

南和县房地产 司法拍卖估价报告

项目名称:张振强名下的位于南和县星城国际小区第19幢2单元202号室
及第19幢单元35号房的住宅用途房地产价值评估

估价委托人:南和县人民法院

估价方:河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员:杨保兴(注册号:1320030066)

李云峰(注册号:1319970031)

估价报告出具日期:2019年10月16日

估价报告编号:冀泽估[2019]字第111-10003号

致估价委托人函

南和县人民法院:

受贵院委托, 我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则, 对张振强名下的坐落于南和县星城国际小区第 19 幢 2 单元 202 号室及第 19 幢单元 35 号房的住宅用途房地产进行了现场查勘, 依据贵院提供的资料, 确定估价对象总建筑面积为 167.24 平方米 (其中住宅建筑面积 123.93 平方米, 仓储建筑面积 43.31 平方米), 以 2019 年 10 月 10 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, 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 92.13 万元 (大写: 人民币玖拾贰万壹仟叁佰元整)。

特别提示: 当事人或其他利害关系人对本估价报告有异议的可以在收到本估价报告后五日内以书面形式向河北省南和县人民法院提出。

特此函告

单位负责人签章:



河北泽丰房地产评估有限公司

2019年10月16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.....	5
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

（一）、估价报告结论成立的假设前提：

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。

2、假设委托方提供资料属实，本次估价以委托方提供的（2019）冀0527委评26号《河北省南和县人民法院委托书》、（2016）冀0527民初1391号《河北省南和县人民法院民事裁定书》、（2017）冀0527执164号之四《河北省南和县人民法院执行裁定书》、《商品房预售合同》复印件等资料为依据。

估价对象住宅建筑面积以《商品房预售合同》为依据，住宅建筑面积123.93平方米，仓储建筑面积43.31平方米。商品房买受人为张振强。

3、本估价结果考虑了强制拍卖和快速变现处分方式等情况对价格带来的影响。即在确定估价结果时应考虑交易税费承担、付款方式、司法强制拍卖对买受人产生的心理影响等因素对估价结果产生的不利影响。

4、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。

5、本次估价是假设该估价对象未设定抵押权、其他优先受偿权等其他权利。

（二）、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、本估价报告之结果为评估范围内房地产的整体市场价格，应整体使用。估价报告书附件为报告的有机组成部分。

7、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。

8、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)、估价委托人：河北省南和县人民法院

(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

法人代表人：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：

估价对象坐落于南和县星城国际小区。小区周边道路有广场西路、建设大街、人民路、宋璟大街等，交通便利；附近住宅小区有星城花园、和景新区、阳和苑、莱茵假日等；南和县第一中学、南和县十方院小学、和阳广场在周边；基础设施为红线外“七通”（通路、通电、通讯、供水、排水、供暖、供天然气），服务设施、配套设施较齐全。

2、估价对象权益状况：

据估价对象（合同编号：nh1505234604）《商品房预售合同》记载：

出卖人：河北襄政房地产开发有限公司，买受人为张振强。

①第19幢2单元202号房。房屋编号为0033002017。

该商品房的用途为住宅，属砖混结构，层高为2.9米，建筑层数地上5层，地下1层。

该商品房阳台为封闭式。

该商品房预测建筑面积共123.93平方米，其中，套内建筑面积112.91平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积11.02平方米。

②第19幢单元储35号房。房屋编号为0033002065。

该商品房的用途为仓储，属砖混结构，层高为2.5米，建筑层数地上5层，地下1层。

该商品房预测建筑面积共43.31平方米，其中，套内建筑面积24.03平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积19.28平方米。

该土地使用权类型为出让，土地使用年限自2009年9月18日至2079年12月17日止。

3、估价对象实体状况：

估价对象楼房为混合结构，建筑层数为地上5层，地下1层，一梯两户（此户为西户）。楼房竣工日期为2014年6月16日，直观评定九成半新。水、电、暖（地暖）、天然气齐全。

估价对象住宅位于地上2层，户型为三室两厅两卫一厨，房屋现状为正在装修状态，地面铺瓷砖，客厅、餐厅二阶石膏造型顶，卧室顶角线；厨房、卫生间地面铺地砖，内墙面贴面砖。塑钢外窗封阳台。

仓储（实际为车库），位于地下1层，电动防盗门。

（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：2019年10月10日（现场查勘日）

（六）、价值类型：强制处置目的下的市场价值。

（七）、估价依据：

- 1、（2019）冀 0527 委评 26 号《河北省南和县人民法院委托书》；
- 2、（2016）冀 0527 民初 1391 号《河北省南和县人民法院民事裁定书》复印件；
- 3、（2017）冀 0527 执 164 号之四《河北省南和县人民法院执行裁定书》复印件；
- 4、估价对象《商品房预售合同》复印件；
- 5、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 6、估价对象现场查勘记录；
- 7、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 8、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。

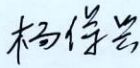
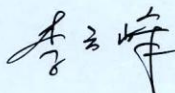
(九)、估价方法

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，采用比较法求取公开市场价值。然后，考虑强制处置目的下快速变现、付款方式、竞买人心理等因素对价值的负面影响，按照一定的变现折扣率对市场价值进行修正得出强制处置目的下的房地产价值。

(十)、估价结果

估价对象总建筑面积为 167.24 平方米（其中住宅建筑面积 123.93 平方米，仓储建筑面积 43.31 平方米），在强制处置目的下的总评估价值为 92.13 万元（大写：人民币玖拾贰万壹仟叁佰元整）。

(十一)、注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
杨保兴	1320030066		2019年10月16日
李云峰	1319970031		2019年10月16日

(十二)、实地查勘期：2019年10月10日

(十三)、估价作业期：2019年10月10日-16日

四、附 件

- 1、估价对象照片；
- 2、(2018)冀0527委评3号《河北省南和县人民法院委托书》复印件；
- 3、(2016)冀0527民初1391号《河北省南和县人民法院民事裁定书》复印件；
- 4、(2017)冀0527执164号之四《河北省南和县人民法院执行裁定书》复印件；
- 5、估价对象《商品房买卖合同》复印件；
- 6、估价机构营业执照复印件；
- 7、估价机构资格证明复印件；
- 8、估价人员资格证明复印件。

估价对象照片

小区大门



楼外观



入户门



室内



室内



室内

车库

