

衡水衡房房地产价格评估事务有限公司

房地产司法鉴定估价报告

衡房估价字第 211169 号

项目名称：关于对衡水滨湖新区 106 国道东侧、于家庄村西汉魏公馆一期
1-7 幢第 1-3 层 101、1-8 幢第 1-3 层 101、3-8 幢第 1-3 层 101
共三套商业房地产司法拍卖市场价值的估价报告

估价委托人：河北省衡水市桃城区人民法院

估价机构：衡水衡房房地产价格评估事务有限公司

估价人员：梁 超（注册号：1320140109）

刘 杨（注册号：1320150047）

报告出具日期：2021 年 06 月 27 日

一、致估价委托人函

河北省衡水市桃城区人民法院：

接受委托，我估价机构对位于衡水市滨湖新区 106 国道东侧、于家庄村西汉魏公馆一期 1-7 幢第 1-3 层 101、1-8 幢第 1-3 层 101、3-8 幢第 1-3 层 101 共计 3 套商业房地产进行了市场价值评估，估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据。

根据委托人提供的《房屋权属登记查询结果证明》等资料可知，此次估价对象为 3 套独立房地产，建筑面积共计 1201.26 m²，规划用途为商业服务。

接受估价任务后，我估价机构根据估价目的，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，在合理的假设下，采用市场比较法和收益法，确定估价对象在价值时点 2021 年 06 月 17 日的公开市场价值为：

序号	不动产权证号	坐落位置	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总金额 (万元)	评估总金额大写
1	冀(2019)衡水市不动产权第 2120815 号	汉魏公馆一期 1-7 幢	400.42	8007	320.62	人民币叁佰贰拾万零陆仟贰佰元整
2	冀(2019)衡水市不动产权第 2120804 号	汉魏公馆一期 1-8 幢	400.42	8007	320.62	人民币叁佰贰拾万零陆仟贰佰元整
3	冀(2019)衡水市不动产权第 2120813 号	汉魏公馆一期 3-8 幢	400.42	8689	347.92	人民币叁佰肆拾柒万玖仟贰佰元整
合计			1201.26		989.16	人民币玖佰捌拾玖万壹仟陆佰元整

此函

法定代表人：



衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2021 年 06 月 27 日





目 录

一、注册估价师声明.....	3
二、估价假设和限制条件.....	4-5
三、房地产估价结果报告.....	6-9
1、估价委托人.....	6
2、估价机构.....	6
3、估价范围.....	6
4、估价目的.....	6
5、价值时点.....	7
6、价值类型.....	7
7、估价依据.....	7
8、估价原则.....	8
9、估价方法.....	8
10、估价结果.....	8
11、估价人员.....	9
12、实地勘察期.....	9
13、估价作业日期.....	9
五、附件.....	10
1、委托方提供	
《衡水市桃城区人民法院评估委托书》（2021）冀 1102 委评字第 26 号	
《房屋权属登记查询结果证明》	
2、房地产坐落位置平面示意图、现场查勘记录	
3、房地产内外部状况以及周围环境和景观照片	
4、估价机构资质证明、企业营业执照复印件	
5、房地产估价师注册资格证书复印件	
6、房地产司法鉴定评估风险告知书	

二、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
梁 超	1320140109
刘 杨	1320150047

签字



三、估价假设和限制条件

(一) 评估的假设条件:

1. 一般假设

1.1 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。

1.2 本次估价房地产建筑建面积以《不动产查询证明》复印件中载明的建筑面积为依据, 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。

1.3 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。

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不存在不相一致事项, 故本报告无不相一致假设。

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, 在报告有效期内如有较大波动, 提醒报告使用者慎用本次估价结果。

7. 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) 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，确定估价范围为衡水市滨湖新区 106 国道东侧、于家庄村西汉魏公馆一期 1-7 幢第 1-3 层 101、1-8 幢第 1-3 层 101、3-8 幢第 1-3 层 101 共计 3 套房地产。

