

# 涉执房地产处置 司法评估报告

项目名称:赵廷富名下的位于清河县武松西街4号的住宅用途房地产价值  
评估

估价委托人:河北省清河县人民法院

估价方:河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员:苏忆非(注册号:1320200138)

陈怀坤(注册号:1320190146)

估价报告出具日期:2022年7月12日

估价报告编号:冀泽估[2022]字第III-06009号

## 致估价委托人函

河北省清河县人民法院:

受贵院委托,我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则,对赵廷富坐落于清河县武松西街4号的住宅用途房地产进行了现场查勘,依据贵院提供的资料,确定估价对象房屋总建筑面积146.23平方米及土地使用权面积202.2平方米,以2022年6月9日为价值时点,对该估价对象的市场价值进行了评估,为贵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,房屋采用成本法、土地采用基准地价系数修正法和市场比较法进行测算,结合估价师经验,综合确定估价对象房地产总评估价值为57.16万元(大写:人民币伍拾柒万壹仟陆佰元整)。

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12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 .....	12

## 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(2021)冀0534委评25号《河北省清河县人民法院司法技术委托书》、(2019)冀0534民初1878号《河北省清河县人民法院民事裁定书》复印件、(2020)冀0534委评执140号《河北省清河县人民法院执行裁定书》复印件、清私房房权证2000字第0099号《房屋所有权证》复印件、编号：0058的《土地登记申请书》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

估价对象 3#房的证载结构为砖木结构，经估价人员实地查勘实际结构为砖混结构，本次估价以砖混结构为评估依据。

#### 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：河北省清河县人民法院

(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

法定代表人：王成钢

地 址：邢台市中兴西大街9号

(三)、估价对象：

1、估价对象区位状况：

估价对象位于清河县武松西街4号，南临武松西街，东距太行北路较近。附近有幼儿园、清河县直第一小学、育才学校等。紧邻家乐园·百货。周边住宅小区有：锦绣家园、红都花园、东方雅居等。

区域开发程度为红线外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、通天然气）。

2、估价对象权益状况：

(1)、房屋权益状况

估价对象清私房房权证2000字第0099号《房屋所有权证》登记：房屋所有权人为赵廷富，房屋坐落于武松西街4号（路北50米），产别为私，房屋状况：（见下表）



幢号	结构	房屋总层数	建筑面积（平方米）
1#	砖木	壹	85.5
2#	砖混	壹	38.33
3#	砖木	壹	22.4
合计			146.23

## （2）、土地权益状况

估价对象编号：0058的《土地登记申请书》登记：土地使用者为赵廷富，土地座落于武松西街4号（路北50米），批准用途为企业住宅，使用期限为伍拾年，面积为202.2平方米。四至为：

东：孙培胜

南：胡同

西：胡同

北：胡同

估价对象于价值时点土地使用权剩余年限为27.8年。现状容积率为0.72，土地利用较低。

## 3、估价对象实体状况：

估价对象现状为住宅用途房地产，房屋总建筑面积为146.23平方米，土地使用权面积为202.2平方米。

幢号	结构	房屋总层数	建筑面积（平方米）	实体状况
1#	砖木	壹	85.5	外墙面部分贴瓷砖，木门窗，室内地面50地砖，木门窗套，木墙裙，石膏板吊顶，直观七成新
2#	砖混	壹	38.33	顶部部分为空心板顶，部分为木檩木椽，

				外墙面部分贴瓷砖，室内水泥地面，墙面抹灰，木门窗，直观六成新
3#	砖混	壹	22.4	室内水泥地面，墙面抹灰，木门窗，直观六成新

基础设施状况为宗地外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、通天然气）；宗地内“六通一平”（通路、通电、通讯、供水、排水、供气及场地平整）。

（四）、估价目的：

为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

（五）、价值时点：2022年6月9日（现场查勘日）

（六）、价值类型：市场价值。

（七）、估价依据：

- 1、（2021）冀 0534 委评 25 号《河北省清河县人民法院司法技术委托书》；
- 2、（2019）冀 0534 民初 1878 号《河北省清河县人民法院民事裁定书》复印件；
- 3、（2020）冀 0534 委评执 140 号《河北省清河县人民法院执行裁定书》复印件；
- 4、清私房产权证 2000 字第 0099 号《房屋所有权证》复印件和编号：0058 的《土地登记申请书》复印件；
- 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、《清河县城区土地级别与基准地价更新报告》（2020年）；
- 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。

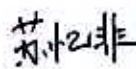

#### （九）、估价方法

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，房屋采用成本法，土地采用基准地价系数修正法和市场比较法，分别求取房屋、土地的市场价值。

(十)、估价结果

估价对象证载房屋总建筑面积 146.23 平方米，土地使用权面积 202.2 平方米，于价值时点的房地产总价值为 57.16 万元（大写：人民币伍拾柒万壹仟陆佰元整）。

