



涉执房地产处置司法评估报告

冀华丰司估字第 2205160217 号

估价项目名称：河北省隆尧县人民法院受理的郭秀芹与赵海兵
劳务合同纠纷一案涉及的赵海兵位于邢台市桥
西区邢和公路南冷库街西侧滨江丽景 5#-2-401
号的房地产市场价格评估（邢台市）

估价委托人：河北省隆尧县人民法院
房地产估价机构：河北华丰房地产资产评估有限公司
注册房地产估价师：杨占生（注册号：1320030069）
李惠民（注册号：1320080035）

估价报告出具日期：2022 年 05 月 16 日

致估价委托人函

河北省隆尧县人民法院:

受贵院委托,我们对贵院受理的郭秀芹与赵海兵劳务合同纠纷一案涉及的赵海兵位于邢台市桥西区邢和公路南冷库街西侧滨江丽景 5#-2-401 号的房地产市场价格进行了评估。

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: 根据委托人提供的《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书》、《河北省隆尧县人民法院执行裁定书》、《房屋所有权证》确定,房屋所有权人为赵海兵,共有情况无,《房屋所有权证》证号为邢台县房权证 001 字第 S20130122020 号,房屋坐落:邢台市桥西区邢和公路南冷库街西侧滨江丽景 5#-2-401 号,总建筑面积 146.23 平方米(其中住宅建筑面积 133.66 平方米,地下室建筑面积 12.57 平方米),估价对象房屋总层数为 7(-1)层,住宅所在层为 4 层,地下室所在层为-1 层,建成年代为 2010 年。

价值时点: 2022 年 05 月 13 日,为评估对象实地查勘完成之日;

价值类型: 估价对象在价值时点的市场价格,不考虑抵押、查封等因素的影响;

估价方法: 比较法、收益法;

估价结果: 我们根据特定的估价目的,遵循估价原则,按照科学的估价程序,选用适宜的估价方法进行估价,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,确定估价对象在价值时点的市场价格为 **73.22 万元(取整至佰位,住宅 70.71 万元,单价 5290 元/平方米,地下室 2.51 万元,单价 2000 元/平方米)**,大写人民币柒拾叁万贰仟贰佰元整,平均单价为 5007.18 元/平方米。

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;

河北华丰房地产资产评估有限公司 地址: 邢台市信都区麒麟汇2号楼2层209 电话: 15127906066

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. 本次估价结果未扣除拍卖过程发生的**评估费、拍卖费、诉讼费、律师费**等处置费用和税金等;

7. 本报告交付估价委托人估价报告原件一式五份, 报告复印件无效, 在此提请报告使用者注意;

8. 本报告采用 EXCEL 电算化连续计算得出最后结果, 最终单价受保留小数位数限制, 如与总价有误差, 以总价结果为准;

特此函告。

河北华丰房地产资产评估有限公司



目 录

估价师声明	4
估价假设和限制条件	5
一、一般假设	5
二、背离事实假设	5
三、估价报告使用限制	6
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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	8
八、估价依据	9
九、估价方法	10
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	11
十二、实地查勘期	11
十三、估价作业期	12
十四、估价报告应用的有效期	12
附件	13

估价师声明

我们郑重声明:

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、意见和结论是注册房地产估价师独立客观公正的专业分析、意见和结论, 但受到估价报告中已经说明的估价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. 注册房地产估价师是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》以及相关房地产估价专项标准进行估价工作, 形成意见和结论, 撰写估价报告;
5. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

估价假设和限制条件

一、一般假设

1. 估价委托人提供了《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书》、《河北省隆尧县人民法院执行裁定书》、《房屋所有权证》等资料,我们对其中记载的权属、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。

2. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,即能满足以下条件:(1)自愿销售的卖方及自愿购买的买方;(2)交易双方无任何利害关系,交易的目的是追求各自利益的最大化;(3)交易双方了解交易对象、知晓市场行情;(4)交易双方有较充裕的时间进行交易;(5)不存在特殊买者的附加出价。

3. 估价时没有考虑国家未来宏观经济政策变化、市场供应关系变化、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响,也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜,以及特殊交易方式下的特殊交易价格对评估价值的影响;

4. 本次估价是以估价对象能合法享用及分摊整体各项权益和各项服务配套设施为假设前提。

5. 委托人未提供估价对象有用益物权及占有使用情况的证明材料,本次估价假设估价对象没有设定用益物权。

6. 委托人未提供估价对象有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的证明材料,本次估价假设估价对象没有欠缴税金及相关费用。

7. 委托人未明确评估对象交易税费负担方式,按照法律法规规定,本次评估假设评估对象交易税费由转让人和买受人各自负担;

