



## 注册房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

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，也与估价委托人及估价利害关系人没有个人利害关系和偏见。

4、我们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。

注册房地产估价师签字：

估价师姓名	注册证书编号	签字
张福刚	1320140110	张福刚
刘 杨	1320150047	刘杨



## 估价假设和限制条件

### 一、评估的假设条件：

- 1、假设估价对象房地产处于完全公开市场条件，估价对象为完全产权，不考虑抵押、查封等因素对价值的影响。
- 2、假设当事人提供的资料合法、真实、准确、完整。估价对象按照规划用途且能够持续使用，不存在任何产权纠纷及不法占有、不法使用。
- 3、假设房地产市场稳定、政策未有重大变化，排除不可抗力、环境突变对房地产价格产生的影响。
- 4、估价人员对估价对象的现场勘查仅限于估价对象的外观和现时的使用状况，并未对结构等内在质量进行测试，故不能确定其有无内在缺陷。本报以估价对象的内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

### 一、报告应用的限制条件：

- 1、估价报告使用人应合理利用估价报告及估价结果。
- 2、此次评估估价对象范围由委托书确定及领勘人现场指定，确定估价范围为：衡水市隆兴路 196 号丽景福苑 22 幢 1 单元 23 层 2301 室。
- 3、本评估报告的估价结果是在本次评估特定的估价目的下形成的，不对其他的用途和目的负责，若改变用途和估价目的，需另行评估。
- 4、本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容而可能导致的损失，本评估公司不承担责任。
- 5、本报告在评估过程中所引用数据的说明：  
由委托方提供的《房屋分户平面图》得知，房产建筑面积为 139.21 m<sup>2</sup>，本报告是按此数据进行测算的，准确面积应以产权登记面积为准，如有变更，估价结果应作相应调整。
- 6、本报告须经我公司签章及注册房地产估价师签字后方为有效，未经我公司签章和估价师签字的报告或复印件均为无效报告，使用此类报告我公司不承担任何责任。
- 7、估价报告使用期限自完成之日起壹年。



## 房地产估价结果报告书

### 一、估价委托方：

河北省衡水市中级人民法院

### 二、估价机构：

单位名称：衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

房地产评估资格证书号：冀建房估(衡) 11 号

资格等级：壹级

法定代表人：张睿

单位地址：衡水市人民西路 498 号

### 三、估价对象：

1、估价对象位置：该小区位于衡水市隆兴路 196 号丽景福苑 22 幢，南临南环西路、东临前进南大街。该住宅楼共计 29 (27+2) 层，此套住宅位于 1 单元 23 层 2301 室。

#### 2、权属状况：

根据《商品房买卖合同》(备案合同号：201213734) 及《房屋分户平面图》得知，房屋所有权人为王志影、康杰，为其共同共有，用途为住宅，建筑面积 139.21 m<sup>2</sup>。

#### 3、实物状况：

估价对象为钢混结构 29 (27+2) 层，该楼房地基有足够承载力，外墙体平直完好，外墙刷防水涂料。单元门口安装楼宇门，配备厢式封闭电梯 2 部、步行梯(水泥阶梯踏步，不锈钢扶手) 1 部，两梯两户设计。入户门为防盗门，室内三室两厅(另设有小储物间一间)，一厨两卫(1 明 1 暗) 设计，地面为地板砖(卧室为木地板地面)，内墙涂料(卧室刷墙面漆、电视墙壁纸)，成品木质门、断桥铝窗。水电暖设施齐全。该楼房整体维护状况良好。



#### 四、估价目的：

估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据

#### 五、价值时点：

2019年11月20日，此次估价对象评估价值时点根据衡水市中级人民法院评估委托书中确定的以实际现场勘验日为准，实际现场勘验日期为2019年11月20日，则此次评估价值时点为2019年11月20日。

#### 六、价值类型：

房地产拍卖活动中的评估价，一般是指为人民法院或有关当事人确定拟拍卖房地产的保留价（拍卖底价）提供参考，对拟拍卖房地产的市场价值或快速变现价值进行分析、测算和判断的结果。本报告所确定的价值为估价对象在价值时点依据本次估价目的而评估的市场参考价值。

#### 七、估价依据：

##### 1、国家法律、法规：

- 《中华人民共和国物权法》
- 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 《中华人民共和国土地管理法》
- 《中华人民共和国资产评估法》

##### 2、技术标准：

- 《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- 《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
- 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》
- 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）

##### 3、估价委托人提供的资料：

- 《衡水市中级人民法院评估委托书》（2019）衡委评字第324号
- 《河北省衡水市桃城区人民法院执行裁定书》（2019）冀1102执441号



《商品房买卖合同》（备案合同号：201213734）

《房屋分户平面图》

4、估价机构掌握的相关资料：

- (1) 评估人员现场查勘资料；
- (2) 估价机构市场调查资料。

八、估价原则：

我估价机构此次估价中在遵循独立、客观、公正原则的前提下，还遵循以下原则：

1、合法原则，房地产估价首先应以房地产合法原则为前提，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。包括合法产权、合法使用和合法处分三个方面。

2、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。

3、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。

4、最高最佳使用原则，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。最高最佳使用必须是法律上许可、技术上支持、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等。

九、估价方法：

根据估价目的，按照严谨的估价程序，遵循公认的估价原则，对估价对象价值进行了专业分析、测算和判断，确定采用市场比较法进行估价。所谓市场比较法是指将估价对象房地产与价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对此类似房地产的已知价格作适当的修正和调整，以此估算估价对象价格的客观合理方法。



十、估价结果：

针对估价对象，根据估价目的，采用市场比较法，在认真分析现有资料的基础上，确定估价对象在价值时点即 2019 年 11 月 20 日的市场价值为：

估价对象		估价结果	测算结果	备注
衡水市隆兴路196号丽景福苑22幢1单元23层2301室	总价值（小写）		140.14万元	
	总价值（大写）		壹佰肆拾万壹仟肆佰元整	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		10067	

十一、估价人员：

估价师姓名	注册证书编号	签字	签字日期
张福刚	1320140110	张福刚	2019年 11 月 22 日
刘 杨	1320150047	刘 杨	2019年 11 月 22 日

十二、实地查勘期：

2019 年 11 月 20 日

十三、估价作业期：

2019 年 11 月 20 日至 2019 年 11 月 22 日

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2019 年 11 月 22 日

