

## 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，我公司估价人员对位于衡水市冀州区万都城小区 1-1-1301 室、7-1-2301 室、7-1-2101 室及 7#负一层储间-1-01 号和日上湖滨小区 B-6-2-02 室及 B#地下储间 61 号的房地产市场价格进行了评估。估价对象总建筑面积为 537.39 平方米，包括建筑物应分摊的土地及附着于估价对象内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备及装修，不包含可移动的家具、家电等生活物品。价值时点为 2020 年 5 月 12 日，价值类型为市场价值，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。

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，确定估价对象在价值时点的市场价值为 RMB 428.10 万元，大写：人民币肆佰贰拾捌万壹仟元整。（币种：人民币）（详见估价结果明细表）

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。本报告的使用有效期自估价报告出具之日起计算为壹年，即 2020 年 5 月 25 日起至 2021 年 5 月 24 日止。

特此函告。

河北天诚房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇二〇年五月二十五日

刘庆印

表 1 估价结果明细表

房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	备注
万都城 1-1-1301 室	135.8	8179	111.07	--
万都城 7-1-2301 室	126.83	8098	102.71	--
万都城 7-1-2101 室	126.83	8346	105.85	本估价结果包 含储间价值
万都城 7#负一层储间-1-01 号	11.11	--		
日上湖滨小区 B-6-2-02 室	130.91	8286	108.47	本估价结果包 含储间价值
B#地下储间 61 号	5.91	--		
合计	537.39	--	428.10	--

# 目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	5
三、估价结果报告.....	7
1、估价委托人.....	7
2、房地产估价机构.....	7
3、估价目的.....	7
4、估价对象.....	7
5、价值时点.....	9
6、价值类型.....	9
7、估价原则.....	9
8、估价依据.....	10
9、估价方法.....	10
10、估价结果.....	11
11、注册房地产估价师.....	11
12、实地查勘期.....	12
13、估价作业日期.....	12
四、附件.....	13

# 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、陈亚博、曲占永已于2020年5月12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
陈亚博	1320160070	 <p>中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：陈亚博 注册号：1320160070 有效期：至2022年3月31日</p>	2020年5月25日
曲占永	1320200018	 <p>中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：曲占永 注册号：1320200018 有效期：至2023年3月10日</p>	2020年5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，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

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《查询结果回函》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

在价值时点，估价对象已被人民法院查封，本次估价不考虑估价对象已被查封因素的影响。

#### (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

由于被执行人未按时到场，万都城 7-1-2101 现居住人不配合，注册房地产估价师未能进入室内勘查，估价师仅对其外观及周边环境进行了查看，

因现已有人居住，故本次估价对象室内装修设定为简装。

## 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五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：0311-87258353

### 三、估价目的

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提供价格参考。

### 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冀州区万都城小区 1-1-1301 室、7-1-2301 室、7-1-2101 室及 7#负一层储间-1-01 号和日上湖滨小区 B-6-2-02 室及 B#地下储间 61 号的房地产，总建筑面积为 537.39 平方米，包括建筑物应分摊的土地及附着于估价对象内部不可移动或为满足使用功能必须配备的设施、设备及装修，不包含可移动的家具、家电等生活物品。

