

## 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、注册房地产估价师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、估价报告中的分析、意见和结论是注册房地产估价师独立、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假设和限制条件的限制。
- 3、注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
- 4、注册房地产估价师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。

## 估价的假设和限制条件

### 一、一般假设

- 1、估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了估价对象的“不动产登记资料查询结果证明”，我们对不动产登记资料查询结果证明上记载的权属、面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、真实、准确、完整。
- 3、市场供应关系、市场结构保持稳定，未发生重大变化或实质性改变。
- 4、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。
- 5、买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间物业价值将保持稳定。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
- 6、本次估价是以提供给估价机构的估价对象不存在抵押权、典权等他项权利为假设前提。特提请报告使用人注意。

7、本次估价对象的建筑面积以委托方提供的“不动产登记资料查询结果证明”记载的建筑面积为依据。

未定事项假设

未定事项假设。



### 三、背离事实假设

1、本估价报告用途为委托方确定拍卖保留价提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

### 四、不相一致假设

本次估价无不相一致假设。

### 五、依据不足假设

本次估价无依据不足假设。

### 六、估价报告使用限制

1、本估价报告用途为委托方确定拍卖保留价提供参考依据，若用于其他用途，需重新进行评估。

2、本报告使用的有效期为一年。即估价目的在报告完成后的一年内实现，估价结果可作为估价对象的市场价格参考，超过一年，需重新进行估价。

3、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、通知或声明中引用，亦不得以其他任何方式公开发表。

4、当事人对评估报告有异议的，可在收到报告五日内，以书

## 估价结果报告

### 一、估价委托人

1. 估价委托人：衡水市中级人民法院
2. 联系人：何慧
3. 联系电话：16603189527

### 二、房地产估价机构

1. 估价机构：沧州市宝宇房地产评估有限公司
2. 住所：运河区御河路 46 号房产交易市场一楼
3. 资质等级：贰级
4. 资质证书编号：冀建房估（沧）16 号
5. 法人代表：张东强
6. 联系人：于红心
7. 联系电话：0317-5638989
8. 邮政编码：061000

### 三、估价目的

为委托方确定拍卖保留价提供参考依据。

### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象位于安平县中心北路 109 号峰尚和华嘉园 2-2-1002 室，建筑面积：100.99 平方米房地产。

#### 2、估价对象基本状况

估价对象位于安平县中心北路 109 号峰尚和华嘉园 2-2-1002 室，根据委托方提供的“不动产登记资料查询结果证明”记载，产



权人：范明、靳亚南，建筑面积：100.99平方米，规划用途：住宅，取得方式：购买，产别：私有房产。

### 3、土地基本状况

估价对象位于安平县中心北路109号峰尚和华嘉园2-2-1002室，四至：东至安平县新峰房地产有限公司，南至红旗街，西至中心路，北至长安街，土地使用者：范明、靳亚南，用途：城镇住宅用地，权利类型：国有建设用地使用权，权利性质：出让。宗地面积：23072.01平方米，土地使用期限起始2010.10.12-2080.10.12止，不动产权证号：安平县国用（2010）第00114-1-7号。形状规则，地形平坦，地势平缓，地质条件好，开发程度达到宗地红线内外“七通”及场地平整。

### 4、建筑物基本状况

估价对象为钢混结构，建筑面积：100.99平方米，2013年建成，不动产权证号为冀（2018）安平县不动产权第0006594号，所在第10层，共26层，室外墙面抹灰涂料，防盗门，铝合金窗，公共通道瓷砖地面，楼梯间水泥地面，室内瓷砖地面，内木门，内墙抹灰涂料，顶棚吊顶，配有水电、消防、监控系统等，配套设施齐全，维护保养情况较好，房屋结构完好，属完好房。

### 五、价值时点

2020年8月5日，以实地查勘日为价值时点。

### 六、价值类型

估价中采用公开市场价值，即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行为，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

价基本术语标准》；

### 3、委托方提供的相关资料

- (1) “不动产登记资料查询结果证明”复印件；
- (2) 委托方提供的其它资料。

### 4、估价方搜集的相关资料

- (1) 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；
- (2) 估价对象所在区域的房地产市场状况。

## 九、估价方法

根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

1、鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产的市场交易案例较多，宜采用比较法进行评估。

2、估价对象用途为住宅，属于收益性物业，但租赁收益率低且相关收益参数较难确定，故不适宜采用收益法。

3、现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

4、估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法。

综合所述，本报告估价对象房地产采用比较法进行评估。

比较法：是选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后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，按照估价工作程序，运用适用的估价方法，仔细考察估价对象的特征，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在价值时点的估价结果为¥52.79万元(人民币伍拾贰万柒仟玖佰元整)。单价：5227元/m<sup>2</sup>。

### 十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
于红心	1319960016	于红心
张东强	1319970048	张东强

协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签名
刘晓欢		刘晓欢

### 十二、实地查勘期

2019年8月5日

### 十三、估价作业期

2019年8月5日——2019年8月30日

## 七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则：评估价值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应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

## 八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件：

(1) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2) 《中华人民共和国土地管理法》；

(3) 《中华人民共和国资产评估法》；

(4) 《中华人民共和国物权法》；

(5) 《中华人民共和国担保法》；

2、技术标准、规程、规范：

(1) 中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》；

(2) 中华人民共和国国家标准（GB/T50899-2013）《房地产估