

广宗县房地产 司法拍卖估价报告

项目名称:邢台可迅隆房地产开发有限公司位于广宗县创业大道西侧富强
路以南天安·御湖苑小区 19 号楼 1 单元 401 号的住宅用途房地
产价值评估

估价委托人:柏乡县人民法院

估价方:河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员:李云峰(注册号:1319970031)

陈怀坤(注册号:1320190146)

估价报告出具日期:2021 年 5 月 10 日

估价报告编号:冀泽估[2021]字第 III-05003 号



致估价委托人函

柏乡县人民法院:

受贵院委托, 我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则, 对邢台可迅隆房地产开发有限公司位于广宗县创业大道西侧富强路以南天安·御湖苑小区 19 号楼 1 单元 401 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, 确定估价对象建筑面积为 106.54 平方米, 以 2021 年 5 月 7 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 26.50 万元 (大写: 人民币贰拾陆万伍仟元整)。

特此函告 30%.

单位负责人签章:



河北泽丰房地产评估有限公司

2021年5月10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	6
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、由于房门未打开，估价人员未能进入室内查勘，对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘，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

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 0524 委评 2 号《河北省柏乡县人民法院鉴定委托书》、《商品房买卖合同》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。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

无背离事实假设。

4、不相一致假设

无不相一致假设

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，亦不得以其他方式公开发表。

(5)、本估价报告用途仅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)、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：柏乡县人民法院

(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：

估价对象位于广宗县经济开发区富强街与创业大道交叉口西南角，御湖苑小区，临富强街及创业大道，交通便利。估价对象位于县城东南，该地段为广宗县工业园区，工业企业较多，居住环境一般

2、估价对象权益状况：

据估价对象《商品房买卖合同》记载：

第19栋1单元401号房；

该商品房的用途为住宅；

该商品房建筑面积共106.54平方米；

该地块为出让住宅用地，土地使用权终止日期2083年10月21日止。

3、估价对象实体状况：

楼房总层数为地上7层，估价对象位于第4层，约建成于2015年，直观评定九成半新。

外墙面粉涂料，楼宇对讲门，电梯一部（此户为东户），入户防盗门。通过防盗门猫眼观察，内部未装修。

水、电、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：2021年5月7日

(六)、价值类型：强制处置目的下的市场价值。

(七)、估价依据：

- 1、 (2021)冀0524委评2号《河北省柏乡县人民法院鉴定委托书》；
- 2、 (2021)冀0524执恢29号《河北省柏乡县人民法院执行裁定书》；
- 3、 估价对象《商品房买卖合同》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。


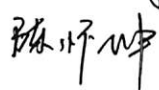
(九)、估价方法

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，采用比较法进行评估。

(十)、估价结果

估价对象建筑面积为 106.54 平方米，在强制处置目的下的评估价值为 26.50 万元（大写：人民币贰拾陆万伍仟元整）。

(十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
李云峰	1319970031		2021 年 5 月 10 日
陈怀坤	1320190146		2021 年 5 月 10 日

