

隆尧县房地产 司法拍卖估价报告

项目名称:郝素银名下的位于隆尧县昭庆街政协家属楼3号楼4层西门的

住宅用途房地产价值评估

估价委托人:隆尧县人民法院

估价方:河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员:杨保兴(注册号:1320030066)

李云峰(注册号:1319970031)

估价报告出具日期:2019年5月8日

估价报告编号:冀泽估[2019]字第111-05001号

致估价委托人函

隆尧县人民法院:

受贵院委托,我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则,对郝素银名下的坐落于隆尧县昭庆街政协家属楼3号楼4层西门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145.70平方米,以2019年5月6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,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51.02万元(大写:人民币伍拾壹万零贰佰元整)。

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隆尧县人民法院提出。

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5月8日

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。

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（2019）冀0525委评9号《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书》、（2018）冀0525执877号《河北省隆尧县人民法院执行裁定书》复印件、《县私有房屋所有权登记勘丈申请表》复印件、《房屋产权证明》复印件等资料为依据。

本次估价是以估价对象持续使用为假设前提，假设估价对象权属清楚，能正常办理产权证书。

委托方未能提供估价对象室内状况资料，又由于产权方当事人未到现场，住宅房门未打开，估价人员未能进入室内查勘。假设估价对象达到正常居住条件。

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交易税费承担、付款方式、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。估价报告书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)、估价委托人：隆尧县人民法院

(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

法人代表人：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：

估价对象位于隆尧县昭庆街政协家属楼。区域内主要道路有昭庆街和新华路等，路况一般，交通较便利。

昭庆街为商业街，两边均为商业门市，经营品种较多，有药房、烟酒、手机专卖、超市、服装店、书店、邮储银行等，给该区域内的居民日常生活提供了便利；隆尧县中西医结合医院、隆尧实验小学等服务机构。周边服务设施、配套设施齐全。

区域内住宅小区有政协家属院、二轻家属院、公安局家属院、嘉园小区等。

周边基础设施较齐全：通路、通电、通讯、供水、排水、通暖气、通天然气。

2、估价对象权益状况：

据估价对象《县私有房屋所有权登记勘丈申请表》复印件记载：申请人为郝素银，产座坐落昭庆街政协家属楼3号楼4层西门，幢号3号楼，房号四层西门，结构混合，层次四，建筑面积145.70平方米，建成年代2003年。

3、估价对象实体状况：

估价对象楼房为混合结构，楼房外墙面贴干粘石，建筑层数地上5层，估价对象位于第四层，本层两户（估价对象位于西户）。楼房建成于2003年，直观评定八成半新。

通水、通电、通暖气。

（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5月6日（现场查勘日）

(六)、价值类型：强制处置目的下的市场价值。

(七)、估价依据：

- 1、 (2019)冀 0525 委评 9 号《隆尧县人民法院司法技术鉴定委托书》；
- 2、 (2018)冀 0525 执 877 号《河北省隆尧县人民法院执行裁定书》
复印件
- 3、 《县私有房屋所有权登记勘丈申请表》复印件；
- 4、 《房屋产权证明》复印件；
- 5、 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 6、 估价对象现场查勘记录；
- 7、 委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 8、 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 145.70 平方米,在强制处置目的下的总评估价值为 51.02 万元(大写:人民币伍拾壹万零贰佰元整)。

(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	2019.5.8
李云峰	1319970031	李云峰	2019.5.8

(十二)、实地查勘期: 2019 年 5 月 6 日

(十三)、估价作业期: 2019 年 5 月 6 日-8 日

估价对象照片

小区门口



3号楼



单元口



入户门



隆尧县人民法院
司法技术鉴定委托书

(2019)冀 0525 委评 9 号

河北泽丰房地产评估有限公司：

兹有隆尧县农村信用合作联社与郝素银借款合同纠纷一案，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：隆尧县政协家属楼 3#4 层西门房产（司法拍卖用）

附送资料：1、委托书、2、(2018)冀 0525 执 877 号执行裁定书、3、房屋产权档案

联系电话：17703397632

联系人：刘更水

2019 年 4 月 24 日



河北省隆尧县人民法院 执行裁定书

(2018)冀0525执877号

申请执行人：隆尧县农村信用合作联社，住隆尧县城西环西侧。
组织机构代码：10741391-3。

被执行人：郝素银，女，住隆尧县隆尧镇北贸易街6号。

被执行人：赵志兵，男，住隆尧县山口镇东董村27号。

本院在执行隆尧县农村信用合作联社与郝素银、赵志兵借款合同纠纷一案中，查被执行人有可供执行财产。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《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》第四百八十七条的规定，裁定如下

一、查封郝素银名下位于隆尧镇贸易街昭庆大街政协家属楼
3#4层西门，证号01001706。

二、查封期限三年。

本裁定送达后立即执行。



县私有房屋所有权登记勘丈申请表

字第 号

申请人情况	申请人	姓名	性别	年龄	工作单位	住址或通讯处	签章	
	代理人							
	亲属关系人	姓名	性别	年龄	工作单位	住址或通讯处	与本人关系	签章
产业座落		照天街黄姑家巷精房巷胡同				发证号	3001706	证字号
房屋情况	四至	东	南	西	北			
	房号	结构	层数	间数	式样	建成年代	建筑面积 (m ²)	产权来源及取得日期
	222号西	混合	四		砖	2003	145.70	
使用国有土地面积		平方米		合		市亩		
设定及情况	权利人姓名	权利种类	权利价值	权利范围	设定日期	存续期限	备注	
缴验证件	身份证复印件 132226711104004 房产比例证明							

申请日期 2003年 4月 3日

房屋产权证明

根据历史证据研究认定 ~~邵素银同志（单位）房屋~~ 间，建筑面积为 145.70 m²，归 邵素银 同志（单位）所有，特此证明。

2003 年 4 月 3 日



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

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

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。



2017年11月10日

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 (出资数额)	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 process real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00166931

姓名 / Full name

杨保兴

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

13010219700304181X

注册号 / Registrar 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. 00128386

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

2020-4-9

持证人签名 / Bearer's Signature

