

# 清河县房地产 司法拍卖估价报告

项目名称: 杨之金名下的位于清河县亿力观湖城一期(太行路西侧、高速  
连接线南) 7幢3单元302号房及7-1储藏间的住宅用途房地  
产价值评估

估价委托方: 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: 杨保兴(注册号: 1320030066)

李云峰(注册号: 1319970031)

估价报告出具日期: 2019年9月25日

估价报告编号: 冀泽估[2019]字第 III-09009 号

## 致估价委托方函

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，对杨之金名下的坐落于清河县亿力观湖城一期（太行路西侧、高速连接线南）7幢3单元302号房及7-1储藏间的住宅用途房地产进行了现场查勘，依据贵院提供的《清河县房产分户图》复印件，确定估价对象建筑面积共计169.27平方米（其中住宅建筑面积为141.81平方米，储藏间（实际为车库）建筑面积为27.46平方米），以2019年9月20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108.71万元（大写：人民币壹佰零捌万柒仟壹佰元整）。

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清河县人民法院提出。

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9月25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（2019）冀0534委评54号《河北省清河县人民法院司法技术委托书》、（2018）冀0534民初180号《河北省清河县人民法院民事裁定书》复印件、（2019）冀0534执恢92号《河北省清河县人民法院执行裁定书》复印件、估价对象《清河县房产分户图》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。

### （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)、估价委托方：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

资质证号：冀建房估（邢）11号

法定代表人：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：

估价对象位于清河县太行路西侧、高速连接线南（亿力观湖城小区）。小区北临西环城路，东临太行北路，交通便利。

区域内有清河县直第三小学、奥城小学、游乐园、清凉江生态公园等。周边住宅小区有大湖仕家、清馨湖畔、水岸清城、宇联港湾等。服务设施、配套设施较齐全。

## 2、估价对象权益状况:

据估价对象《清河县房产分户图》复印件记载:

### 住宅:

房产座落于太行路西侧、高速连接线（观湖城一期），幢号为7，单元号为3，产权面积为141.81平方米，套内面积为121.12平方米，分摊面积为20.69平方米，户号为02，建筑结构为混合，总层数为7，所在层数为3。

### 储藏间:

房产座落于太行路西侧、高速连接线（观湖城一期），幢号为7，产权面积为27.46平方米，套内面积为20.88平方米，分摊面积为6.58平方米，户号为01，建筑结构为混合，总层数为7，所在层数为01。

## 3、估价对象实体状况:

估价对象楼房为混合结构，南北朝向，总层数为地上7层，建成于2015年，直观评定十成新。

估价对象住宅处于7幢三单元第3层，楼宇对讲门，电梯一部，一梯两户（位于西户）。入户防盗门。户型设计为三室两厅两卫一厨，卧室、客厅地面铺80地砖，石膏造型顶，机制木门；厨房、卫生间、阳台地面铺30地砖，墙面贴面砖，吊顶；断桥铝外窗封阳台。

水、电、暖（地暖）、天然气等基础设施齐全。

储藏间位于地上1层，实际为车库，水泥地面，卷闸门。

## （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9月20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 0534 委评 54 号《河北省清河县人民法院司法技术委托书》；
- 2、(2018)冀 0534 民初 180 号《河北省清河县人民法院民事裁定书》复印件；
- 3、(2019)冀 0534 执恢 92 号之一《河北省清河县人民法院执行裁定书》复印件；
- 4、估价对象《清河县房产分户图》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。


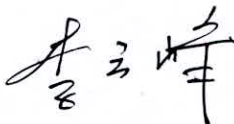
#### (九)、估价方法：

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。同时，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：

估价对象房屋建筑面积为共计 169.27 平方米（其中住宅建筑面积为 141.81 平方米，储藏间（实际为车库）建筑面积为 27.46 平方米），在强制处置目的下的总评估价值为 108.71 万元（大写：人民币壹佰零捌万柒仟壹佰元整）。

#### (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		2019 年 9 月 25 日
李云峰	1319970031		2019 年 9 月 25 日

#### (十二)、实地查勘期：2019 年 9 月 20 日

(十三)、估价作业期：2019年9月20日-9月25日

#### 四、附件

- 1、估价对象照片；
- 2、(2019)冀 0534 委评 54 号《河北省清河县人民法院司法技术委托书》复印件；
- 3、(2018)冀 0534 民初 180 号《河北省清河县人民法院民事裁定书》复印件；
- 4、(2019)冀 0534 执恢 92 号之一《河北省清河县人民法院执行裁定书》复印件；
- 5、估价对象《清河县房产分户图》复印件；
- 6、估价机构营业执照复印件；
- 7、估价机构资格证明复印件；
- 8、估价人员资格证明复印件；