(十二)、实地查勘期：2021 年 5 月 7 日

(十三)、估价作业期：2021 年 5 月 7 日-10 日

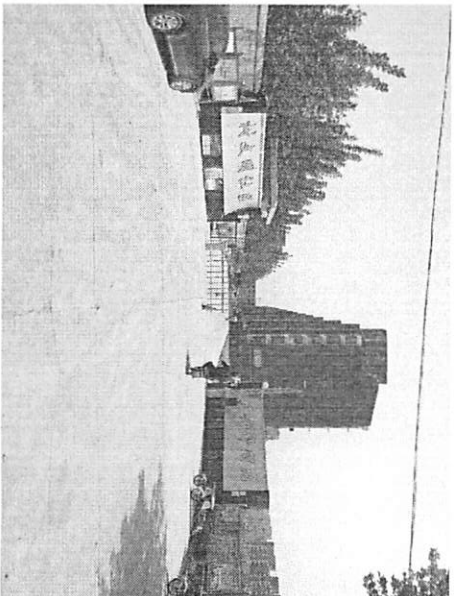


四、附 件

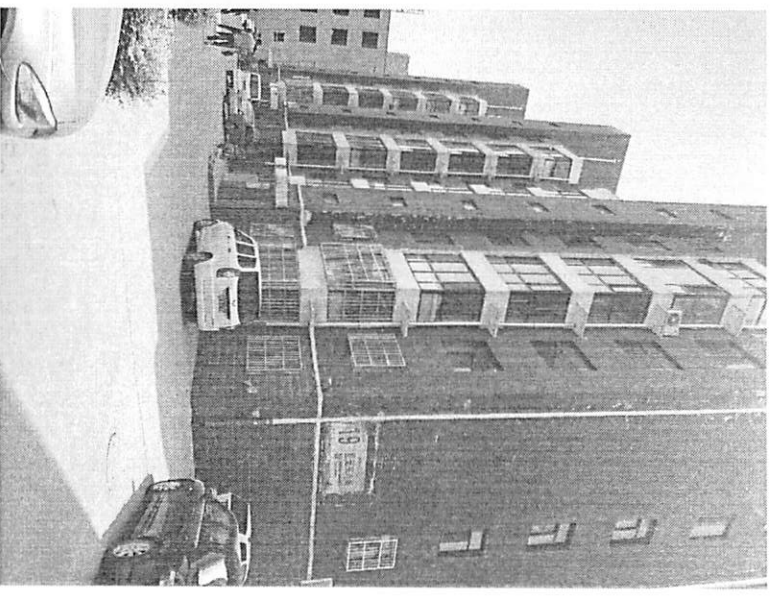
- 1、 估价对象照片；
- 2、(2021)冀 0524 委评 2 号《河北省柏乡县人民法院鉴定委托书》复印件；
- 3、(2021)冀 0524 执恢 29 号《河北省柏乡县人民法院执行裁定书》；
- 4、估价对象《商品房买卖合同》复印件；
- 5、估价机构营业执照副本复印件
- 6、估价机构备案证书复印件；
- 7、估价人员资格证明复印件。

估价对象照片

小区门口



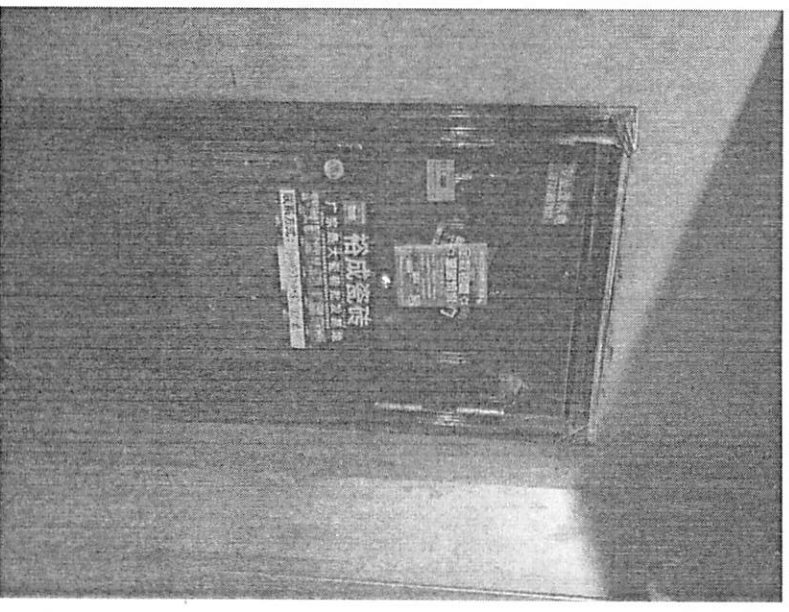
楼外观



单元口



入户门



电梯



河北省柏乡县人民法院

鉴定委托书

(2021)冀 0524 委评 2 号

河北泽丰房地产评估有限公司：

我院受理的申请执行人李华恩与被执行人邢台可迅隆房地产开发有限公司债务转移合同纠纷一案，柏乡县人民法院作出（2021）冀 0524 执恢 29 号执行裁定书，裁定拍卖被执行人邢台可迅隆房地产开发有限公司位于广宗县创业大道西侧富强路以南天安·御湖苑小区 19 号楼 1 单元 401 号房产。我院执行局委托我室对拍卖的被执行人上述财产进行评估。经法院抽签确定评估机构为你公司，根据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》的有关规定，现将有关材料送去，请指派专业人员进行评估并提供书面评估结论，并在 30 个工作日内将评估报告回传我院。



