

# 涉执房地产处置

## 司法评估报告

项目名称:杜梓明名下的位于柏乡县汉都盛景小区 8 号楼 1 单元 502 室及

8 号楼 39 号车库的住宅、车库用途房地产价值评估

估价委托人:柏县人民法院

估价方:河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员:武军州(注册号:1320040108)

苏忆非(注册号:1320200138)

估价报告出具日期:2022 年 7 月 21 日

估价报告编号:冀泽估[2022]字第 III-07006 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,对杜梓明名下的坐落于柏乡县汉都盛景小区8号楼1单元502室及8号楼39号车库的住宅、车库用途房地产进行了现场查勘,依据贵院提供的资料,确定估价对象建筑面积合计为173.35平方米(其中住宅建筑面积为133.8平方米,车库面积为39.55平方米),以2022年7月18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,结合对影响房地产市场价格因素进行分析,采用比较法进行测算,结合估价师经验,综合确定估价对象总评估价值为54.24万元(大写:人民币伍拾肆万贰仟肆佰元整)。

特此函告

单位负责人签章:



河北泽丰房地产评估有限公司

2022年7月21日

## 目 录

一、估价师声明 .....	3
二、估价假设和限制条件 .....	5
三、估价结果报告 .....	7
四、附 件 .....	11

## 一、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按照有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。
- 5、估价人员对估价对象进行了实地查勘，并对查勘的客观性、公正性、真实性承担责任，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观状况，除非另有协议，我们不承担对评估对象建筑结构质量进行调查的责任。
- 6、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。
- 7、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 8、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得作其他用途。凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，估价机构和估价人员不承担相应的责任。
- 9、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结果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。

## 二、估价假设和限制条件

### 1、一般假设

(1)、本次估价所依据的权属、面积等资料由估价委托人提供，估价人员对其进行了审慎检查，但未予以核实，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

本次估价以委托方提供的(2022)冀0524委评35号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》、(2022)冀0524执恢63号《河北省柏县人民法院执行裁定书》、《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件等资料为依据。

(2)、本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(3)、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。

(4)、本次评估结果设定评估对象所涉交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(5)、假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(6)、假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

### 2、未定事项假设

无未定事项假设。

### 3、背离事实假设

本评估价值的影响因素中不包括估价对象被查封及估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权。

### 4、不相一致假设

无不相一致假设。

### 5、依据不足假设

由于产权方未到现场，估价人员未进入室内查勘，本次评估假设估价对象室内为普通装修，达到正常居住使用条件。

#### 6、估价报告使用的限制：

(1)、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2)、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。超过有效期，或价值时点之后、有效期之内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变化，对估价结果产生明显影响时，委托方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。

(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)、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，亦不得以其他方式公开发表。

(5)、本估价报告用途仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若用于其它用途，需重新进行评估。

(6)、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。

(7)、估价报告的使用期限

本评估报告自出具之日起一年内有效，过期需另行评估或作部分调整，但市场状况变化较大时，估价报告的有效期不超过半年。

### 三、估价结果报告

(一)、委托方：柏县人民法院

(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：

估价对象位于柏乡县汉都盛景小区8号楼1单元502室及8号楼39号车库。小区北临迎宾路和建设路，路况良好，道路通达性高，交通便利。

估价对象区域内教育场所有明德小学、柏乡槐阳中学、柏乡职教中心等；医疗机构有柏乡县人民医院；金融机构有柏乡农村商业银行等；商业服务场所有瑞鑫超市、汉都家具城、临街门市、超市、饭店等。

区域内有汉都盛景（本小区）、十里洋房、迎宾壹号小区、祥和花苑、等成型住宅小区。

周边基础设施及相关服务配套设施较齐全，适宜居住。

2、估价对象权益状况：

据估价对象《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》记载：

①不动产单元号：130524007017GB00004F00080009，房地坐落：柏镇路南侧汉都盛景小区8号楼1单元502号，房屋所有权人为杜梓明，房屋共有情况：单独所有，权利人类型：个人，登记类型：首次登记，登记原因：国有建设用地上房屋所有权首次登记，土地使用者：杜梓明，土地使



用期限：2009年05月06日起2049年05月08日止，规划用途：住宅，房屋性质：市场化商品房，房屋结构：混合结构，所在层数/总层数：5/6，建筑面积：133.8平方米，专有建筑面积：115.87平方米，分摊建筑面积：17.92平方米，不动产权证书号：柏房权证柏字第20141281号，登记时间：2014年12月02日。

②不动产单元号：130524007017GB00004F00080011，房地坐落：柏镇路南侧汉都盛景小区8号楼车库39号，房屋所有权人为杜梓明，房屋共有情况：单独所有，权利人类型：个人，登记类型：首次登记，登记原因：国有建设用地上房屋所有权首次登记，土地使用权人：杜梓明，土地使用期限：2009年05月06日起2049年05月08日止，规划用途：其他，房屋性质：市场化商品房，房屋结构：混合结构，所在层数/总层数：1/6，建筑面积：39.55平方米，专有建筑面积：34.25平方米，分摊建筑面积：5.3平方米，不动产权证书号：柏房权证柏字第20141282号，登记时间：2014年12月02日。

