

# 涉执房地产处置 司法评估报告

项目名称:王进中名下的位于邢台市桥西区顺义街46号开关厂家属院1号楼-1层地下室15,6层3单元602的住宅,地下室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)

冯敏(注册号:1320190003)

估价报告出具日期:2022年6月6日

估价报告编号:冀泽估[2022]字第111-06001号

## 致估价委托人函

柏县人民法院:

受贵院委托,我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则,对王进中名下的坐落于邢台市桥西区顺义街46号开关厂家属院1号楼-1层地下室15,6层3单元602的住宅、地下室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140.96平方米(其中住宅建筑面积为126.12平方米,地下室建筑面积为14.84平方米),以2022年6月2日为价值时点,对该估价对象的市场价值进行了评估,为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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74.10万元(大写:人民币柒拾肆万壹仟元整)。

特此函告

单位负责人签章:



河北泽丰房地产评估有限公司

2022年6月6日

## 目 录

一、估价师声明 .....	3
二、估价假设和限制条件 .....	5
三、估价结果报告 .....	7
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。
- 9、特别提示：
  - (1)、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(2)、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(3)、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(4)、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

(5)、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估结果向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

## 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(2022)冀0524委评13号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》、(2022)冀0524执106号《河北省柏乡县人民法院执行裁定书》复印件、《房屋所有权证》(证号：邢房权证桥西字第236717号)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)、本次评估结果设定评估对象所涉交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(5)、假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(6)、假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

### 2、未定事项假设

无未定事项假设。

### 3、背离事实假设

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。

### 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人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，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：

估价对象位于邢台市桥西区顺义街46号开关厂家属院1号楼-1层地下室15,6层3单元602。小区北临顺义街，西距守敬南路较近，东距车站南路较近，路况较好，道路通达性较高，交通较便利。

估价对象区域内教育场所有中兴路小学、南园路小学、邢台五中、幼儿园等；医疗机构有邢台市第四医院、邢台冶金医院；金融机构有中国建设银行、河北银行、邢台银行、邢台农村商业银行等；商业服务场所有中北世纪城、世贸天街等。

区域内有今日家园（本小区）、丽都丰泽园、秀兰·水榭翰城-北区、锦瑞名苑等成型住宅小区。

周边基础设施及相关服务配套设施较齐全，适宜居住。

2、估价对象权益状况：

据估价对象《房屋所有权证》（证号：邢房权证桥西字第236717号）记载：房屋所有权人为王进中；共有情况为单独所有；房屋坐落于桥西区顺义街46号开关厂家属院1号楼-1层地下室15,6层3单元602；登记时



间为 2012 年 09 月 13 日；房屋性质为经济适用房；规划用途为住宅，地下室；总层数 6（-1），住宅所在层次为 6 层，地下室所在层次为-1 层；结构为混合结构；建筑面积共计 140.96 平方米（其中住宅建筑面积为 126.12 平方米、地下室建筑面积为 14.84 平方米）。

### 3、估价对象实体状况：

估价对象楼房为混合结构，总层数为地上 6 层，地下 1 层，据了解估价对象建成于 2007 年，直观评定八成半新。

估价对象住宅处于 6 层，外墙面贴面砖，南北朝向，一梯两户，入户防盗门，客厅铺 80 地砖、石膏造型顶、贴壁纸，卧室铺 80 地砖，机制木门，卫生间和厨房地面铺 30 地砖、瓷砖到顶、PVC 吊顶，户型设计为三室两厅一卫一厨。

估价对象 15 号地下室位于-1 层，门口安装铁门。

水、电、暖（地暖）、天然气等基础设施齐全。

### （四）、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

### （五）、价值时点：2022 年 6 月 2 日（现场查勘日）

### （六）、价值类型：市场价值。

### （七）、估价依据：

- 1、（2022）冀 0524 委评 13 号《河北省柏乡县人民法院评估委托书》；
- 2、（2022）冀 0524 执 106 号《河北省柏乡县人民法院执行裁定书》  
复印件；
- 3、估价对象《房屋所有权证》（证号：邢房权证桥西字第 236717 号）  
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、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日起施行）；
- 6、《中华人民共和国民法典》；
- 7、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》；
- 8、关于印发《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》的通知（中房学[2021]37号）
- 9、估价对象现场查勘记录；
- 10、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 11、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。

