

致估价委托人函

石家庄市裕华区人民法院：

受贵单位委托，我公司本着独立、客观、公正的原则，对委托估价项目进行了实地查勘和有关资料的收集工作，并结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能、用途等因素，按照国家制定的各项法规文件及规定的技术标准和评估程序，以及提供的有关资料等，遵循公开、公平、公正的原则，确定估价对象在价值时点的评估价值。

一、估价对象：本报告估价对象为牛大芳位于石家庄市裕华区建设南大街227号盛邦花园一区6号住宅楼01单元0801号一处住宅用途房地产，根据委托方提供的《商品房合同备案信息查询结果》，估价对象房屋建筑面积137.22平方米。

二、估价目的：为委托方执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地产市场价值。

三、价值时点：2018年10月8日（现场查勘日期）。

四、价值类型：市场价值。

五、估价方法：比较法。

六、估价依据：全国人大常委会、国务院、建设部、国土资源部以及河北省、石家庄市人民政府有关部门颁布的有关法律、法规和政策文件；中华人民共和国国家标准GB/T50291—2015《房地产估价规范》；估价委托人提供的有关资料；我公司所掌握的石家庄市房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料。

七、估价结果：我公司在现场勘查的基础上，依据国家及地方的有关法律、法规、政策文件、估价委托人提供的有关资料及我公司所掌握的房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料，结合长期积累的估价经验

和本次评估的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，选取适宜的估价方法，综合分析影响估价对象房地产价值的各项因素，经过认真的分析计算，最终确定估价对象石家庄市裕华区建设南大街227号盛邦花园一区6号住宅楼01单元0801号一处住宅用途房地产在价值时点2018年10月8日及满足各项假设前提和限制条件下的估价结果为**266.96万元**，人民币大写：**贰佰陆拾陆万玖仟陆佰元整**，评估单价：**19455元/平方米**。

八、特别提示：

- 1、本报告评估结果为房地产价值，包括估价对象房产占用土地价值。
- 2、本次评估交付委托方评估报告原件五份，报告复印件无效。
- 3、报告使用人在使用本报告之前须对报告全文，特别是“估价假设和限制条件”认真阅读，以免使用不当，造成损失。
- 4、本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响，该价格需作相应调整。
- 5、案件当事人对估价结果有异议的，应在收到估价报告之日起10日内，以书面形式向估价委托人提出。

特此函告



估价结果报告

河北永信瑞安房地产评估有限公司接受委托，根据国家有关房地产估价的规定，本着独立、客观、公正的原则，按照科学的估价方法，对牛大芳位于石家庄市裕华区建设南大街 227 号盛邦花园一区 6 号住宅楼 01 单元 0801 号房地产价值进行了评估。本公司估价人员按照必要的估价程序对估价对象进行了实地查勘、市场调查与询证，对估价对象在价值时点 2018 年 10 月 8 日的房地产价值做出了公允估价，现将估价情况及估价结果报告如下：

一、估价委托人

单位名称：石家庄市裕华区人民法院

单位地址：石家庄市裕宁街 77 号

二、房地产估价机构

机构名称：河北永信瑞安房地产评估有限公司

公司类型：有限责任公司

机构地址：石家庄市桥西区自强路 35 号庄家金融大厦 10 层

法定代表人姓名：侯文涛

注册资本：叁佰万元整

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（石）45 号

三、估价目的

为委托方执行涉及估价对象的司法裁决提供价值鉴定意见而评估房地

产市场价值。

四、估价对象

本报告估价对象为牛大芳位于石家庄市裕华区建设南大街 227 号盛邦花苑一区 6 号住宅楼 01 单元 0801 号一处住宅用地房地产。

（一）估价对象区位状况

区位状况包括估价对象所处的位置（坐落）、交通、商业繁华度、配套设施等。

（1）坐落：估价对象位于石家庄市裕华区塔北路与建设大街东南角，盛邦花苑一区西区 6-1-0801。

（2）交通：估价对象位于石家庄市裕华区，所在区域内有建设大街、塔北路，区域内有多路公交线路通行，地铁三号线目前正在施工中，对外交通便捷。

（3）商业繁华度：估价对象位于石家庄市裕华区建设南大街 227 号盛邦花苑一区 6 号住宅楼 01 单元 0801 号，周边有超市、商场、餐饮等商业集聚，商业繁华度良好。

（4）配套设施：估价对象周边有多个住宅小区，有中小学、幼儿园、医院、邮局、银行、商场、超市、餐饮、娱乐、宾馆等配套设施齐全。

（5）单套住宅区位状况：待估对象为 6 号楼 01 单元 801 室，6 号楼位于小区西南方向，不临街，楼前有凉亭、绿地、休闲广场，总层数为 33 层，8 层属于中层，楼层良好，南北朝向。

估价对象周边基础设施达到“七通”（即通市政路、通市政电、通讯、通市政供水、通市政排水、通集中供暖、通天然气），基础配套设施齐全。

估价对象区位状况较优。

（二）估价对象权益及实物状况

根据估价委托人提供的《评估委托函》及《商品房合同备案信息查询结果》，房地坐落为石家庄市裕华区建设南大街 227 号盛邦花园一区 6 号住宅楼 01 单元 0801 号，所在小区名称为“盛邦花园一区”，房屋所有权人为牛大芳，住宅房屋建筑面积 137.22 平方米，合同签订日期为 2014 年 10 月 16 日，总价款 1060198 元，合同约定付款方式为“首付款 660198 元已付清，余款 400000 元整通过银行按揭贷款支付”。

