



涉执房地产处置司法评估报告

估价报告编号：冀嘉泽 2022（房估）字第 0103110 号

估价项目名称：石家庄市藁城区育才西路 260 号保利东郡小区地下 121 号车位司法评估

估价委托人：石家庄市藁城区人民法院

房地产估价机构：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：马煜程 注册号：1320210064

赵立永 注册号：1320150131

估价报告出具日期：2022 年 3 月 28 日

致估价委托人函

石家庄市藁城区人民法院：

受贵院委托，我公司对贵院在执行王丽与鲍猛猛合同、合同纠纷一案中涉及的鲍猛猛位于石家庄市藁城区育才西路260号保利东郡小区地下121号车位的市场价值进行了评估。

估价目的：为石家庄市藁城区人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价对象：估价对象为地下车位，钢混结构，使用面积约12.5平方米。其它状况详见估价结果报告。

价值时点：2022年3月18日。

价值类型：房地产市场价格。估价的价值标准为公开市场价值，不考虑抵押、租赁、查封等因素的影响。

经过实地查勘和市场调查，我们依据国家制定的有关法律、法规、文件及规定的技术标准，本着独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，选用比较法进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点2022年3月18日的房地产市场价值为：

总价：人民币13万元

人民币大写：壹拾叁万元整

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可使用；

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可使用；

5. 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

6. 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

7. 根据《关于王丽与鲍猛猛借款合同纠纷一案对鲍猛猛名下被查封车位的评估调查报告》，估价对象存在拖欠两年车位管理费 1920 元，具体欠缴数额以实际为准，提醒报告使用者注意！

8. 本报告仅供委托估价人确定财产处置参考价时使用。

9. 本报告的使用有效期为自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2022 年 3 月 28 日起至 2023 年 3 月 27 日止。

10. 本估价报告交付估价委托人原件肆份，报告复印件无效。

特此函告。

河北嘉泽房地产资产评估有限公司



二〇二二年三月二十八日

目录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	6
一、估价委托人.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	8
七、估价原则.....	9
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	12
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	13
十四、估价报告使用期限及限制.....	13
附件.....	14

1. 估价对象所处位置示意图
2. 估价对象现场查勘照片
3. 《石家庄市藁城区人民法院鉴定委托书》复印件
4. 《河北省石家庄市藁城区人民法院协助执行通知书》复印件
5. 《关于王丽与鲍猛猛借款合同纠纷一案对鲍猛猛名下被查封车位的评估调查报告》复印件
6. 《地下车位租赁合同》及《收款收据》复印件
7. 房地产估价机构营业执照复印件
8. 房地产估价机构资格证书复印件
9. 房地产估价师资格证复印件

估价师声明

我们郑重声明：

1. 我们在本估价报告中陈述的事实是真实和准确的。
2. 本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。
3. 我们与本估价报告中的估价对象没有利害关系，也与估价利害关系人没有个人利害关系或偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
5. 我们于 2022 年 3 月 18 日对估价对象进行了实地查勘。估价人员对估价对象的勘查限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构质量进行调查的责任，也不承担对其他被遮盖未暴露及难以接触到的部分进行勘查的责任。
估价委托人、申请人及房地产估价师一同查勘，并已在查勘记录上签字。
6. 没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

估价假设和限制条件

1. 一般假设

(1) 我们对《地下车位租赁合同》及《收款收据》等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定资料合法、真实、正确、完整。

(2) 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。

(3) 本次估价是以估价委托人提供的与估价对象有关的法律文件、权属证明及调档资料真实、合法、准确、完整为前提。

(4) 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。

2. 未定事项假设

无未定事项假设。

3. 背离事实假设

依据估价委托人提供的《关于王丽与鲍猛猛借款合同纠纷一案对鲍猛猛名下被查封车位的评估调查报告》，至价值时点，估价对象不存在抵押权、租赁权，但处于被查封状态。根据本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有的查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

4. 不相一致假设

无不相一致假设。

5. 依据不足假设

(1) 估价对象无相关权属证书，据估价人员现场测量，车位长约 5 米，宽约 2.5 米，使用面积约 12.5 平方米，如与实际不符，由专业测绘机构出具测量报告，本估价报告作相应调整。

(2) 委托方提供的资料未记载估价对象建筑结构，根据现场查勘，估价对象建筑结构为钢混结构，本次估价以现场查勘状况为准，如与实际不符，估价报告作相应调整。

6. 估价报告使用限制

(1) 估价结果为满足全部假设与限制条件下的价值。

(2) 估价委托人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。

(3) 评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，若用于其他用途，须另行评估。

(4) 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。

(5) 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；

(6) 本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

(7) 本估价报告加盖的机构印章均为原件，复印件无效。

7. 特殊说明事项

(1) 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。

(2) 估价报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在估价报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终估价结果的准确性。

(3) 现实房地产交易中，成交价格与处置方式、宣传推广度和买受人对估价对象的了解及对房地产的判断等因素有关，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

