邢台市房地产

司法拍卖估价报告

项目名称: 聂俊枝名下的位于邢台市桥面冶金北路 788 号鸿溪书香园

式军川、 I ( 注册号: 1320040108)

￥估价报告出具日期: 2021 年 3 月 15 日

估价报告编号: 冀泽估 [2021] 字第川| 一 03004 号

河北泽丰房地产评估有限公司

致估价委托方函

联系电话: 0319-2219646

与

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，对聂俊枝

名下的坐落于邢台市桥西冶金北路 788 号鸿溪书香园 12#-13#3-502 的住

宅用途房地产进行了现场查勘。依据贵院提供的资料，确定估价对象建筑

面积为 136.40 平方米，以 2021 年 3 月 9 日为价值时点，对该估价对象的

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土，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 110. 17 万元( 大写: 人民币章伯量拾万零量仔染 f 百元整) 。

特此函告

向北泽丰房地产评估有限公司

目录

联系南话: 0319-2219646

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. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 6

四、附件. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . ⋯⋯. . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . . 9

- ，

河北泽丰房地产评估有限公司

一、估价师声明

联系电话: 0319-2219646

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拨，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。

3

.

河北泽丰房地产评估有限公司

联系电话: 0319-2219646

一、估价假设和项制条件

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， /l:' 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 (2021) 冀 0503 委评号《邢台市桥西区

人民法院对外委托书》、房权证邢市字第 171130 号《房屋所有权证》和

邢台市国用 (2009) 第分 -1133 号《国有土地使用证》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。结价人员实地查勘时，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。

4

河北泽丰房地产评估有限公司

联系电话: 0319-2219646

(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| 其重使用本估价结果。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铲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 3

(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，估价报告约有效期不超过半年。

3

河北泽丰房地产评估有限公司

三、估价结果报告

联系由话: 0319-2219646

( 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节限公司

资质等级: 贡飞级

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:

l 、估价对象区位状况:

估价对象位于邢台市桥西区冶金北路鸿溪书香园，东 11 奋冶金北路，附

近有 31 路公交站点，临近道路路况良好，通达度高; 区域内文化教育场

所有育红小学北校区、邢台市图书馆等; 商业服务场所有临街门市、超市、

饭店等; 金融机构网点有中国工商银行、中国银行等; 医疗机构有邢台市

疾控中心等; 区域内住宅小区还有天阔土城、金域首府、盛世公馆、富水

嘉园 A 区等。

水、电、天然气、暖气等基础设施齐全。

2 、估价对象权益状况:

据房权证邢市字第 171130 号《房屋所有权证》记载: 房屋所有权人为

聂俊枝，房屋坐落于邢台市桥西冶金北路 788 号鸿溪书香园 12#-13#3-502 ，

产别为私产，房屋总层数为 6层，混合结构。住宅所在层数为 5层，建筑面

积 136.40 平方米。

据邢台市国用 (2009) 第分 -1133 号《固有土地使用证》记载: 土地

使用权人为聂俊枝，坐落于邢台市桥西冶金北路 788 号鸿溪书香园 12-13#

楼 3-5-2 ，用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期为 2074 年 5 月 9 日，

6

河北泽丰房地产评估有限公司 联系电话: 0319-2219646

分摊土地使用权面积为 38.19 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 6 层，建成于 2006 年，直观评

定八成半新。本住宅处于 5 层西户( 一梯两户) ，户门为防盗门，户型设

计为三室两厅两卫一厨，客厅和卧室地面铺木地板、厨房和卫生问地面铺

瓷砖，机制套装木门，塑钢窗，木包窗套，塑钢封南阳台，西阳台未封、

安装不锈钢栏杆，客厅和卧室做石膏板造型顶，其中一问卧室带储藏问，

建筑面积为 136.40 平方夭。水、电、天然气、暖气齐全。

( 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: 2021 年 3 月 9 日( 现场查勘日)

( 六〉、价值类型: 市场价值。

( 七) 、估价依据:

l 、 (2021) 冀 0503 委评号《邢台市桥西区人民法院对外委托书) ) ;

2 、房权证邢市字第 17~130 号《房屋所有权证》和邢台市国用 (2009)

第分 -1133 号《国有土地使用证》复印件;

3、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范) ) GB/T5029 卜 2015;

4、估价对象现场查勘记录;

5 、委托方提供的与本次估价相关的其他资料;

6 、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:

7

河北泽丰房地产评估有限公司 联系电话: 0319-2219646

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。

姓名

杨保兴

武军州

注册号

1320030066

1320040108

签名

户 /μ

浏才

签名日期

2021 年 3 月 15 日

2021 年 3 月 15 日

( 十二) 、实地查勘期: 2021 年 3 月 9 日

( 十三) 、估价作业期: 2021 年 3 月 9 日 -15 日

8

河北泽丰房地产评估有限公司

楼房外观

估价对象照片

垦至且主主 0319-2219646

建成年限

单元门

10

尸一

河北泽丰房地产评估有限公责

室内

联系电话: 0319-2219646

11

河才二泽丰房地产评估有限公司

室民

蓝至直 ì J5: 0319-2219646

1:<