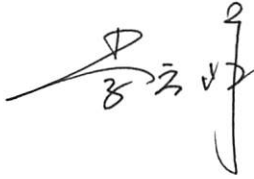

(九)、估价方法

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 140.96 平方米（其中住宅建筑面积为 126.12 平方米，地下室面积为 14.84 平方米），确定该估价对象于价值时点的房地产价值为 74.10 万元（大写：人民币柒拾肆万壹仟元整）。

(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		2022 年 6 月 6 日
冯 敏	1320190003		2022 年 6 月 6 日

(十二)、实地查勘期：2022 年 6 月 2 日

(十三)、估价作业期：2022 年 6 月 2 日-6 日

## 四、附 件

- 1、估价对象照片；
- 2、（2022）冀 0524 委评 13 号《河北省柏县人民法院评估委托书》复印件；
- 3、（2022）冀 0524 执 106 号《河北省柏县人民法院执行裁定书》复印件；
- 4、估价对象《房屋所有权证》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



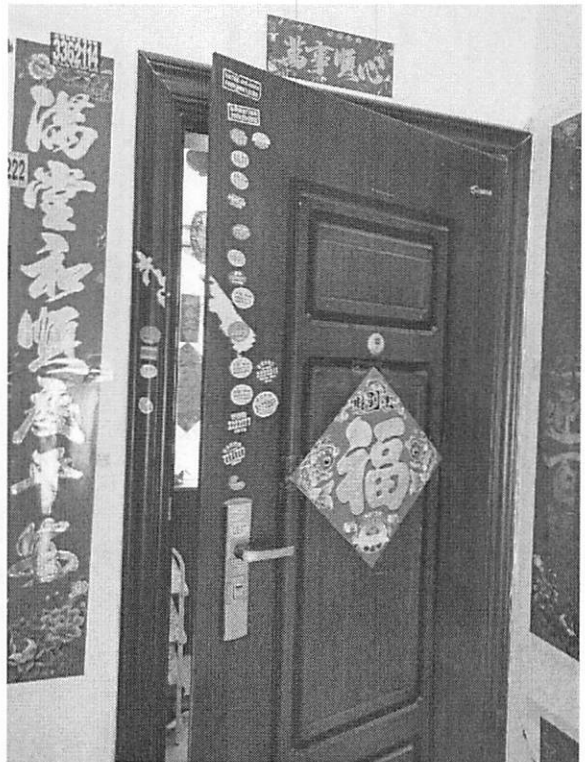