(4) 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；

(5) 估价中无法考虑实地查勘之后、处置完毕之前，因不可抗力、人为破坏等因素对估价对象造成的意外损害。

(6) 估价结果没有扣除拍卖过程发生的处置费用和税金等。

(7) 人民法院未书面明确评估对象交易税费负担方式，按照法律法规规定，转让人和买受人各自负担。

(8) 至价值时点，评估对象存在欠缴车位管理费，据委托方介绍，车位管理费从财产处置价款中扣除，故估价结果没有扣除车位管理费。

(9) 本报告估价结果包含与房地产不可分割的，必须满足其使用功能的水、电以及配套的相关辅助设施在内的价值。

(10) 当事人、利害关系人收到评估报告后五日内对评估报告的参照标准、计算方法或者评估结果等向人民法院提出书面异议；当事人、利害

关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

估价结果报告

一、估价委托人

估价委托人全称：石家庄市藁城区人民法院

二、房地产估价机构

估价机构：河北嘉泽房地产资产评估有限公司

机构地址：河北省石家庄市长安区中山东路 289 号长安广场 2209、
2205、2207、2208、2210 室

法人代表：魏宏全

统一社会信用代码：911301007468586013

备案等级：壹级

证书编号：冀建房估（石）13 号

联系电话：0311-85379919 85379918

三、估价目的

为石家庄市藁城区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. 估价对象范围

估价对象为鲍猛猛位于石家庄市藁城区育才西路 260 号保利东郡小区地下 121 号车位，不含可移动物品及其他债权债务。

2. 估价对象实物状况

估价对象位于石家庄市藁城区育才西路 260 号保利东郡小区地下-2 层 121 号车位，估价对象所在位置为 D 区，接近 5 号住宅楼，楼体外墙面刷漆。该楼维护状况较好，为完好房，水、电、暖、燃气、监控、消防等设施齐全。该小区绿化率较高，环境优美，物业管理规范。

估价对象实际用途为车位，钢混结构，估价对象地面刷地坪漆，车道顶部挂反光指示牌，距离电梯口距离较近，车位位置较优。

估价对象所在宗地地势平坦，基础较好适宜建筑，至价值时点，宗地内外开发程度达到“七通一平”（即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通燃气及场地平整），基础设施完备度高。

3. 估价对象权益状况

（1）估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《关于王丽与鲍猛猛借款合同纠纷一案对鲍猛猛名下被查封车位的评估调查报告》，该车位无证，房产公司也不予办理车位证，只有购买合同，使用权限为 20 年，交付使用时间为 2019 年。占有人为鲍猛猛，位于石家庄市藁城区育才西路 260 号保利东郡小区地下 121 号车位，使用面积约为 12.5 平方米，用途为车位。土地权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让。

（2）他项权利状况

据估价委托人提供的《关于王丽与鲍猛猛借款合同纠纷一案对鲍猛猛名下被查封车位的评估调查报告》，估价对象无租赁，无抵押等其他权属争议，但处于被查封状态，查封机关：石家庄市藁城区人民法院，查封文号：2021 冀 0109 执 350 号，查封起止时间：2021 年 9 月 28 日起 2024 年 9 月 27 日止，登记时间：2021 年 9 月 28 日。

根据本次估价目的，本次评估不考虑估价对象原有查封及其他他项权利对估价对象价值的影响。

4. 估价对象区位状况

估价对象位于石家庄市藁城区育才西路 260 号保利东郡小区地下-2 层 121 号车位，小区规划车位比 1:0.6，紧临育才西路、廉康胡同，交通网

络发达，附近有藁城环1路、藁城环2路公交站点，交通便利，小区附近有农业银行、廉州路小学、藁城区中西医结合医院、北国超市等，生活较便利，基础设施齐全，临近育才公园，自然环境景观较好。

估价对象位置图：



五、价值时点

鉴定委托书未约定价值时点，本次估价以实地查勘日期为价值时点，即 2022 年 3 月 18 日。

六、价值类型

1. 价值类型名称

本次估价的价值类型为市场价值。

2. 价值定义

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

七、估价原则

我们在本次估价时遵循了以下原则：

1. 独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

本次估价坚守独立、客观、公正原则，估价机构建立了行之有效的内部审核制度，以保证评估过程规范有序，既不受其他单位和个人的非法干预和影响，也不因房地产估价师个人好恶或主观偏见影响其分析、判断的客观性。

2. 合法原则

要求估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格的原则。

本次估价以估价对象合法用途为前提，根据委托估价方提供的合法权属证明等资料进行评估。

3. 价值时点原则

要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格的原则。

本次估价以价值时点原则为前提，根据价值时点原则确定政府有关房地产的法律、法规、税收政策、估价标准等的发布、变更、实施日期等估价依据。估价结果是根据估价目的确定的价值时点对应的市场价值。

4. 替代原则

要求估价结果与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差在合理范围内的原则。

5. 最高最佳利用原则

要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原

则。

八、估价依据

(一) 法律、法规:

1. 《中华人民共和国民法典》（2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过）；
2. 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
3. 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议修正）；
4. 《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过）；
5. 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021年7月2日中华人民共和国国务院令 第743号第三次修订）；
6. 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（2020年11月29日修订）；
7. 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号）；
8. 《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；
9. 《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

(二) 技术规范及约束性文件:

1. 中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》；
2. 中华人民共和国国家标准（GB/T50899-2013）《房地产估价基本术语标准》；
3. 《涉执房地产处置司法评估指导意见（试行）》（中房学〔2021〕37