

# 邢台市房地产 司法拍卖估价报告

项目名称：回丛利名下的位于邢台市桥西区邢州大道南侧、太行路东侧、  
永康街北侧永康境界北区5号楼20层2单元2001、-2层-232

房产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：李云峰（注册号：1319970031）

陈怀坤（注册号：1320190146）

估价报告出具日期：2021年6月15日

估价报告编号：冀泽估[2021]字第III-04032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，对回丛利名下的坐落于邢台市桥西区邢州大道南侧、太行路东侧、永康街北侧永康境界北区5号楼20层2单元2001、-2层-232房产的住宅用途房地产进行了现场查勘，依据贵院提供的资料，确定估价对象房屋建筑面积合计为138.13平方米（其中住宅建筑面积130.7平方米，地下室建筑面积7.43平方米），以2021年4月30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113.90万元（大写：人民币壹佰壹拾叁万玖仟元整）。

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.....	6
四、附 件.....	11

## 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《河北省邢台经济开发区人民法院司法评估委托书》、《商品房买卖合同登记备案证明》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,亦不得以其他任何方式公开发表。

(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：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：

估价对象位于邢台市永康境界北区，小区南临永康街，西临太行路。区域内主要道路有莲池大街、钢铁北路、邢州大道，路况良好，道路通达性高。区域内有10路、19路、38路等公交车设有站点，交通便利。

估价对象区域内配套设施较齐全。教育场所有邢台技师学院、河北机电职业学院、邢台医学高专；商业性服务场所有万峰大酒店及临街门市、超市、饭店等；金融机构网点有中国农业银行、交通银行、中国建设银行等；医疗机构有邢台医学高专第二附属医院及社区卫生院等。

区域内住宅小区有张东社区、金域首府、盛世公馆等。

此外距邢台市图书馆较近。

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《商品房买卖合同登记备案证明》记载,

商品房预 (销)售许 可证号	邢房预售 证第 2014052号	合同编号	YS2014016474	业务编号	367088
开发企业	河北永康房地产开发集团有限公司				
买受人姓 名/名称	回丛利				
买受人身 份证号/营 业执照注 册号	130527198711141022				
项目名称	永康境界·北区				
房屋坐落	桥西区邢州大道南侧、太行路东侧、永康街北侧永康境界北区5号楼20层2单元2001				
建筑面积	130.7 m <sup>2</sup>	结构	钢筋混凝土结 构	规划用途	住宅

商品房预 (销)售许 可证号	邢房预售 证第 2014052号	合同编号	YS2019010344	业务编号	1029512
开发企业	河北永康房地产开发集团有限公司				
买受人姓 名/名称	回丛利				
买受人身 份证号/营 业执照注 册号	130527198711141022				
项目名称	永康境界·北区				



房屋坐落	桥西区邢州大道南侧、太行路东侧、永康街北侧永康境界北区5号楼-2层-232				
建筑面积	7.43 m <sup>2</sup>	结构	钢筋混凝土结构	规划用途	储藏间

### 3、估价对象实体状况：

估价对象楼房为钢筋混凝土结构，位于邢台市桥西区邢州大道南侧、太行路东侧、永康街北侧永康境界北区5号楼20层2单元2001、-2层-232房产，总层数为地上23层，地下2层，建成于2018年，直观评定十成新。

估价对象住宅处于20层，南北朝向，楼宇对讲门，两梯四户（此户为东户），入户防盗门，户型设计为三室两厅两卫，客厅、餐厅地面铺瓷砖，木踢脚线，二阶石膏造型顶，电视背景墙，墙面贴壁纸，卧室地面铺木地板，木踢脚线，顶角线，机制木门，厨房、卫生间铺防滑地砖，内墙面贴面砖，铝扣板吊顶，断桥铝外窗封阳台并按装防盗网。

主卧整体橱柜、窗柜，次卧整体橱柜，学习桌，客厅走廊鞋柜、衣柜。

水、电、暖（地暖）、天然气等基础设施齐全。

232为地下室，-2层，铁门，水泥地面。

#### （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4月30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、 《商品房买卖合同登记备案证明》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。

