

邢台市房地产 司法拍卖估价报告

项目名称:李喜科名下的位于邢台市桥东区新华南路 221 号 1 号楼 3 层 5

单元 301 的住宅用途房地产价值评估

估价委托人:邢台市桥东区人民法院

估价方:河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员:杨保兴(注册号:1320030066)

李云峰(注册号:1319970031)

估价报告出具日期:2019 年 3 月 19 日

估价报告编号:冀泽估[2019]字第III-03014 号

致估价委托人函

邢台市桥东区人民法院:

受贵院委托,我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则,对李喜科名下的坐落于邢台市桥东区新华南路221号1号楼3层5单元301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120.23平方米,以2019年3月13日为价值时点,对该估价对象在强制处置目的下的市场价值进行了评估,为贵院处置该处房地产提供价值参考依据。

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90.82万元(大写:人民币玖拾万零捌仟贰佰元整)。

特别提示:当事人或其他利害关系人对本估价报告有异议的可以在收到本估价报告后五日内以书面形式向邢台市桥东区人民法院提出。

特此函告

单位负责人签章:



河北泽丰房地产评估有限公司

2019年3月19日

目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4
三、估价结果报告.....	5
四、附 件.....	9

公
司
章
程

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、该房地产向河北银行股份有限公司邢台分行有贷款，该房产存在抵押权。

二、估价假设和限制条件

(一)、估价报告结论成立的假设前提：

- 1、本次估价是以估价对象在短时间内被强制拍卖为假设前提。
- 2、假设委托方提供资料属实，本次估价以委托方提供的《河北省邢台市桥东区人民法院委托书》、《房屋瑕疵状况说明》复印件、《房屋所有权证》复印件等资料为依据。
- 3、本估价结果考虑了强制拍卖和快速变现处分方式等情况对价格带来的影响。即在确定估价结果时应考虑快速变现、付款方式、交易税费承担、司法强制拍卖对买受人产生的心理影响等因素对估价结果产生的不利影响。
- 4、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。
- 5、本次估价是假设该估价对象未设定抵押权、其他优先受偿权等其他权利。

(二)、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、本估价报告用途为委托方处置该处房地产提供价值参考依据，若用于其它用途，需重新进行评估。

6、本估价报告之结果为评估范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。估价报告附件为报告的有机组成部分。

7、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。

8、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：邢台市桥东区人民法院

(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：

估价对象位于邢台市桥东区新华南路221号1号楼3层5单元301（凤凰城东区），小区东临新华南路，北距丰仓街较近，临近道路路况良好，道

路通达性较高。附近有15路、19路、34路公交站点，交通较便利。

估价对象区域内教育性场所有邢台二十二中学校等；商业性服务场所有临街门市、超市、饭店等。

区域内住宅小区有凤凰城小区、芙蓉花园、塔林小区等。

周边基础服务设施、配套设施齐全。

2、估价对象权益状况：

据估价对象《房屋所有权证》登记：

《房屋所有权证》证号为邢房权证桥东字第269090号，房屋所有权人为李喜科，共有情况单独所有，房屋坐落桥东区新华南路221号1号楼3层5单元301，登记时间2014-08-28，规划用途住宅。

房屋总层数6层，住宅位于3层，建筑面积为120.23平方米。

特殊说明：该房地产向河北银行股份有限公司邢台分行有贷款，该房产存在抵押权。

3、估价对象实体状况：

估价对象楼房为混合结构，楼房总层数为6层，位于3层，建成于2008年，直观评定九成新。

楼房外墙面粉涂料，楼宇对讲门，一梯两户（东户），入户防盗门，户型设计为三室两厅一厨一卫，室内铺瓷砖，瓷踢脚线，客厅、餐厅二阶石膏造型顶，机制木门；厨房、卫生间铺防滑地砖，内墙面贴面砖，PVC吊顶，塑钢外窗封阳台。

水、电、暖（地暖）、天然气等基础设施齐全。

（四）、估价目的：

为委托方处置该处房地产提供价值参考依据。

(五)、价值时点：2019年3月13日

(六)、价值类型：强制处置目的下的市场价值。

(七)、估价依据：

- 1、《河北省邢台市桥东区人民法院委托书》；
- 2、《房屋瑕疵状况说明》复印件；
- 3、《房屋所有权证》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、估价对象现场查勘记录；
- 6、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 7、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，采用比较法求取公开市场价值。然后，考虑强制处置目的下快速变现、付款方式、竞买人心理等因素对价值的负面影响，按照一定的变现折扣率对市场价值进行修正得出强制处置目的下的房地产价值。

