

## 一、估價師聲明

我們鄭重聲明：

1、我們在本估價報告中陳述的事實是真實的和準確的，沒有虛假記載、誤導性陳述和重大遺漏。

2、本估價報告中的分析、意見和結論是我們自己獨立、客觀、公正的專業分析、意見和結論，但受到本估價報告中已說明的假設和限制條件的限制。

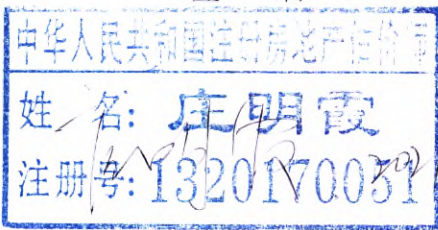
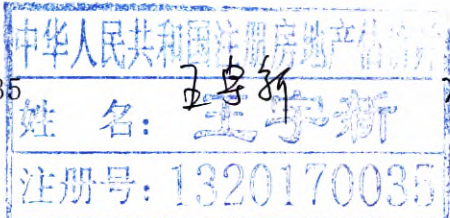
3、我們與本估價報告中的估價對象沒有現實或潛在的利益，與估價委託人及估價利害關係人沒有利害關係，也對估價對象、估價委託人及估價利害關係人沒有偏見。

4、我們依照中華人民共和國國家標準《房地產估價規範》(GB/T50291-2015)和《房地產估價基本術語標準》(GB/T50899-2013)的規定進行分析，形成意見和結論，撰寫本估價報告。

5、我公司於2020年12月18日派注冊房地產估價師王宇新、莊明霞對估價對象進行了實地查勘及相關資料的搜集工作。但實地查勘僅限於估價對象的外觀與目前維護管理狀況，尤其因提供資料有限，估價師不承擔對評估標的物建築結構質量、建築面積數量準確性和相應權益進行調查的責任，也不承擔對其他被遮蓋、未暴露及難於接觸到的部分進行檢視的責任。

6、我們承諾在按公司所提供的基礎資料條件下，對本報告中選用的估價方法及其應用在其有效期內的合理性負責。

7、當事人如對本報告有異議，請收到本報告之日起五日內，以書面形式向衡水市中级人民法院提出。

姓名	注冊號	簽名	簽名日期
莊明霞	1320170051		2021年1月4日
王宇新	1320170035		2021年1月4日

## 二、估价假设和限制条件

### (一)、估价报告结论成立的假设前提:

#### 1. 一般假设

1.1 本次估价房地产建筑面积以《不动产登记资料查询结果证明》(编号:冀(安平县2020)1022000026号)复印件中载明的建筑面积为依据;估价时假定估价委托人提供的资料真实有效,且不存在产权纠纷,无司法行政机关禁止转让、抵押的情形。

1.2 本次估价未对估价对象做建筑物基础和结构上的测量和实验,本次评估假设其无基础、结构等方面的重大质量问题,可在剩余经济耐用年限内持续使用。

#### 2. 未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项,故本报告无未定事项假设。

#### 3、背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实事项,故本报告无背离事实假设。

#### 4、不相一致假设

本次估价的估价对象实际位置与《不动产登记资料查询结果证明》(编号:冀(安平县2020)1022000026号)复印件载明位置不一致,《不动产登记资料查询结果证明》(编号:冀(安平县2020)1022000026号)复印件载明估价对象所在楼层为1层,实际为2层(估价对象所在住宅楼1层为地上车库)。本次评估以现场实际勘察位置为依据。

#### 5、依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足事项,故本报告无依据不足假设。

6、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动,在报告使用有效期内如有较大波动,提醒报告使用者慎重使用本估价结果。

7、本报告估价结果是估价对象在2020年12月18日的公开市场价值基础上形成的,所谓公开市场价值是指估价对象在诸多假设条件下最可能形成的交易价格,这些假设条件主要有:

①估价对象产权明晰、可在公开市场上自由转让。

②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。

③交易双方无任何利害关系,其交易行为是理性的,同时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。

④洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。

⑤不考虑特殊买家的附加出价。

8、根据相关法律及规范,本次估价以估价对象现状为最高最佳使用,未考虑估价对象改造或改变使用用途为产权人带来的额外收益。

9、估价结果未考虑房地产转让环节过户费用、税费非正常负担对房地产客观市场价值的影响；交易方式为正常交易方式，未考虑强制处分、快速变现等对房地产客观市场价值的影响。

## **（二）、估价报告使用的限制：**

1、本估价报告只能用于本估价报告载明的估价目的和用途。估价报告使用者应按有关法律、法规要求，正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担。

2、估价结论为满足全部假设与限制条件下的房地产价值。

3、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对估价结果的影响。

4、本估价报告包含《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价结果报告》交付估价委托人使用，《估价技术报告》由估价机构存档，仅供有关部门审查使用，估价报告书附件为报告的有机组成部分。

5、本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过有效期，估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，报告使用人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

