

号)。

(三) 估价委托人提供的资料

1. 《石家庄市藁城区人民法院鉴定委托书》复印件；
2. 《河北省石家庄市藁城区人民法院协助执行通知书》复印件；
3. 《关于王丽与鲍猛猛借款合同纠纷一案对鲍猛猛名下被查封车位的评估调查报告》复印件；
4. 《地下停车位租赁合同》、《收款收据》
5. 估价委托人提供的其他资料。

(四) 房地产估价机构掌握和搜集的估价所需资料

1. 房地产估价机构掌握的房地产市场资料；
2. 实地查勘记录及影像资料；
3. 市场调查获取的资料。

九、估价方法

1、估价方法的选用

根据估价目的及估价对象的状况，应分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等四种。

(1) 不选用的估价方法及理由

估价对象无准确面积，无法采用成本法计算总价值，故不选取成本法进行评估。

假设开发法适用于评估具有投资开发价值或再开发潜力的房地产，估价对象为已完成开发的房地产，故本次评估不选取假设开发法作为估价方法。

估价对象周边同类型物业出租较少，难以确定租金收益。故本次评估不选取收益法进行估价。

(2) 选用的估价方法及理由

由于在估价对象同一供求圈内车位数量多，市场存在一定的交易量，可比性较强，故选用比较法估价。

2、技术路线

比较法是指选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。其公式为：

比较价值 = 可比实例成交价格 × 交易情况修正系数 × 市场状况调整系数 × 房地产状况调整系数。

十、估价结果

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，选用比较法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点 2022 年 3 月 18 日的房地产总价值为：

总价：人民币 13 万元

人民币大写：壹拾叁万元整

十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	有效期限	签名日期
马煜程	1320210064	至 2024 年 03 月 01 日	
赵立永	1320150131	至 2024 年 06 月 08 日	