### 3、估价对象实体状况：

估价对象楼房为混合结构，总层数为6层，估价对象住宅处于5层，外墙面刷涂料及局部贴瓷砖，楼宇安装对讲门，南北朝向，一梯两户（此户为西户），入户防盗门。

估价对象39号车库位于1层，门口安装卷闸门。

水、电、暖（壁挂炉）、天然气等基础设施齐全。

估价对象建成于2012年11月30日，直观评定九成新。

由于产权方未到现场，估价人员未能进入室内查勘，本次评估假设估价对象室内普通装修，达到正常使用条件。

#### （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：2022年7月18日（现场查勘日）

(六)、价值类型：市场价值。

(七)、估价依据：

- 1、（2022）冀 0524 委评 35 号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》；
- 2、（2022）冀 0524 执恢 63 号《河北省柏乡县人民法院执行裁定书》；
- 3、估价对象《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件；
- 4、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 5、《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）；
- 6、《中华人民共和国民法典》；
- 7、《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》；
- 8、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 9、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）
- 10、估价对象现场查勘记录；
- 11、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 12、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。

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。

## 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。

## 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。


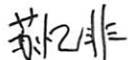
## (九)、估价方法

估价人员认真分析了所掌握的资料并进行了实地查勘，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法进行评估。。

## (十)、估价结果

估价对象建筑面积合计为 173.35 平方米(其中住宅建筑面积为 133.8 平方米，车库面积为 39.55 平方米)，确定该估价对象于价值时点的房地产价值为 54.24 万元(大写：人民币伍拾肆万贰仟肆佰元整)。

## (十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
武军州	1320040108		2022 年 7 月 21 日
苏忆非	1320200138		2022 年 7 月 21 日

(十二)、实地查勘期：2022 年 7 月 18 日

(十三)、估价作业期：2022 年 7 月 18 日-21 日

## 四、附 件

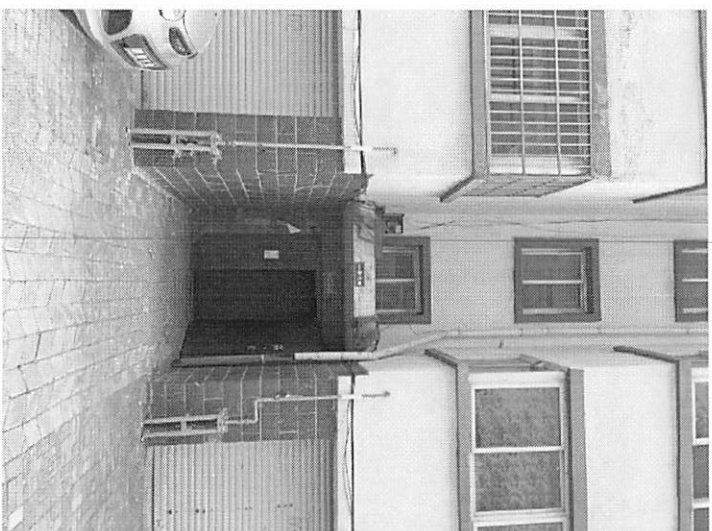
- 1、估价对象照片；
- 2、(2022)冀 0524 委评 35 号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》复印件；
- 3、(2022)冀 0524 执恢 63 号《河北省柏乡县人民法院执行裁定书》复印件；
- 4、估价对象《房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)》复印件；
- 5、估价机构营业执照副本复印件；
- 6、估价机构备案证书复印件；
- 7、估价人员资格证明复印件。

