

邢台市房地产 司法拍卖估价报告

项目名称:张建敏名下位于邢台市桥西区建设西路 114 号-18#-2-3-3 的住宅用途房地产价值评估

估价委托人:邢台经济开发区人民法院

估价方:河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员:陈怀坤(注册号:1320190146)

李云峰(注册号:1319970031)

估价报告出具日期:2020年6月15日

估价报告编号:冀泽估[2020]字第III-06014号

致估价委托人函

邢台经济开发区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对张建敏名下的坐落于邢台市桥西区建设西路 114 号-18#-2-3-3（辰光西生活区）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 63.97 平方米，以 2020 年 6 月 11 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 46.14 万元（大写：人民币肆拾陆万壹仟肆佰元整）。

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经济开发区人民法院提出。

特此函告

单位负责人签章：



河北泽丰房地产评估有限公司

2020 年 6 月 15 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

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《河北省邢台经济开发区人民法院司法评估委托书》、估价对象《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。估价报告书附件为报告的有机组成部分。

7、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。

8、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。

9、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：邢台经济开发区人民法院

(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西区建设西路114号-18#-2-3-3（辰光西生活区），小区南临建设路，西距太行路较近，附近有17路公交车在附近设有站点，交通便利。

估价对象区域内教育性场所有长征社区幼儿园、太行路幼儿园、邢台现代职业学校工业校区；商业性服务场所有KTV、酒店、临街商业门市、超市、饭店等等；金融机构网点有中国银行、工商银行等多家银行网点分布在其周边。

区域内住宅小区有辰光西生活区（本小区）、盛安嘉园、长征一分厂生活区、太行家园、悦城首府等多处住宅小区。

估价对象紧邻邢台市第三医院。

周边基础服务设施、配套设施齐全。

2、估价对象权益状况：

据邢市房权证桥西字第080847号《房屋所有权证》复印件记载：

房屋所有权人：张建敏；

房屋座落：桥西区建设西路114号-18#-2-3-3；

产别：私产；

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
	18	3	混合	6	3	57.09	住宅
	共	用				6.88	

3、估价对象实体状况：

估价对象楼房主体为混合结构，总层数为6层。

估价对象位于第3层，清水外墙面，单元口安装防盗门，一梯三户（此

户为西户)，楼梯水泥踏步，铁质扶手，入户简易防盗门，户型设计为两室一厅一厨一卫，室内瓷砖地面，厨房、卫生间地面铺防滑地砖，内墙面贴面砖，铝合金外窗封阳台。

估价对象约建成于90年代，直观评定成新七成半新。

水、电、暖、燃气等基础设施齐全。

(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：2020年6月11日

(六)、价值类型：强制处置目的下的市场价值。

(七)、估价依据：

- 1、《河北省邢台经济开发区人民法院司法评估委托书》；
- 2、估价对象《房屋所有权证》复印件；
- 3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 4、估价对象现场查勘记录；
- 5、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 6、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。


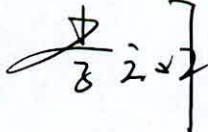
(九)、估价方法

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。

(十)、估价结果

估价对象建筑面积为63.97平方米，在强制处置目的下的总评估价值为46.14万元（大写：人民币肆拾陆万壹仟肆佰元整）。

(十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
陈怀坤	1320190146		2020年6月15日
李云峰	1319970031		2020年6月15日

