四、房地产估价结果报告书

（一）估价委托方：

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、坐落位置

估价对象坐落于衡水市工业新区宝云大街 469 号怡水公馆 2#楼 1 单元 9 层 902 室。

2、实物状况

衡水市怡水公馆小区为封闭式管理，设有门卫厅及机动车门禁，小区内部道路硬化、配有绿化设施，物业管理运行状况良好。

怡水公馆 2#楼，钢混结构 29 层（地上 27 层，地下 2 层），外墙刷涂料，该楼建成年代为 2016 年。目前其整体维护状况优。

估价对象位于该楼第 9 层，单元口对讲式楼宇门，两梯两户设计，设有两部厢式电梯及步行梯两部（水泥楼梯踏步、不锈钢扶手）。入户门为防盗门，三室两厅设计，地板砖地面，室内墙刷白色立邦漆，屋顶石膏线装饰；木制门（细木板包门窗口）、断桥铝窗。一厨两卫一衣帽间设计（防滑地板砖，内墙面贴墙砖到顶），该户型有消防阳台，并留有消防疏散门（目前被石膏板封堵）。水、电、暖设施齐全，房屋总体维护状况良好。

3、权益状况

依据委托方提供的《评估委托书》、《河北省衡水市桃城区人民法院民事裁

定书》、《查询证明》，所有权人为李阳,其住宅建筑面积为160.58㎡，估价对象已办理《商品房买卖合同》备案，目前已被查封。

（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07月09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07月09日，则此次评估价值时点为2021年07月09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：

评估人员现场查勘记录

委托方提供的相关资料

4、估价机构掌握的相关资料：

评估人员现场查勘资料；

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，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，确定采用比较法和收益法进行估价。

所谓比较法是指将估价对象房地产与估价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。

所谓收益还原法又称资本化法，是预测估价对象的未来收益，然后将其转换为价值，以此求取估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（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，确定估价对象在价值时点即2021年07月09日的市场价值为：