估价对象照片

小区大门



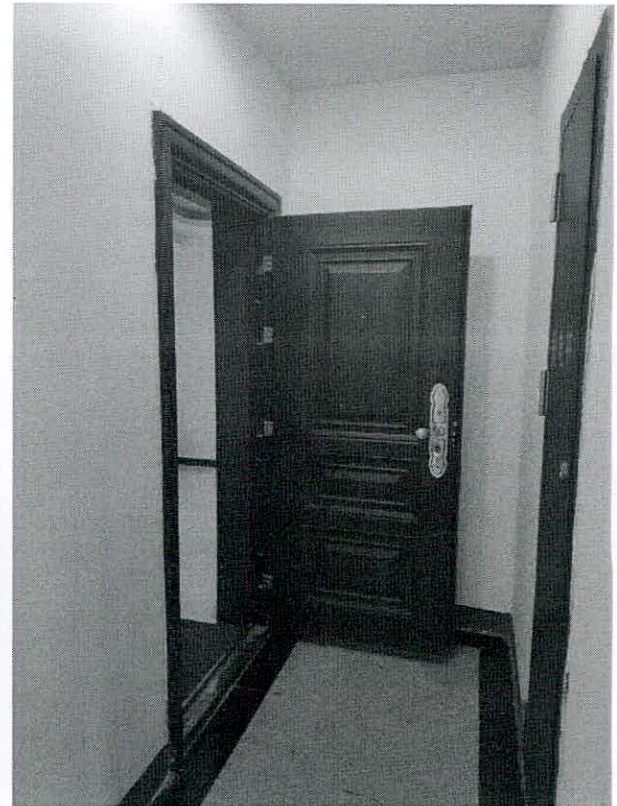
楼房外观



单元门



入户门





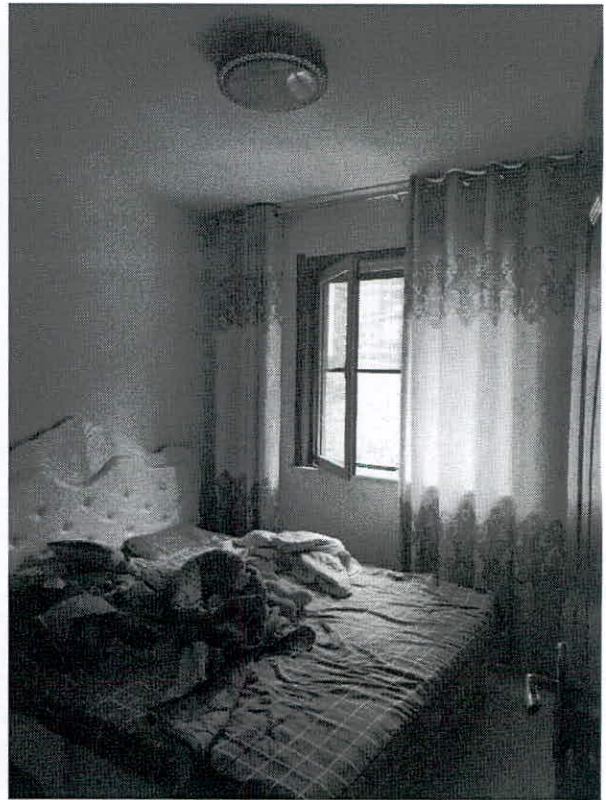
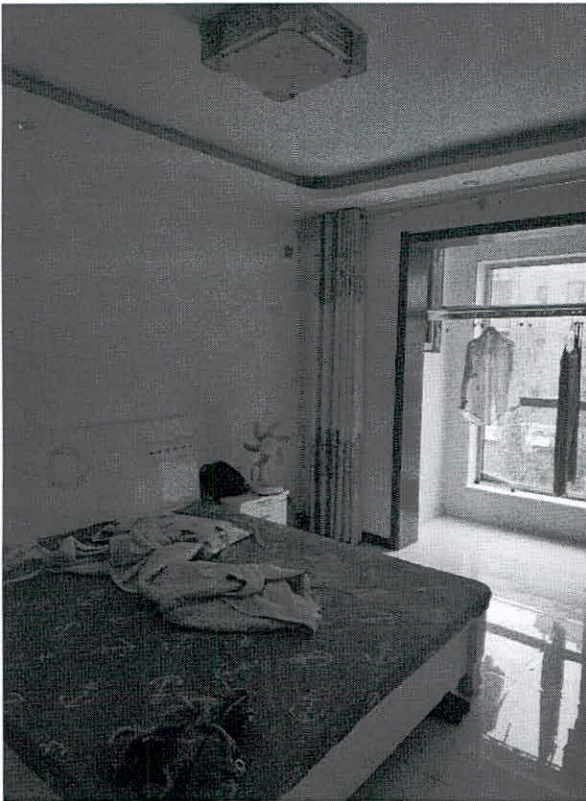
客厅



