

致估价委托人函

河北省平山县人民法院：

受贵方的委托，本公司对石家庄市平山县城丽水湾小区清水园 10 号楼 1 单元 601 室住宅用途的房地产进行评估，为司法鉴定涉及的房地产提供价值参考。

评估人员本着客观、准确、公正、合法的原则，依据国务院、建设部、国土资源部及省市有关部门颁发的有关法律、法规和文件，按照房地产估价规范，根据特定的评估目的，遵循公正的评估原则，遵循科学的评估程序，经现场查勘、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格的因素，运用科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估。

估价对象：石家庄市平山县城丽水湾小区清水园 10 号楼 1 单元 601 室住宅用途的房地产

估价目的：为估价委托人了解司法鉴定涉及的房地产提供价值参考

价值时点：2018 年 11 月 21 日（现场查勘之日）

估价结果：

房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
王明霞	石家庄市平山县城丽水湾小区清水园 10 号楼 1 单元 601 室	62.66	5139	32.20

备注：本次评估结果为房地产评估价值，包含房产所占或应分摊的土地的价值。

河北金诚伟业房地产评估有限公司

二零一八年十二月五日

估 价 师 声 明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和可靠的。
- 2、本估价报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、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利害关系，与有关当事人也没有个人利害关系或偏见。
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、估价人员已于2018年11月21日对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。
- 6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。
- 7、估价人员对估价对象进行了现场查勘，并对估价对象现场查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。

估价师盖章：

估价师姓名

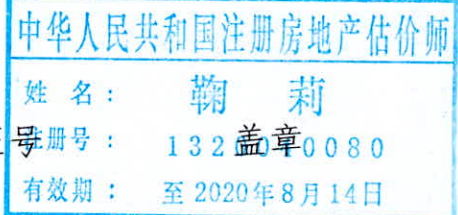
鞠莉

王惠敏

房地产估价师注册证

1320040080

1320140147



估价的假设和限制条件

一、估价的前提和假设条件

(1) 估价对象为本次评估根据委托方提供的《河北省平山县人民法院司法鉴定委托书》、《商品房买卖(预、销售)合同》进行评估。

(2) 估价对象为住宅用房,如按设计用途正常使用可得到最高最佳使用并产生相应的房地产收益。估价人员于价值时点对现场进行了实地勘查。本次评估根据房产外观及相邻类似房产确定估价对象状况,如与估价对象实际状况差异大,应重新勘查评估。

(3) 本估价报告提供的估价结果是指公开市场价值,所谓公开市场价值,是指交易双方交易目的在于最大限度地追求经济利益,并掌握必要的市场信息,有较充裕的时间进行交易,对交易对象具有必要的专业知识,交易条件公开并不具有排他性的条件下最可能形成的价格。

二、该报告使用的限制条件

(1) 本报告中所依据的有关资料由委托方提供,委托方对资料的真实性和完整性负责。因委托方提供的资料失真造成估价结果有误,评估机构和估价人员不承担相应的责任。

(2) 本次评估按既定目的提供给委托方使用,即为司法鉴定涉及的房地产提供价值参考。本报告评估结果不得作其它用途,若改变估价目的或使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

当事人若对评估结果有异议,请于收到评估报告五日内向人民法院提出书面异议。

（3）评估报告应用的有效期自估价报告完成之日起一年内有效。在估价结果有效期内，随着时间的推移，市场情况的变化，估价结果需做相应的调整。超过一年，需重新进行评估。

三、其他需要声明的事项

- （1）本房地产估价报告经估价机构加盖公章并由估价师盖章后方为有效。
- （2）本报告未经估价机构书面同意，不得向委托方和评估报告审核之外的单位或个人提供，报告的全部或部分内容，未经许可不得发表于任何公开媒体上。
- （3）本报告评估结果中包括地下室价值。
- （4）本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》。《估价结果报告》提供给委托方，《估价技术报告》根据有关规定存档备查。