二、背离事实假设

1. 在涉执房地产处置司法评估中,不考虑评估对象被查封以及原有的担保物权、其他优先受偿权及查封因素的影响,因为原有的担保物权及其他优先受偿权因拍卖而消

灭, 查封因拍卖而解除。

2. 经查询法院领勘人, 估价对象存在租赁权, 人民法院未书面说明除去原有的租赁权、用益物权及占有使用情况后拍卖或者变卖, 故本次评估结果考虑原有的租赁权及占有使用情况的影响。

三、估价报告使用限制

1. 本报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据, 不得用于其他用途。
2. 本估价报告使用期限(估价报告应用的有效期)为壹年, 即自估价报告出具之日起壹年内有效, 过期需另行评估; 估价委托人在本估价报告使用期限内使用本报告, 本公司承担相应责任, 估价委托人不当使用的除外; 超过本报告使用期限使用的, 本公司不承担任何责任。
3. 本报告必须完整使用方为有效, 对仅使用本报告中部分内容可能导致的损失, 本估价机构不承担责任。
4. 本估价报告经房地产估价机构加盖公章并由注册房地产估价师签名后方为有效。
5. 本估价报告未经房地产估价机构书面同意, 不得向估价委托人和评估报告审核之外的单位或个人提供, 报告的全部或部分内容, 未经许可不得发表于任何公开媒体上。

估价结果报告

一、估价委托人

名称: 河北省隆尧县人民法院
地址: 河北省隆尧县康庄路 466 号

二、房地产估价机构

机构名称: 河北华丰房地产资产评估有限公司
法定代表人: 李惠民
住所: 河北省石家庄市长安区体育北大街 66 号中房元泰广场 01 单元 1707
统一社会信用代码: 911301057468669355
备案等级: 一级
证书编号: 冀建房估(石)15号
有效期限: 2022-06-30

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

(一) 实物状况

估价对象房屋总层数为 7(-1)层,住宅所在层为 4 层,地下室所在层为-1 层,总建筑面积 146.23 平方米(其中住宅建筑面积 133.66 平方米,地下室建筑面积 12.57 平方米)。至价值时点,估价对象外墙面部分贴砖、部分刷涂料,入户设防盗门,室内地板革地面,仿瓷涂料内墙面,厨卫墙面贴砖,塑钢窗,全封闭阳台。经勘查,有水、电、暖等基础配套设施;估价对象地基基础承载能力强,承重构件完好,排水设施畅通,楼面整体面层完好,门窗开关灵活,设备、管道、电气线路及各种照明装置完好。

(二) 区位状况

估价对象位于邢台市桥西区邢和公路南冷库街西侧滨江丽景 5#-2-401 号, 紧邻白云路, 小区周边有 605 路公交车线路经过, 交通较便利; 附近区域内有邢台市第一实验小学、一家幼儿园、邢台县卫生学校等, 该区域基础设施较完善, 环境较好。

(三) 权益状况

至价值时点, 根据委托人提供的《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书》、《河北省隆尧县人民法院执行裁定书》、《房屋所有权证》确定, 房屋所有权人为赵海兵, 共有情况无, 《房屋所有权证》证号为邢台县房权证 001 字第 S20130122020 号, 房屋坐落: 邢台市桥西区邢和公路南冷库街西侧滨江丽景 5#-2-401 号, 总建筑面积 146.23 平方米 (其中住宅建筑面积 133.66 平方米, 地下室建筑面积 12.57 平方米)。

至价值时点, 估价对象存在租赁权。

涉案原由: 郭秀芹与赵海兵劳务合同纠纷一案中, 需评估涉案的赵海兵名下的估价对象市场价格。

五、价值时点

2022 年 05 月 13 日, 为评估对象实地查勘完成之日。

六、价值类型

估价对象在价值时点的市场价格, 不考虑抵押、查封等因素的影响。市场价格是某种商品的市场价格, 通常是该种商品大量成交价格的平均价格, 如其平均数或中位数、众数。房地产由于具有独一无二性, 没有相同房地产的大量成交价格, 所以房地产的市场价格应是以一些类似房地产的成交价格为基础测算的, 但不能对这些成交价格直接采用平均的方法进行计算, 而是在平均之前要剔除偶然的和不正常的因素造成的价格偏差, 并消除房地产之间的状况不同造成的价格差异。

七、估价原则

1. 独立客观公正原则

独立客观公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。所谓“独立”, 就是要求估价机构和估价师在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响, 独立完成估价作业; 所谓“客观”, 就是要求

估价机构和估价师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”, 就是要求估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中任何一方, 公平正直地进行估价。

2. 合法原则

合法原则要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。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; 在实际估价中, 法律、法规、规章和政策规定不得以某种方式处分的房地产, 就不能成为以该种处分方式为估价目的的估价对象; 依法判定的估价对象状况通常是估价对象现状, 但也可能不是现状, 而是有关规定或合同、招标文件等中约定的状况。

