

致估价委托人函

泊头市人民法院：

承蒙贵院委托，本公司对代芸芸所有位于泊头市水钢琴小区31-1-601室房地产市场价值进行了评估，价值时点为2022年4月21日，估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

在整个估价过程中，注册房地产估价师本着独立、客观、公正的原则，在对估价对象进行了实地查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息的基础上，全面分析了影响估价对象市场价值的因素，运用比较法对估价对象进行了评估，最终确定估价对象在价值时点的市场价值为¥147.98万元（人民币壹佰肆拾柒万玖仟捌佰元整）单价：10896元/平方米。

此致

沧州市宝宇房地产评估有限公司

法定代表人：李宇强

2022年4月28日



估价结果报告

一、估价委托人

1. 估价委托人：泊头市人民法院
2. 联系人：张敏
3. 联系电话：0317-8189171

二、房地产估价机构

1. 估价机构：沧州市宝宇房地产评估有限公司
2. 住所：运河区御河路 46 号房产交易市场一楼
3. 资质等级：贰级
4. 资质证书编号：冀建房估（沧）16 号
5. 法人代表：张东强
6. 联系人：于红心
7. 联系电话：0317-5638989
8. 邮政编码：061000

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

1、估价对象范围

估价对象为 [REDACTED] 所有位于泊头市水钢琴小区 31-1-601 室房地产，建筑面积：135.81 平方米房地产。

2、估价对象基本状况

估价对象位于泊头市水钢琴小区 31-1-601 室房地产，所有权人为 [REDACTED]，用途为住宅，建筑面积 135.81 平方米；证书编号：

20200001422号，已确权。

3、土地基本状况

地形规则，地势平坦，开发程度达到宗地红线内外“七通”及场地平整，四至：东至永安大街，南至长安路，西至永顺大街，北至人民路，土地使用权类型：出让。

4、建筑物基本状况

估价对象为混合结构，证书编号：20200001422号，所在6层，共7层，2018年建成，建筑面积：135.81平方米，外墙涂料，外防盗门，铝塑外窗，楼梯间理石地面，室内客厅、餐厅：地面铺木地板，内墙壁纸，卧室：地面铺木地板，内墙壁纸，内木门，包门套、窗套，厨房：地面、墙面铺瓷砖，橱柜、吊柜，烟机灶具齐全，卫生间：地面、墙面铺瓷砖，卫生洁具齐全；配有水电、消防、监控系统等，配套设施齐全，维护保养情况较好，房屋结构完好，属完好房。

五、价值时点

2022年4月21日，以实地查勘日为价值时点。

六、价值类型

估价中采用市场价值，即某种房地产在市场上的平均交易价值。

七、估价原则

本次估价遵循独立、客观、公正原则、合法原则、价值时点原则、替代原则、最高最佳利用原则等房地产估价原则。

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价值。

2、合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价值。

3、价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价值。

4、替代原则：评估价值与估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价值偏差应在合理范围内。

5、最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价值。

八、估价依据

1、法律、法规和政策性文件：

- (1) 《中华人民共和国民法典》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (4) 《中华人民共和国资产评估法》；

2、技术标准、规程、规范：

(1) 中华人民共和国国家标准（GB/T50291-2015）《房地产估价规范》；

(2) 中华人民共和国国家标准（GB/T50899-2013）《房地产估价基本术语标准》；

3、委托方提供的相关资料

- (1) “商品房买卖合同”复印件；
- (2) 委托方提供的其它资料。

4、估价方搜集的相关资料

- (1) 估价人员现场查勘和估价机构掌握的其他相关资料；

(2) 估价对象所在区域的房地产市场状况。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。根据《房地产估价规范》估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

1、鉴于估价对象所在地区房地产市场发育充分，区域内类似房地产的市场交易案例较多，宜采用比较法进行评估。

2、估价对象用途为住宅，属于收益性物业，租赁收益率低且相关收益参数较难确定，故不适宜采用收益法。

3、现时用途房地产价值与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值，故不适宜采用成本法。

4、估价对象属于建成并已投入使用的物业，非待开发建设物业，不产生后续开发成本，故不适宜采用假设开发法。

综合所述，本报告采用比较法进行评估。

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，根据其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。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，运用适用的估价方法，仔细考察估价对象的特征，经过全面细致的测算，并结合估价经验和对影响项目价值因素的分析，确定估价对象在价值时点的市场价值为¥147.98万元（人民币壹佰肆拾柒万玖仟捌佰元整）单价：10896元/平方米。

评估报告和评估结果使用的特别提示

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任；

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价值，也不应该被视为对评估对象处置成交价值的保证；

3、财产拍卖或者变卖之日与价值时点不一致，可能导致评估结果对应的评估对象状况、房地产市场状况、欠缴税费状况等与财产拍卖或者变卖时的相应状况不一致，发生明显变化的，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

4、在评估报告使用期限或者评估结果有效期内，评估报告或者评估结果未使用之前，如果评估对象状况或者房地产市场状况发生明显变化，评估结果应当进行相应调整后才可使用；

5、当事人、利害关系人收到评估报告后五日内可以对评估报告的评估结果向人民法院提出书面异议；当事人、利害关系人对评估机构作出的说明仍有异议的，可以提请人民法院委托评估行业组织进行专业技术评审。

十一、注册房地产估价师

注册房地产估价师

姓名	注册号	签名
于红心	1319960016	于红心
张益平	1320200141	张益平

协助估价人员

姓名	相关资格或职称	签名
张猛		张猛

十二、实地查勘期

2022年4月21日

十三、估价作业期

2022年4月21日——2022年4月28日