

柏乡县房地产 司法拍卖估价报告

项目名称:罗占行名下的位于柏乡县馨园小区3号楼3单元502室及3号楼8号车库的住宅用途房地产价值评估

估价委托人:柏县人民法院

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-05002号



1954年10月1日
1954年10月1日
1954年10月1日

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, 对罗占行名下的坐落于柏乡县馨园小区 3 号楼 3 单元 502 室及 3 号楼 8 号车库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合计为 121.07 平方米(其中住宅建筑面积为 102.24 平方米, 车库(实际为储藏间)建筑面积为 18.83 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 26.84 万元(大写: 人民币贰拾陆万捌仟肆佰元整)。

(其中住宅: 24.02 万元, 8 号车库(实际为储藏间) 2.82 万元)

特此函告

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、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

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 4 号《河北省柏乡县人民法院鉴定委托书》、《河北省柏县人民法院协助执行通知书》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：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：

估价对象位于柏乡县馨园小区3号楼3单元502室及3号楼8号车库。该家属院南临建设路，东距牡丹大街较近，临路状况良好，道路通达性高，交通便利。

估价对象区域内教育性场所有柏乡县中学、柏乡槐阳中学、西路村幼儿园、杨村培蕾幼儿园等；医疗机构有柏乡医院、利民医院；商业性服务场所有梦回唐朝金库KTV、爱尚快捷酒店、临街门市、超市、饭店等；金融机构网点有邢台银行、邮储银行、农村信用社等。

区域内有馨园小区（本小区）、柏中家属院等住宅小区。

周边基础服务设施、配套设施较齐全，适宜居住。

2、估价对象权益状况：

据估价对象《河北省柏县人民法院协助执行通知书》记载：

罗占行：13052419760822001X，柏房权证柏字第1-2-00563号，面积：18.83，坐落：高速路引线北侧馨园小区3号楼8号车库。

柏房权证柏字第 1-2-00563 号，面积：102.24，坐落高速路引线北侧馨园小区 3 号楼 3 单元 502（310）号。

3、估价对象实体状况：

估价对象楼房为混合结构，总层数为 6 层（1 层为车库、储藏间，2-6 层为住宅），约建成于 2004 年，直观评定八成半新。

估价对象住宅处于住宅层第 5 层，自然层第 6 层，外墙面干粘石，南北朝向，一梯两户（此户为西户），入户防盗门。户型设计为两室两厅一厨一卫，室内瓷砖地面，瓷踢脚线，木包门窗套，木包暖气套，整体套装门，厨房、卫生间防滑地砖，内墙面贴面砖，铝合金外窗封阳台，卫生间、次卧为双层玻璃，外层塑钢窗。屋顶破损，有漏雨现象

水、电等基础设施齐全。

天然气未入户，无暖气。

8 号车库（实际为储藏间），位于 1 层，铁门。

（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：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 4 号《河北省柏县人民法院鉴定委托书》；
- 2、（2020）冀 0524 执 115 号《河北省柏县人民法院执行裁定书》；
- 3、估价对象《河北省柏县人民法院协助执行通知书》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。

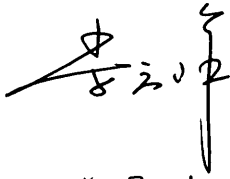
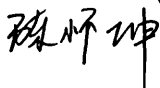
(十)、估价结果

估价对象建筑面积合计为 121.07 平方米（其中住宅建筑面积为 102.24 平方米，车库（实际为储藏间）建筑面积为 18.83 平方米），在强制处置目的下的总评估价值为 26.84 万元（大写：人民币贰拾陆万捌仟肆佰元整）。





(十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
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 4 号《河北省柏县人民法院鉴定委托书》复印件；
- 3、(2020)冀 0524 执 115 号《河北省柏县人民法院执行裁定书》；
- 4、估价对象《河北省柏县人民法院协助执行通知书》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



