



## 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、注册房地产估价师在估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，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估价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个人利害关系，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中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015 和《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013 进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

注册房地产估价师签字：

估价师姓名	注册证书编号
刘瑞丰	1320180068
魏青松	1320200083

签字

刘瑞丰  
魏青松



## 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。

### 二、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：安平县东城国际小区 11 号楼 2 单元 202 室。
- 3、因当事人原因，估价人员已尽责，虽获取住宅租金信息，但任无法获取租赁合同，故此次评估不考虑租赁权和用益物权等因素对价值的影响。
- 4、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。
- 5、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。
- 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、坐落位置

估价对象房地产位于安平县东城国际小区 11 号楼 2 单元 202 室，该小区南临平安街，西临裕华路。

#### 2、实物状况

估价对象为钢混结构 9 层，一梯两户设计。该小区内地势平坦，外墙墙体平直完好，外墙刷防水涂料，单元口安装对讲式楼宇门，步行梯一部（水泥楼梯踏步、不锈钢扶手）、垂直升降电梯各一部。入户门为防盗门，三室两厅设计，地板砖地面，内墙刷涂料及贴壁纸，木制门、断桥铝窗，细木板包门、窗口。一厨两卫设计（防滑地板砖，内墙面贴墙砖到顶，铝扣板吊顶），水、电、暖、燃气设施齐全。该住宅楼建成于 2013 年。该房屋总体维护状况良好。

#### 3、权益状况

根据委托人提供的《预售信息查询证明》得知，房屋所有权人为周游、崔文文共同所有，建筑面积 148.95 m<sup>2</sup>。根据河北省安平县人民法院执行裁定书可知，安平县法院依法查封该房地产。



#### 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09月03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09月03日，则此次评估价值时点为2020年09月03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：



《衡水市中级人民法院评估委托书》（2020）衡委评字第 172 号

《预售信息查询证明》 编号：2018051

《河北省安平县人民法院执行裁定书》（2020）冀 1125 执 28 号

#### 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和收益法进行估价。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。收益法是根据估价对象的预期收益来求取估价对象价值或价格的方法。预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。由于估价对象为住宅用途，租



金方便获得，可以采用收益法测算房地产价值。

十、估价结果：

针对估价对象，根据估价目的，采用市场比较法和收益法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算确定估价对象在价值时点 2020 年 09 月 03 日的估价结果为：

估价对象	估价结果	测算结果	备注
东城国际小区 11 号楼 2 单元 202 室	总价值（小写）	89.91 万元	
	总价值（大写）	捌拾玖万玖仟壹佰元整	
	单价（元/m <sup>2</sup> ）	6036	

十一、估价人员：

估价师姓名	注册证书编号	签字	签字日期
刘瑞丰	1320180068	刘瑞丰	2020 年 09 月 08 日
魏青松	1320200083	魏青松	2020 年 9 月 8 日

十二、实地查勘期：

2020 年 09 月 03 日

十三、估价作业期：

2020 年 09 月 03 日至 2020 年 09 月 08 日

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2020 年 09 月 08 日

