



注册房地产估价师声明

我们根据自己的良好知识和职业道德，在此郑重声明：

- 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、意见和结论是我们估价机构独立、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、我们与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，也与估价委托人及估价利害关系人没有个人利害关系和偏见。
- 4、我们依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 /50899-2013 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。
- 6、注册房地产估价师签字：

估价师姓名	注册证书编号	签字	签字日期
刘 杨	1320150047		2020年8月28日
魏青松	1320200083		2020年8月28日

估价假设和限制条件

一、估价的假设条件

1、一般假设

①假设房地产市场稳定，国家宏观政策、经济形势未有重大变化，无不可抗力影响。

②假设估价对象处于完全公开市场条件，当事人提供的资料合法、真实、准确、完整。估价对象按照房地产权证登记的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本报告提供的在假定未设立法定优先受偿权利下的市场价值，是估价对象于价值时点的公开市场价格。

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与了重大关注，在无理由怀疑估价对象存在重大安全隐患且无相应的鉴定机构进行鉴定、检测的情况下，假定估价对象能正常安全使用。

2、未定事项假设

①委托方提供的资料中，未记载估价对象房屋的建成年代，本次估价房屋建成年代以房地产估价师实际调查为准。

3、背离事实假设

此次估价未考虑查封、抵押、租赁对估价对象价值的影响。

4、依据不足假设

此次估价对象为新民居住宅，没有《不动产权证书》，房屋面积依据本案的相关“执行笔录”中所提供的数据。

5、不相一致假设

本估价暂无不一致假设。

6、估价中未考虑的因素及一些特殊处理

估价结果未考虑未来可能发生的处置风险，但在本估价报告中已对有关问题进行了一定的分析和提示。

二、报告应用的限制条件：

1、估价报告使用者应合理使用评估价值。

2、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。

3、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。

4、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。

5、估价报告使用期限自完成之日起壹年。

6、本报告在评估过程中所引用数据的说明：

以委托方提供的相关资料所记载的数据为准，无其他特殊说明。

房地产估价结果报告书

一、估价委托方：

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

估价对象为深州市大堤镇永盛路南侧、幸福大街（427 乡道）东侧的中心社区（盛福园小区）1 号楼 3 单元 501 室（顶层），住宅用途。该住宅楼为 5+1 层设计、主体为混合结构，该楼共 6 个单元，其中 3 单元为一梯两户设计，单元口安装楼宇门、楼道内为水泥步梯、不锈钢扶手；入户安装防盗门、尚未安装室内门，室内毛坯状态，已安装塑钢窗，两室两厅一卫设计。该楼建成于 2012 年。

该房屋权利人为种宝华，房屋性质为新民居，无产权证，土地属于集体土地。

四、估价目的

为司法拍卖（变卖）提供房产市场价值参考依据。

五、价值时点

2020 年 08 月 22 日，即完成估价对象实地查勘之日。

六、价值类型

市场价值，即估价对象在价值时点公开市场上最可能形成的价格。

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/50899-2013

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173号；

《大堤镇中心社区项目（盛福园小区）购房协议书》，编号A25；

与本案相关的“执行笔录”

4、估价机构掌握的相关资料：

（1）评估人员现场查勘资料；

（2）估价机构市场调查资料。

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

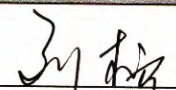
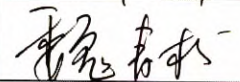
根据估价目的，在分析了估价对象自身的房产类型与特征后，按照《房地产估价规范》的要求，确定采用比较法进行估价。

十、估价结果

针对估价对象，根据估价目的，采用比较法，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即 2020 年 08 月 28 日的估价结果为：

估价对象		评估结果
深州市大堤镇中心社区（盛福园小区）1号楼3单元501室	建筑面积	102.43 m ²
	评估单价	955 元/m ²
	评估总价	97821 元
	评估总价大写	人民币玖万柒仟捌佰贰拾壹元整
重要提示：该房产性质为新民居，无产权证，土地属集体所有。		

十一、估价人员

估价师姓名	注册证书编号	签字	签字日期
刘 杨	1320150047		2020年8月28日
魏青松	1320200083		2020年8月28日

十二、实地查勘期：

2020 年 08 月 22 日

十三、估价作业期：

2020 年 08 月 22 日至 2020 年 08 月 28 日

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2020 年 08 月 28 日