估价对象照片

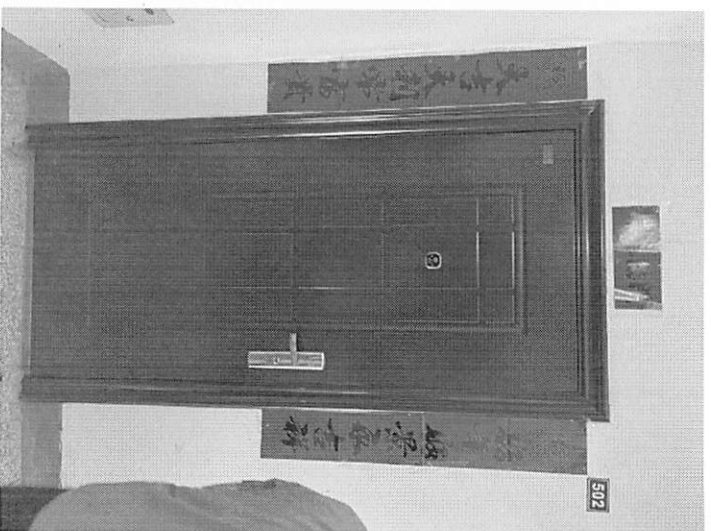
楼外观



单元口



住宅入户门



车库外门



# 河北省柏乡县人民法院

## 评估委托书

(2022)冀 0524 委评 35 号

河北泽丰房地产评估有限公司：

我院受理的申请执行人赵建明与被执行人杜梓明民间借贷纠纷一案，柏乡县人民法院作出（2022）冀 0524 执恢 63 号执行裁定书，裁定拍卖被执行人杜梓明位于柏乡县汉都盛景小区 8 号楼 1 单元 502 室（证号：柏房权证柏字第 2014281 号）及 8 号楼 39 号车库（证号：柏房权证柏字第 2014282 号）房产一套，现我院执行局委托我室对拍卖的被执行人上述不动产进行评估。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

二〇二二年七月五日



# 河北省柏乡县人民法院

## 执行裁定书

(2022)冀0524执恢63号

申请执行人：赵建青，男，汉族，1971年11月10日生，农民，住河北省邢台市柏乡县内步乡胡上京村155号，身份证号：130524197111103512。

被执行人：杜梓明，男，汉族，1983年3月28日生，自由职业，柏乡县八里庄村人，住本村，身份证号：130524198303283057。

被执行人：翟力改，女，汉族，1984年4月29日生，住河北省邢台市柏乡县汉都盛景小区，身份证号：13052419840429154X。

申请执行人赵建青与被执行人杜梓明、翟力改民间借贷纠纷一案，本院于2022年1月10日立案执行，被执行人杜梓明、翟力改至今未履行(2021)冀0524民初1116号民事判决书确定的义务，故依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人杜梓明位于位于柏乡县汉都盛景小区8号楼1单元502室（证号：柏房权证柏字第2014281号）及8号楼39号车库（证号：柏房权证柏字第20141282号）房产一套。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判员 王志彬

二〇二二年六月十日

法官助理 董静波

书记员 李亚飞



房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 130524007017GB00004F00080009 房地坐落: 柏航路南侧汉都盛景小区8号楼1单元502号

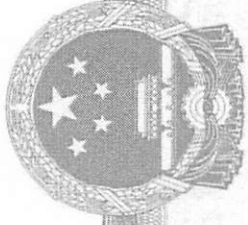
内容	业务号	房屋所有权人	证件类型	证件种类	证件号	房屋共有情况	权利人类型	登记类型	登记原因	土地使用权人	独用土地面积 (m²)	分摊土地面积 (m²)	土地使用期限	房地产交易价格 (万元)	规划用途	房屋性质	房屋结构	所在层数/总层数	建筑面积 (m²)	专有建筑面积 (m²)	分摊建筑面积 (m²)	竣工时间	不动产权证书号	登记时间	登簿人	附记
	BL201708210051	杜梓明	身份证	个人	130524198303283057	单独所有	个人	首次登记	国有建设用地上房屋所有首次登记	杜梓明			2009年05月06日起 2049年05月08日止		住宅	市场化商品房	混合结构	5/6	133.8	115.87	17.92		柏房权证柏字第20141281号	2014年12月02日 00时00分00秒		



房地产权登记信息(独幢、层、套、间房屋)

不动产单元号: 130524007017GB000004F00080011  
 房地坐落: 柏银路南侧汉都盛景小区8号楼车房39号

内容	业务号	BL201708210053		
房屋所有权人	杜梓明			
证件种类	身份证			
证件号	130524198303283057			
房屋共有情况	单独所有			
权利人类型	个人			
登记类型	首次登记			
登记原因	国有建设用地上房屋所有权首次登记			
土地使用权人	杜梓明			
独用土地面积 (m <sup>2</sup> )				
分摊土地面积 (m <sup>2</sup> )				
土地使用期限	2009年05月06日起 2049年05月08日止			
房地产交易价格 (万元)				
规划用途	其他			
房屋性质	市场化商品房			
房屋结构	混合结构			
所在层数/总层数	1/6			
建筑面积 (m <sup>2</sup> )	39.55			
专有建筑面积 (m <sup>2</sup> )	34.25			
分摊建筑面积 (m <sup>2</sup> )	5.3			
竣工时间				
不动产权证书号	柏房权证柏字第20141282号			
登记时间	2014年12月02日 00时0分00秒			
登记人				
附记				



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911305037681066978



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

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：王成钢  
(执行事务合伙人)

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：911305037681066978

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(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9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. 00203188

姓名 / Full name

武军州

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130502197002050310

注册号 / Registration No.

1320040108

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.



No. 00230294

姓名 / Full name

苏亿菲

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130121199011041826

注册号 / Registration No.

1320200138

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

2024-7-2

持证人签名 / Bearer's signature