(十二)、实地查勘期：2020年6月11日

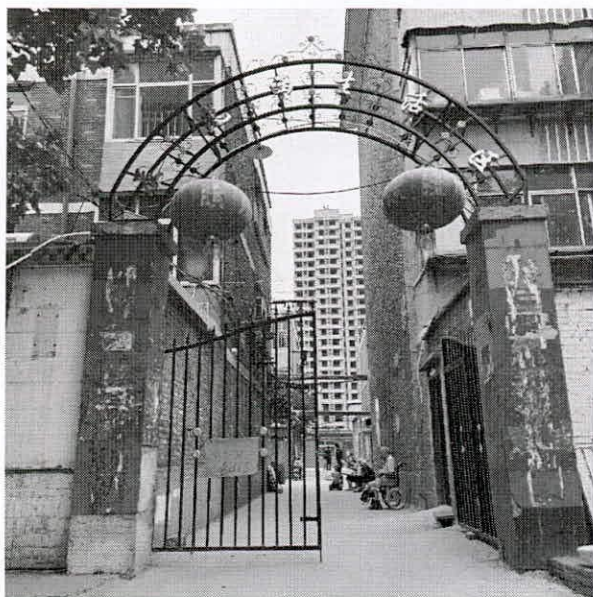
(十三)、估价作业期：2020年6月11日-15日

四、附 件

- 1、估价对象照片；
- 2、《河北省邢台经济开发区人民法院司法评估委托书》复印件；
- 3、估价对象《房屋所有权证》复印件；
- 4、估价机构营业执照副本复印件；
- 5、估价机构资格证明复印件；
- 6、估价人员资格证明复印件。

