

邢台市房地产 司法拍卖估价报告

项目名称:张晓梅名下的位于邢台市桥西公园东街滨河青青家园 11#楼 4
至 5 层 6 单元 4、1 层 644 车库、-1 层 644 地下室的住宅、车
库、地下室用途房地产价值评估

估价委托方:邢台市信都区人民法院

估价方:河北泽丰房地产评估有限公司

估价人员:杨保兴(注册号:1320030066)

武军州(注册号:1320040108)

估价报告出具日期:2020 年 12 月 22 日

估价报告编号:冀泽估[2020]字第 III-12015 号

致估价委托方函

邢台市信都区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对张晓梅名下的坐落于邢台市桥西公园东街滨河青青家园 11#楼 4 至 5 层 6 单元 4、1 层 644 车库、-1 层 644 地下室的住宅、车库、地下室用途房地产进行了现场查勘。依据贵院提供的资料，确定估价对象总建筑面积 247.01 平方米（包括：住宅建筑面积为 187.33 平方米、车库建筑面积 27.04 平方米和地下室建筑面积 32.64 平方米），以 2020 年 12 月 14 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，综合确定估价对象的房地产价值为 141.83 万元（大写：人民币壹佰肆拾壹万捌仟叁佰元整）。

特此函告

单位负责人签章：

河北泽丰房地产评估有限公司

2020 年 12 月 22 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

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(2020)冀0503委评 号《邢台市信都区人民法院对外委托书》、邢自然函字(2019)第215号《邢台市自然资源和规划局关于邢台市桥西区人民法院函的复函》复印件、房权证邢市字第158837号《房屋所有权证》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。

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。

(6)、如发现本估价报告文字或数字有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)、估价委托方：邢台市信都区人民法院

(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：

估价对象位于邢台市桥西区公园东街青青家园西区，东临公园东街，北邻近邢州大道，南临永康街，附近有30路、33路公交站点，交通便利，临近道路路况良好，道路通达性高；区域内教育场所有蓝天双语小学；商业服务场所有临街门市、超市、饭店等；金融机构网点有河北银行、中国建设银行等；医疗机构有邢台县中心医院等；区域内住宅小区有青青家园（西区、东区）、清华园、富水嘉园B区、永辉巴黎等。

水、电、天然气、暖气等基础设施齐全。

2、估价对象权益状况：

据估价对象房权证邢市字第158837号《房屋所有权证》记载，房屋所有权人为张晓梅，房屋坐落于邢台市桥西公园东街滨河青青家园17#楼2-1、2-1，产别为私产，房屋总层数为6层，混合结构。住宅所在层数为4-5层，建筑面积187.33平方米；车库位于11#楼1层，建筑面积为27.04平方米；地下室位于11#楼-1层，建筑面积为32.64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，建成于2004年，直观评定八成半新。

（1）、住宅：处于4-5层西户，户型为跃层式，户门为防盗门，4层布局为一室两厅一厨一卫，地面铺80*80瓷砖，机制套装木门，塑钢窗，木包窗套，塑钢封阳台，客厅和餐厅做石膏板造型顶；室内楼梯为木板踏步，木艺栏杆扶手；5层布局为三室一厅一卫一储，地面铺木地板，机制

套装木门，塑钢窗，木包窗套，塑钢封阳台；建筑面积为 187.33 平方米。水、电、天然气、暖气齐全。

(2)、车库：位于楼房 1 层南面，安装铝合金门，建筑面积 27.04 平方米。

(3)、地下室：位于楼房-1 层，安装防盗门，建筑面积 32.64 平方米。

(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：2020 年 12 月 14 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、(2020)冀 0503 委评 号《邢台市信都区人民法院对外委托书》；
- 2、邢自然函字(2019)第 215 号《邢台市自然资源和规划局关于邢台市桥西区人民法院函的复函》
- 3、房权证邢市字第 158837 号《房屋所有权证》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、估价对象现场查勘记录；
- 6、委托方提供的与本次估价相关的其他资料；
- 7、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 247.01 平方米(包括：住宅建筑面积为 187.33 平方米、车库建筑面积 27.04 平方米和地下室建筑面积 32.64 平方米)，在本次估价目的下房地产价值为 141.83 万元(大写：人民币壹佰肆拾壹万捌仟叁佰元整)。

(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	杨保兴	2020年12月22日
武军州	1320040108	武军州	2020年12月22日

(十二)、实地查勘期：2020年12月14日

(十三)、估价作业期：2020年12月14日-22日

四、附件

- 1、估价对象照片；
- 2、(2020)冀0503委评 号《邢台市信都区人民法院对外委托书》复印件；
- 3、邢自然函字(2019)第215号《邢台市自然资源和规划局关于邢台市桥西区人民法院函的复函》
- 4、房权证邢市字第158837号《房屋所有权证》复印件；
- 5、估价机构营业执照复印件；
- 6、估价机构资格证明复印件；
- 7、估价人员资格证明复印件；