房地产估价结果报告

一、委托方：河北省平山县人民法院

二、估价方

估价方：河北金诚伟业房地产评估有限公司

公司地址：石家庄市桥东区东马路 33 号

房产资质级别：贰级 资质证书号：冀建房估（石）28 号

法人代表：鞠莉 联系人：崔增位

联系电话：（0311）86964956

三、估价对象

根据委托方提供的《商品房买卖（预、销售）合同》，出卖人为平山县圣煜房地产开发有限公司，买受人为王明霞，出卖人以出让方式取得位于平山镇西街村冶河大坝南侧地块的使用权，该地块规划用途为住宅，出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，暂定名圣煜丽水湾，买受人购买的商品房为清水园第 10 幢 1 单元 601 号房，该商品房用途为住宅，属砖混结构，建筑层数为地上 6 层，地下 1 层，合同约定建筑面积为 62.66 平方米。地下室号为清水园 10-1-5 号，面积为 12.33 平方米。

估价对象所在房屋总层数为地上六层，地下一层，估价对象分别位于地上六层与地下一层，建筑面积分别为 62.66 m²与 12.33 平方米，砖混结构，估价对象室内一室两厅，厕所地面为瓷砖地面，其余为实木地面，内墙面刷白，卧室内墙面贴壁纸，客厅顶棚为灯池吊顶，客厅窗户为铝合金窗，其余为塑钢窗，带露台，室内水、电、暖齐全。

本次评估的石家庄市平山县城丽水湾小区清水园 10 号楼 1 单元 601 室的房地产，道路通达度好，地理位置优越，出入方便，商业繁华度较

高。

平山县位于中华人民共和国河北省西部偏南，是石家庄市所辖的一个县，是中国小水电试点县之一，也是国家批准的环京津、环渤海开放县之一，更是中国革命圣地——西柏坡所在地。平山县 1945 年分设平山、建屏 2 县，1958 年复并为平山县。东临河北省会石家庄市 30 公里，距首都北京 260 公里。

四、估价目的：为司法鉴定涉及的房地产提供价值参考。

五、价值时点：2018 年 11 月 21 日

六、价值定义：

本次估价采用公开市场价值标准。

七、估价依据

1、法律、法规、文件依据：

- (1)、《中华人民共和国物权法》；
- (2)、《中华人民共和国土地管理法》；
- (3)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (4)、《中华人民共和国民事诉讼法》；
- (5)、《最高人民法院办公厅关于印发〈技术咨询、技术审核工作管理规定〉和〈对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定〉的通知》；
- (6)、《最高人民法院关于人法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》；
- (7)、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》；
- (8)、《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；
- (9)、《石家庄市中级人民法院对外委托工作实施细则》；
- (10)、《石家庄市中级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》；

2、技术规范依据：

- (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、估价委托人提供的资料：

(1)、河北省平山县人民法院司法鉴定委托书（(2018)冀0131委评209号）；

(2)《商品房买卖（预、销售）合同》复印件；

3、估价方搜集的有关资料

(1)现场查勘资料及现场拍摄照片；

(2)平山县房地产市场情况；

八、估价原则

本估价报告在遵循公正、客观、科学的基本原则前提下，具体依据如下原则。

1.独立、客观、公正原则： 房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2.合法原则： 房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值，不仅要依据宪法和相关法律、行政法规、估价对象所在地的地方性法规、缔结或者参加的相关国际条约，还要依据国务院及其各部门颁发的相关决定、命令、部门规章和政策及技术规范，最高人民法院和最高人民检察院颁布的相关司法解释，估价对象所在地的国家机关颁发的相关地方政策规章和政策等。

3. 最高最佳使用原则：要求房地产估价结果是在估价对象最高最佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

4. 价值时点原则：要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币的购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。价值时点除了说明评估价值对应的时间，还是评估估价对象价值的时间界限。