序号	不动产权证号	坐落位置	建筑面积 (m ²)
1	冀(2019)衡水市不动产权第 2120815 号	汉魏公馆一期 1-7 幢	400.42
2	冀(2019)衡水市不动产权第 2120804 号	汉魏公馆一期 1-8 幢	400.42
3	冀(2019)衡水市不动产权第 2120813 号	汉魏公馆一期 3-8 幢	400.42
合计			1201.26

3. 因当事人原因，估价人员已尽责，虽获取商业租金信息，但仍无法获取租赁合同，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、本估价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、在估价报告使用有效期内，估价对象内在及外部状况如发生变化，对估价对象价值产生明显影响时，不能使用本报告。

7、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。

8、估价报告使用期限自完成之日起壹年。

9、当事人对鉴定估价报告有异议的，可在自收到鉴定估价报告起五日内提出异议，超过该期间即丧失对鉴定估价报告提出异议的权利。

四、房地产估价结果报告书

（一）估价委托人：

河北省衡水市桃城区人民法院

（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、估价对象位置：估价对象坐落于衡水市滨湖新区东湖大道以东，永辉路以南，汉魏公馆一期别墅区内。

2、实物状况：

估价对象 3-8 幢 1-3 层 101，为钢筋混凝土结构建筑，房屋总层数 3 层，外墙为灰砖及涂料，建筑整体为仿古式建筑风格，前后均带专属院落。1 层有车库一间，开间宽度约 4.7 米，层高约 2.7 米，安装卷帘防盗门。

室内地面以铺贴瓷砖为主；墙面以壁布为主，部分房间墙面有布艺壁画、马赛克背景墙、木制装饰板，厨卫墙面为墙面瓷砖；顶棚以石膏板造型吊顶为主，有木制装饰边（条），厨卫为集成吊顶；室内套装木门、断桥铝窗；厨房为整体橱柜（大理石台面、实木造型门板），卫生间洁具齐全；室内套装木门、断桥铝窗；室内楼梯为不锈钢扶手、玻璃隔档；另有阳光房一处，防腐木地板及墙面，钢化玻璃顶面及围护墙，铝合金方管梁及柱。上下水、强弱电路齐全完备，可正常使用；房屋整体状况维护良好，该房屋建成于 2017 年。

估价对象 1-7 幢 1-3 层 101、1-8 幢 1-3 层 101 未能入户查勘，内部情况未知，外部情况与 3-8 幢 1-3 层 101 基本相同。

（四）估价目的：

估价目的是为司法拍卖（变卖）提供房地产市场价值参考依据

（五）价值时点：

2021年06月17日，此次估价对象评估价值时点根据衡水市桃城区人民法院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2021年06月17日，则此次评估价值时点为2021年06月17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》

《中华人民共和国资产评估法》

《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：

《衡水市桃城区人民法院评估委托书》（2021）冀1102委评字第26号

《房屋权属登记查询结果证明》

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《房地产估价规范》以及本次估价目的、估价对象的具体条件，评估人员在认真分析研究了所掌握的资料，进行了实地勘查和对邻近地区市场调查之后，确定选择市场比较法和收益法对评估对象进行估价。

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，根据期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。比较法适用于同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产。

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。

(十) 估价结果：



针对估价对象，根据估价目的，采用比较法和收益法，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的估价结果为：

序号	不动产权证号	坐落位置	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总金额 (万元)	评估总金额大写
1	冀(2019)衡水市不动产权第2120815号	汉魏公馆一期1-7幢	400.42	8007	320.62	人民币叁佰贰拾万零陆仟贰佰元整
2	冀(2019)衡水市不动产权第2120804号	汉魏公馆一期1-8幢	400.42	8007	320.62	人民币叁佰贰拾万零陆仟贰佰元整
3	冀(2019)衡水市不动产权第2120813号	汉魏公馆一期3-8幢	400.42	8689	347.92	人民币叁佰肆拾柒万玖仟贰佰元整
合计			1201.26		989.16	人民币玖佰捌拾玖万壹仟陆佰元整

(十一) 估价人员：

估价师姓名	注册证书编号	签字	签字日期
梁超	1320140109		2021年6月27日
刘杨	1320150047		2021年6月27日

(十二) 实地查勘期：

2021年06月17日

(十三) 估价作业期：

2021年06月17日—2021年06月27日

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2021年06月27日

