

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司
房地产司法鉴定估价报告

衡房估价字第 2200879 号

项目名称：关于秦菲菲所属的位于衡水市东湖大道 1888 号水静界小区
57 幢 1 单元地下一层至三层 03 室司法拍卖市场价值估价报
告

估价委托人：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所有限公司

估价人员：张福刚（注册号：1320140110）

刘 杨（注册号：1320150047）

报告出具日期：2022 年 07 月 21 日

致估价委托人函

衡水市桃城区人民法院：

接受贵单位的委托，依据《衡水市桃城区人民法院评估委托书》（2022）冀 1102 委评字第 27 号，我估价机构组织估价专业人员对坐落于衡水市东湖大道 1888 号水静界小区 57 幢 1 单元地下一层至三层 03 室进行了评估，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。

依据委托方提供的《房屋权属登记查询结果证明》，该楼房为混合结构 4 层，估价对象位于第-1-3 层，用途为住宅，权利人为秦菲菲，为其单独所有，建筑面积为 248.28 m²。

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，采用客观合理的参数数据，依据有关法规、政策和标准，在合理的假设下，采用比较法和收益法，确定估价对象在价值时点 2022 年 07 月 15 日的市场价值为：

| 估价对象 | 用途 | 价值（元） | 备注 |
|---|----|-----------|-----------------|
| 衡水市东湖大道 1888 号 水静界小区 57 幢 1 单元地 下一层至三层 03 室 | 住宅 | 164.17 万元 | 大写：壹佰陆拾肆万壹仟柒佰元整 |
| 共计 | | | 大写：壹佰陆拾肆万壹仟柒佰元整 |

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

2022 年 07 月 21 日



目录

| | |
|-------------------------------|---|
| 致估价委托人函 | 1 |
| 一、注册房地产估价师声明 | 1 |
| 二、估价假设和限制条件 | 2 |
| 三、房地产估价结果报告书 | 4 |
| (一) 估价委托方: | 4 |
| (二) 估价机构: | 4 |
| (三) 估价对象: | 4 |
| (四) 估价目的: | 4 |
| (五) 价值时点: | 5 |
| (六) 价值类型: | 5 |
| (七) 估价依据: | 5 |
| (八) 估价原则: | 6 |
| (九) 估价方法: | 6 |
| (十)、估价结果: | 6 |
| (十一)、估价人员: | 7 |
| (十二)、实地查勘期: | 7 |
| (十三)、估价作业期: | 7 |
| 五、附件 | 8 |
| (一) 委托方提供的: | 8 |
| (二) 房地产坐落位置平面示意图 | 8 |
| (三) 房地产内外部状况以及周围环境和景观照片 | 8 |
| (四) 现场勘察记录表 | 8 |
| (五) 估价机构资质证明、企业营业执照复印件 | 8 |
| (六) 房地产估价师注册资格证复印件 | 8 |
| (七) 房地产司法鉴定评估风险告知书 | 8 |

一、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。

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 杨

1320150047

刘杨

二、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面积以委托方提供的《房屋权属登记查询结果证明》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：衡水市东湖大道 1888 号水静界小区 57 幢 1 单元地下一层至三层 03 室。

3、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。

4、经现场查勘，估价对象房屋未出租，故本次评估结果是在不考虑租约限制下的市场价值。

5、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。

6、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。

7、估价报告使用期限自完成之日起壹年。

8、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。

三、房地产估价结果报告书

(一) 估价委托方:

名称: 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:

根据《衡水市桃城区人民法院评估委托书》(2022)冀 1102 委评字第 27 号和《房屋权属登记查询结果证明》,产权证号:冀(2017)衡水市不动产权第 0158593 号,估价对象坐落为衡水市东湖大道 1888 号水静界小区 57 幢 1 单元地下一层至三层 03 室,建筑面积为 248.28 m²。

水静界小区位于滨湖新区,东湖大道以东,小区为封闭式管理,紧邻河北省衡水市滨湖新区衡水湖景区。

该估价对象建成于 2015 年,该楼为 4 层住宅楼(地下一层至三层),混合结构联排别墅,外置楼梯(水泥阶梯踏步,铁质扶手)入户。

估价对象室内装修状况:入户安装防盗门,外窗为塑钢窗,该房屋现为毛坯房,三室三厅设计,室内地面为水泥面,已做整体平整处理,内墙刮大白,顶棚普通抹灰,单独厨房,1-3 层各设一个卫生间设计(地面铺地板砖,内墙贴墙砖到顶,预留上、下水等各种配套设施管道口),房屋电力、通讯及网络等管线已铺设完毕,地下 1 层内设车库(外安铁质卷帘门)、南侧带独立小院,三层带露台。

(四) 估价目的:

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：

2022年07月15日，此次评估的价值时点根据衡水市桃城区人民法院确定的现场勘验日期为准。

（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》

《中华人民共和国民法典》

《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：

《衡水市桃城区人民法院司法评估委托书》（2022）冀1102委评字第27号；

《衡水市桃城区人民法院协助执行通知书》（2020）冀1102民初6277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，经过测算确定估价对象在价值时点的估价结果为：

币种：人民币

| 估价对象 | 用途 | 价值（元） | 备注 |
|---|----|-----------|-----------------|
| 衡水市东湖大道 1888 号 水静界小区 57 幢 1 单元地 下一层至三层 03 室 | 住宅 | 164.17 万元 | 大写：壹佰陆拾肆万壹仟柒佰元整 |
| 共计 | | | 大写：壹佰陆拾肆万壹仟柒佰元整 |

（十一）、估价人员：

| 估价师姓名 | 注册证书编号 | 签字 | 签字日期 |
|-------|------------|-----|-----------------|
| 张福刚 | 1320140110 | 张福刚 | 2022 年 7 月 21 日 |
| 刘 杨 | 1320150047 | 刘杨 | 2022 年 7 月 21 日 |

（十二）、实地查勘期：

2022 年 07 月 15 日

（十三）、估价作业期：

2022 年 07 月 15 日至 2022 年 07 月 21 日

衡水衡房房地产价格评估事务所有限公司

2022 年 07 月 21 日



房地产现场勘查记录表

2022年7月15日

| | | | | | |
|------|--|------|-----------|------|----|
| 产权人 | | 坐落位置 | 水境界57栋3号院 | 房屋类型 | 别墅 |
| 产权证号 | | 估价目的 | 收购 | 建成年代 | |

现场勘查情况

近排别墅西套第3户(中间户)

楼层: 1层: 2厅: 卫生间. 厨房.

负1层: 1厅: 车库(5.6x4.5x2.3) 小院(7.6x4.5)

2层: 南北卧室各1间. 南卧带衣帽间. 卫生间.

3层: 挑空露台(3.6x4.5). 南侧卧室带~~衣帽间~~卫生间.