#### 2、估价对象实物状况

根据现场查看，估价对象位于衡水市冀州区万都城小区和日上湖滨小区，实物状况如下表：

表 2 估价对象实物状况表

房屋坐落	建筑面积(平方米)	结构	所在层数	估价对象实物状况
万都城 1-1-1301	135.8	钢混	13	估价对象为两梯两户。三室两厅两卫。客厅及餐厅为瓷砖地面，墙面贴壁纸，做电视背景墙，石膏造型吊顶；主卧带卫生间，瓷砖地面，墙面贴壁纸，石膏造型吊顶，做衣柜，卫生间为瓷砖地面，墙面贴砖到顶，扣板吊顶，设洗手柜、座便、淋浴等，铝合金门；次卧为瓷砖地面，墙面贴壁纸，顶棚抹灰；卧室 3 一面无墙做地柜围护，木门，墙面贴壁纸，做壁柜；厨房为瓷砖地面，墙面贴砖，扣板吊顶，做橱柜；卫生间为铝合金门，瓷砖地面，墙面贴砖到顶，扣板吊顶，设洗手柜、座便等。有入户防盗门，单元对讲门；有水、电、暖、气、电梯等基础配套设施。
万都城 7-1-2301	126.83	钢混	23	估价对象为两梯两户，室内玄关做壁柜，三室两厅两卫。客厅及餐厅为瓷砖地面，墙面及顶棚粉刷，做石膏吊顶；阳台做推拉门，瓷砖地面，墙面贴砖到顶，扣板吊顶；主卧带卫生间，为瓷砖地面，墙面及顶棚粉刷，做衣柜；卧室 2 为瓷砖地面，墙面及顶棚粉刷，做衣柜，木门；卧室 3 为瓷砖地面，墙面及顶棚粉刷，木门；厨房为瓷砖地面，墙面贴砖到顶，做橱柜，扣板吊顶，木门；卫生间为瓷砖地面，墙面贴砖到顶，扣板吊顶，设洗手柜、座便；有入户防盗门、单元对讲门，有水、电、暖、气、电梯等基础配套设施。
万都城 7-1-2101	126.83	钢混	21	估价对象为两梯两户，入户为防盗门，有单元对讲门，因现居住人不配合，未能入户。
万都城 7#负一层 储间-1-01	11.11	钢混	-1	储间位于负 1 层(7-101 号)，铁门，未入内。
日上湖滨小区 B-6-2-02	B6-2-02	钢混	6	估价对象为两梯两户，三室两厅一卫，客厅为瓷砖地面，做电视背景墙，石膏吊顶；餐厅及厨房为瓷砖地面，其中餐厅墙面刷涂料，做吊顶，做简易置物架，厨房墙面瓷砖到顶，做橱柜，木门；卫生间为铝合金门，瓷砖地面，墙砖到顶，扣板吊顶，设座便，洗手柜等；卧室 1 为瓷砖地面，墙面刷涂料，顶抹灰；卧室 2 为瓷砖地面，墙面及顶抹灰，做木格书架；卧室 3 为（未进）；有入户防盗门，单元对讲门。有水、电、暖、气、电梯等基础配套设施。
B#地下储间 61 号	5.91	钢混	-1	地下室位于负 1 层，铁门，未入内。

### 3、估价对象登记状况

根据评估委托书及《查函结果回函》记载，估价对象的商品房合同备案信息详细情况如下：

韩广峰名下：

万都城 1-1-1301, 面积 135.8 平方米; 万都城 7-1-2301, 面积 126.83 平方米; 万都城 7-1-2101, 面积 126.83 平方米; 万都城 7# 负一层储间-1-01, 面积 11.11 平方米。

栗小峰名下:

日上湖滨小区 B-6-2-02, 面积 130.91 平方米及 B# 地下储间 61 号, 面积 5.91 平方米。

出具单位为衡水市冀州区住房和城乡建设局, 出具时间为 2020 年 3 月 10 日。

#### 4、估价对象区域状况

估价对象分别位于衡水市冀州区万都城小区和衡水市冀州区日上湖滨小区内。

万都城小区区域内有昌成路、信都路、幸福街、兴华北大街等主次干道, 道路通达性好; 通 6 路公交车, 交通较便捷; 周边多为住宅小区, 居住氛围较好; 附近有幼儿园、冀州区第四实验小学、冀州区第四中学、超市、医院、银行、音乐广场等公共配套, 自然环境和人文环境较好。

日上湖滨小区区域内有湖滨东大道、金鸡北大街、冀新西路等主干道, 道路通达性好; 通 7 路内环公交车, 交通较便捷, 周边多为住宅小区, 居住氛围较好; 附近有幼儿园、小学、超市、医院、银行、汽车站、衡水湖, 等公共配套, 自然环境和人文环境较好。

#### 五、价值时点

根据《衡水市中级人民法院评估委托书》要求, 本次评估价值时点以实际现场勘验日为准, 即 2020 年 5 月 12 日。

#### 六、价值类型

根据《房地产估价规范》, 本次评估采用市场价值标准。

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、《查询结果回函》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，故本次选用收益法进行评估。

综上所述，本次评估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，利用合适的报酬率或资本化率、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，确定估价对象在价值时点的市场价值为 RMB 428.10 万元，大写：肆佰贰拾捌万壹仟元整。（币种：人民币）（详见估价结果明细表）

表 3 估价结果明细表

房屋坐落	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总价 (万元)	备注
万都城 1-1-1301 室	135.8	8179	111.07	--
万都城 7-1-2301 室	126.83	8098	102.71	--
万都城 7-1-2101 室	126.83	8346	105.85	本估价结果 包含储间价 值
万都城 7#负一层储间-1-01 号	11.11	--		
日上湖滨小区 B-6-2-02 室	130.91	8286	108.47	本估价结果 包含储间价 值
B#地下储间 61 号	5.91	--		
合计	537.39	--	428.10	--

十一、注册房地产估价师

估价师姓名	注册号	签字(盖章)	日期
陈亚博	1320160070	姓名: 陈亚博 注册号: 1320160070 有效期: 至2022年3月31日	2020年5月25日
曲占永	1320200018	姓名: 曲占永 注册号: 1320200018 有效期: 至2023年3月10日	2020年5月25日

十二、实地查勘期

估价人员于2020年5月12日开始并当日完成估价对象实地查勘工作。

十三、估价作业日期

2020年5月12日至2020年5月25日。

河北天诚房地产资产评估有限公司

二〇二〇年五月二十五日