餐厅

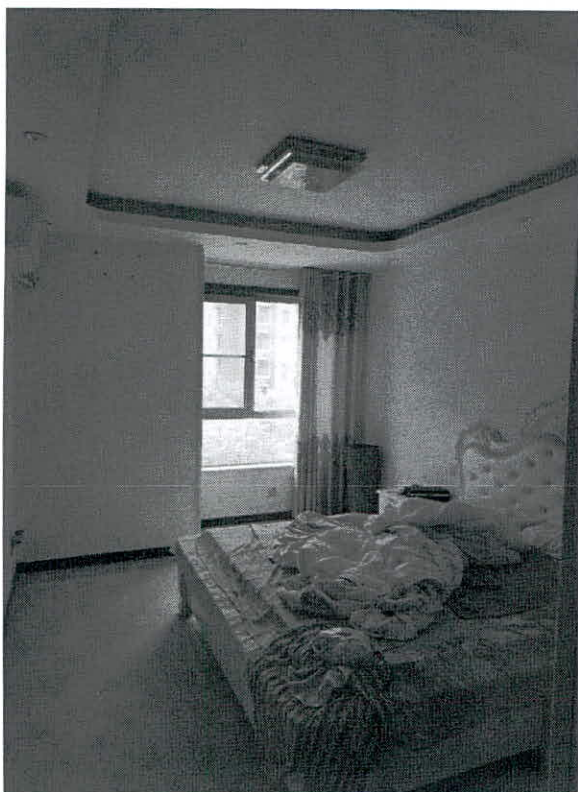


卧室





卧 室



厨 房



卫 生 间



# 河北省清河县人民法院

## 司法技术委托书

(2019)冀 0534 委评 54 号

河北泽丰房地产评估有限公司：

本院执行局执行的赵保森申请执行楚金星、单春彦、杨之金民间借贷纠纷一案，我室接受执行局的委托，拟对被执行人杨之金名下位于清河县亿力观湖城一期 7 幢 3 单元 302 号房及 7-1 储藏间房产一处进行价值评估。我室依据《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，现委托你单位对查封被执行人杨之金的上述房产进行价值评估。请于接到委托后指定具有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。





6

## 河北省清河县人民法院 民事裁定书

(2018)冀 0534 民初 180 号

申请人：赵保森，男，1964 年 6 月 18 日出生，汉族，住河北省邢台市清河县杨二庄镇武宋庄 0063 号。

被申请人：楚金星，男，1983 年 4 月 1 日出生，汉族，住清河县甘泉路 1827 号。

被申请人：单春彦，女，1985 年 2 月 9 日出生，汉族，住清河县谢炉镇小田庄 7 号。

被申请人：杨之金，男，1982 年 11 月 4 日出生，汉族，住清河县亿力观湖城 7 号楼 3 单元 302 号。

原告赵保森与被告楚金星、单春彦、杨之金民间借贷纠纷一案，申请人赵保森于 2018 年 1 月 16 日向本院申请财产保全，请求对被申请人杨之金名下的房产一处、被申请人单春彦名下的房产一处及被申请人楚金星、单春彦、杨之金名下的银行存款，共计价值 75 万元的财产予以保全。申请人赵保森提供了相应担保。