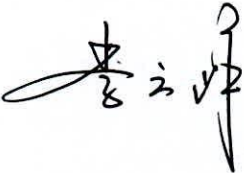
#### (九)、估价方法

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,采用比较法求取市场价值。

#### (十)、估价结果

估价对象房屋建筑面积合计为 138.13 平方米(其中住宅建筑面积 130.7 平方米,地下室建筑面积 7.43 平方米),在强制处置目的下的总评估价值为 113.90 万元(大写:人民币壹佰壹拾叁万玖仟元整)。

#### (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 6 月 15 日
陈怀坤	1320190146	陈怀坤	2021 年 6 月 15 日

(十二)、实地查勘期: 2021 年 4 月 30 日

(十三)、估价作业期: 2021 年 4 月 30 日-6 月 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》；
- 3、《商品房买卖合同登记备案证明》复印件；
- 4、估价机构营业执照复印件；
- 5、估价机构备案证书复印件；
- 6、估价人员资质证书复印件。

估价对象照片

小区门口



楼外观



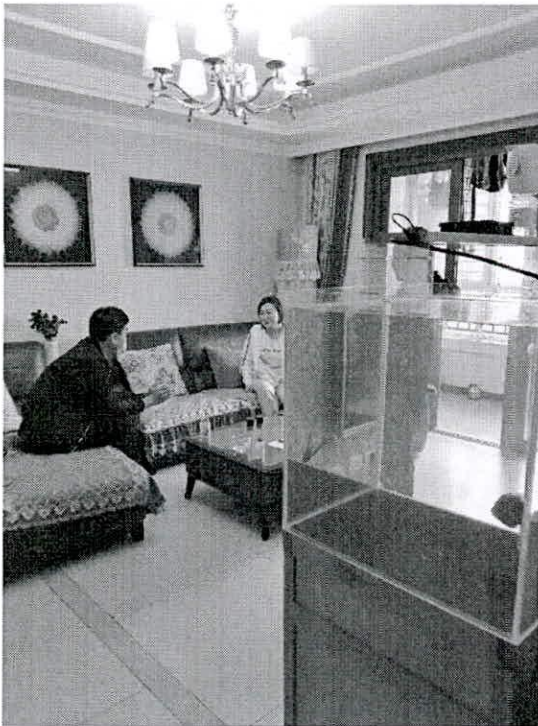
单元口



入户门



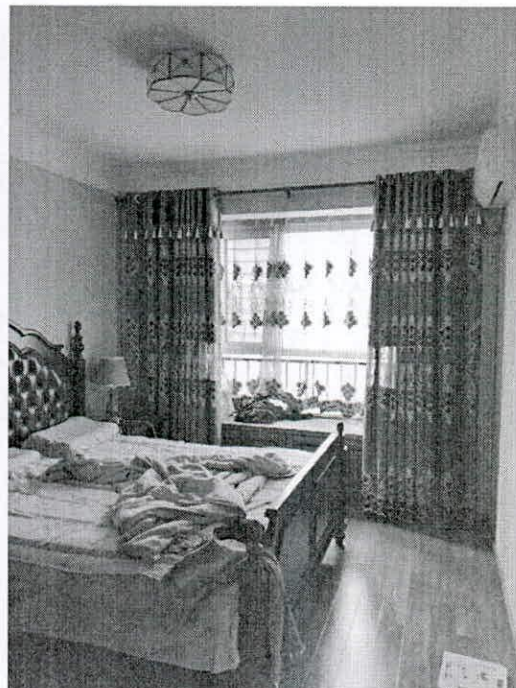
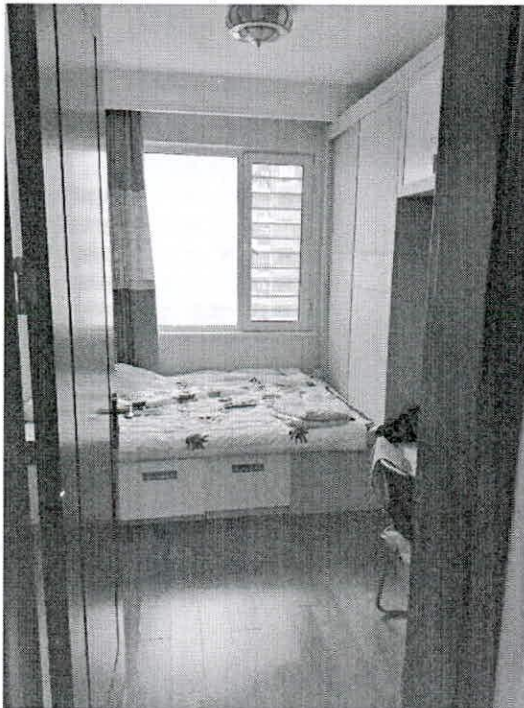
客厅