十二、实地查勘期

2022 年 3 月 18 日

十三、估价作业期

2022年3月18日至2022年3月28日

十四、估价报告使用期限及限制

1、本估价报告自出具之日起一年内有效，即自2022年3月28日至2023年3月27日。

2、本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。

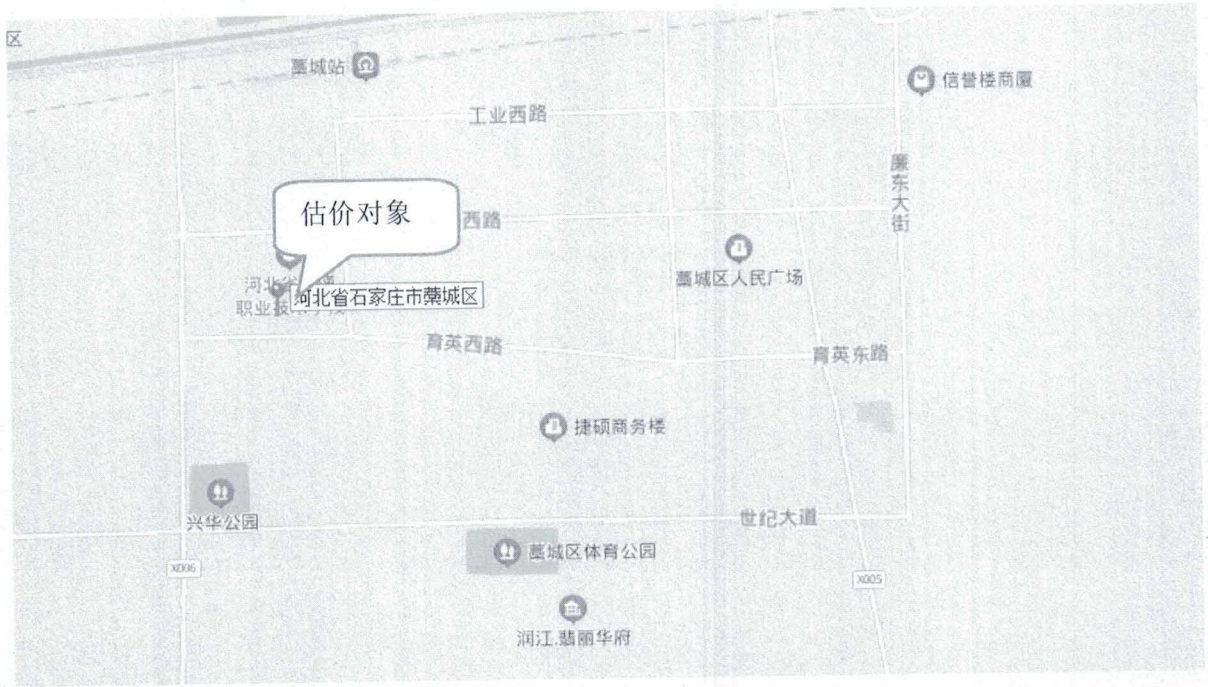
附 件

- 附件一 估价对象所处位置示意图
- 附件二 估价对象现场查勘照片
- 附件三 《石家庄市藁城区人民法院鉴定委托书》复印件
- 附件四 《河北省石家庄市藁城区人民法院协助执行通知书》复印件
- 附件五 《关于王丽与鲍猛猛借款合同纠纷一案对鲍猛猛名下被查封车位的评估调查报告》复印件
- 附件六 《地下车位租赁合同》及《收款收据》复印件
- 附件七 房地产估价机构营业执照复印件
- 附件八 房地产估价机构资格证书复印件
- 附件九 房地产估价师资格证复印件

估价对象所处位置示意图



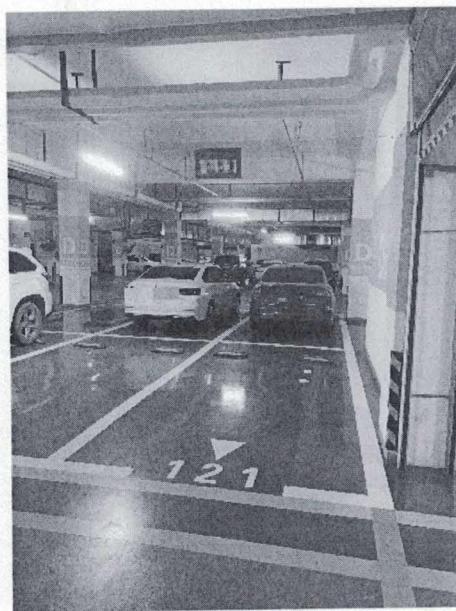
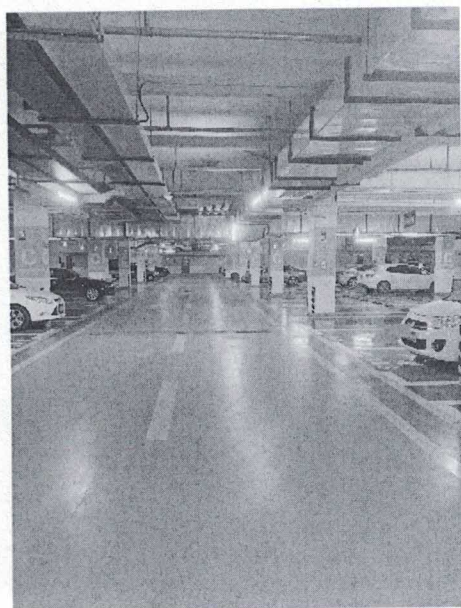
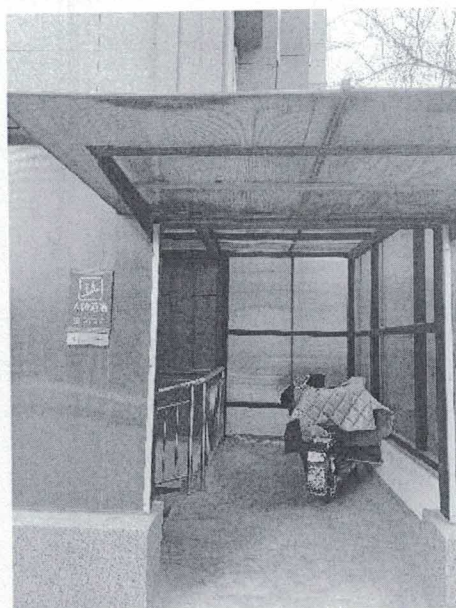
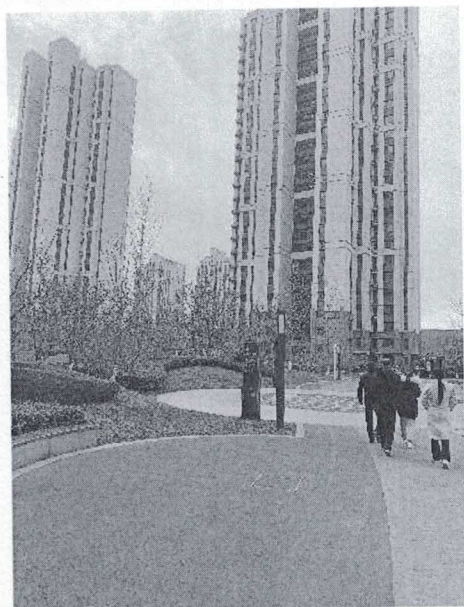
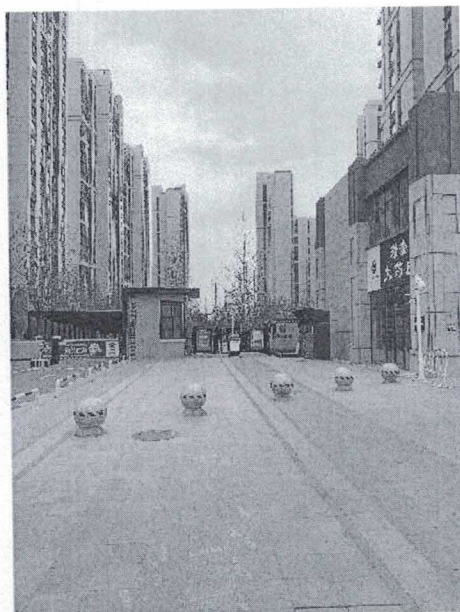
区域位置示意图



