

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。

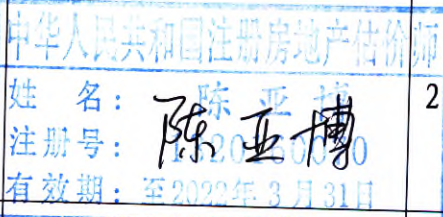
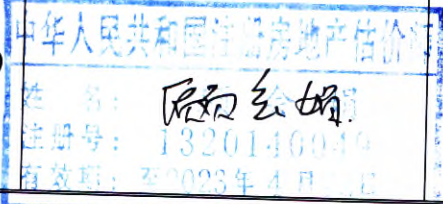
4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

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、顾会娟已于2020年10月21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	 姓名：陈亚博 注册号：1320160070 有效期：至2022年3月31日	2020年11月17日
顾会娟	1320140049	 姓名：顾会娟 注册号：1320140049 有效期：至2023年4月30日	2020年11月17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，假经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房屋所有权产籍资料》记载大体相当，土地面积与《国有土地使用证》记载大体相当。本次评估估价对象建筑面积及土地面积均以证载为准。

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

1、根据《房屋所有权产籍资料》记载，房屋所有权人为孙胜斌，未写明共有方式；根据《国有土地使用证》记载，土地使用权人为孙胜斌，未

写明共有方式。根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，权利人为孙胜斌，房屋共有方式为共同共有，但未写明共有人。土地共有方式为单独所有。房产及土地共有方式记载不一致，本次估价不考虑共有方式对估价对象价值的影响。

2、根据《房屋所有权产籍资料》记载及估价人员现场勘查，房屋总层数为2层；根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，房屋总层数为1层，二者记载不一致，本次评估房屋层数以《房屋所有权产籍资料》记载为准。

3、根据《房屋所有权产籍资料》记载，房屋未标明用途；根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，房屋规划用途为商住，土地用途为其他商服用地，使用起始时间为2002年01月10日，结束时间为2052年01月10日；根据《国有土地使用证》记载，土地用途为商住，记载用途不一致。本次估价房屋用途以《不动产登记资料查询结果证明》记载为准，土地用途以《国有土地使用证》记载为准。

4、根据《国有土地使用证》记载，土地面积为163.835平方米；根据《不动产登记资料查询结果证明》记载，土地面积为163.84平方米，二者不一致，本次估价土地面积以《国有土地使用证》记载为准。

（五）依据不足假设

本次评估，无依据不足假设。

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安平县丝网城工业
区大世界道西的 1 幢房地产，房屋建筑面积为 327.67 平方米，土地面积为
163.835 平方米，包括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

(1) 房产实物状况

根据现场查看，估价对象位于丝网城工业区大世界道西，所在楼为混
合结构，东西朝向，总层数为 2 层，估价对象位于 1-2 层，建成时间为 2003
年。

外墙正面贴砖，侧面水泥抹面，一层大厅及卧室为地砖地面，墙面及
顶棚抹灰，大厅为石膏造型顶，木门包门框。后半部分为仓库，水泥地面，
墙面及顶棚抹灰。卫生间为瓷砖地面，墙面及顶棚抹灰，铝合金门。

二层室内为木地板，墙面及顶棚抹灰，部分房间石膏造型顶破损严重，

木门包门框，部分木推拉门。阳台为瓷砖地面，墙面及顶棚抹灰，铝合金门，铝合金窗铁丝防护网。厨房为瓷砖地面，墙面贴砖到顶，吊顶，做橱柜（地柜、吊顶），塑钢推拉门。

卫生间为瓷砖地面，墙砖到顶，扣板吊顶，有洗面池、座便，塑钢门。有给排水、电、暖（自烧锅炉）等基础配套设施。

（2）土地实物状况

估价对象占用的土地位于安平县丝网城工业区，土地使用权面积为 163.835 平方米，至价值时点，土地剩余使用年限为 31.22 年。该宗地形状规则，面积适中，地势平坦，适宜建筑。开发程度为红线外“五通”（通上水、通下水、通路、通电、通讯），红线内场地平整。