楼外观



单元口



住宅入户门



客厅



卧室



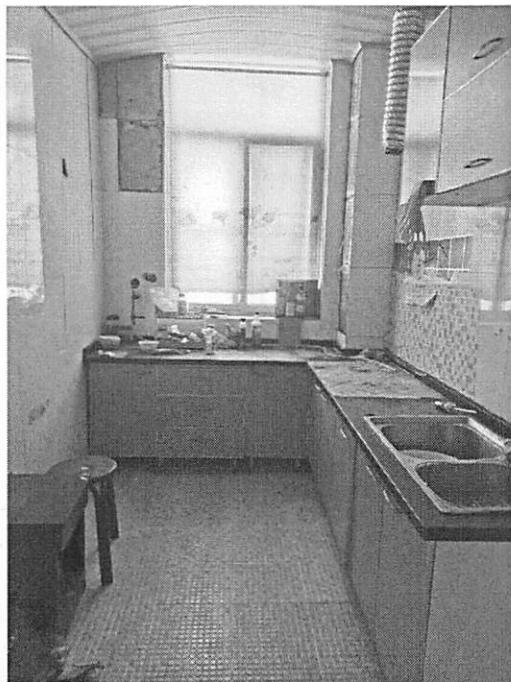
卧室



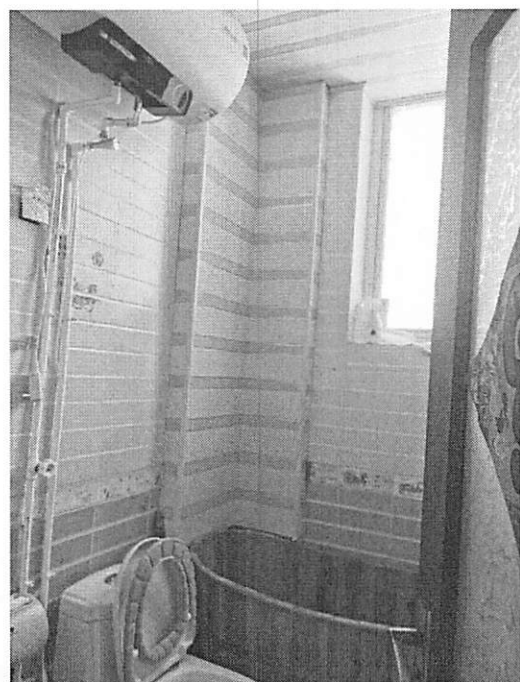
卧室



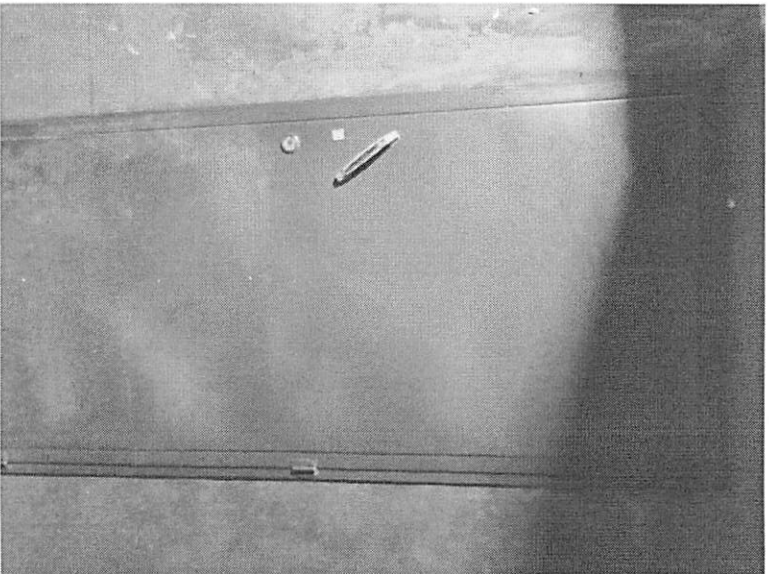
厨房



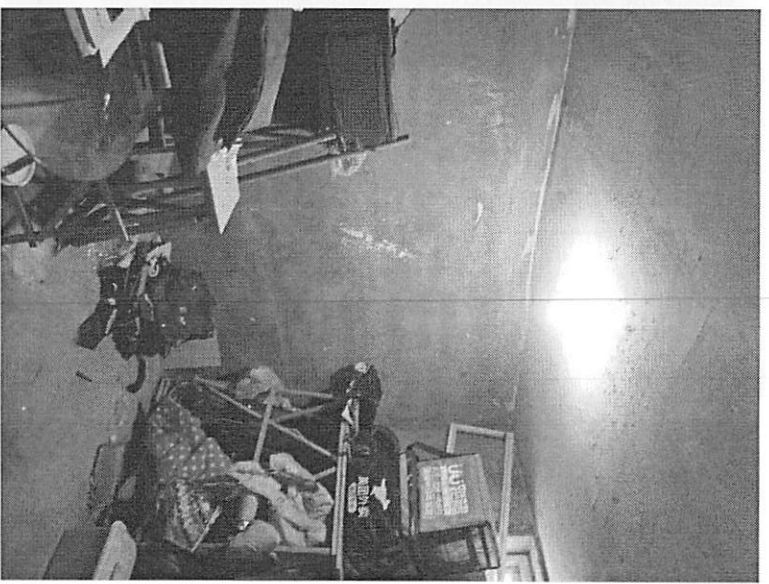
卫生间



地下室外门



地下室内景





# 河北省柏乡县人民法院 评估委托书

(2022)冀 0524 委评 13 号

河北泽丰房地产评估有限公司：

我院受理的申请执行人河北柏乡农村商业银行股份有限公司与被申请执行人王进中金融借款合同纠纷一案，柏乡县人民法院作出（2022）冀 0524 执 106 号执行裁定书，裁定拍卖被执行人王进中名下位于邢台市桥西区（现信都区）顺义街 46 号开关厂家属院 1 号楼-1 层地下室 15 及 6 层 3 单元 602 室的不动产。经选定评估机构为你公司（河北泰吉房地产评估有限公司），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  
二〇二二年四月十一日