餐厅



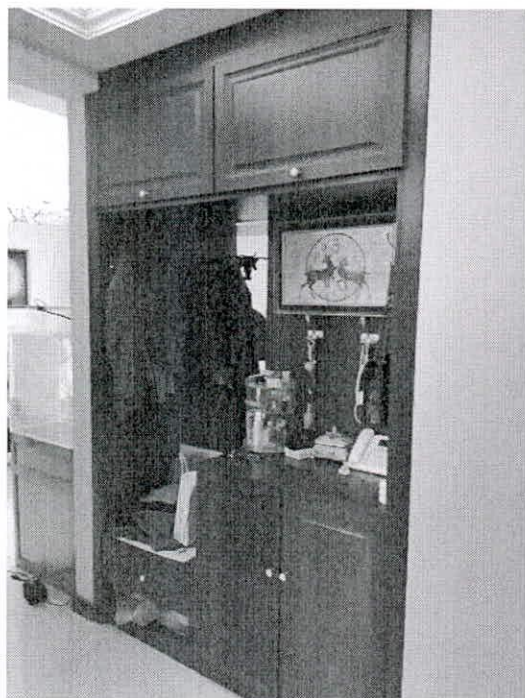
卧室

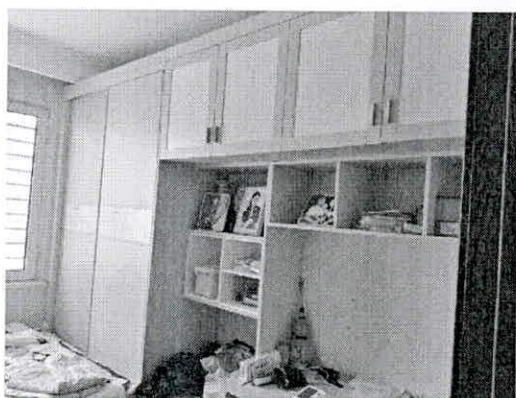


卧室

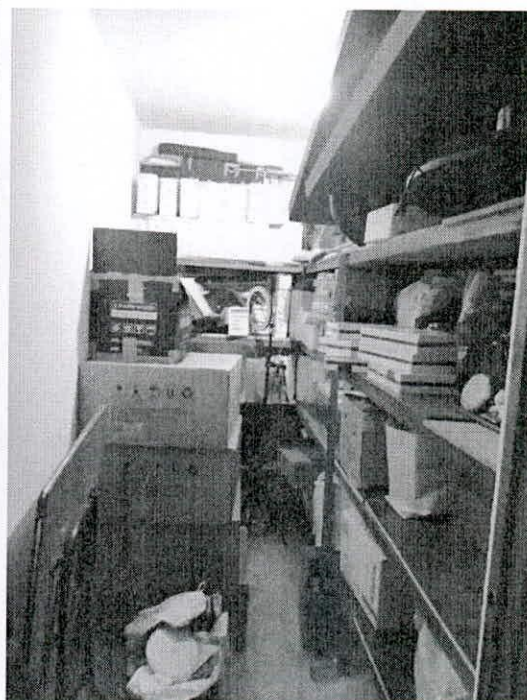


厨房





地下室





# 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：

本院受理的关于申请执行人翟治岭与被执行人杜峰建设工程施工合同纠纷一案，需对被执行人杜峰妻子回丛利名下的位于邢台市桥西区邢州大道南侧、太行路东侧、永康街北侧永康境界北区5号楼20层2单元2001房产（备案合同编号：YS2014016474）一套、位于邢台市桥西区邢州大道南侧、太行路东侧、永康街北侧永康境界北区5号楼-2层-232房产（备案合同编号：YS2019010344）一套对外委托评估，以确定财产处置参考价，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

二〇二一年四月二十日



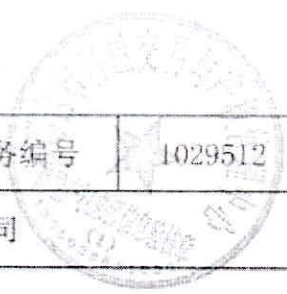
## 商品房买卖合同登记备案证明

商品房预(销)售许可证号	邢房预售证第2014052号	合同编号	YS2014016474	业务编号	367088
开发企业	河北永康房地产开发集团有限公司				
买受人姓名/名称	回丛利				
买受人身份证号/营业执照注册号	130527198711141022				
项目名称	永康·境界北区				
房屋坐落	桥西区邢州大道南侧、太行路东侧、永康街北侧永康·境界北区5号楼20层2单元2001				
建筑面积	130.7 m <sup>2</sup>	总价	738330 元	合同签订时间	2015-01-26
结构	钢筋混凝土结构	规划用途	住宅	合同备案时间	2015/1/26
备注	该证明用于办理房屋产权交易业务，请妥善保管。				

## 商品房买卖合同登记备案证明

商品房预(销)售许可证号	邢房预售证第2014052号	合同编号	YS2014016474	业务编号	367088
开发企业	河北永康房地产开发集团有限公司				
买受人姓名/名称	回丛利				