详细位置示意图



现场查勘照片



藁城区人民法院

鉴定委托书

(2022)冀0109委评004号

河北嘉泽房地产评估有限公司：

我院执行实施处移送的王丽与鲍猛猛合同纠纷、准合同纠纷一案，需要对鲍猛猛名下被查封的保利小区车位鉴定查封车位价格进行鉴定。根据《中华人民共和国民事诉讼法》第76条的规定（或《中华人民共和国刑事诉讼法》第144条的规定），特委托你单位予以鉴定。现将有关材料送去，请指派你单位有专门资质的人进行鉴定。鉴定人进行鉴定后，应当出具鉴定文书，并签名或者盖章。

我院送去的鉴定材料，请一并退还我院。

附件： 1. 《委托鉴定要求》

2. 《委托鉴定材料清单》

主办人： 藁城区人民法院审管办张兵伟

电话：031188149039 传真：_____



河北省石家庄市藁城区人民法院 协助执行通知书

(2021)冀0109执350号

河北保利联创房地产开发有限公司

王丽申请鲍猛借款合同纠纷一案，本院作出的(2020)冀0109民初1569号民事判决书已经发生法律效力。依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百四十四条、《最高人民法院关于适用〈中华人民共和国民事诉讼法〉的解释》第四百八十七条之规定，请协助执行以下事项：

查封被申请人鲍猛名下位于石家庄市藁城区廉州西路229号保利东郡小区地下12号车位一个

期限为三年，自2024年9月28日至2027年9月27日。

附：(2020)冀0109民初1569号民事裁定书



联系人：陆嫚

联系电话：0311-88149025

本院地址：廉州西路229号

邮编：052160

关于王丽与鲍猛猛借款合同纠纷一案对鲍猛猛名下被查封车位的评估调查报告

一、执行依据

关于王丽与鲍猛猛借款合同纠纷一案本院于2020年9月9日作出的(2020)冀0109民初1569号民事判决书判决如下:被告鲍猛猛偿还原告王丽借款本金400000元及逾期利息(该部分利息应自2020年5月7日起至实际履行之日止,以400000元为基数,以全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率为标准进行计算)。如果未按本判决指定期限履行给付金钱义务,应当依照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百五十三条之规定,加倍支付迟延履行期间的债务利息。本院于2021年4月13日立案执行。

二、执行情况

依照申请人申请恢复执行,本院2021年4月13日立案执行后向被执行人鲍猛猛送达了执行通知书,责令被执行人履行法律义务,但被执行人仍未履行判决书确定的义务。执行中查明:本院于2020年5月7日查封了被执行人鲍猛猛名下位于石家庄市藁城区育才西路260号保利东郡小区地下121号车位一个。案件执行过程中一直无法联系到被执行人鲍猛猛,联系其父母也不同意做本案的代理人,因此以公告方式告知被执行人。