河北省柏乡县人民法院

执行裁定书

(2021)冀 0524 执恢 29 号

申请执行人：李华恩，女，1976 年 10 月 7 日生，汉族，住邢台市桥西区守敬南路永辉花园 2 号楼 1 单元 402 室。

被执行人：邢台可迅隆房地产开发有限公司。

住所地：邢台市桥西区育英街 56 号。

法定代表人：田存肖，该公司经理。

本院在执行李华恩与邢台可迅隆房地产开发有限公司为债务转移合同纠纷一案中，邢台市中级人民法院于 2020 年 9 月 4 日作出（2020）冀 05 执监 3 号执行裁定书指定我院执行。经查，该案在广宗县人民法院执行中，查封了被执行人邢台可迅隆房地产开发有限公司位于广宗县创业大道西侧富强路以南天安·御湖苑小区 19 号楼 1 单元 401 号房产，因被执行人邢台可迅隆房地产开发有限公司至今未全部履行（2018）冀 0531 民初 897 号民事判决书所确定的义务。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：

拍卖被执行人邢台可迅隆房地产开发有限公司位于广

宗县创业大道西侧富强路以南天安·御湖苑小区 19 号楼 1 单元 401 号房产。

本裁定送达后即发生法律效力。

审 判 长 王 志 彬

审 判 员 魏 建 新

审 判 员 张 建 生

二〇二一年四月十二日

书 记 员 王 立 峰



商品房买卖合同

(GF-2000-0171)

河北省建设厅

监制

河北省工商行政管理局

广宗县商品房买卖合同

(合同编号: _____)

合同双方当事人: _____

出卖人: 邢台可迅隆房地产开发有限公司

注册地址: 邢台市桥西区育英街56号

营业执照注册号: 130500000027055

企业资质证书号: 冀建房开邢字第563号

法定代表人: 田存肖

联系电话: 0319-7287111/222

邮政编码: 054600

委托代理人: _____

地址: 400-4108

邮政编码: 054105

联系电话: _____

委托代理机构: _____

注册地址: _____

营业执照注册号: _____

法定代表人: _____

联系电话: _____

邮政编码: _____

买受人: _____

【本人】【法定代表人】姓名: 杨连会 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 13052419590505789

地址: 郑州市惠济区同乐小区10号楼

邮政编码: _____

联系电话: 13463922881

【委托代理人】 姓名: _____ 国籍: _____

地址: _____

邮政编码: _____ 电话: _____

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定,买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议:

第一条 项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 广宗县创业大道西侧富源街以南、编号为 [2013]14号 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】
【土地使用权划拨批准文件号】
【划拨土地使用权转让批准文件号】
为 _____。

该地块土地面积为: 22499.71m², 规划用途为: 住宅, 土地使用年限自 2014 年 10 月 21 日至 2083 年 10 月 21 日止。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,【现定名】
【暂定名】 天安·御湖苑。建设工程规划许可证号为 广宗县预售证2014-004号, 施工许可证号为 _____。

建设工程施工合同约定的开工日期为: 2014.5.1, 建设工程施工合同约定的竣工日期为: 2015.2.1。

第二条 商品房销售依据。

1、买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 广宗县住建局, 商品房预售许可证号为 _____。

2、该商品房为预售商品房的预售资金监管部门为 广宗县住建局, 预售资金监管开户银行为 渤海银行股份有限公司广宗县支行, 预售资金监管账户为 邢台可迅隆房地产开发有限公司, 预售资金监管账号为 913008010003068936。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房(以下简称商品房,其房屋平面图见本合同附件一,房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的:

第 19 【栋】 【座】 1 【单元】 【层】 401 号房。

该商品房的用途为 住宅, 属 _____ 结构, 层高为 _____, 建筑层数地上 _____ 层, 地下 _____ 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 106.54 平方米，其中，套内建筑面积 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。

（车库、小房）为 号楼 号，建筑面积为 m²

上述面积为施工图纸预测面积，最终产权面积以房管局

测绘部门实测面积为准。地上房屋及地上车库（小房）

经与 核对，如有异议的，以本合同的编号为准。

第四条 计价方式与价款。

出卖人与买受人约定按下述第 1, 4, 5 种方式计算该商品房价款：

1、按建筑面积计算，该商品房单价为（ 1757.4 币）每平方米 1757.4 元，总金额（ 1860000 币） 1 仟 8 佰 60 拾 0000 元整。

2、按套内建筑面积计算，该商品房单价为（ 币）每平方米 元，总金额（ 币） 仟 佰 拾 元整。

3、按套（单元）计算，该商品房总价款为（ 币） 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整。

4、（车库、小房）的单价为 元/m² 总价为 元整

5、合同总价款为：

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】（本条款中均简称面积）为依据进行面积确认及面积差异处理。

当事人选择按套计价的，不适用本条约定。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码
911305037681066978



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多信息,
备案、许可、抽
管信息。

名称 河北泽丰房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 王成钢

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)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2004年10月15日

营业期限 2004年10月15日 至 2034年10月15日

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.



发证机关

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