(十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
苏忆非	1320200138		2022 年 7 月 12 日
陈怀坤	1320190146		2022 年 7 月 12 日

(十二)、实地查勘期：2022 年 6 月 9 日

(十三)、估价作业期：2022 年 6 月 9 日-2022 年 7 月 12 日

## 四、附件

- 1、估价对象照片；
- 2、(2021)冀 0534 委评 25 号《河北省清河县人民法院司法技术委托书》复印件；
- 3、(2020)冀 0534 委评执 140 号《河北省清河县人民法院执行裁定书》和(2019)冀 0534 民初 1878 号《河北省清河县人民法院民事裁定书》复印件；
- 4、估价对象清私房房权证 2000 字第 0099 号《房屋所有权证》复印件；
- 5、编号：0058 的《土地登记申请书》复印件；
- 6、估价机构营业执照复印件；
- 7、估价机构备案证书复印件；
- 8、估价人员资格证明复印件。

估价对象照片

南临武松西街



整体外观



入户门



1#房外观



1#房内部



2#房外观



2号房内部



3#房外观



3#房内部





# 河北省清河县人民法院

## 司法技术委托书

(2021)冀 0534 委评 25 号

河北泽丰房地产评估有限公司：

清河县人民法院执行庭执行的尹小全申请执行赵廷富、黄其坤借款合同纠纷一案，执行庭委托我室对查封被执行人赵廷富名下位于清河县武松西街 4 号房地产《土地使用权证号：清国用（2000）字第 0058 号；房屋所有权证号：清私房房权证 2000 字第 0099 号》进行价值评估。依据《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，于 2021 年 5 月 21 日在院监察室监督下经摇号产生本案评估机构为河北泽丰房地产评估有限公司。请于接到委托后指定具有相关评估专业资质人员从事此项工作并于三十个工作日内完成工作，评估结果（一式五份及资质复印件）及时书面告知我院。

司法技术辅助办公室

二〇二一年六月七日



# 河北省清河县人民法院 执行裁定书

(2020)冀0534执140号

申请执行人：尹小金，男，1980年2月5日出生，汉族，住清河县武松西街。

被执行人：赵廷富，男，1963年3月19日出生，汉族，住清河县赵宋庄村。

被执行人：黄其坤，男，1964年10月26日出生，汉族，住清河县武松西街。

上列当事人因民间借贷纠纷一案，(2019)冀0534民初1878号民事判决书已经发生法律效力，本院于2020年04月28日立案执行，但被执行人赵廷富、黄其坤至今未履行生效法律文书确定的义务和法律规定的义务。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：

拍卖被执行人赵廷富名下位于清河县武松西街4号土地证号为清国用(2000)字第0058号，房产证号为清私房权证为2000字第0099号房地产一处。

本裁定送达后即发生法律效力。

审判员 李庆松

审判员  
李庆松



日

# 河北省清河县人民法院 民事裁定书

(2019)冀0534民初1878号

申请人：尹小全，男，1980年2月5日出生，汉族，住清河县武松西街。

被申请人：赵廷富，男，1963年3月19日出生，汉族，住清河县杨二庄镇赵宋庄赵家胡同13号。

被申请人：黄其坤，男，1964年10月26日出生，汉族，住清河县武松西街5条41号。

原告尹小全与被告赵廷富、黄其坤借款合同纠纷一案，申请人尹小全于2019年10月31日向本院申请财产保全，请求对被申请人赵廷富名下位于清河县武松西街4号（路北50米）土地证号清国用（2000）字第0058号，房产证号为清私房权证2000字第0099号土地和房产在价值470,000元以内予以查封。申请人尹小全已经提供担保。

本院经审查认为，法院对于可能因当事人一方的行为或者其他原因，使判决难以执行或者造成当事人其他损害的案件，根据对方当事人的申请，可以裁定对其财产进行保全。本案存在因被申请人原因使判决难以执行或者造成申请人其他损害的情况。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、第一百

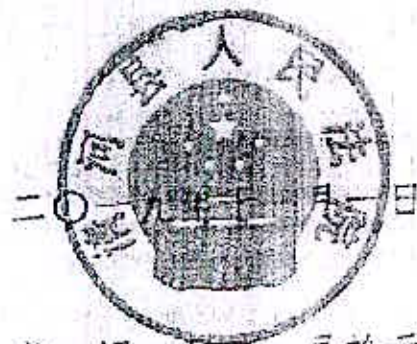
零二条、第一百零三条第一款规定，裁定如下：

查封被申请人赵廷富位于清河县武松西街4号土地证号为清国用(2000)字第0058号，房产证号为清私房权证2000字第0099号的房地产一处，期限为三年。

本裁定立即开始执行。

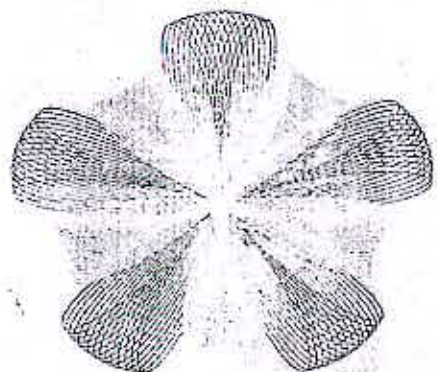
如不服本裁定，可以自收到裁定书之日起五日内向本院申请复议一次。复议期间不停止裁定的执行。