3. 价值时点原则

价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某一特定时间的价值或价格。房地产估价之所以要遵循价值时点原则, 因为影响房地产价格的因素是不断变化的, 房地产市场是不断变化的, 从而房地产价格和价值是不断变化的。确定价值时点应在先, 得出评估价值应在后; 不论是何种估价目的, 评估估价对象价值所依据的市场状况始终是价值时点的状况, 但估价对象状况不一定是价值时点的状况。

4. 替代原则

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。房地产估价之所以要遵循替代原则, 是因为根据经济学原理, 在同一个市场下相同的商品有相同的价格。虽然房地产具有独一无二性, 但在同一个房地产市场上, 相似的房地产也会有相近的价格。

5. 最高最佳利用原则

最高最佳利用原则要求估价结果是在估价对象依法最高最佳利用下的价值。所谓最高最佳利用, 是指法律上允许、技术上可能、经济上可行, 使估价对象的价值最大的一种利用。除现状价值评估外, 房地产估价之所以要遵循最高最佳利用原则, 是因为在现实的房地产利用中, 每个房地产拥有者都试图采取最高最佳利用方式充分发挥其房地产的潜力, 以获取最大的经济利益。

八、估价依据

(一) 本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件:

1. 《中华人民共和国资产评估法》;
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》;
3. 《中华人民共和国土地管理法》;
4. 《中华人民共和国民法典》;
5. 《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》;
6. 《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》(自2021年1月1日起施行);
7. 《人民法院委托评估工作规范》;
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);

(二) 本次估价采用的技术标准:

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) 估价委托人提供的有关资料:

1. 委托人提供的《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书》原件;
2. 委托人提供的《河北省隆尧县人民法院执行裁定书》复印件;
3. 委托人提供的《房屋所有权证》复印件;
4. 估价委托人提供的其他资料;

(四) 房地产估价机构掌握的有关资料和注册房地产估价师实地勘查、调查所获取的资料等。

九、估价方法

依据《房地产估价规范》，根据估价目的及估价对象的状况，应分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、收益法、成本法和假设开发法等几种。估价对象的同类房地产有较多交易的，应选用比较法。估价对象或其同类房地产通常有租金等经济收入的，应选用收益法。估价对象可假定为独立的开发建设项目进行重新开发建设的，宜

选用成本法;当估价对象的同类房地产没有交易或交易很少,且估价对象或其同类房地产没有租金等经济收入时,应选用成本法。估价对象具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的,应选用假设开发法。

估价对象作为住宅用途,周围区域有大量同类型房地产交易实例可供参考,应采用比较法;该估价对象可出租使用,有收益能力,应采用收益法;在目前卖方市场情况下,成本法测算出的成本价值明显低于住宅用房的市场价格,因此不宜采用成本法;估价对象再开发可能性不大,不宜采用假设开发法,因此最终确定采用比较法和收益法。



比较法是将估价对象在与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值作适当的修正,以此估算估价对象的客观合理价值的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益,然后将其转换为价值来求取估价对象价值的方法,房地产的价值等于其未来各期净收益的现值之和,具体是预测估价对象未来各期的净收益,然后利用适当的报酬率将其折算到价值时点相加来求取估价对象价值的方法。

十、估价结果

我们根据特定的估价目的,遵循估价原则,按照科学的估价程序,选用适宜的估价方法进行估价,并在综合分析影响房地产价格因素的基础上,确定估价对象在价值时点的市场价格为 73.22 万元(取整至佰位,住宅 70.71 万元,单价 5290 元/平方米,地下室 2.51 万元,单价 2000 元/平方米),大写人民币柒拾叁万贰仟贰佰元整,平均单价为 5007.18 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
杨占生	1320030069		2022 年 05 月 16 日
李惠民	1320080035		2022 年 05 月 16 日

十二、实地查勘期

河北华丰房地产资产评估有限公司 地址: 邢台市信都区麒麟江2号楼2层209 电话: 15127906066

2022年05月13日

十三、估价作业期

2022年05月13日-2022年05月16日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告自报告出具之日起壹年内有效。估价报告有效期自2022年05月16日起至2023年05月15日止。

附件

1. 估价对象位置示意图
2. 估价对象现场勘查照片
3. 《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书》复印件
4. 《河北省隆尧县人民法院执行裁定书》复印件
5. 《房屋所有权证》复印件
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. 注册房地产估价师注册证书复印件

隆尧县人民法院
司法技术鉴定委托书

(2022)冀0525委评4号

河北华丰房地产资产评估有限公司：

兹有郭秀芹与赵海兵劳务合同纠纷一案，需委托你处予以评估。现附上相关资料，请指派专业人员对下列问题进行评估，做出书面结论，并请评估人签名，评估单位盖章。（评估报告及实物照片电子版同时发送至：470014120@qq.com）


