

涉执房地产处置 司法评估报告

项目名称:蒋海超名下的位于邢台市任泽区昌平路东方书香园36号楼2单元501室及5号储藏间的住宅用途房地产价值评估

估价委托人:邢台市襄都区人民法院

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)

李云峰(注册号:1319970031)

估价报告出具日期:2022年9月26日

估价报告编号:冀泽估[2022]字第09005号

致估价委托人函

邢台市襄都区人民法院：

受贵院委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，对蒋海超名下的坐落于邢台市任泽区昌平路东方书香园 36 号楼 2 单元 501 室及 5 号储藏间的住宅用途房地产进行了现场查勘，依据贵院提供的资料，确定估价对象房屋建筑面积为 150.52 平方米（其中住宅建筑面积 137.19 平方米，储藏间建筑面积 13.33 平方米），以 2022 年 9 月 7 日为价值时点，对该估价对象的市场价值进行了评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

我公司在认真分析现有资料的基础上，结合对影响房地产市场价格因素进行分析，采用比较法和收益法进行测算，结合估价师经验，综合确定估价对象总评估价值为 62.85 万元（大写：人民币陆拾贰万捌仟伍佰元整）。

特此函告

单位负责人签章：



河北泽丰房地产评估有限公司

2022 年 9 月 26 日

目 录

一、估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	5
1、一般假设.....	5
2、未定事项假设.....	5
3、背离事实假设.....	5
4、不相一致假设.....	5
5、依据不足假设.....	5
6、估价报告使用的限制.....	5
三、估价结果报告.....	7
(一)、委 托 方.....	7
(二)、估 价 方.....	7
(三)、估价对象.....	7
(四)、估价目的.....	7
(五)、价值时点.....	9
(六)、价值类型.....	9
(七)、估价依据.....	9
(八)、估价原则.....	11
(九)、估价方法.....	12
(十)、估价结果.....	12
(十一)、注册房地产估价师.....	13
(十二)、实地查勘期.....	13
(十三)、估价作业期.....	13
五、附 件.....	13

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。
- 9、特别提示：
 - (1)、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

(2)、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证；

(3)、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(4)、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才会使用；

(5)、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可对评估结果向人民法院提出书面异议。

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《河北省邢台市襄都区人民法院委托书》、《不动产权利及其他事项登记信息》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)、本次评估结果设定评估对象所涉交易税费，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(5)、假定评估对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

(6)、假定评估对象不存在欠缴税金及相关费用。

2、未定事项假设

无未定事项假设。

3、背离事实假设

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。

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，亦不得以其他方式公开发表。

(5)、本估价报告用途仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，若用于其它用途，需重新进行评估。

(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，估价报告的有效期不超过半年。

三、估价结果报告

(一)、委托方：邢台市襄都区人民法院

(二)、估价方：

估价机构：河北泽丰房地产评估有限公司

备案等级：二级

证书编号：冀建房估（邢）11号

法定代表人：王成钢

地 址：邢台市桥西区中兴西大街9号

(三)、估价目的：

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(四)、估价对象：

1、估价对象区位状况：

估价对象位于邢台市任泽区昌平路东方书香园36号楼2单元501室及5号储藏间，小区南临育才街，东临昌平路，路况良好，道路通达性高，交通便利。

估价对象区域内配套设施较齐全。区域内教育性场所有任泽区第一中学、任县电力小学、任泽区直属第一小学、任泽区第二中学、任泽区第四中学、幼儿园；北距任城镇客运站较近。

区域内住宅小区有东方书香园（本小区）、上东文苑、安平居、星城国际等。

周边基础设施较齐全：通路、通电、通讯、供水、排水、通暖气、通天然气。

2、估价对象权益状况：