三、拟评估标的物情况

(一) 拟评估财产简要情况

拟评估标的：被执行人鲍猛猛名下保利东郡小区地下停车位一个，坐落于石家庄市藁城区育才西路 260 号保利东郡小区地下二层 121 号停车位，该车位无证，房产公司也不予办理车位证，只有购买合同，使用权限为 20 年，该 121 号车位交付使用时间是 2019 年。

（二）权利负担

该涉案财产无租赁，无抵押等其他权属争议。

（三）占有使用

该涉案财产目前占有人为鲍猛猛，车位查封于保利东郡小区内。

（四）评估形式

现根据当事人申请对该涉案财产进行整体评估

（五）标的物瑕疵

1. 质量瑕疵：该涉案财产目前无质量瑕疵。

2. 权利瑕疵：该涉案财产目前无权属争议，欠缴税、费情况：欠物业公司两年的车位管理费共计 1920 元。

四、其他需要说明情况

上述未尽事宜在此处说明。可附带照片视频等资料。

地下停车位租赁合同

甲方（出租方）：河北保利联创房地产开发有限公司

地址：石家庄经济技术开发区海南路11号

法定代表人：马清华 电话：0311-89915588

乙方（承租方）：鲍福福

身份证号：13018219890528055X

通讯地址：_____

电话：18032771799

根据《中华人民共和国合同法》等有关法律法规的规定，经双方充分、友好、平等协商，现就甲方将地下停车位出租给乙方使用的事宜达成一致意见，特订立本合同。

第一条 地下停车位位置

地下停车位位置为：位于石家庄市藁城区保利东郡小区 121 号车位（具体位置见附件，以下简称“车位”）。

乙方对所承租车位的性质、位置、现状及产权情况均已知悉并表示接受。

第二条 交付及使用期限

1. 甲方应当在 2018 年 12 月 31 日前，将该地下车位交付给乙方使用。

2. 该地下车位使用权自交付之日起至 2086 年 1 月 19 日止，采用每满 20 年续签的方式转让使用权，续签不需另行缴纳费用。

第三条 价款及支付方式

1. 在本合同第二条所注租赁期限内共计人民币 132000 元，租赁车位按照先付款后使用的原则，收取费用后，将不再退费。

2. 乙方选择以下第 1 种方式付款。

(1) 一次性付款。乙方需在签订本合同当日向甲方一次性支付全部租金共计人民币 132000 元，大写 壹拾叁万贰仟 元整。

(2) 银行贷款。乙方需在签订本合同当日向甲方支付首期价款，即人民币 _____ 元，大写 _____ 元整，余款人民币 _____ 元，大写 _____ 元整，向 _____（贷款机构）申请贷款支付。

第四条 委托管理

乙方同意保利东郡小区物业管理由保利物业发展股份有限公司石家庄分公司承担，并由该公司承担管理等责任，乙方需缴纳车位服务费，标准为 80 元/个/月；乙方同意接受物业公司、人防主管部门及/或单位、停车场管理机构等的对停车场、附属设施设备的管理、监督、检查以及维护停车场公共秩序和制止违法行为等日常管理行为。

甲方有权自行委托第三方行使本合同项下的全部权利；乙方对此无异议。

第五条 双方责任

甲方责任：

1. 根据本合同的约定向乙方提供停车位；
2. 委托包括物业公司在内的其它管理机构负责停车位的公共秩序维护工作；
3. 委托包括物业公司在内的其它管理机构负责停车位的卫生清洁工作；
4. 对于乙方车辆在停车位内损坏或丢失的，甲方将协助乙方向公安机关报案并配合公安机关对案件进行调查和处理。