估价对象照片

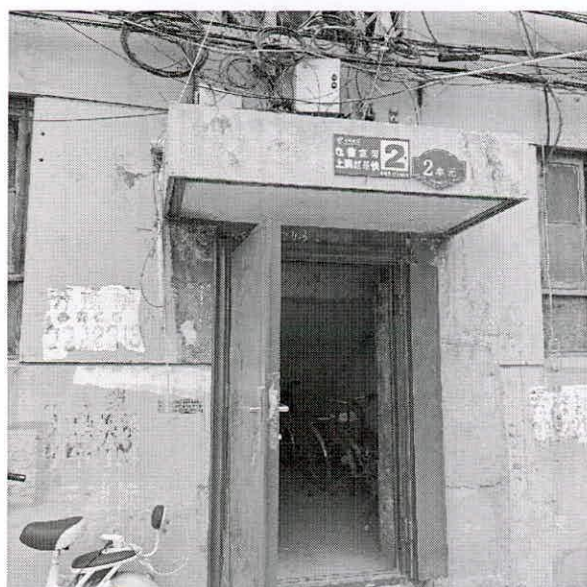
小区门口



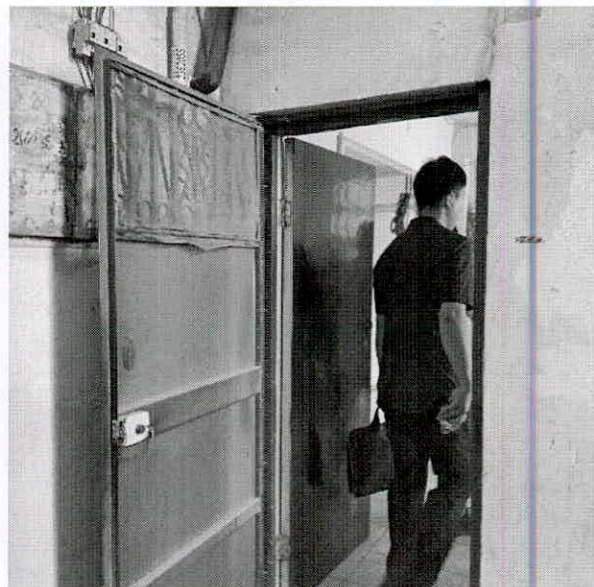
楼房外观



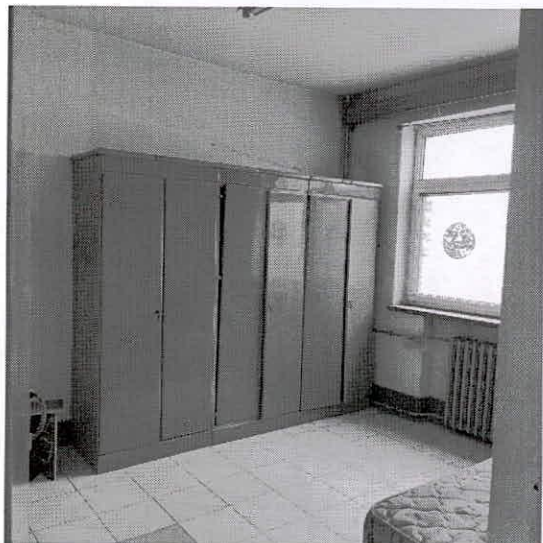
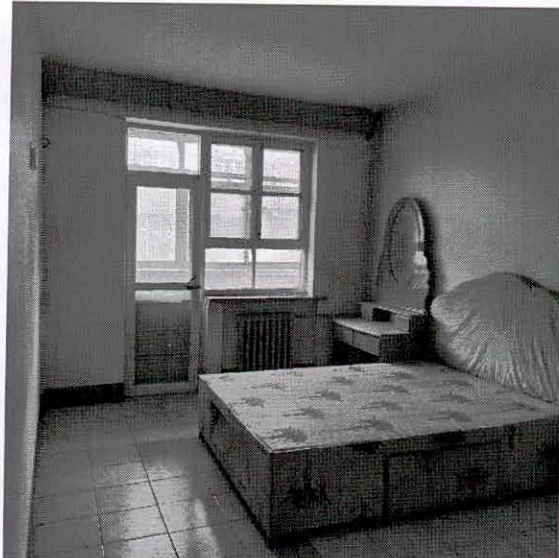
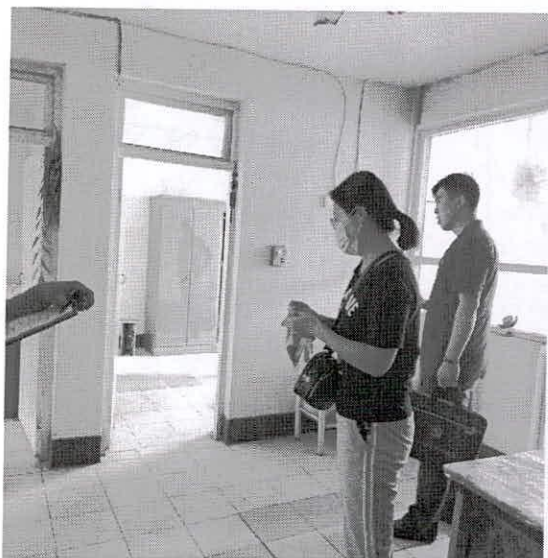
单元口



入户门



内部



河北省邢台经济开发区人民法院

司法评估委托书

河北泽丰房地产评估有限公司：

本院执行局受理的关于申请执行人河北邢州农村商业银行股份有限公司东汪支行与被执行人张坤、王云等人金融借款合同纠纷一案，需对张建敏名下的位于邢台市桥西区建设路 114 号-18#-2-3-3 房产（房屋产权证号：邢市房权证桥西字第 080847 号）一套进行评估，以确定拍卖保留价，经依法确定你单位为本案评估机构。请于接到委托书后指定具有相关评估专业资质人员从事此项工作并于 30 个工作日内完成，评估意见及时书面告知我院。

邢台经济开发区人民法院

司法技术辅助办公室

二〇二〇年六月三日



邢市 房权证 桥西 字第 080847 号

房权证

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》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人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		张建民					
房屋坐落		桥西区建设西路114号-18#-2-3-3					
丘(地)号					产别	私有房产	
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
	18	3	混合	6	3	57.09	住宅
	共	用				6.88	
共有人		等 0 人		共有权证号自		至	
土地使用情况摘要							
土地证号	0			使用面积(平方米)		0.00	
权属性质			使用年限	年 月 日至		年 月 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	

附

记

1. 房屋所有权人张建新
2. 房屋所有权人张建新
房屋总价款 199,900.00 元

房屋所有权人变更为张建新



填发单位 (盖章):