# 河北省柏乡县人民法院 执行裁定书

(2022)冀0524执106号

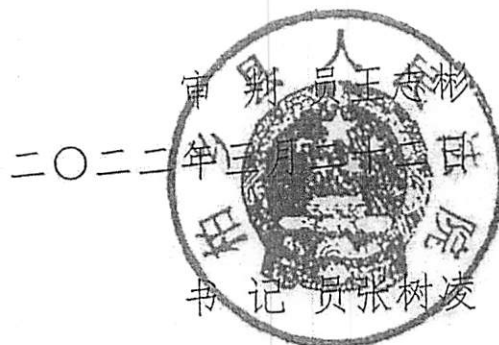
申请执行人河北柏乡农村商业银行股份有限公司  
法定代表人：张志强。

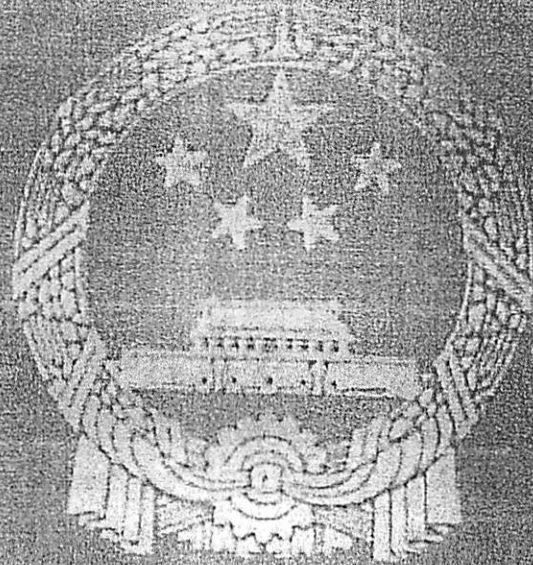
被执行人王进中，男，1965年4月20日出生，柏乡县北郝村人，身份证号：130524196504203050。

本院已经已发生法律效力的(2021)冀0524民初1453号民事调解书，于2022年2月11日立案执行，但被执行人王进中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》第二百五十一条之规定，裁定如下：

拍卖被执行人王进中名下位于邢台市桥西区(现信都区)顺义街46号开关厂家属院1号楼-1层地下室15及6层3单元602室的不动产。

本裁定送达后即发生法律效力。





中华人民共和国  
房屋所有权证

复印与原件一致  
日期



那 房权证 济西 字第 236717 号

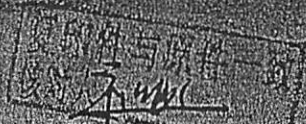
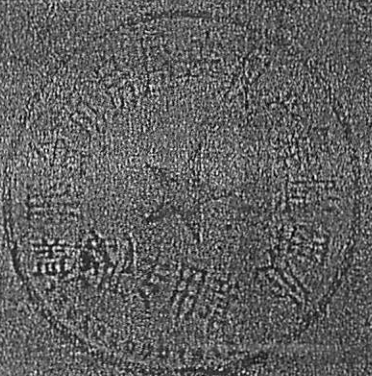
房屋所有权人	王延甲			
共有情况	单独所有			
房屋坐落	济西区... 地下室15... 单元602			
登记时间	2013-09-13			
房屋性质	经济适用房			
规划用途	住宅,地下室			
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	5(-1)	14.81	9.54	
	6(-1)	1.36	112.50	
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
			至 止	