3号楼外观



单元口



入户门



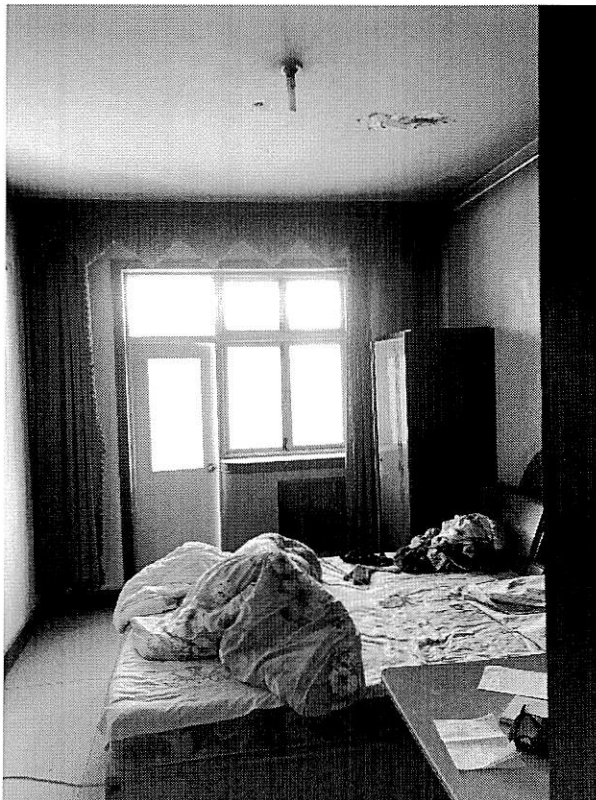
客厅



餐厅



卧室



厨房



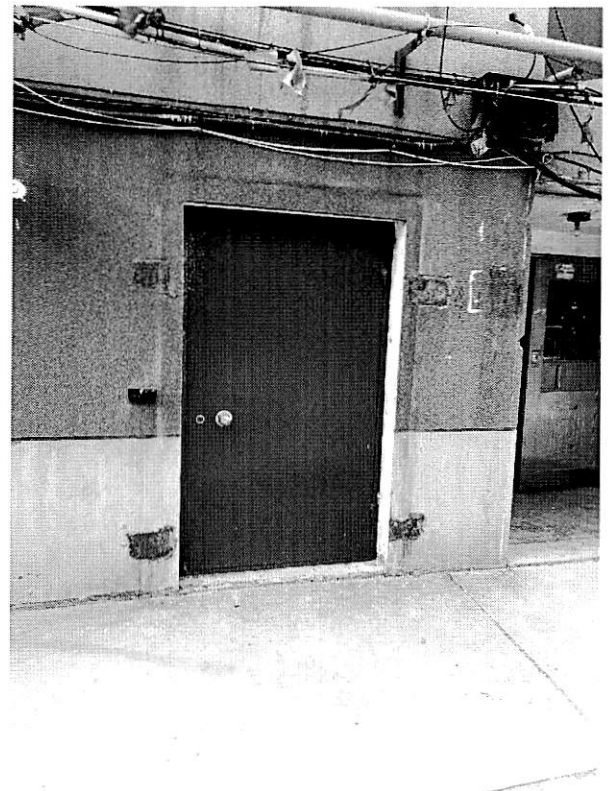
卫生间



屋顶



车库（实际为储藏间）



河北省柏县人民法院

鉴定委托书

(2021)冀 0524 委评 4 号

河北泽丰房地产评估有限公司：

我院受理的申请执行人褚立川与被执行人罗占行民间借贷纠纷一案，柏县人民法院作出（2020）冀 0524 执 115 号执行裁定书，裁定拍卖被执行人罗占行位于柏乡县馨园小区 3 号楼 3 单元 502 室及 3 号楼 8 号车库。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

(2020)冀0524执115号

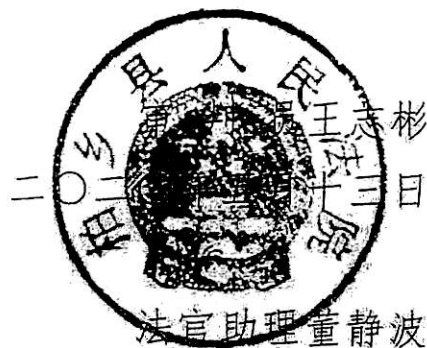
申请执行人褚立川，男，汉族，1962年7月14日出生，住柏乡县南滑一村112号，联系方式13131926975。

被执行人罗占行，男，1976年8月22日出生，汉族，住柏乡县柏乡镇馨园小区，身份证号13052419760822001X。

本院已经已发生法律效力的(2019)冀0524民初953号民事调解书，于2020年4月3日立案执行，但被执行人罗占行至今没有履行法律文书确定的义务。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人罗占行位于柏乡县馨园小区3号楼3单元502室的房产及3号楼8号车库。

本裁定送达后即发生法律效力。



法官助理董静波

书记员张树凌

河北省柏乡县人民法院
协助执行通知书

(回执)

()冀 0524 执 号

柏乡县人民法院:

你院 ()冀 0524 执 号协助执行通知书收悉。

现将执行情况提供如下:

被执行人: 13052419760822200X 柏房权证柏字第1-2-00563号
面积: 18.83 坐落: 高速路引线北侧馨园小区3号楼8号车库。
柏房权证柏字第1-2-00563号面积102.24 坐落: 高速路引线北侧
馨园小区3号楼3单元502(310)号。

单位:

2020年4月13日

(公章)



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



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.



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

