

涉执房地产处置 司法评估报告

项目名称: 武立霞名下的位于石家庄市高新区恒山街 116 号南庄福苑
1-1-1604(不动产权证书号: 冀(2019)石高新不动产权第 0011272
号) 的住宅用途房地产价值评估

估价委托人: 河北省柏乡县人民法院

估价方: 河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员: 李云峰 (注册号: 1319970031)

陈怀坤 (注册号: 1320190146)

估价报告出具日期: 2022 年 8 月 4 日

估价报告编号: 冀泽估[2022]字第 III-07013 号

致估价委托人函

河北省柏县人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对武立霞名下的坐落于石家庄市高新区恒山街116号南庄福苑1-1-1604的住宅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为94.92平方米，以2022年7月27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，采用比较法和收益法进行测算，结合估价师经验，综合确定估价对象评估价值为95.67万元（大写：人民币玖拾伍万陆仟柒佰元整）。

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8月4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	13

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。

二、估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1)、估价对象房产的建筑面积及权属状况等依据(2022)冀0524委评39号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》、(2022)冀0524执272号《河北省柏乡县人民法院执行裁定书》、《不动产权利及其他事项登记信息》及其它资料确定。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。

(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)、本报告以估价委托人领勘准确性为估价前提。

(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

无依据不足假设。

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，亦不得以其他任何方式公开发表。

(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：河北省柏县人民法院

(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

资质证书号：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：

估价对象位于石家庄市高新区恒山街116号南庄福苑1-1-1604，区域内道路有裕华东路、太行南大街、燕山南大街，交通便利。周边服务配套设施齐全，如：天山银河广场、农村商业银行、高新区三小、石家庄一中、太行大街小学、幼儿园、酒店、药房等；周边多为成型小区如：南庄新村（本小区）、北庄住宅区、太行嘉苑、好家园等。

周边基础设施较齐全：通路、通电、通讯、供水、排水、供暖气、通天然气。

2、估价对象权益状况：

据委托方提供的《不动产权利及其他事项登记信息》记载：

房屋所有权人：武立霞

房地坐落：石家庄高新区恒山街116号南庄福苑1-1-1604

房屋共有情况：单独所有

规划用途：成套住宅

房屋性质：动迁房

房屋结构：钢筋混凝土结构

所在层/总层数：16/35

建筑面积：94.92 平方米

不动产权证书号：冀（2019）石高新不动产权第 0011272 号

3、估价对象实体状况：

估价对象楼房为钢筋混凝土结构，总层数为地上 33 层，地下 2 层，楼房建成于 2017 年，直观评定九成半新。楼房外墙面刷涂料，楼宇对讲门。

估价对象住宅处于第 16 层，电梯两部，共四户（估价对象位于西户），入户防盗门，户型为两室两厅一卫一厨，室内瓷砖地面，瓷踢脚线，机制木门，厨房、卫生间内墙面贴面砖，铝扣板吊顶，断桥铝外窗封阳台。

水、电、暖（地暖）、天然气齐全。

（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 27 日

（六）、价值类型：市场价值

（七）、估价依据：

- 1、（2022）冀 0524 委评 39 号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》；
- 2、（2022）冀 0524 执 272 号《河北省柏乡县人民法院执行裁定书》复印件；
- 3、估价对象《不动产权利及其他事项登记信息》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、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）；
- 9、估价对象现场查勘记录；
- 10、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 11、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利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簿（房屋登记簿、土地登记簿）、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、买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，任何理性的卖者不会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：

根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

比较法：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。

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其

折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除折旧以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

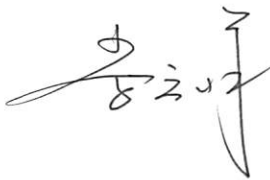

估价对象用途为住宅用途，此类用途房地产存在客观收益，可采用收益法进行评估；在本区域存在可比交易实例，宜采用比较法进行评估；同时估价对象为存量房，故不宜采用假设开发法，成本法测算结果偏离市场价值，故不宜采用成本法。据此我们确定将比较法和收益法作为本次估价测算的方法。

(十)、估价结果：

估价对象建筑面积为 94.92 平方米，评估价值为 95.67 万元（大写：人民币玖拾伍万陆仟柒佰元整）。



(十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
李云峰	1319970031		2022 年 8 月 4 日
陈怀坤	1320190146		2022 年 8 月 4 日