乙方责任：

1. 乙方应当保证其留存的个人身份信息真实、准确、有效，如信息发生变更，则乙方应于变更后三日内书面告知甲方、物业公司或甲方委托的管理机构。
2. 乙方确认，在签署本合同时已知悉所使用车位的全部情况，包括但不限于权属、性质、面积、高度、功能等情况，并认可现状。
3. 停车位只作为停放机动车使用，乙方必须合法使用该地下车位，不得改变用途；不得占用他人停车位（库）以及公共通道等；亦不得从事增建或以其他任何方式改变停车位（库）交付时的状况；
4. 停放的机动车辆变更的，应书面告知甲方或其委托的管理机构；
5. 不得影响其它车位上停放的车辆的安全和正常通行；
6. 因特殊情况在停车位内修理车辆或清洗车辆须经甲方或其委托的管理机构书面许可并在上述工作后，对现场进行清



复原:

7. 乙方应服从甲方或其委托的管理机构对车位管理, 听从车场工作人员的指挥, 遵守甲方或其委托的管理机构为管理车位而制订的《停车场管理规定》等相关规章制度。
8. 乙方应遵守车场内交通指示标识, 爱护车场设备设施, 因乙方原因造成设备设施损坏的应照价赔偿。
9. 乙方应为在停车位停放的车辆足额投保车辆损失险、盗抢险、第三者责任险和不计免赔特约险等车辆保险, 并保证停车位使用期限内保险不发生中断、失效、投保价值低等情形。如乙方未投保或未足额投保, 则无论何种原因发生的车辆损毁、灭失或者事故, 甲方亦不承担任何赔偿或补偿责任。
10. 乙方对该车位仅享有使用权, 乙方转让、出租该车位时, 乙方应向对方出示本协议, 转让双方须到甲方前期指定的物业公司进行登记报批, 否则视为无效, 一切责任由乙方承担。

第六条 甲方负责

1. 甲方收取的车位租金只限于乙方车辆停放车位占用场地租金, 不包含车辆保管费, 即双方只构成占用车位场地租赁关系, 不构成保管关系。
2. 本合同期间, 如发生有关乙方合法停放的车辆损毁、丢失、事故等情形, 由乙方与物业管理公司及/或甲方委托的管理机构根据相关法律法规及有关协议予以解决。同时, 乙方确认甲方仅有提供场地之责, 无看管、保管、管理乙方车辆的义务, 亦无需就乙方车辆的被查、毁损、事故等承担任何责任。
3. 甲方为履行与人防主管单位的相关协议、因接受其相关管理所从事的行为不视为甲方违约。

第七条 不可抗力

在履行本合同的过程中出现不能预见、不可避免如地震、洪水、战争、动乱等不可抗力情况造成损失的, 甲乙双方互相免责, 但双方应尽量避免损失的扩大, 对扩大部分的损失责任方应予赔偿。

第八条 违约责任

1. 乙方违反本合同约定的, 甲方有权单方书面通知解除本合同, 解除生效日为甲方书面通知送达至乙方在本合同预留地址即视为送达并生效, 乙方已缴纳租赁费用的剩余部分自动转为违约金, 甲方不予以退还。该违约金不是弥补甲方损失的, 乙方亦需予以赔偿。
2. 如乙方擅自占用其他车位或区域, 则所产生的责任及后果由乙方自行承担, 且乙方需立即予以腾退。如乙方未及时腾退, 则甲方、物业公司及/或停车场管理单位有权采取任何措施, 且无需给予乙方任何补偿或赔偿, 同时乙方还应按本合同约定的租赁费用的标准的【双】倍向甲方支付违约金。

第九条 合同解除、终止

1. 经双方协商一致后, 可解除、终止本合同。
2. 本合同期内, 如因法律、法规、政策、政府规定及政府部门原因或人防管理、产权单位原因, 包括人防管理单位因战争、动乱需要收回停车位, 导致乙方无法实际使用停车位的, 则乙方保证根据甲方或相关单位的要求予以退还车位, 甲方无需承担任何违约、补偿或赔偿责任, 但租赁费用需按乙方实际使用的天数结算。
3. 乙方未按本合同约定支付租金的, 本合同自动终止, 甲方有权将停车位另行出租。

第十条 争议的解决

在履行本合同过程中发生争议的, 双方应平等协商解决, 协商不成的双方可以依法向车位所在地人民法院起诉。

第十一条 其它

1. 本合同自双方签字、盖章之日起生效。本合同与甲乙双方于 2018 年 11 月 24 日签署的编号为的《车位认购书》约定不同的, 以《地下停车位租赁合同》为准。
2. 本合同一式贰份, 甲方壹份, 乙方壹份, 每份具有同等法律效力。

