）、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
冯　敏	1320190003	冯敏	2021 年 12 月 23 日
李云峰	1319970031	李云峰	2021 年 12 月 23 日

（十二）、实地查勘期：2021 年 12 月 17 日

（十三）、估价作业期：2021 年 12 月 17 日-23 日

四、附　　件

1、估价对象照片；

2、（2021）冀 0524 委评 23 号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》复印件；

3、（2021）冀 0524 执恢 152 号《河北省柏乡县人民法院执行裁定书》复印件；

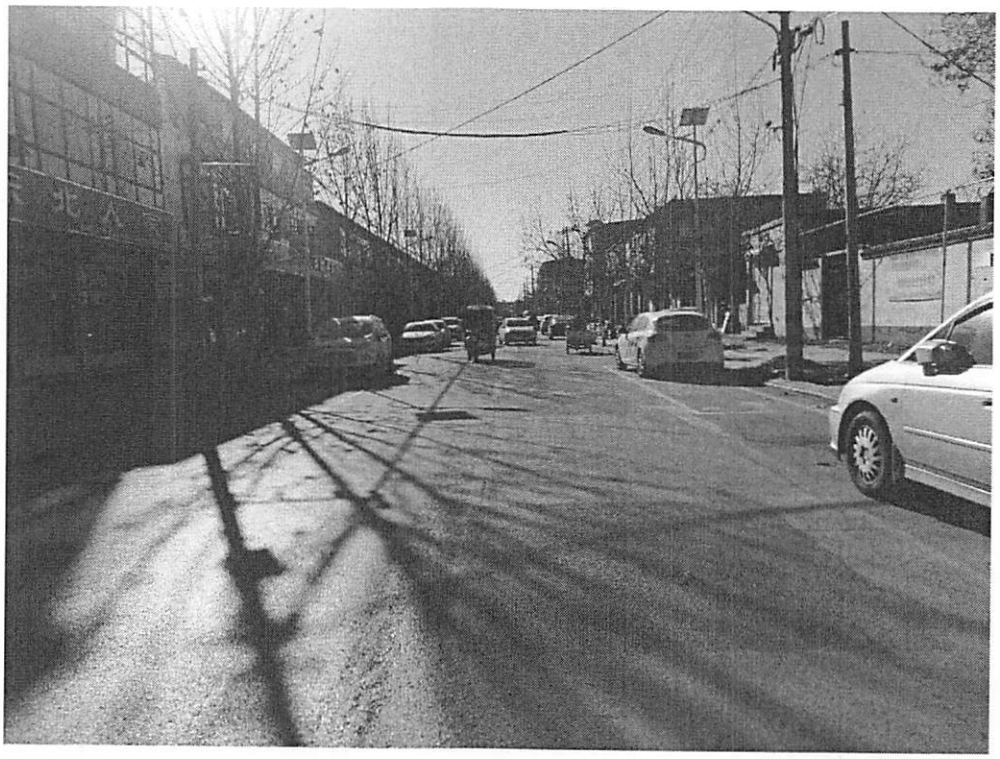
4、估价对象《不动产产权情况表》复印件；

5、估价机构营业执照副本复印件；

6、估价机构备案证书复印件；

7、估价人员资格证明复印件。

估价对象照片



河北省柏乡县人民法院

评估委托书

（2021）冀0524委评23号

河北泽丰房地产评估有限公司：

我院受理的申请执行人柏乡融信村镇银行股份有限公司与被执行人卢占磊、卢保才等金融借款合同纠纷一案，柏乡县人民法院作出（2021）冀0524执恢152号执行裁定书，裁定拍卖被执行人卢保才名下坐落于高邑县新建大街路南原车站小学房产一处（房产证号：石高房权证字第330001252号、土地证号：高国用2006补第990061号），我院执行局委托我室对拍卖的被执行人上述财产进行评估，经选定评估机构为你公司（河北泽丰房地产评估有限公司），根据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》的有关规定，现将有关材料送去，请指派专业人员进行评估并提供书面评估结论，并在30个工作日内将评估报告回传我院。

