



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	签字
张福刚	1320140110	张福刚
刘瑞丰	1320180068	刘瑞丰



估价假设和限制条件

(一)：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面积以《竣工测绘报告书》复印件中载明的面积为依据，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。

估价对象尚未办理房屋不动产权证书，根据委托方提供的《安平县人民政府办公室收文呈办笺》、《安平县解决房地产开发遗留问题领导小组办公室文件》、《安平县新峰房地产有限公司请示》等相关文件，其未来能否顺利办理不动产权证及能否上市转让交易提请报告使用者关注。

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)：估价报告使用的限制

1. 估价报告使用人应合理利用估价报告及估价结果。
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. 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。



房地产估价结果报告书

一、估价委托方：

河北省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

估价对象房地产位于安平县凯旋城别墅2排5号，该小区南临长安街，西临中心路。

2、实物状况

估价对象实勘为混合结构4层，设计为联排别墅。南北坐落带庭院设计，院子约为3.75米×6.4米，铁艺围墙，院地面为石材地面，院门为铁艺门。车库入户设计，自动卷帘防盗门，室内铺地板砖。该别墅墙体平直完好，外墙贴条形竖砖，入户门为防盗门，设台阶入户，一至二层挑空客厅其中二层部分安装木质护栏，一层一室一厅一卫一车库，二层一室一厅一厨设计，三层四室一厅一厨一卫设计，四层一室一厅一卫一阳光房，室内地板砖地面，纸面石膏板吊顶，内墙贴壁纸部分刷涂料，室内楼梯设计地砖踏步实木扶手，成套实木门、断桥铝窗并安装防盗网，厨房及卫生间防滑地板砖，墙砖到顶，集成吊顶，内墙面贴墙砖，室内安装不可移动实木橱柜，水、电、暖、燃气设施齐全。该楼房内外维护状况良好，建成于2008年。

3、权益状况

根据委托人提供的《国有土地使用权证》、《竣工测绘报告书》、《证明》及《房屋转让协议》得知，土地使用权类型为出让，地类居住用途，终止日期



为 2056 年 5 月 14 日，估价对象位于安平县凯旋城别墅 2 排 5 号，砖混三层结构（实勘为四层），为刘玉芹、彭进泉共同所有，建筑面积 304.06 m²，该房屋建成于 2008 年。该房产目前尚未办理不动产权证书。

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：

此次实际现场勘验日期为 2021 年 09 月 30 日，则此次评估价值时点为 2021 年 09 月 30 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：

《衡水市中级人民法院评估委托书》（2020）衡委评字第 73 号



《衡水市中级人民法院函》

《国有土地使用权证》安平县国用（2006）第 00138-2-2 号

《土地登记审批表》编号：（00138）

《国有土地使用权出让呈报表》批准文号：政出[2006.23 号]

《安平县人民政府办公室收文呈办笺》

《安平县解决房地产开发遗留问题领导小组办公室文件》

《安平县新峰房地产有限公司请示》

《竣工测绘报告书》 编号：2021-AP0813

《安平县新峰房地产有限公司证明》

《房屋转让协议》

《安平县凯旋城物业公司证明》

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价值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。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 2021 年 09 月 30 日的估价结果为：

估价对象		估价结果	测算结果	备注
凯旋城别墅 2 排 5 号	总价值 (小写)		209.38 万元	
	总价值 (大写)		贰佰零玖万叁仟捌佰元整	
	单价 (元/m ²)		6886	

十一、估价人员：

估价师姓名	注册证书编号	签字	签字日期
张福刚	1320140110	张福刚	2021 年 10 月 14 日
刘瑞丰	1320180068	刘瑞丰	2021 年 10 月 14 日

十二、实地查勘期：

2021 年 09 月 30 日

十三、估价作业期：

2021 年 09 月 30 日至 2021 年 10 月 14 日

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司



2021 年 10 月 14 日