以下

甲方: 河北利创房地产开发有限公司
签订时间: 2018年12月11日

乙方: 张世杰 (手印)
签订时间: 2018年12月11日

利地产

收款收据

2019年 1月

NO.2507623



鲍猛猛

今收到

石家庄藁城区育才街项目一期-可售地下车库-普通地下车位-1-121

(大写)

壹拾贰万零肆佰元整

102,000.00

现金 支票 信用卡 其它 收款单位 (盖章)

收款人:

会计:

记账:

出纳:

经手人:

王强

利地产

收款收据

2019年 11月 28日

NO.2506966



今收到 鲍猛猛

石家庄藁城区育才街项目一期 该车位

(大写)

壹拾贰万零肆佰元整

102,000.00

现金 支票 信用卡 其它 收款单位 (盖章)

收款人:

会计:

记账:

出纳:

经手人:

王强

商户名(MERCHANT NAME):
河北保利联创房地产开
发有限公司

商户号(MERCHANT NO):
422130115200239

终端号(TERMINAL NO):
01420003

卡号(CARD NO):
6230 58** *****0245 /I

收单行名:河北银行

发卡行名:平安银行

交易类型(TRANS TYPE):
IC消费(SALE)

有效期(EXP DATE): 2000/00

批次号(BATCH NO): 000042

凭证号(VOUCHER NO): 001616

参考号(REFER NO): 153531675959

交易日期(DATE): 2019/01/09

交易时间(TIME): 15:35:31

操作员号(OPERATOR NO): 01

金额(AMOUNT): RMB 102000.00

备注(REFERENCE):

TC: D2A45599BD59590C

TVR: 008804E000 CSN: 00

AID: A000000333010101

TSI: F800 ATC: 0002

APP LABEL: PBOC DEBIT

UNPR NUM: 266EC98B

AIP: 7C00 CVMR: 020300

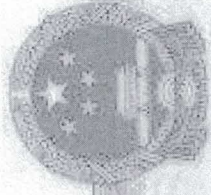
IAD: 0702010360B002010A0100000000

00EB26EA2

Term Capa: e0e1c8

持卡人存根(CARD HOLDER COPY)

008636



营业执照

(副本)

扫描二维码
“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。



统一社会信用代码

统一社会信用代码
911301007468586013

名称 河北嘉泽房地产资产评估有限公司
类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

注册资本 捌佰万元整

成立日期 2003年01月21日

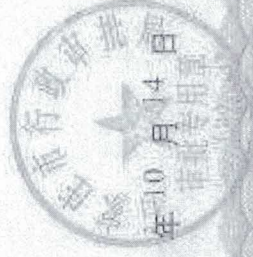
法定代表人 魏委全

营业期限 2003年01月21日至 2033年01月20日

经营范围

房地产价格评估、土地评估、资产评估、无形资产评估、企业并购重组评估、企业破产清算评估、企业重组评估、企业改制评估、企业分立评估、企业合并评估、企业清算评估、企业破产清算评估、企业重组清算评估、企业改制清算评估、企业分立清算评估、企业合并清算评估、其他资产评估项目评估、财务顾问及税务咨询服务、企业破产清算咨询服务、企业重组咨询服务、企业改制咨询服务、企业分立咨询服务、企业合并咨询服务、工程招投标文件编制、工程造价咨询服务、工程可行性研究、政府采购代理、社会投资项目风险评估、(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

住所 河北省石家庄市长安区中山东
路289号长安广场2209、
2205、2207、2208、2210室



登记机关

2021

年10月14日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国
房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：河北嘉泽房地产资产评估有限公司
法定代表人：魏宏全
(执行事务合伙人)
住所：河北省石家庄市长安区中山东路289号长安广场
统一社会信用代码：920901301007468586013
备案等级：壹级
证书编号：冀建房估(石)13号
有效期限：截至2022年10月21日



发证机关(公章)
2019年10月22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. 00242526

姓名 / Full name

马煜程

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130103198703060633

注册号 / Registration No.

1320210064

执业机构 / Employer

河北嘉泽房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-3-1

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. 00249202

姓名 / Full name

赵立水

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130103196712181833

注册号 / Registration No.

1320150131

执业机构 / Employer

河北嘉泽房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2024-6-8

持证人签名 / Bearer's signature