河北省柏乡县人民法院

二〇二一年十二月十六日

河北省柏乡县人民法院

执 行 裁 定 书

（2021）冀0524执恢152号

申请执行人：柏乡融信村镇银行股份有限公司，住所地：河北省柏乡县汉牡丹大街364号，法定代表人：吴世军，该公司董事长。

被执行人：卢占磊，男，1981年10月13日生，汉族，农民，住柏乡县内步乡大汪村，身份证号：130524198110133538。

被执行人：郭世晗，女，1983年5月24日生，汉族，农民，住河北省高邑县高邑镇花园村中心区31号，身份证号：130127198305240322。

被执行人：卢保才，男，1952年4月25日生，汉族，农民，住柏乡县内步乡大汪村，身份证号：130524195204253553。

被执行人：魏连粉，女，1952年8月16日生，汉族，农民，住柏乡县内步乡大汪村，身份证号：130524195208163520。

本院在执行申请执行人柏乡融信村镇银行股份有限公司与被执行人卢占磊、郭世晗、卢保才、魏连粉为金融借款合同纠纷一案中，责令被执行人卢占磊、郭世晗、卢保才、魏连粉履行（2021）冀0524民初10号民事判决书所确定的义务，但被执行人卢占磊、郭世晗、卢保才、魏连粉至今未

履行生效法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》 第二百四十四条、第二百四十七条规定，裁定如下：

拍卖被执行人卢保才名下坐落于高邑县新建大街路南原车站小学房产一处（房产证号：石高房权证字第330001252号、土地证号：高国用2006补第990061号）。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 王志彬

审 判 员 魏建新

审 判 员 [illegible]建生

二〇二[illegible]年[illegible]月十[illegible]日

法官 助理 董静波

书 记 员 王立峰

不动产产权情况表

登记机构：（盖章）　　现实数据 已被抵押 已被查封

不动产登记信息					
业务号	0022921		登记类型	首次登记	
不动产权证书(明)号	330001252		档案号		
登记时间	2000-01-01		权属状态	登记	
不动产坐落	新建大街路南原车站小学				
所有权人	卢保才		证件种类	身份证	
证件号	130524195204253553		共有情况	单独所有	
不动产单元号	1301270011 20GB00019F00010001		土地使用权面积(m²)	/	
土地使用权人	/		土地权利类型	/	
土地用途	/		土地权利性质	出让	
土地使用期限	1999-12-17 起 2069-12-17 止				
房屋用途	商业服务		房屋性质	自建房	
房屋结构	混合结构		所在层/总层数	1-3/3	
建筑面积(m²)	288.75	专有建筑面积(m²)	/	分摊建筑面积(m²)	/
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	已被抵押		查封情况	已被查封	
权利其他状况	/				
附记	/				

抵押情况								
抵押权人	不动产证明号	抵押方式	抵押范围	抵押顺位	抵押金额(元)	抵押期限	登记日期	抵押人
柏乡融信村镇银行股份有限公司	冀(2019)高邑县不动产证明第0000490号	最高额抵押	全部		1000000	2019-11-25 起 2020-11-23 止	2019-11-25	卢保才

查封冻结情况

来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件	期限	登记日期
河北省高邑县人民法院	2020冀0127执保18号	查封	在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。	裁定书和协助执行通知书	2020-03-19起 2023-03-18止	2020-03-20
河北省高邑县人民法院	2020冀0217执保159号	轮候查封	在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。	裁定书和协助执行通知书	2020-10-14起 2023-10-13止	2020-10-14
河北省柏乡县人民法院	（2020）冀0524执保185号	轮候查封	轮候查封：新建大街路南原车站小学	协助执行通知书	2020-11-27起 2023-11-26止	2020-12-01 09:56:30
河北省高邑县人民法院	2021冀0127执保78号	轮候查封	轮候查封：新建大街路南原车站小学	协助执行通知书	2021-05-25起 2024-05-24止	2021-05-25 15:20:23
河北省高邑县人民法院	2021冀0127执133号	轮候查封	轮候查封：新建大街路南原车站小学	协助执行通知书	2021-06-09起 2024-06-08止	2021-06-10 09:21:26