(十)、估价结果

估价对象建筑面积为 120.23 平方米，在强制处置目的下的总评估价值为 90.82 万元（大写：人民币玖拾万零捌仟贰佰元整）。



(十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
杨保兴	1320030066	杨保兴	2019.3.19
李云峰	1319970031	李云峰	2019.3.19

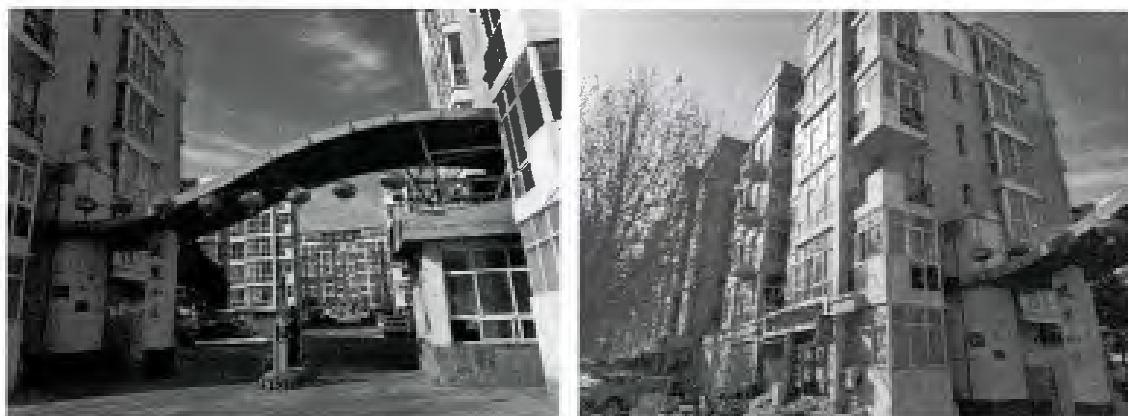
(十二)、实地查勘期：2019 年 3 月 13 日

(十三)、估价作业期：2019 年 3 月 13 日-19 日

四、附 件

- 1、估价对象照片；
- 2、《河北省邢台市桥东区人民法院委托书》；
- 3、《房屋瑕疵状况说明》复印件；
- 4、《房屋所有权证》复印件；
- 5、估价机构营业执照副本复印件；
- 6、估价机构资格证明复印件；
- 7、估价人员资格证明复印件。

估价对象照片
小区门口及楼外观



单元口及入户门



客厅及餐厅



卧室



河北省邢台市桥东区人民法院 委 托 书

河北泽丰房地产评估有限公司：

我院受理的申请执行人张胜民与被执行人李喜科民间借贷一案，由执行二庭交由我室对李喜科名下的位于邢台市桥东区新华南路 211 号 1 号楼 3 层 5 单元 301（产权证号：邢房权证桥东字第 269090 号）进行对外委托评估。根据《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干问题》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，选定你公司为本案的评估机构，接受委托后请按规定办理相关手续并指派具有专业、执业资格的人员进行评估，提出书面报告意见书上签名（盖章），加盖单位公章，自接受委托之日起务于 30 个工作日内完成此次评估工作。



房屋瑕疵状况说明

被查封的两套房产即李喜科名下的（房产证号：邢房权证桥东字第 269090 号）房产；端丽娜名下的（房产证号：邢房权证桥东字第 269180 号）房产系二被执行人全款购买，二被执行人分别系两套房产的所有权人。

一、被查封两套房产的抵押情况：被执行人李喜科、端丽娜向河北银行股份有限公司邢台分行贷款 100 万元，并以被查封的两套房产进行了抵押登记，抵押权人为河北银行股份有限公司邢台分行，至今尚欠 92 万余元贷款未偿还。

二、被查封两套房产的现居住情况：端丽娜名下的房屋现他人居住；李喜科名下的房屋现由被执行人近亲属居住。

三、被查封两套房产的坐落：1、邢台市桥东区新华南路 446 号凤凰东区 1 号楼 5 单元 301 号；2、邢台市桥东区新华南路 446 号凤凰东区 1 号楼 5 单元 302 号。

四、被查封两套房产的面积：都为约 120 平米。

以上为申请人了解到的相关信息。

房权证 字第 261390 号

房屋所有权人		李永利		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		[模糊不清]		
登记时间		2014-11-28		
房屋性质		住宅		
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	5	131.23	101.32	
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	