6、价值时点后由于政策、经济、自然或其他不确定因素的变动对估价结论造成较大影响时，报告使用人应慎重使用该本报告及相关数字。

7、本报告中的估价结果均盖有“河北德信行房地产资产评估有限公司”印章，所有印签、印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，以确认报告书的真实性。

8、未经我公司同意并签章，本报告书的复印件一律无效；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，亦不得以其他任何方式公开发表。

9、本报告的解释权属于河北德信行房地产资产评估有限公司。

## **（三）、需要特别说明的事项：**

1、根据估价目的，本次估价未考虑估价对象存在的司法查封对估价结果的影响。

### 三、估价结果报告

#### (一) 估价委托人

估价委托人：衡水市中级人民法院  
地 址：衡水市胜利西路 589 号  
联系电话：(0318)12368

#### (二) 估价机构

名 称：河北德信行房地产资产评估有限公司  
法定代表人：程永坤  
注册地址：石家庄市长安区建华北大街 28 号中恒大厦商业办公楼 1 单元 2401 室  
备案等级：壹级  
备案编号：冀建房估（石）40 号  
联系人：韦军平  
联系电话：0311-87888655

#### (三) 估价目的

衡水辖区安平县人民法院受理的申请执行人刘国占与被执行人贾占安借款合同纠纷一案，需对被执行人贾占安配偶王栩名下位于安平县新盈东街新华小区 2 号楼 2 单元 101 室住宅用途房地产（不动产权证号：F-3328）进行评估，特委托河北德信行房地产资产评估有限公司对涉及的房地产进行评估，为估价委托人了解涉案房地产客观市场价值提供价格参考依据。

#### (四) 估价对象

##### 1、估价对象范围

据估价委托人委托，本次估价范围为《不动产登记资料查询结果证明》（编号：冀（安平县 2020）1022000026 号）复印件证载坐落于衡水市安平县新盈东街新华小区 2 号楼 2 单元 101 室的住宅用途房地产，房地产地上建筑面积 136.65 平方米。此次评估包含房产所有权和其所占用或分摊的土地使用权价值。

##### 2、估价对象位置

估价对象是指位于衡水市安平县新盈东街新华小区 2 号楼 2 单元 101 室的住宅用途房地产，坐落于新盈街南侧、育才路东侧。

##### 3、估价对象权益状况描述

至价值时点，据估价委托人提供的《不动产登记资料查询结果证明》（编号：冀

(安平县 2020) 1022000026 号) 记载:

不动产权利人: 权利人为王栩, 不动产权证号为 F-3382, 证件种类为身份证, 证件号为 131125196806160020, 权利人类型为个人, 共有方式为单独所有。

不动产权利内容: 房屋权利类型为国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权; 规划用途为住宅; 房屋性质为市场化商品房; 房屋结构为混合结构; 所在层为 1 层; 建筑面积 136.65 平方米; 不动产权证号 F-3382。

不动产查封登记: 查封机关为安平县人民法院; 查封类型为查封; 查封文号为 (2019) 冀 1125 民初 2385 号; 查封起始时间为 2019 年 10 月 31 日; 查封结束时间为 2022 年 10 月 30 日。

#### 4、估价对象实物状况

**土地状况:** 估价对象所属宗地占地面积适中, 土地形状较规则, 地势平坦, 场地较平整, 地质条件较好。估价对象区域内基础设施完善, 达到“七通一平”水平。

**建筑物状况:** 根据现场查看, 估价对象《不动产登记资料查询结果证明》(编号: 冀(安平县2020)1022000026号)复印件载明位置与实际位置不一致, 《不动产登记资料查询结果证明》(编号: 冀(安平县2020)1022000026号)复印件载明估价对象所在楼层为1层, 实际为2层(估价对象所在住宅楼1层为地上车库)。估价对象所在住宅楼为混合结构单元式住宅楼, 总高6层, 建筑质量较好。单元楼外墙面刷涂料, 入户防盗门。估价对象室内平面布局合理, 层高约2.8米, 采光通风状况良好。室内客厅地砖地面, 墙面贴壁纸, 顶棚造型吊顶; 卧室地砖地面, 墙面贴壁纸、部分刷乳胶漆, 顶棚石膏顶角线; 厨房地砖地面, 瓷砖墙面, 顶棚铝扣板吊顶; 卫生间地砖地面, 瓷砖墙面, 顶棚塑料扣板吊顶。

估价对象室内供排水、电、燃气设施齐全, 保障率良好, 房屋成新度良好, 维护状况良好。

#### (五) 价值时点

依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定价值时点为现场勘察之日2020年12月18日。

#### (六) 价值类型

根据《房地产估价规范》和估价目的, 本次评估采用公开市场价值标准。房地产估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下, 于价值时点2020年12月18日的房地产市场价值。

价值内涵：包括土地使用权价值及房产所有权价值、装饰装修价值。其中土地使用权价值受剩余使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房产价值包含房屋以及水、电、暖等共有、共用设备设施的价值。

### （七）估价原则

在遵循独立客观、公正、公平、公开、科学的工作原则的前提下，我们具体依据如下估价技术原则：

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及价格；

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，最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