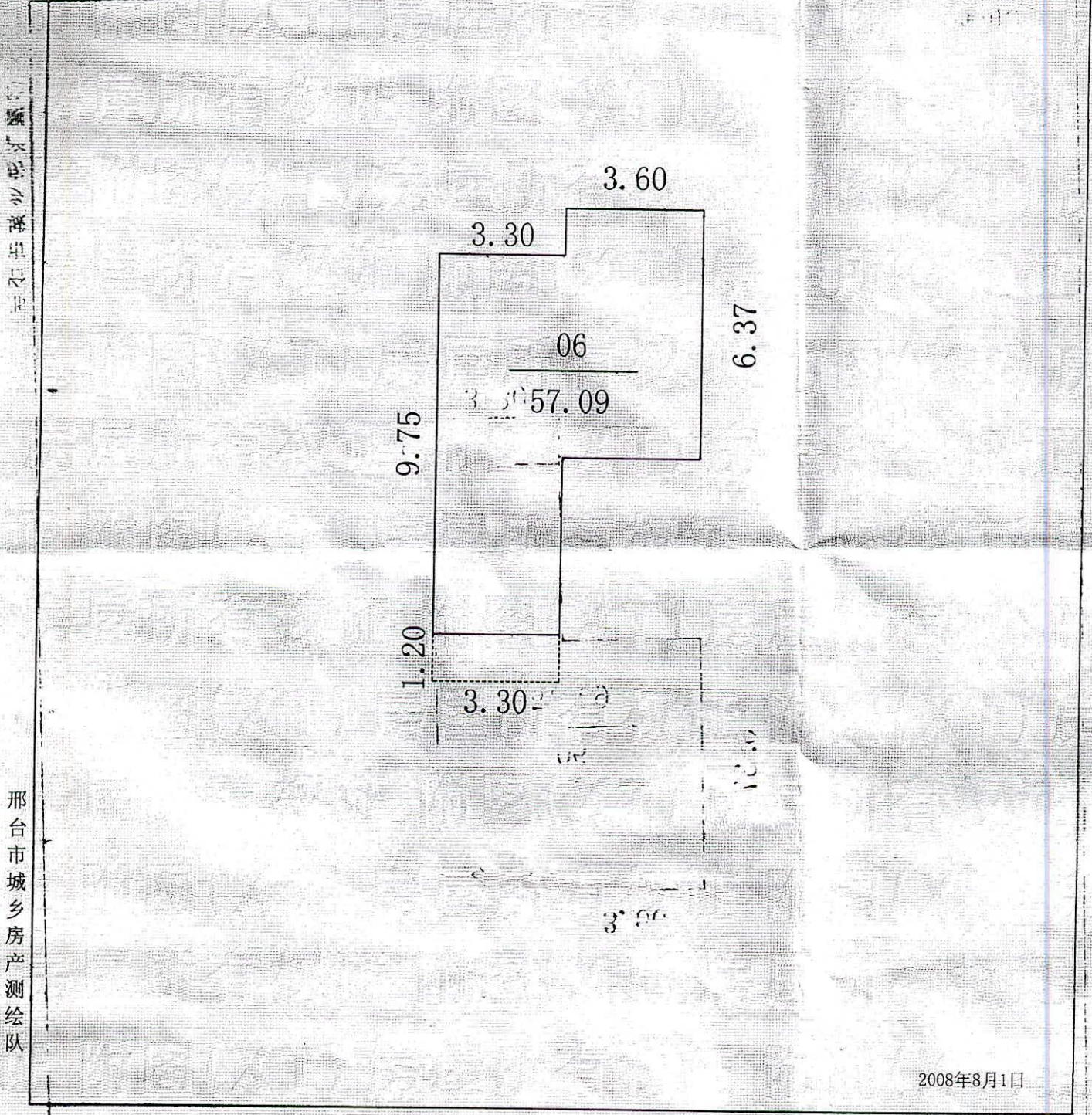
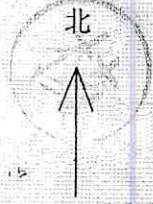
填发日期: 99 年 06 月 14 日



房屋分户平面图

图例

丘号		总层数	6	地下室面积, m ²	
幢号	18	所在层	3层	小房面积, m ²	
户号	2-3-3	套内建筑面积, m ²	57.090	车库面积, m ²	
结构	混合	共有分摊面积, m ²	6.880	产权面积, m ²	63.97
座落	桥西建设西路114号				



邢台市城乡房产测绘队

邢台市城乡房产测绘队

2008年8月1日

测绘人: 杨丽

计算人: 徐蕾

1:150

审核人: 李玉峰



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 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