王延甲



附 记

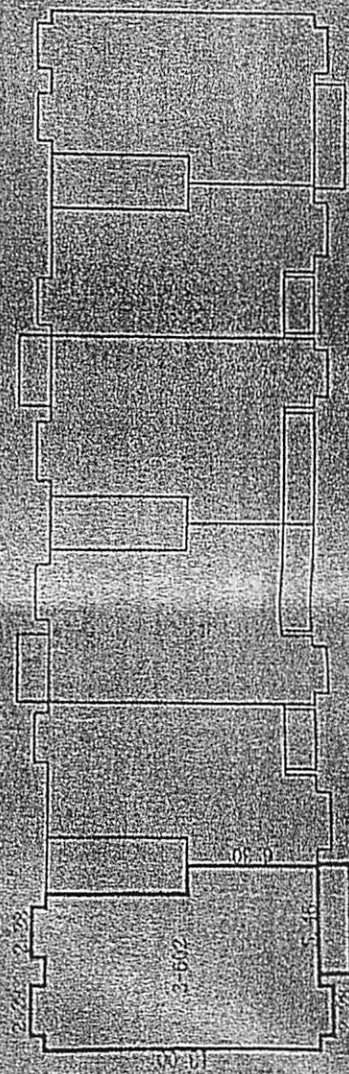
填发单位





# 房屋分户平面图

层号	层数	层数	层数	层数
1	6	6	6	6
2	6	6	6	6
3	6	6	6	6
4	6	6	6	6
5	6	6	6	6
6	6	6	6	6
7	6	6	6	6
8	6	6	6	6
9	6	6	6	6
10	6	6	6	6
11	6	6	6	6
12	6	6	6	6
13	6	6	6	6
14	6	6	6	6
15	6	6	6	6
16	6	6	6	6
17	6	6	6	6
18	6	6	6	6
19	6	6	6	6
20	6	6	6	6
21	6	6	6	6
22	6	6	6	6
23	6	6	6	6
24	6	6	6	6
25	6	6	6	6
26	6	6	6	6
27	6	6	6	6
28	6	6	6	6
29	6	6	6	6
30	6	6	6	6
31	6	6	6	6
32	6	6	6	6
33	6	6	6	6
34	6	6	6	6
35	6	6	6	6
36	6	6	6	6
37	6	6	6	6
38	6	6	6	6
39	6	6	6	6
40	6	6	6	6
41	6	6	6	6
42	6	6	6	6
43	6	6	6	6
44	6	6	6	6
45	6	6	6	6
46	6	6	6	6
47	6	6	6	6
48	6	6	6	6
49	6	6	6	6
50	6	6	6	6
51	6	6	6	6
52	6	6	6	6
53	6	6	6	6
54	6	6	6	6
55	6	6	6	6
56	6	6	6	6
57	6	6	6	6
58	6	6	6	6
59	6	6	6	6
60	6	6	6	6
61	6	6	6	6
62	6	6	6	6
63	6	6	6	6
64	6	6	6	6
65	6	6	6	6
66	6	6	6	6
67	6	6	6	6
68	6	6	6	6
69	6	6	6	6
70	6	6	6	6
71	6	6	6	6
72	6	6	6	6
73	6	6	6	6
74	6	6	6	6
75	6	6	6	6
76	6	6	6	6
77	6	6	6	6
78	6	6	6	6
79	6	6	6	6
80	6	6	6	6
81	6	6	6	6
82	6	6	6	6
83	6	6	6	6
84	6	6	6	6
85	6	6	6	6
86	6	6	6	6
87	6	6	6	6
88	6	6	6	6
89	6	6	6	6
90	6	6	6	6
91	6	6	6	6
92	6	6	6	6
93	6	6	6	6
94	6	6	6	6
95	6	6	6	6
96	6	6	6	6
97	6	6	6	6
98	6	6	6	6
99	6	6	6	6
100	6	6	6	6



复印性与原件一致  
2012年5月18日

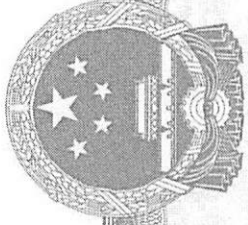
2012年5月18日

面积: 6.41 平方米

1:300

比例尺

比例尺



# 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.



发证机关

No. 00265817

姓名 / Full name

冯敏

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

13050219690915122X

注册号 / Registration No.

1320190003

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

2025-02-15

持证人签名 / Bearer's signature