### （八）估价依据

#### 1、法律、法规、文件依据：

- （1）、《中华人民共和国资产评估法》；
- （2）、《中华人民共和国物权法》；
- （2）、《中华人民共和国土地管理法》；
- （3）、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （4）、《中华人民共和国民事诉讼法》；
- （5）、《最高人民法院办公厅关于印发〈技术咨询、技术审核工作管理规定〉和〈对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定〉的通知》；
- （6）、《最高人民法院关于人法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- （7）、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》；
- （8）、《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；
- （9）、《石家庄市中级人民法院对外委托工作实施细则》；
- （10）、《石家庄市中级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》。

#### 2、技术规范依据：

- (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《房地产估价基本术语标准》。

### 3、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（（2020）衡委评字第262号）；
- (2)、《不动产登记资料查询结果证明》（编号：冀（安平县2020）1022000026号）复印件；
- (3)、其他相关资料。

### 4、估价方搜集的有关资料

- (1)、现场查看资料及现场拍摄照片；
- (2)、当地房地产市场情况。

## （九）估价方法选用及定义

### 1、估价方法的选用：

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，通行的房地产价格估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法等以及这些估价方法的综合运用。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》的要求，根据当地房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

根据此次估价目的，结合估价委托人提供资料及评估人员查看、调查收集的有关资料，经综合分析比较后，此次评估我们采用了比较法和收益法综合确定该房地产的市场价值。

估价对象为住宅用途房地产，周边的同类型房地产交易实例较丰富，通过采用比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，客观地反映了该区域同类型房地产市场的成交价格水平。因此，结合估价对象实际情况及估价人员经验，选用比较法为一种评估方法。

估价对象现状为住宅用途房地产，其亦可以租赁方式为产权人带来稳定收益，客观租赁收入及费用可通过市场调查取得并具有代表性，符合收益法使用客观条件，故采用收益法作为第二种评估方法。

成本法是测算估价对象的重置成本或重建成本，扣除折旧得出房地产价值的评估方法。估价对象为住宅用途房地产，成本法无法客观反映出估价对象的客观市场价值，故不采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。

针对待开发的大宗房地产适用该方法，估价对象为已建成投入使用房地产，现状使用状态为最高最佳使用，不适宜进行再开发，故不采用假设开发法进行评估。

其他估价方法包括基准地价修正法、路线价法、标准价调整法、多元回归分析法等方法。这些方法主要适用于批量评估，需要大量统计数据为基础，不适用本次评估的待估对象，故不采用其他估价方法进行评估。

## 2、估价方法定义及公式：

### 比较法

(1) 比较法基本原理：

比较法即将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 比较法基本公式如下：

估价对象比准价格  $V=A \times j \times t \times q \times g$

式中：V—评估价格； A—可比价格； j—交易情况修正系数；  
t—期日修正系数； q—区域修正系数； g—个别修正系数；

### 收益法

(1) 收益法基本原理：

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、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。

(2) 收益法基本公式如下：

估价对象收益价格  $V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$

式中 V—收益价值(元，元/m<sup>2</sup>)； A<sub>i</sub>—期间收益(元，元/m<sup>2</sup>)；  
V<sub>t</sub>—期末转售收益(元，元/m<sup>2</sup>) Y<sub>i</sub>—未来第 i 年的报酬率(%)；  
Y<sub>t</sub>—期末报酬率(%) t—持有期(年)。

## (十) 估价结果


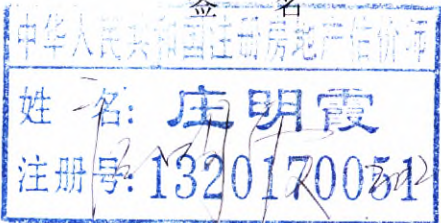
估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜、合理的估价方法，通过实地勘察和调研，进行数据分析、测算，结合估价人员估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，综合评定在满足假设限制条件及公开市场条件下，估价对象房地产市场价值为 55.41 万元，人民币大写伍拾伍万肆仟壹佰元整，详细结果如下表：

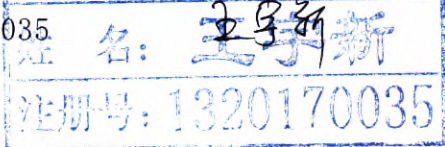


序号	设计用途	房号	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	房地产市场价格 (万元)	备注
1	住宅	2-2-101	136.65	4055	55.41	
合计			136.65		55.41	

(币种：人民币；估价结果单价取整至元，总价取整至佰元。)

(十一) 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
庄明霞	1320170051	  姓名: 庄明霞 注册号: 1320170051	2021年1月4日

姓名	注册号	签名	签名日期
王宇新	1320170035	 姓名: 王宇新 注册号: 1320170035	2021年1月4日

(十二) 实地查勘期

自 2020 年 12 月 18 日至 2020 年 12 月 18 日

(十三) 估价作业期

自 2020 年 12 月 18 日至 2021 年 01 月 04 日