
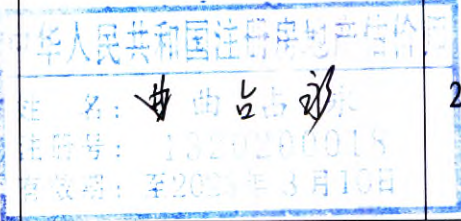


# 估 价 师 声 明

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8月4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		2020年8月13日
曲占永	1320200018		2020年8月13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估价对象建筑面积进行专业测量，假定估价对象建筑面积与《房屋拆迁安置补偿协议》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

本次评估，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

根据估价委托人提供的《房屋拆迁安置补偿协议》记载，甲方在自强街胜利路转角区域给乙方调换楼房，调换楼房为8层，选择主建筑面积112平方米，乙方选择调换主楼层按应调换面积折算为111.44平方米，二者面积不一致。本次估价以乙方调换面积111.44平方米为准。本次估价仅以此



为测算依据，不能作为建筑面积确定的依据。如相关当事人有异议，应以相关权属部门出具的测绘面积为准，本估价结果应做相应调整。

#### （五）依据不足假设

本次评估，估价委托人未提供估价对象的抵押、担保、租赁等资料，估价人员虽经尽职调查，但因权限不足，亦未能调查到估价对象的他项权利，本次评估不考虑抵押、担保、租赁等因素的影响。

#### 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

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胜利中路紫金花园 1 号楼 2 单元 805 室的一套住宅房地产，建筑面积为 111.44 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、估价对象权益状况

根据估价委托人提供的《房屋拆迁安置补偿协议》记载，甲方为衡水市市区“一拆两改指挥部”，乙方为刁永静，甲方在自强街胜利路转角区域给乙方调换楼房，调换楼房为 8 层，选择主建筑面积为 112 平方米，乙方选择调换主楼层按应调换面积折算为 111.44 平方米，多于应调换面积为 20.4 平方米。乙方选择调换主楼及储藏间多于应回迁面积的，被拆迁建筑交钥匙之日，主楼按 2650 元/平方米、储藏间按 1800 元/平方米乙方向甲方交足差价款 54060 元。

根据《河北省安平县人民法院执行裁定书》，该套房地产已被人民法院查封，至价值时点，未见解封。估价委托人未提供估价对象的租赁、担



保、抵押等资料，估价人员虽经尽职调查，但因权限不足，亦未能调查到上述他项权相关资料。

### 3、估价对象实物状况

估价对象位于衡水市胜利中路紫金花园1号楼2单元805室，估价对象位于地上第8层，2梯5户。三室两厅一卫户型，卧室为瓷砖地面、墙面及顶棚抹灰、木门。客厅及餐厅为瓷砖地面、墙面及顶棚抹灰、电视背景墙。卫生间为瓷砖地面，墙面贴砖到顶、扣板吊顶，有洗手柜、座便、拖把池、淋浴设施等。厨房为瓷砖地面、墙面贴砖到顶、扣板吊顶，做橱柜、铝合金推拉门。玄关做壁柜。有入户防盗门，楼宇对讲门、设有水、电、暖、燃气、电梯等基础配套设施。

### 4、估价对象区域状况

估价对象位于胜利中路紫金花园1号楼2单元805室，区域内有胜利西路、自强街等主次干道，道路通达性较好。通14路、20路等多路公交车，交通较便捷。周边有德亨家园、电业小区南院等多个住宅小区，居住氛围较好，区域内学校、银行、超市、医院等公共服务设施较完善。区域内达到“七通”，基础配套设施齐全。自然环境较好，人文环境较好。

### 五、价值时点

本次评估以现场勘验日为价值时点，即2020年8月4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



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、《河北省安平县人民法院执行裁定书》复印件。
- 3、《房屋拆迁安置补偿协议》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。

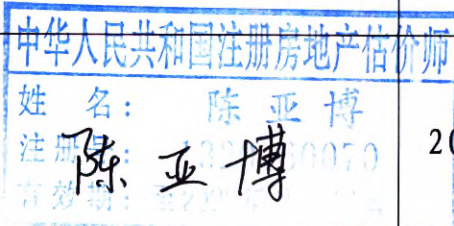
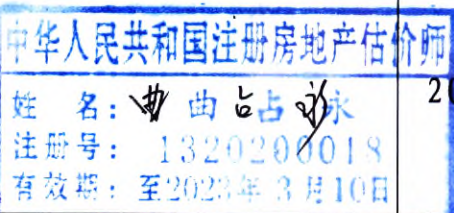
比较法是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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，最终确定估价对象在价值时点 2020 年 8 月 4 日的市场价值为 RMB 100.56 万元，大写：人民币壹佰万零伍仟陆佰元整，房地产单价为 9024 元/平方米。（币种：人民币）

### 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		2020 年 8 月 13 日
曲占永	1320200018		2020 年 8 月 13 日

### 十二、实地查勘期

估价人员于 2020 年 8 月 4 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 8 月 4 日至 2020 年 8 月 13 日。

河北天诚房地产资产评估有限公司

二〇二〇年八月十三日