

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

估价对象房地产位于恒大绿洲小区 A1 期-1843 号、A2 期-1296 号、A2 期-1548 号、A2 期-1295 号、A2 期-1038 号，该小区南临南环西路，西临中华南大街。

2、实物状况

估价对象为钢混结构地下车位，位于楼体负一层，车位划线框长为 5.5 米，宽为 2.4 米。该住宅楼建成于 2017 年。房屋总体维护状况良好。

3、权益状况

根据委托人提供的《衡水市桃城区人民法院评估委托书》(2021)冀 1102 委评字第 62 号得知，房屋所有权人为衡水隆泽房地产开发有限公司单独所有。根据衡水市桃城区人民法院评估委托书可知，衡水市桃城区人民法院依法查封该房地产。

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11月15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11月15日,则此次评估价值时点为2021年11月15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:

《衡水市桃城区人民法院评估委托书》(2021)冀1102委评字第62号

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，确定采用市场比较法和收益法进行估价。所谓市场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。由于估价对象为住宅车位，租金方便获得，可以采用收益法测算房地产价值。

十、估价结果：

针对估价对象，根据估价目的，采用市场比较法和收益法，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 11 月 15 日的估价结果为：



估价对象	估价结果	测算结果	备注
恒大绿洲小区 A1 期 -1843 号、A2 期-1296 号、 A2 期-1548 号、A2 期 -1295 号、A2 期-1038 号	总价值 (小写)	47.65 万元	
	总价值 (大写)	肆拾柒万陆仟伍佰元整	
	单价 (元/个)	9.53 万	

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		2021 年 11 月 17 日
梁超	1320140109		2021 年 11 月 17 日

十二、实地查勘期:

2021 年 11 月 15 日

十三、估价作业期:

2021 年 11 月 15 日-2021 年 11 月 17 日

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司



2021 年 11 月 17 日

估价对象坐落位置平面示意图





地下通道



A1期-1843号



A2期-1296号



A2期-1548号



A2期-1295号



A2期-1038号

衡水衡房评估所现场查勘记录表

勘察日期: 2021年11月15日

委托书编号:		柏城区人民法院判决书(2021)冀1102执字第62号	
标的物名称:		恒大绿洲小区 A1期-1843 A2期-1216号. A1期-1548号 A2期-1215号. A2期-1038号	
权属证编号:		无	
权益状况	租赁状况:	无	
	抵押状况:	无	
	查封状况:	无	
	法定用途:	地下车位.	
	登记日期:	无	
	土地状况:	无.	
楼宇状况	主体结构/建筑形式: 钢筋混凝土.		
	楼梯/电梯:		
	建筑层数/建成年代: 2019年		
	楼宇周围状况:		
设施设备:			
户内状况	户型布局	A2期-1548号 2.45米×5.5米. 2.7高段 靠墙. A2期-1215.1216号. 2.45×5.5米. 靠墙.	
	装饰装修	宽度2.45米. 长度5.7米. 靠墙. 高度2.6米. A2期-1038号(2-A038). 没装修.	
区位状况	签字:		张凤阁
	签字:		张母
	签字:		孙兴旺 15132873971
	签字:		张瑞霞
	签字:		李斌 刘华