审 判 员 庄双澄



书 记 员 吴艳元

本件与原件核对无异



中华人民共和国建设部监制

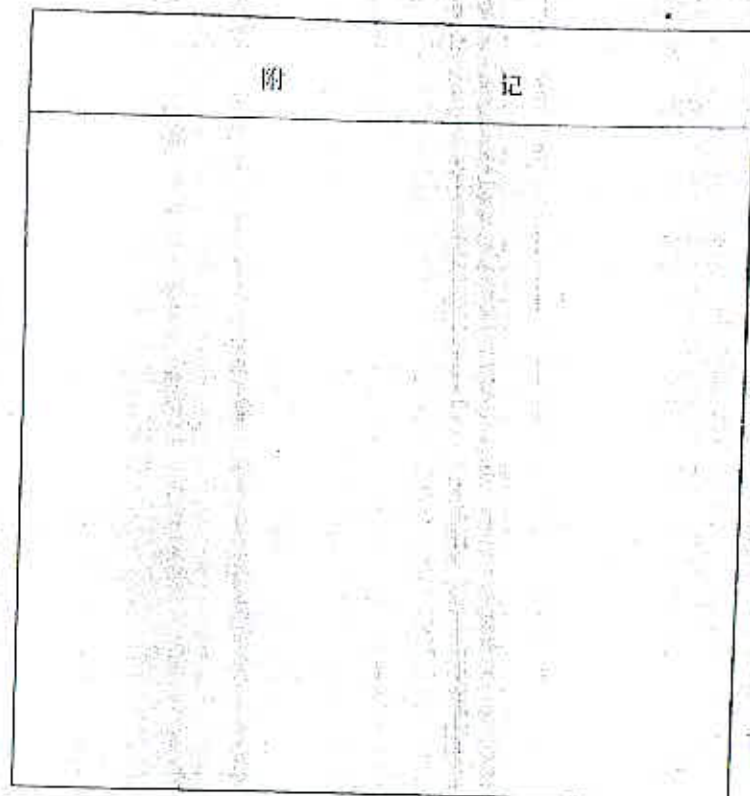
建房注册号: 13025

房权证 2000 字第 20099 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有者的合法权益，对所有者申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



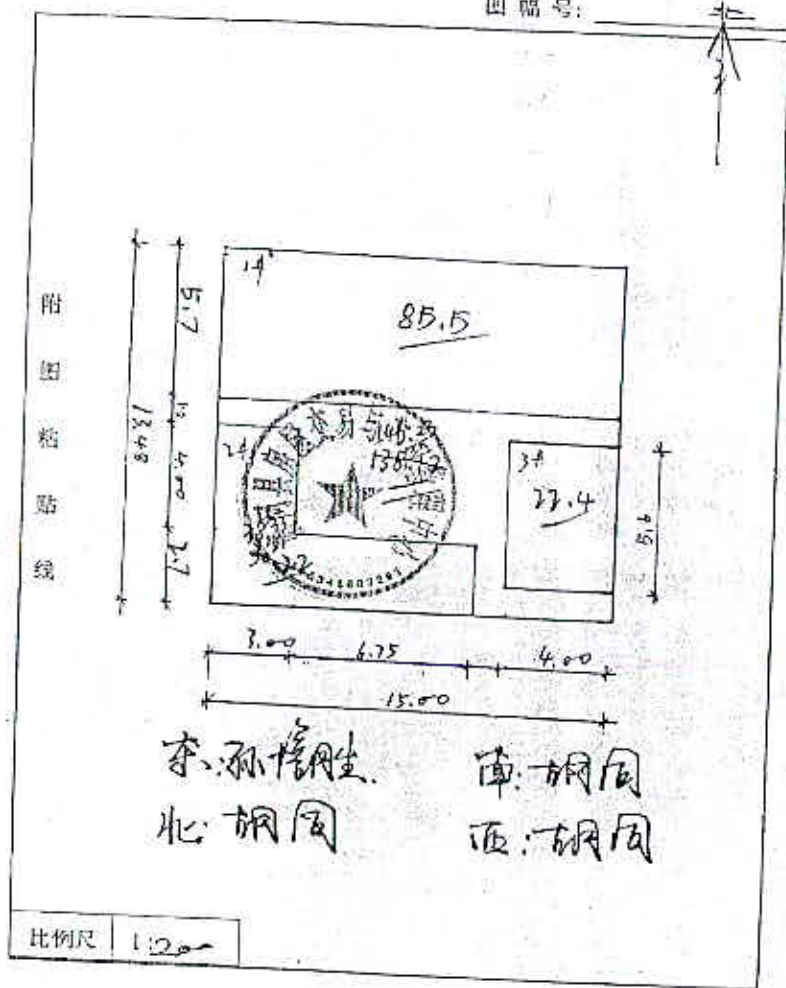
房屋所有权人		赵廷富					
房屋坐落		武松西街4号(路北50米)					
丘(地)号		产别		私			
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途
	1#		砖木	4		28.35	住宅
	2#		砖混	4		28.35	住宅
	3#		砖木	4		28.35	住宅
共有人		等	人	共有权证号自			
				至			
土地使用情况摘要							
土地证号		津国用(2000)字第0058号		使用面积(平方米)		202.2	
权属性质		国有		使用年限 2000年3月20日至2050年3月20日			
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定期限	注销日期	



