

致估价委托人函

河北省衡水市中级人民法院:

受贵院的委托, 我公司估价人员对张军位于衡水市桃城区胜利西路1188号丽景名都4幢2单元2层101室的住宅房地产市场价值进行了评估。估价对象房产建筑面积为148.78平方米, 包括其分摊的相应土地。价值时点为2019年12月19日, 估价目的是为河北省衡水市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

估价人员本着独立、客观、公正的原则, 按照国家规定的技术标准和程序, 在合理的假设下, 采用比较法和收益法对估价对象的市场价值进行了专业分析、测算和判断, 最终确定估价对象在价值时点2019年12月19日的公开市场价值为RMB 132.67万元, 大写: 人民币壹佰叁拾贰万陆仟柒佰元整, 单价为8917元/平方米。

报告使用人在使用本报告之前须对报告全文, 特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读, 以免使用不当, 造成损失。

特此函告。

河北天诚房地产资产评估有限公司

法定代表人:

二〇一九年十二月二十五日



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.....	6
1、估价委托人.....	6
2、房地产估价机构.....	6
3、估价目的.....	6
4、估价对象.....	6
5、价值时点.....	7
6、价值类型.....	7
7、估价原则.....	7
8、估价依据.....	8
9、估价方法.....	8
10、估价结果.....	9
11、注册房地产估价师.....	9
12、实地查勘期.....	9
13、估价作业日期.....	9
四、附 件.....	10

估 价 师 声 明

我们郑重声明:

1、我们在本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、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、客观、公正的专业分析、意见和结论,但受到本估价报告中已经说明的估价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。

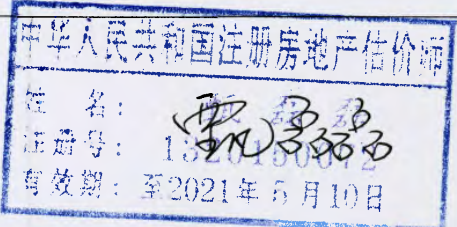
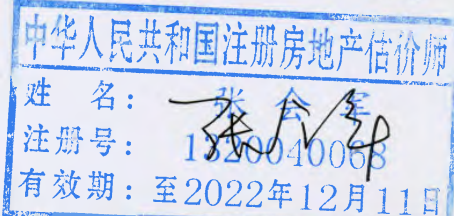
4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

6、估价人员已于2019年12月19日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

7、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签字(盖章)	日期
甄磊磊	1320150072	 姓名: 甄磊磊 注册号: 1320150072 有效期: 至2021年5月10日	2019年12月 25日
张会军	1320040068	 姓名: 张会军 注册号: 1320040068 有效期: 至2022年12月11日	2019年12月 25日

估价假设和限制条件

一、本次估价的各项假设前提

(一) 一般假设

1、本次估价所依据的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。

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,评估人员对评估标的物的查勘仅限于标的物的外观和使用状况,不承担对其建筑结构、内部质量及其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行检测的责任,本估价报告以估价对象不存在安全隐患、可以安全使用为假设前提。

3、注册房地产估价师未对建筑物建筑面积进行专业测量,假定估价对象建筑面积与《房屋权属登记查询结果证明》记载相符。

4、估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场,即能满足以下条件:

- (1) 交易双方自愿地进行交易;
- (2) 交易双方处于利己动机进行交易;
- (3) 交易双方精明、谨慎行事,并了解交易对象、知晓市场行情;
- (4) 交易双方有较充裕的时间进行交易;
- (5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

5、估价对象应享有公共部位的通行权及水电等共用设施的使用权。

(二) 未定事项假设

本次评估,无未定事项假设。

(三) 背离事实假设

估价对象设有抵押权且已被人民法院查封,本次评估未考虑抵押、查封等因素对估价结果的影响。

(四) 不相一致假设

本次评估,无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

本次评估，无依据不足假设。

二、估价报告使用限制

1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。若报告使用期限内，房地产市场或估价对象状况发生重大变化，估价结果需做相应调整或委托估价机构重新估价。

2、本估价结果未考虑快速变现等处分方式带来的影响，未扣除房地产转让环节产权人须负担的各项税费。

3、本次估价目的是为河北省衡水市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。

4、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档备查。

5、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。

6、当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后5日内以书面形式向河北省衡水市中级人民法院提出。

7、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。

8、本估价报告加盖的估价机构印章均为原件，复印件无效。

估价结果报告

一、估价委托人

委托单位: 河北省衡水市中级人民法院

二、房地产估价机构

机构名称: 河北天诚房地产资产评估有限公司

联系地址: 石家庄市长安区中山东路 447 号建华城市广场 A 座 902 室

房地产估价资质级别: 壹级

资质证书号: 冀建房估(石)18号

法人代表: 刘庆国

联系人: 安秀其

联系电话: 0311-87258368

三、估价目的

为河北省衡水市中级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、估价范围

依据估价委托人提供的资料,本次估价对象为位于衡水市桃城区胜利西路 1188 号丽景名都 4 幢 2 单元 2 层 101 室的住宅房地产。建筑面积为 148.78 平方米,包括其分摊的相应土地。