人民币小写：147.80万元

人民币大写：壹佰肆拾柒万捌仟元整

（十一）估价人员：

估价师姓名	注册证书编号	签字	签字日期
刘杨	1320150047	刘杨	2021年7月19日
张晟旗	1320210050	张晟旗	2021年7月19日

（十二）实地查勘期：

2021年07月09日

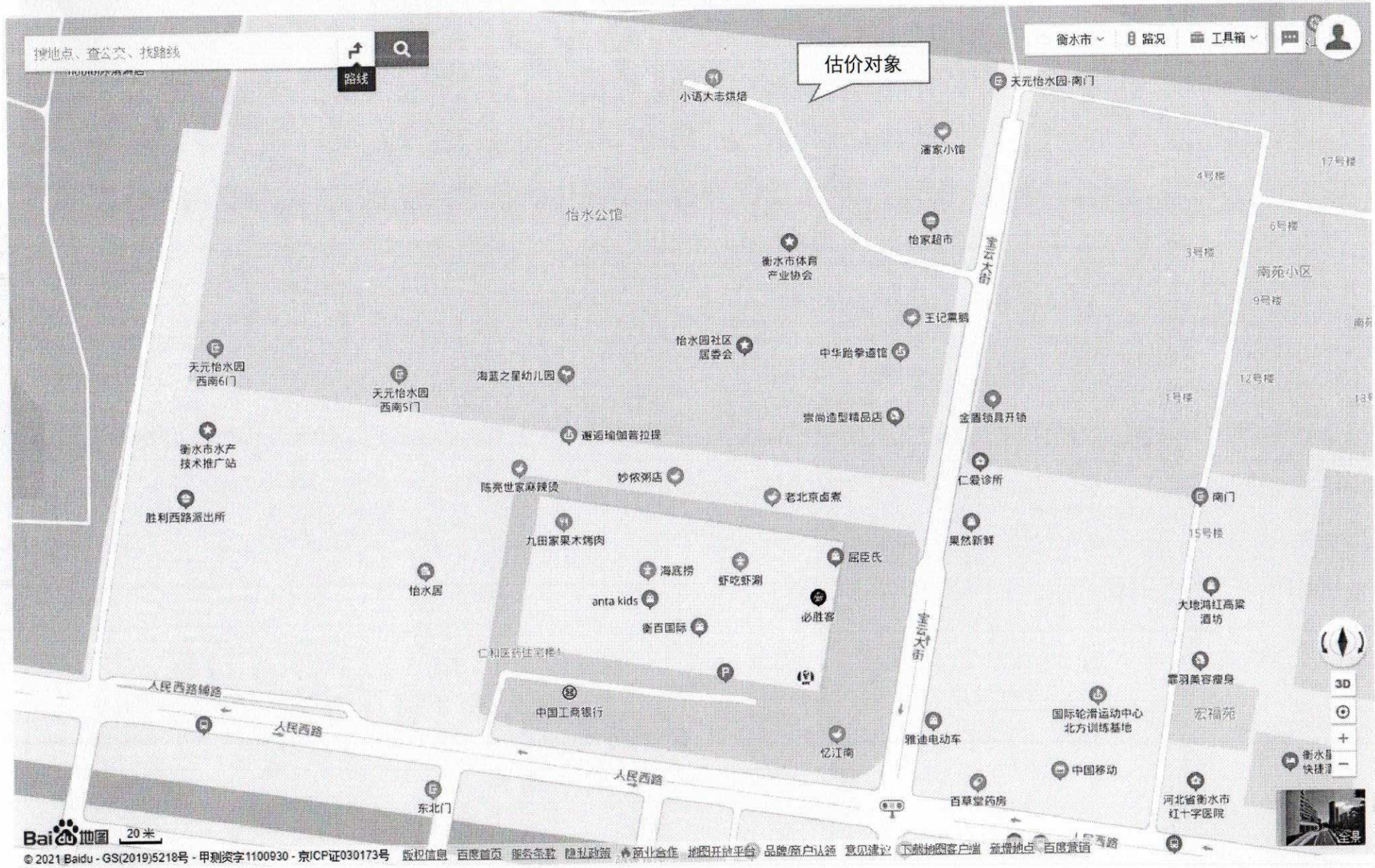
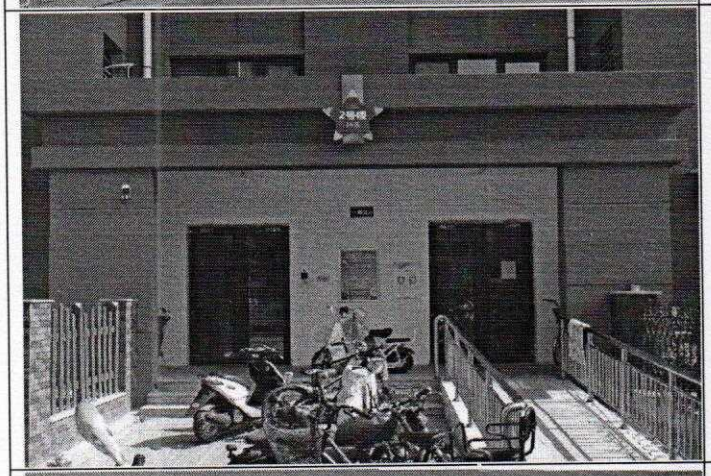
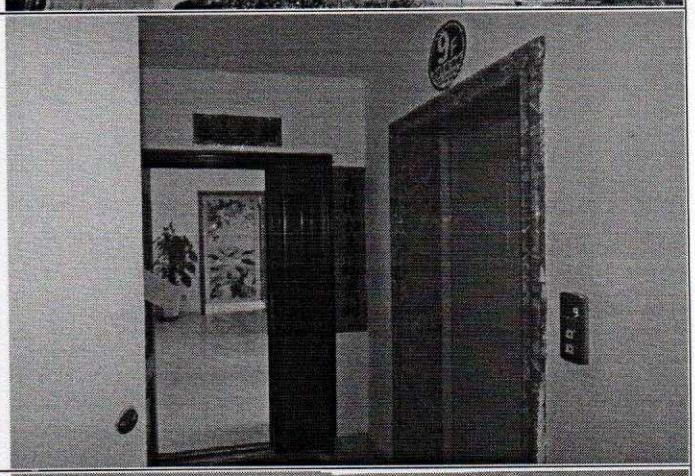
（十三）估价作业期：

2021年07月09日至2021年07月19日

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2021年07月19日

估价对象位置示意图


搜地点、查公交、找路线
路线
衡水市
路况
工具箱
估价对象
小语大志烘焙
天元怡水园-南门
潘家小馆
怡水公馆
怡家超市
衡水市体育
产业协会
宝云大街
王记熏鹅
怡水园社区
居委会
中华跆拳道馆
天元怡水园
西南6门
海蓝之星幼儿园
天元怡水园
西南5门
崇尚造型精品店
金盾锁具开锁
邂逅瑜伽菩拉提
衡水市水产
技术推广站
妙依粥店
仁爱诊所
陈亮世家麻辣烫
老北京卤煮
南门
胜利西路派出所
九田家果木烤肉
果然新鲜
屈臣氏
海底捞
虾吃虾涮
怡水居
anta kids
必胜客
衡百国际
大地鸿红高粱
酒坊
仁和医药住宅楼
宝运大街
霍羽美容瘦身
人民西路辅路
中国工商银行
国际轮滑运动中心
北方训练基地
宏福苑
人民西路
雅迪电动车
忆江南
中国移动
人民西路
百草堂药房
河北省衡水市
红十字医院
东北门
衡水县
快捷酒
17号楼
4号楼
6号楼
3号楼
南苑小区
9号楼
12号楼
1号楼
15号楼
3D
全景
Baidu地图
20米
© 2021 Baidu - GS(2019)5218号 - 甲测资字1100930 - 京ICP证030173号
版权信息 百度首页 服务条款 隐私政策 商业合作 地图开放平台 品牌/商户认领 意见建议 下载地图客户端 新增地点 百度赏识

现场实勘照片