3、估价对象权益状况

（1）房产权益状况

根据《房屋所有权产籍资料》记载，房屋坐落为丝网城工业区大世界道西，房屋所有权人为孙胜斌，证号为安房权证安平县字第 W-723 号，丘号为 W-8，产别为私有，结构为混合，幢号为 1，房号为西，房屋总层数为 2，建筑面积为 327.67 平方米，建成年份为 2003 年。

房屋四至：东自有、西自有、南共有，北自有。

邻居关系：东邻大街、西邻道、南邻魏海栋、北邻社会侃。

根据《不动产权登记资料查询证明》记载，房屋不动产单元号为 131125000000LS00000F00000881，实测建筑面积为 327.67 平方米，权利人为孙胜斌，不动产权证号为 W-723 号，权利人类型为个人，共有方式为共同共有，规划用途为商住，结构为混合，所在层为 1。不动产抵押登记：无。

估价对象房产已被人民法院查封。

（2）土地权益状况

根据《国有土地使用证》记载，证号为安平县国有（2003）第 00472 号，土地使用权人为孙胜斌，坐落为丝网城工业区，地类（用途）为出让，终止日期为 2052 年 1 月 10 日，使用权面积为 163.835 平方米。四至为东

至大街，南至魏海栋，西至过道，北至社会侃。发证日期为 2003 年 12 月 25 日。记事：2005 年 9 月 23 日张亚中转让给孙胜斌。

根据《不动产权登记资料查询证明》记载，宗地不动产单元号为 131125000028GB00310W00000000，权利人为孙胜斌，权利类型为个人，共有方式为单独所有，权利类型为国有建设用地使用权，权利性质为出让，宗地用途为其他商服用地，使用权面积为 163.84 平方米，使用权起始时间为 2002 年 01 月 10 日，结束时间为 2052 年 1 月 10 日，不动产权证号为 2003-00472。不动产抵押登记：无。

估价对象土地已被人民法院查封。

4、估价对象区域状况

估价对象位于安平县丝网城工业区大世界道西，区域内有北新大道、旧城街、和平街等主次干道，交通条件较好。通安平 101 路、102、1 路、5 路等多路公交车，出行便利。估价对象区域内多为经营丝网类的商住用房，商业集聚度较高。区域内有幼儿园、小学、银行、医院等，公共配套设施较齐全。区域内达到“五通”，基础配套设施一般。自然环境一般，人文环境一般。

五、价值时点

以现场勘查之日为价值时点，即 2020 年 10 月 21 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、《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第62号，自2007年10月1日起施行）；

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第72号，2019年8月26日第三次修正）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第28号，2019年8月26日第三次修正）；

5、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释〔2018〕15号）；

6、《人民法院委托评估工作规范》（法办〔2018〕273号）。

7、中华人民共和国国家标准（GB/T 50291-2015）《房地产估价规范》；

8、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》。

（二）估价委托人提供的资料

1、河北省衡水市中级人民法院评估委托书；

2、《房屋所有权产籍资料》复印件；

- 3、《国有土地使用证》复印件；
- 4、《不动产登记资料查询结果证明》复印件；
- 5、估价委托人提供的其他资料。

(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、注册房地产估价师掌握和搜集的其他有关资料。

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，估价对象用途为商住，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。

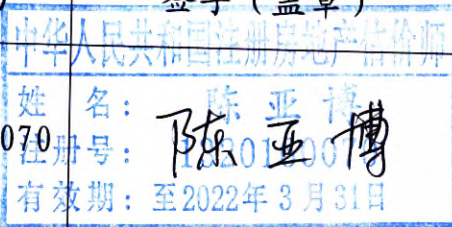

比较法是选取数宗真实成交且符合一定条件的类似房地产，将它们与估价对象进行比较，根据之间的差异对成交价格进行适当处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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的价值进行了分析、测算和判断，最终确定估价对象在价值时点 2020 年 10 月 21 日的市场价值为 RMB140.24 万元，大写：壹佰肆拾万零贰仟肆佰元整，房地产单价为 4280 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	 姓名: 陈亚博 注册号: 1320160070 有效期: 至2022年3月31日	2020年11月17日
顾会娟	1320140049	 姓名: 顾会娟 注册号: 1320140049 有效期: 至2023年4月22日	2020年11月17日

十二、实地查勘期

估价人员于2020年10月21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10月21日至2020年11月17日。

河北天诚房地产资产评估有限公司

二〇二〇年十一月十七日