(十二)、实地查勘期：2022 年 7 月 27 日

(十三)、估价作业期：2022 年 7 月 27 日-8 月 4 日

四、附 件

- 1、估价对象照片；
- 2、（2022）冀 0524 委评 39 号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》复印件；
- 3、（2022）冀 0524 执 272 号《河北省柏乡县人民法院执行裁定书》复印件；
- 4、估价对象《不动产权利及其他事项登记信息》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。

河北省柏乡县人民法院

评估委托书

(2022)冀 0524 委评 39 号

河北泽丰房地产评估有限公司：

我院受理的申请执行人河北柏乡农村商业银行股份有限公司与被执行人庞彦涛、武立霞金融借款合同纠纷一案，柏乡县人民法院作出（2022）冀 0524 执 272 号执行裁定书，裁定查封被执行人武立霞名下坐落于石家庄高新区恒山街 116 号南庄福苑 1-1-1604 号房产 1 处（不动产权证书号：冀（2019）石高新不动产权第 0011272 号），现我院执行局委托我室对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

二〇二二年七月二十二日



河北省柏乡县人民法院
执行裁定书

(2022)冀0524执272号

申请执行人：河北柏乡农村商业银行股份有限公司，住所地：河北省邢台市柏乡县城槐东大街北段路西，法定代表人：张志强，董事长。

被执行人：庞彦涛，男，1976年7月22日生，汉族，住河北省石家庄市高新区宋营花园19号楼2单元501，身份证号：130123197607226614。

被执行人：武立霞，女，1978年7月15日生，汉族，住河北省石家庄市高新区宋营花园19号楼2单元501，身份证号：130123197807156921。

本院依据已经发生法律效力河北省石家庄市太行公证处作出的(2022)冀石太证经字第1040号执行证书，责令被执行人履行上述法律文书确定的义务。但被执行人庞彦涛、武立霞至今未履行。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十一条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十五条规定，裁定如下：

一、查封被执行人武立霞名下坐落于石家庄高新区恒山

街 116 号南庄福苑 1-1-1604 号房产 1 处(不动产权证书号：
冀（2019）石高新不动产权第 0011272 号），查封期限为三
年。

二、查封期限届满时需要续行查封的，应当在查封期限
届满前 15 日内提出书面申请。

本裁定立即执行。

审 判 员 王 志 彬



法 官 助 理 董 静 波

书 记 员 王 立 峰

第_____本

不动产权利及其他事项 登记信息



不动产单元号：130108032034GB00002F00010028

_____ 房地_产权登记在第 1 页

抵押权登记在第 2 页

地役权登记在第 _____ 页

预告登记在第 _____ 页

异议登记在第 _____ 页

查封登记在第 3 页

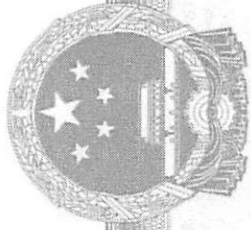
2022.05.09 14:33

房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号: 130108032034GB00002F00010028 房地坐落: 1604 石家庄高新区恒山街116号附庄福苑1-1

内容	业务号	2019025909	2019027310
	房屋所有权人	石家庄高新技术产业开发 区太行街道南庄村民 委员会	武立波
证件种类	组织机构代码		身份证
证件号	54130108ME3301547D	130123197807156921	
房屋共有情况	单独所有	单独所有	
权利人类型	其它	个人	
登记类型	首次登记	转移登记	
登记原因	首次登记	拆迁安置	
土地使用权人			
独用土地面积 (m ²)	0	0	
分摊土地面积 (m ²)	0	0	
土地使用期限		超	
房地产成交价格 (万元)		0	
规划用途	成套住宅	成套住宅	
房屋性质	成套住宅	成套住宅	
房屋结构	钢筋混凝土结构	钢筋混凝土结构	
所在层/总层数	16/35	16/35	
建筑面积 (m ²)	94.92	94.92	
专有建筑面积 (m ²)	72.89	72.89	
分摊建筑面积 (m ²)	22.03	22.03	
竣工时间			
不动产权证书号	冀(2019)石高新不动 产权第0010610号	冀(2019)石高新不动 产权第0011272号	
登记时间	2019年11月25日	2019年12月11日	
登簿人	冯博超	董敏奇	
附记			房屋历史遗留问题项 目。





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



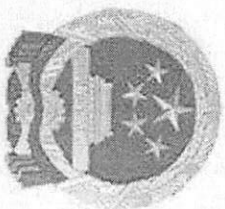
登记机关

2019年3月8日

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。

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

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 备案等级：二级
(出资数额)

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. 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.



No. 00184212

姓名 / Full name

陈怀坤

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130502198811120010

注册号 / Registration No.

1320190146

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

2022-9-9

持证人签名 / Bearer's signature