2、估价对象实物状况

估价对象位于地上第二层,单元门设电子锁,入户为防盗门,客厅为瓷砖地面,内墙面刷墙漆,做电视背景墙,顶棚造型吊顶;走廊为瓷砖地面,内墙面刷墙漆,顶棚石膏板吊顶;餐厅为瓷砖地面,内墙面刷漆,顶棚局部吊顶,局部刷墙漆,做挂衣式鞋柜,设阳台,阳台瓷砖地面,内墙面及顶棚刷漆;厨房瓷砖地面,内墙面贴瓷砖,顶棚 PVC 吊顶,安装橱柜;卫生间瓷砖地面,内墙面贴瓷砖, PVC 吊顶,安装座便、吊式洗漱柜、暖气罩;卧室 1 为瓷砖地面,内墙面刷漆,顶棚刷漆,石膏顶角线;卧室 2 瓷砖地面,内墙面刷漆,顶棚刷漆,石膏顶角线,设卫生间,卫生间磁砖地面,内墙面贴瓷砖,顶棚 PVC 吊顶,设座便、柱式洗手盆、淋浴;卧室 3 瓷砖地面,内墙面刷漆、顶棚刷漆,石膏顶角线,无框玻璃内窗。设给排水、照明、暖气、燃气、电梯、消防等设施。

3、估价对象权益状况

根据《房屋权属登记查询结果证明》记载,估价对象所有权人为张军,所有权证号为冀(2017)衡水市不动产权第0037742号,共有情况为单独所有,登记日期为2017年5月4日,座落于胜利西路1188号丽景名都4幢2单元2层101室,幢号为4,室号为101,总层数为10层,房屋结构为钢筋混凝土结构,建筑面积为148.78平方米,规划用途为住宅。

于价值时点,估价对象设有抵押权。已被人民法院查封。

4、估价对象区域状况

估价对象位于衡水市桃城区丽景名都小区,北临胜利西路,距公交站点近,公共交通较好,区域内公用配套设施较完善,绿化率高、景观一般,环境较好。基础配套设施齐全,达到“七通”(即通路、通电、通上水、通下水、通讯、通暖、通气)。

五、价值时点

2019年12月19日,为现场查勘之日。

六、价值类型

估价对象在价值时点2019年12月19日的市场价值,包括其分摊的土地价值。

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

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。

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。

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。

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，最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）法律、法规及技术规范、约束性文件

- 1、《中华人民共和国拍卖法》
- 2、《中华人民共和国物权法》
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 4、《中华人民共和国资产评估法》
- 5、《房地产估价规范》
- 6、《房地产估价基本术语标准》

（二）估价委托人提供的资料

- 1、衡水市中级人民法院评估委托书
- 2、《房屋权属登记查询结果证明》复印件

（三）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的有关资料

- 1、现场查勘资料及照片
- 2、房地产市场情况

九、估价方法

根据估价对象的特点和估价目的，估价人员认真分析了估价委托人提供的资料及我公司所掌握的资料，在实地查勘和市场调查的基础上认为：

本次评估，估价对象用途为住宅，由于估价对象在价值时点近期有较多类似房地产的交易，对选取的可比实例的各项因素进行比较修正后得出的市场价格，客观地反映了该区域同类型房地产市场的价格水平，故本次选用比较法进行评估。

由于衡水市房地产市场发育成熟，估价对象可用于出租，同一供需圈内房地产租赁案例较多，其租金可参考性较强，故可采用收益法进行评估。

综上所述，本次评估可选用比较法和收益法进行评估。

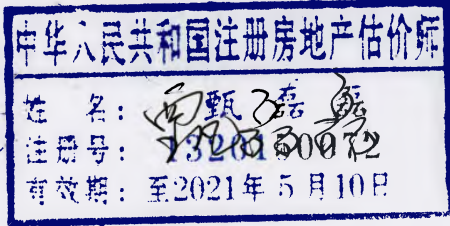

比较法是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，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，采用比较法和收益法对估价对象进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点 2019 年 12 月 19 日的公开市场价值为 RMB132.67 万元，大写：人民币壹佰叁拾贰万陆仟柒佰元整，单价为 8917 元/平方米。

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签字（盖章）	日期
甄磊磊	1320150072		2019 年 12 月 25 日
张会军	1320040068		2019 年 12 月 25 日

十二、实地查勘期

2019 年 12 月 19 日。

十三、估价作业日期

2019 年 12 月 19 日至 2019 年 12 月 25 日。

河北天诚房地产资产评估有限公司

二〇一九年十二月二十五日