

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、坐落位置

估价对象坐落于永兴西路 1568 号腾达新城 1 幢 4 单元 12 层 1203 室。

2、实物状况

估价对象为钢混结构 27 层，两梯五户设计。墙体平直完好（外墙刷涂料），单元入口安装楼宇门，两部电梯，一部步行梯。入户安装防盗门，室内两室一厅，地面铺设地板砖，内墙刷涂料，木制门，塑钢窗，一厨一卫（防滑地板砖、墙砖到顶、PVC 吊顶）设计，水、电、暖配套设施齐全，该楼建成于 2012 年。

3、权益状况

依据委托方提供的《衡水市中级人民法院评估委托书》（2020）衡委评字第 30 号、《不动产权证书》、《河北省衡水市桃城区人民法院执行裁定书》（2020）冀 1102 执 524 号可知，权利人为孙宝举（身份证号码：133029198012165728），其建筑面积为 82.66 m²。

四、估价目的：

估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价格参考依据

五、价值时点：

2020年04月30日，此次估价对象评估价值时点根据衡水市中级人民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2020年04月30日，则此次评估价值时点为2020年04月30日。

六、价值类型：

公开市场价值。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：

《中华人民共和国资产评估法》

《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》

《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）

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

3、估价委托人提供的资料：

评估人员现场查勘记录

委托方提供的相关资料

4、估价机构掌握的相关资料：

评估人员现场查勘资料；

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 2020 年 04 月 30 日的市场价值为：



估价对象		估价结果	测算结果	备注
永兴西路1568号腾达新城1幢4单元12层1203室	总价值 (小写)		63.65万元	
	总价值 (大写)		陆拾叁万陆仟伍佰元整	
	单价 (元/m ²)		7700	

十一、估价人员：

估价师姓名	注册证书编号	签字	签字日期
陈建刚	1320150048	陈建刚	2020 年 05 月 06 日
刘 杨	1320150047	刘 杨	2020 年 5 月 6 日

十二、实地查勘期：

2020 年 04 月 30 日

十三、估价作业期：

2020 年 04 月 30 日至 2020 年 05 月 06 日

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2020 年 05 月 06 日





入口



楼外观



单元门



电梯



入户门



客厅



卧室



厨房