5. 替代原则：要求房地产估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。根据经济学原理，同一种商品在同一个市场上具有相同的市场价格。房地产价格的形成也符合这一规律，由于房地产的独一无二特性，使得完全相同的房地产几乎没有，但在同一个市场上具有相近效用的房地产，其价格应是接近的。在现实房地产交易中，任何理性的买者和卖者，都会将其拟买或拟卖的房地产与类似房地产进行比较，从而任何明智的买者不会接受比市场上类似房地产的正常价格过高的价格，任何明智的卖者不会接受比市场上类似房地产的正常价格过低的价格，最终是在同一个市场上的类似房地产，价格相互牵制，相互接近。

九、估价方法

1、估价方法的选用：

根据《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》，通行的

房地产价格估价方法主要有比较法、收益法、成本法、假设开发法、基准地价修正法以及这些估价方法的综合运用。估价方法的选择应按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》的要求，根据新乐市房地产市场发育情况，结合估价对象的具体特点及估价目的，选择适当的估价方法。

估价对象为住宅用途房地产，周边的同类型房地产交易实例较丰富，通过采用比较法对选取交易案例的各项因素进行比较修正后得出的价格水平，客观地反映了该区域同类型房地产市场的成交价格水平。因此，结合估价对象实际情况及估价人员经验，选用比较法为一种评估方法。

估价对象现状为住宅用途房地产，租赁方式为产权人带来稳定收益，客观租赁收入及费用可通过市场调查取得并具有代表性，符合收益法使用客观条件，故采用收益法作为第二种评估方法。

成本法是测算估价对象的重置成本或重建成本，扣除折旧得出房地产价值的评估方法。估价对象为住宅用途房地产，成本法无法客观反映出估价对象的客观市场价值，故不采用成本法进行评估。

假设开发法是根据估价对象预期开发完成后的价值来求取估价对象价值的方法。针对待开发的大宗房地产适用该方法，估价对象为已建成投入使用房地产，现状使用状态为最高最佳使用，不适宜进行再开发，故不采用假设开发法进行评估。

其他估价方法包括基准地价修正法、路线价法、标准价调整法、多元回归分析法等方法。这些方法主要适用于批量评估，需要大量统计数据为基础，不适用本次评估的待估对象，故不采用其他估价方法进行评估。

2、估价方法定义：

比较法

（1）比较法基本原理：

比较法即将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房地产进行

比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

(2) 比较法基本公式如下：

估价对象比准价格 $V=A \times j \times t \times q \times g$

式中：V—评估价格； A—可比价格； j—交易情况修正系数；

t—期日修正系数； q—区域修正系数； g—个别修正系数；

收益法

(1) 收益法基本原理：

收益法是预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

(2) 收益法基本公式如下：

估价对象收益价格 $V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$

式中 V—收益价值(元，元/m²)； Ai—期间收益(元，元/m²)；

Vt—期末转售收益(元，元/m²) Yi—未来第 i 年的报酬率(%)；

Yt—期末报酬率(%) t—持有期(年)。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验和对影响房地产价值因素的综合分析，确认估价对象在价值时点 2018 年 11 月 21 日的市场价值为：32.20 万元（人民币大写叁拾贰万贰仟元整），如下表：

房屋所有权人	房屋坐落	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)
王明霞	石家庄市平山县城丽水湾小区清水园10号楼1单元601室	62.66	5139	32.20

备注：本次评估结果为房地产评估价值，包含房产所占或应分摊的土地的价值。

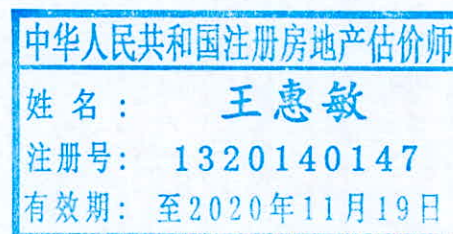
十一、估价人员：

估价师姓名 房地产估价师注册证号

鞠莉 1320040080



王惠敏 1320140147



十二、估价作业日期：2018年12月5日—2018年11月21日

十三、估价报告应用的有效期：本估价报告自报告完成之日起一年内有效。

河北金诚伟业房地产评估有限公司

二零一八年十二月五日