估价人员已对估价对象的外部状况、区位进行了实地查勘。估价对象为钢混结构，三层以下外墙贴砖，其余外墙刷涂料，安装单元及入户防盗门，电梯间为地砖地面，内墙贴砖，石膏造型吊顶，楼梯间水泥地面，内墙抹白，不锈钢扶手。有水、电、暖气、燃气等配套设施。经现场查勘，估价对象建筑物整体维护状况良好。据了解建成年代为 2015 年左右。

五、价值时点

注册房地产估价师现场勘查时间为 2018 年 10 月 8 日，故设定价值时点为 2018 年 10 月 8 日。

六、价值类型

本次估价房地产价格为估价对象在价值时点 2018 年 10 月 8 日的公开市场价值。

价值内涵：包括土地使用权价值及房地产所有权价值。其中土地使用权价值受使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房地产价值包含水、电、暖等共有共用设备设施的价值。根据委托方委托，本次估价范围不包括室内家电等可移动资产。

七、估价原则

本估价报告在遵循独立、客观、公正的基本原则前提下，具体依据如下原则。

1、合法原则

即房地产估价必须以估价对象的合法使用、合法交易或合法处分为前提进行。所谓合法，是指符合国家的法律、法规和当地政府的有关规定。一是要求在估价时必须确认估价对象具有合法产权，二是要求在估价时所涉及的估价对象用途必须是合法的，三是要求在估价中如果涉及估价对象的交易和处分方式时，该交易或处分方式必须是合法的。

2、价值时点原则

由于房地产市场是不断变化的，在不同价值时点同一宗房地产往往具有不同的价格水平。本报告对估价对象房地产的市场情况及自身情况的界定，均以其在价值时点已知或假设状况为前提。

3、替代原则

有相同或相似使用价值或效用、有替代可能的房地产相互影响或竞争，使其价格相互牵制而趋于一致。为此房地产估价中，可以依据这一原则，选择与估价对象位于同一供需圈内的类似房地产，并结合估价对象的自身具体情况，综合确定其客观经营收入和成本费用支出，进而客观合理地测算出估价对象房地产的价格。

4、最高最佳利用原则

由于房地产具有用途的多样性，不同的利用方式能为权利人带来不同收益量，且房地产权利人都期望从其所占有房地产上获得更多的收益，并以能满足这一目的为确定房地产利用方式的依据，所以房地产价格是以该

房地产的效用作最有效发挥为前提的。

八、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，自2007年10月1日起施行）

2、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过）

3、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（1998年12月27日中华人民共和国国务院令 第256号发布）

4、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过）

5、《中华人民共和国城乡规划法》（2007年10月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第三十次会议通过）

6、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）

7、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令 第55号）

8、《中华人民共和国民事诉讼法》

9、《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》

10、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》

- 11、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则》
- 12、《河北省高级人民法院技术咨询、技术审核工作实施细则》

(二) 本次估价采用的技术标准

- 1、国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）
- 2、国家标准《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

(三) 估价委托人提供的有关资料

- 1、《评估委托函》
- 2、《商品房合同备案信息查询结果》
- 3、估价委托人提供的其他有关资料

(四) 房地产估价机构掌握的有关资料和估价人员实地查勘、调查所获取的资料等。

九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对邻近区域类似房地产进行实地勘查，调查后根据估价对象特点，遵照国家有关法律、法规、估价标准确定本次估价所采用的基本方法：

收益法是在估算估价对象在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的房地产还原利率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为价值时点收益总和（房地产价值）的一种方法。该区域内房地产有出租案例，但房地产市场与租赁市场联系不太紧密，其计算结果与市场价值差距较大，故不适合选用收益法。

比较法是指与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。在该区域房地产市场有大量同类型房地产实际交易案例，故此方法适用。

综上所述，按照《房地产估价规范》，本次评估采用比较法进行评估。

十、估价结果

我公司在现场勘查的基础上，依据国家及地方的有关法律、法规、政策文件、估价委托人提供的有关资料及我公司所掌握的房地产市场的有关资料及估价人员实地查勘、调查所获取的资料，结合长期积累的估价经验和本次评估的估价目的，遵循独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，按照严谨的估价程序，选取适宜的估价方法，综合分析影响估价对象房地产价值的各项因素，经过认真的分析计算，最终确定估价对象在价值时点 2018 年 10 月 8 日及满足各项假设前提和限制条件下的估价结果为 **266.96 万元**，人民币大写：**贰佰陆拾陆万玖仟陆佰元整**，评估单价：**19455 元/平方米**。

十一、房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
侯文涛	1320140063	侯文涛	2018 年 10 月 16 日
田莉	1320130073	田莉	2018 年 10 月 16 日

十二、实地查勘期

2018 年 10 月 8 日

十三、估价作业期

2018 年 10 月 8 日至 2018 年 10 月 16 日

十四、估价报告应用的限制及有效期

本估价报告有如下使用限制：

1、本估价报告只能用于本估价报告载明的估价目的和用途。估价报告使用者应按有关法律、法规要求正确、恰当地使用本评估报告，任何不正确或不恰当地使用报告所造成的不便或损失，将由报告使用者自行承担 responsibility。

2、未征得我公司书面同意，本评估报告的内容不得被摘抄、引用或披露于公开媒体。

本估价报告使用有效期：

本估价报告自出具之日起壹年内有效。估价报告有效期间房地产状况、房地产市场状况发生重大变化，委托方及报告使用人应慎重使用本报告及数字结果。

河北永信瑞安房地产评估有限公司

2018年10月16日