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



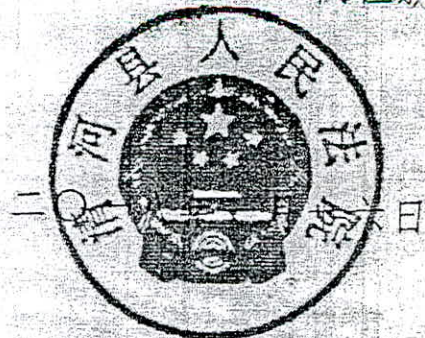
在因被申请人原因使判决难以执行或者造成申请人其他损害的情况。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第一百条、第一百零二条、第一百零三条第一款规定，裁定如下：

查封杨之金名下的位于清河县亿力观湖城 7 号楼 3 单元 302 号房产一处，查封单春彦名下的位于泰山路东侧、市场中路南侧第 6 幢 1-2 层 105 号房产一处，查封期限三年；冻结被申请人楚金星、单春彦、杨之金名下的银行存款共计 50 万元，冻结期限一年。

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 闫恒新



本件与原件核对无异

书 记 员 吴艳元



# 河北省清河县人民法院 执行裁定书

(2019)冀0534执恢92号之一

申请执行人赵保森，男，1964年6月18日出生，汉族，住清河县杨二庄镇武宋庄村。

被执行人楚金星，男，1983年4月1日出生，汉族，住清河县甘泉路1827号。

被执行人单春彦，女，1985年2月9日出生，汉族，住清河县谢炉镇小田庄村7号。

被执行人杨之金，男，1982年11月4日出生，汉族，住清河县谢炉镇房楼庄村。

本院在执行申请执行人赵保森与被执行人楚金星、单春彦、杨之金民间借贷纠纷一案中，责令被执行人偿付申请执行人借款本金71.5万元及利息等，但被执行人未全部履行生效法律文书确定的义务。本院查封了被执行人杨之金名下位于清河县亿力观湖城一期7幢3单元302号房及7—1储藏间（未办理房产证）。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、第二百四十七条的规定，裁定如下：

拍卖被执行人杨之金名下位于清河县亿力观湖城一期7幢3单元302号房及7—1储藏间（未办理房产证）。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 张立栋  
审 判 员 刘庆和  
审 判 员 郭玉松

二〇一九年七月十一日

书 记 员 黄金良

本件与原件核对无异

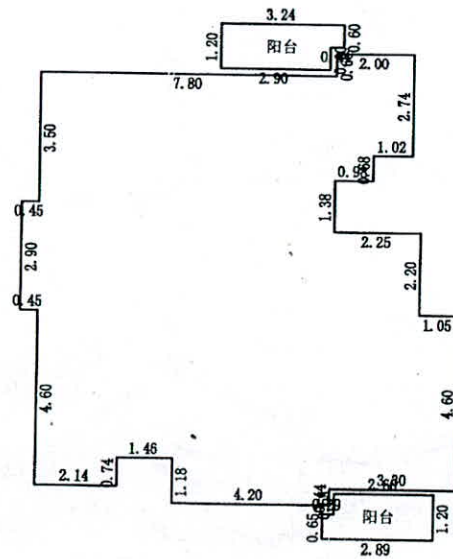


车库



# 清河县房产分户图

房产座落	太行路西侧、高速连接线南（观湖城一期）			产权单位(人)	观湖城	幢号	7
单元号	3	产权面积(m <sup>2</sup> )	141.81	套内面积(m <sup>2</sup> )	121.12	分摊面积(m <sup>2</sup> )	20.69
户号	02	建筑结构	混合	总层数	7	所在层数	3



测绘人: 安月鹏 校核人: 安杨

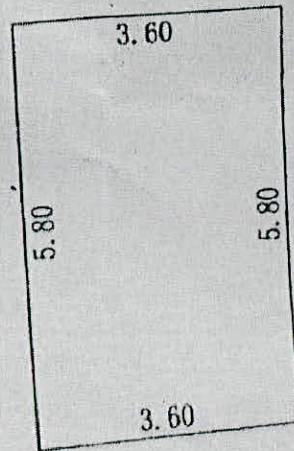
比例尺 1:200





# 清河县房产分户图

房产座落	太行路西侧、高速连接线南（观湖城一期）		产权单位(人)	观湖城	幢号	7	
单元号		产权面积(m <sup>2</sup> )	27.46	套内面积(m <sup>2</sup> )	分摊面积(m <sup>2</sup> )	6.58	
户号	01	建筑结构	混合	总层数	7	所在层数	01



比例尺 1:100





# 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. 00166931

姓名 / Full name

杨保兴

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

13010219700364181X

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. 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