操作人	李勇	复核人	
申请人签字		日期	2021-09-28 08:38:02

免责申明：
1、本次查询范围系申请人申请。

不动产产权情况表

登记机构：（盖章）　　现实数据 已被查封

不动产登记信息					
业务号	GY-DJB-1850		登记类型	首次登记	
不动产权证书(明)号	高国用（2006补）第990061号		档案号	/	
登记时间	2000-01-01		权属状态	登记	
不动产坐落	原车站小学				
所有权人	卢保才		证件种类	身份证	
证件号	130524195204253553		共有情况	单独所有	
不动产单元号	130127001120GB00019W00000000		土地使用权面积(㎡)	/	
土地使用权人	/		土地权利类型	/	
土地用途	/		土地权利性质	出让	
土地使用期限	1999-12-17 起 2069-12-17 止				
房屋用途	/		房屋性质	/	
房屋结构	/		所在层/总层数	/	
建筑面积(㎡)	/	专有建筑面积(㎡)	/	分摊建筑面积(㎡)	/
竣工时间	/		异议情况	无	
抵押情况	无		查封情况	已被查封	
权利其他状况	/				
附记	/				

查封冻结情况						
来文单位	查封冻结文号	查封冻结类型	查封冻结范围	查封冻结文件名称	期限	登记日期
河北省柏乡县人民法院	（2020）冀0524执保185号	查封	查封：原车站小学	协助执行通知书	2020-11-27 起 2023-11-26 止	2020-12-01 09:56:30
2021冀0127执133号		轮候查封	轮候查封：原车站小学	协助执行通知书	2021-04-29 起 2024-04-28 止	2021-04-30 11:02:39

河北省高邑县人民法院	2021冀0127执36号	轮候查封	轮候查封：原车站小学	协助执行通知书	2021-06-09 起 2024-06-08 止	2021-06-10 09:21:42
操作人	李勇		复核人			
申请人签字			日期	2021-09-28 08:38:02		
免责申明： 1、本次查询范围系申请人申请。						

统一社会信用代码
91130503768106697 8

营业执照

（副 本）

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　河北泽丰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　王成钢

经营范围　房产、土地评估；房地产综合评估、经纪咨询（按房地产价格评估机构凭资格证书核准等级经营）

注册资本　贰佰万元整

成立日期　2004年10月15日

营业期限　2004年10月15日 至 2034年10月15日

住　　所　河北省邢台市桥西区中兴西大街9号

登记机关　邢台市桥西区行政审批局　行政审批专用章

2019 年 3 月 8 日

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

机构名称：河北泽丰房地产评估有限公司

法定代表人（执行事务合伙人）：王成钢

住所：河北省邢台市桥西区中兴西大街9号

邮政编码：054000　　联系电话：18932970688

统一社会信用代码：91130503768106697 8　　组织形式：有限责任公司

注册资本（出资数额）：200万元　　备案等级：二级

证书编号：冀建房估（邢）11号

有效期限：2023年11月8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11月19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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00203231

姓　名 / Full name

李云峰

性　别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130502197003180336

注 册 号 / Registration No.

1319970031

执业机构 / Employer

河北泽丰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

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.

中华人民共和国住房和城乡建设部

发证机关

No. 00170247

姓　名 / Full name

冯敏

性　别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13050219690915122X

注 册 号 / Registration No.

1320190003

执业机构 / Employer

河北泽丰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-1-20

持证人签名 / Bearer's signature