

2. 估价对象权属状况

根据委托方提供的业务编号：371166《邢台市房屋所有权转移登记审批书》复印件记载，原房屋所有权证号为邢房权证桥西字第196411号，原房屋所有权人为姚想玲，原产权来源为继承；现房屋所有权证号为邢房权证桥西字第275371号，房屋所有权人为王宗彬，混合结构，坐落于邢台市桥西区郭守敬南路（现更名为守敬南路）永辉花园14号楼4层2单元6，产权来源为为转让，建筑面积为182.13平方米，规划用途为住宅，使用用途为住宅，总层数为地上7层，所在层数为地上4层。至价值时点除被查封外未注明设有其他他项权利。

3. 估价对象实物状况

由于房地产占有人拒绝注册房地产估价师进入估价对象内部进行实地查勘，根据委托方要求，依据本次估价目的并遵循GB/T50291-2015《房地产估价规范》的相关规定，注册房地产估价师于2018年11月30日对估价对象的外部状况和区位状况进行了实地查勘。经现场勘查，估价对象的住宅位于邢台市桥西区守敬南路永辉花园14号楼4层2单元4层西户。该楼为一幢地上7层的混合结构建筑，共3个单元，1层为车库、小房，2-7层为住宅，外墙面贴墙砖，塑钢外窗；单元内1部步行楼梯，2户布局，楼道内净高2.7米。估价对象进户安装防盗门，内部布局与实物状况根据申请人描述设定为4室2厅2卫布局、中等装修，即：地面铺木地板，内墙面及顶棚刷漆，套装门，客厅与餐厅石膏板造型吊顶，厨房、卫生间地砖地面、内墙面贴墙砖、集成吊顶；设有电、上下水、暖、天然气等设施。

五、价值时点

本次评估以现场勘察日2018年11月30日为价值时点。

六、价值定义

强制拍卖价值是指估价对象在价值时点被强制拍卖变现所能实现价值的估计额。

七、估价原则