填发单位(盖章):  
 填发日期: 2000年3月20日

# 房地产平面图

图幅号:



## 注意事项

- 一、本证是房屋所有权的合法证件。房屋所有权受中华人民共和国法律保护。
- 二、房屋所有权人必须严格遵守国家有关房地产的法律、法规和规章。
- 三、房地产发生转移(买卖、交换、赠与、继承、析产、划拨、转让、判决等)、变更(房地产权利人法定名称改变或者房屋坐落的街道、门牌号发生变化、房屋部分改建、拆除、倒塌、焚毁使房屋现状变更)、设定他项权利(房地产抵押权、典权等)以及房地产权利因房屋或者土地灭失、土地使用年限届满、他项权利终止等,权利人应当在规定的期限内持有关证件到房屋所在地人民政府房地产产权登记机关申请登记。
- 四、除发证机关及填发单位外,其它单位或个人不得在此证上注记事项或加盖印章。
- 五、房地产管理部门因工作需要检查产权时,房屋所有权证持证人应出示此证。
- 六、本证应妥善保管,如有遗失、损毁的,应及时申请补发。

编号: 00000518

编号: 0058

# 土地登记 申请书

土地使用者 赵廷富  
(所有者)

地 址 武松西街4号(路北50米)

2000年 3月 19日



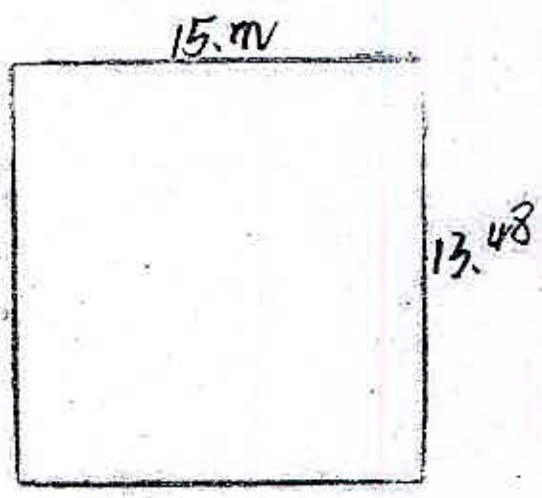
此复印件共计3页, 仅用于法院查询  
赵案, 其他无效.



土地使用者	赵廷富		单位性质	个人	
土地座落	武成西街(路北5米)		上级主管部门		
法人代表或户主			指界代理人		
姓名	身份证号码	电话号码	姓名	身份证号码	电话号码
赵廷富					
权属性质	预编地籍号	地籍号	所在图幅号		
国有					
宗地四至	东: 孙培彤		南: 胡同		
	西: 胡同		北: 胡同		
批准用途	实际用途	使用期限			
企业住宅	企业住宅	伍拾年			
共有使用权情况					
城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)					
独自使用	面积	202.2		土地用途	
	其中: 建筑占地			土地等级	
共有使用权	面积			家庭人口	
	其中分摊	面积			地上物类别及权属
		建筑占地			
他项权利					
申请登记的依据	根据清政出(2000)51号 清政转(2000)28号				



# 宗地草图



丈量者 刘强 董耀 范灼 丈量日期

概略比例尺





# 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

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2004年10月15日

法定代表人 王成钢

营业期限 2004年10月15日至2034年10月15日

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资质证书核准等级经营）

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. 00230294

姓名 / Full name

苏忆非

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130121199011041826

注册号 / Registration No.

1320300138

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

2023-7-2

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