买受人身份证号/营业执照注册号	130527198711141022				
项目名称	永康·境界北区				
房屋坐落	桥西区邢州大道南侧、太行路东侧、永康街北侧永康·境界北区5号楼20层2单元2001				
建筑面积	130.7 m <sup>2</sup>	总价	738330 元	合同签订时间	2015-01-26
结构	钢筋混凝土结构	规划用途	住宅	合同备案时间	2015/1/26
备注	该证明用于办理房屋产权交易业务，请妥善保管。				

## 商品房买卖合同登记备案证明



商品房预(销)售许可证号	邢房预售证第2014052号	合同编号	YS2019010344	业务编号	1029512
开发企业	河北永康房地产开发集团有限公司				
买受人姓名/名称	回丛利				
买受人身份证号/营业执照注册号	130527198711141022				
项目名称	永康·境界北区				
房屋坐落	桥西区邢州大道南侧、太行路东侧、永康街北侧永康·境界北区5号楼-2层-232				
建筑面积	7.43 m <sup>2</sup>	总价	23627 元	合同签订时间	2019-03-22
结构	钢筋混凝土结构	规划用途	储藏间	合同备案时间	2019/3/22
备注	该证明用于办理房屋产权交易业务，请妥善保管。				

## 商品房买卖合同登记备案证明

商品房预(销)售许可证号	邢房预售证第2014052号	合同编号	YS2019010344	业务编号	1029512
开发企业	河北永康房地产开发集团有限公司				
买受人姓名/名称	回丛利				
买受人身份证号/营业执照注册号	130527198711141022				
项目名称	永康·境界北区				
房屋坐落	桥西区邢州大道南侧、太行路东侧、永康街北侧永康·境界北区5号楼-2层-232				
建筑面积	7.43 m <sup>2</sup>	总价	23627 元	合同签订时间	2019-03-22
结构	钢筋混凝土结构	规划用途	储藏间	合同备案时间	2019/3/22
备注	该证明用于办理房屋产权交易业务，请妥善保管。				

存根



# 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