要求鉴定事项：赵海兵名下、邢台市滨江丽景小区 5-2-401 房产价值。（司法拍卖用）

附送资料：1、委托书、2、执行裁定书、3、房权证复印件。

联系电话：17703397632

联系人：刘更水

2022年4月15日



河北省隆尧县人民法院
执行裁定书

原执行案号
(2020)冀0525执55号

申请执行人：郭秀芹，女，汉族，1963年2月18日出生，住所地邢台市桥西区西郭庄大街。

被执行人：赵海兵，男，汉族，1970年6月10日出生，住所地邢台市桥西区皇家胜利园。

郭秀芹申请赵海兵劳务合同纠纷一案，邢台市中级人民法院作出的(2019)冀05民终3745号民事判决书已发生法律效力。申请执行人于2020年1月9日向本院申请执行。我院向被执行人送达执行通知书、报告财产令。责令被执行人履行生效法律文书确定的义务，但是被执行人拒不履行生效法律文书确定的义务。执行过程中查询到被执行人房产，依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定，裁定如下：

查封赵海兵名下位于邢台市滨江丽景小区5-2-401房产与小房。

本裁定立即执行。

审判员 杨立志
二〇二〇年三月二日
书记员 檀春发



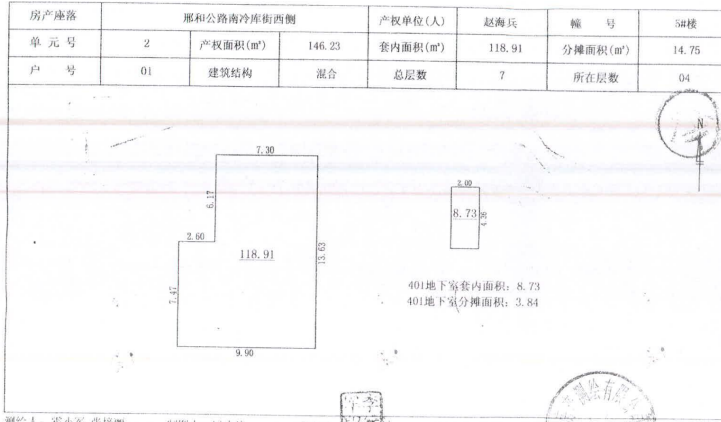
邢台县房权证 001 字第20130122020号

房屋所有权人	赵海兵		
共有情况			
房屋坐落	邢台市桥西区邢和公路南冷库街西侧 江丽景5#-2-401号		
登记时间	2013年01月28日		
房屋性质			
规划用途	住宅 地下室		
	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)
房屋	7	133.66	110.97
状	1	12.57	8.73
况			
土地	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限
地			
状			
况			

附 记



邢台县房产分户图



测绘人: 霍小军 张培强 制图人: 冯小涛 投核人: [Signature] 比例尺 1:200 邢台县正阳房产测绘有限公司 2012年04月01日



营业执照

统一社会信用代码
911301057468669355

(副本) 副本编号: 4-3



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。

<p>名称 河北华丰房地产资产评估有限公司</p> <p>类型 有限责任公司(自然人投资或控股)</p> <p>法定代表人 李惠民</p> <p>经营范围 房地产价格评估; 工程技术咨询; 工程造价咨询; 地质灾害评估; 房地产营销策划; 房地产经纪服务; 编制项目可行性研究报告; 测绘服务; 资产评估; 土地调查服务; 基准地价评估服务; 标定地价评估服务; 宗地价格评估服务; 地价监测服务; 土地规划服务; 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)</p>	<p>注册资本 叁佰万元整</p> <p>成立日期 2003年01月24日</p> <p>营业期限 2003年01月24日至2023年01月23日</p> <p>住所 河北省石家庄市长安区体育北大街66号中房元泰广场01单元1707</p>
--	--

登记机关



2021年9月16日

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

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：河北华丰房地产资产评估有限公司
法定代表人：李惠民
(执行事务合伙人)
住所：河北省石家庄市长安区体育北大街66号中房元泰广场01单元1707
邮政编码：050000 联系电话：0311-87023159
统一社会信用代码：911301057468669355 组织形式：有限责任公司
注册资本：300万元 备案等级：一级
(出资数额)
证书编号：冀建房估(石)15号
有效期限：2022-06-30

本使用件仅用于：企业承接项目经营活动

使用期限：2021年12月29日至2022年06月01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

2021年12月27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.



发证机关

No. 00255222

姓名 / Full name

杨占生

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

132439196402070614

注册号 / Registration No.

1320030069

执业机构 / Employer

河北华丰房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-10-19

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.



发证机关

No. 00203226

姓名 / Full name

李惠民

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

420111196904164068

注册号 / Registration No.

1320080035

执业机构 / Employer

河北华丰房地产价格评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-3-24

持证人签名 / Bearer's signature