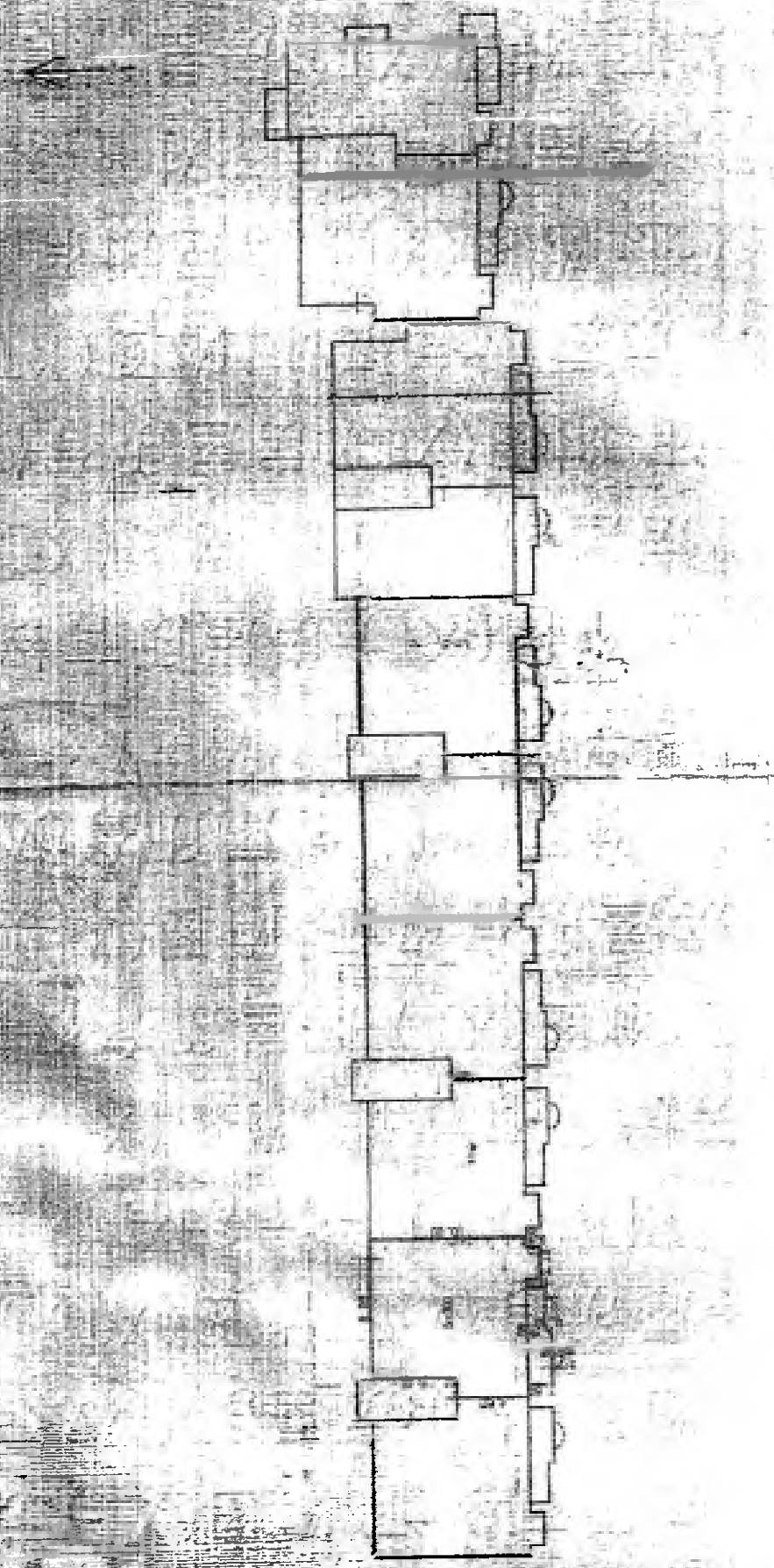
[Handwritten signature]

5-301 混合

层数	总层数	3	地下室面积	
所在层	所在层	3	小房面积, m ²	
室内建筑面积, m ²	室内建筑面积, m ²	104.580	毛坪面积, m ²	
共有分摊面积, m ²	共有分摊面积, m ²	16.850	净坪面积, m ²	120.43

桥东区新华南路281号14楼

北



2014年8月28日

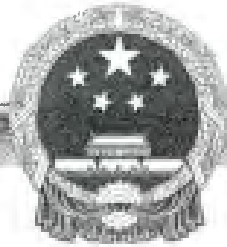
审核人: 李正敏

1:100

计算人: 张晓红

制图: 肖明, 马建宇, 张颖

桥东区新华南路281号14楼



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凭资格证书核准等级经营）

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

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



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	911305037681066978
组织形式	有限责任公司
成立日期	2004.10.15
注册资本 (出资额)	壹佰万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(邢)11号
有效期限	截至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. 00106931

姓名 Full name

杨保兴

性别 Sex

男

身份证件号码 ID No.

13010219700304181X

注册号 Registration No.

1320030066

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

2021-11-12

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. 00126986

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.

1319570031

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

2020-1-9

持证人签名 / Bearer's signature

