

# 致估价委托人函

新乐市人民法院：

受贵院委托，我公司本着客观、公正、科学、独立的原则，对王文全、李会峰与刘星、张振卿、烟台新洋旅游开发有限公司借款合同纠纷一案所涉及的位于晋中市榆次区银城小区六排十一号住宅房地产，于价值时点 2019 年 9 月 12 日进行了现场勘查，本次估价目的确定估价对象在价值时点的房地产市场价格，为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

本公司根据估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，采用比较法，在估价人员进行实地勘察及认真分析现有资料的基础上，结合估价经验，仔细考虑了影响房地产市场价值的各项因素，经过周密细致的测算，确定估价对象在价值时点的市场价值为：

序号	房号	结构	总层数	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (万元)	备注
1	六排十一号	砖混	2	1-2	278.18	11804	328.36	
合计							328.36	

评估总价值：328.36 万元（人民币大写：叁佰贰拾捌万叁仟陆佰元整）。

本次估价特别提醒估价报告使用者注意：如对此估价报告结果有异议，请在收到本估价报告之日起五日内书面向新乐市人民法院提出。

特此函告

河北兴诚房地产评估咨询有限公司

法定代表人：

2019 年 9 月 17 日



# 房地产估价报告



估价报告编号：冀兴房估[2019]第S069号

估价项目名称：晋中市榆次区银城小区六排十一号住宅房地产市  
场价值评估

委 托 方：新乐市人民法院

估 价 方：河北兴诚房地产评估咨询有限公司

估 价 人 员：齐金翠（注册房地产估价师：1319970112）

石磊波（注册房地产估价师：1320180096）

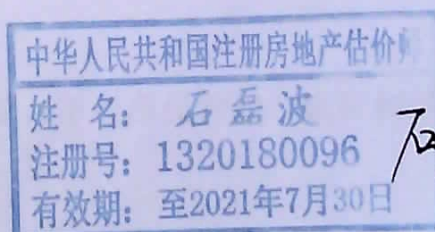
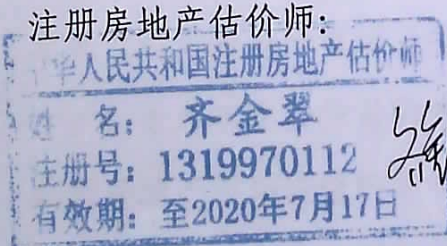
估价报告出具日期：2019年9月17日

# 一、估价师声明

我们郑重声明：

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、意见和结论是我们自己独立、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和潜在的利益，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。
4. 我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 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专业帮助。
6. 本报告未经估价机构书面同意，不得向委托方及报告审查部门以外的单位或个人提供；报告的全部或部分内容，未经许可不得在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以任何方式公开发表。
7. 本次评估交付委托方评估报告原件柒份，报告复印件无效。

注册房地产估价师：



河北兴诚房地产评估咨询有限公司

2019年9月17日

## 二、估价假设和限制条件

(一) 本估价报告基于以下假设条件:

1. 本次估价依据的估价对象的权属、面积、用途等资料进行了检查, 在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下, 假设其合法、真实、准确和完整。

2. 本次估价对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注, 在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下, 假设其质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用。

3. 最高最佳使用假设。最高最佳使用是指法律上允许、技术上可能、经济上可行, 能使估价对象产生最大效应的使用。本次评估以估价对象按照现用途为最高最佳使用。

4. 本次评估假定人民法院拍卖(或者变卖)财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。

5. 至价值时点, 估价对象已被法院裁定执行评估、拍卖, 考虑本次估价目的的特殊需要, 假设估价对象无任何查封权利限制; 本次评估不考虑查封对房地产市场价值的影响。

6. 考虑本次估价目的的特殊需要, 不考虑抵押权、地役权等他项权利对房地产市场价值的影响。

(二) 本估价报告的限制条件:

1. 本估价报告经估价机构加盖公章并由估价师签章后方为有效。

2. 本估价报告仅作为委托方在本次估价目的下使用, 若改变估价目的或使用条件需向本估价机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

3. 估价报告有效期自本报告出具之日起一年。如在一年内房地产市场状况和估价对象自身情况发生变化，估价结果应作相应调整。

4. 本次估价建筑面积以委托方提供的《晋中市房地产分层分户平面图》记载面积为准。

5. 本次估价包含估价对象所分摊的土地价值。

6. 本次评估未考虑国家宏观政策发生变化，以及遇有自然力和其他不可抗力对估价对象房地产价值的影响。

7. 报告中数据采用电算化计算得出，由于在报告中计算的数据按四舍五入或者取整，因此，可能出现个别等式不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终评估结论的准确性。

8. 本估价报告必须完整使用，对使用报告中的部分内容所导致的有关损失，估价机构不承担责任。

## 三、估价结果报告

### (一) 估价委托人

单位名称：新乐市人民法院

住 所：新乐市无繁路与礼堂街交叉口西行 220 米路北

### (二) 房地产估价机构

单位名称：河北兴诚房地产评估咨询有限公司

住 所：石家庄市长安区平安北大街 3 号

法人代表：齐金翠

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（石）21 号

联系电话：0311-86083866

### (三) 估价目的

确定估价对象在价值时点的房地产市场价值，为委托方确定财产处置参考价提供参考依据。

### (四) 估价对象

#### 1. 估价对象实物状况

经现场勘查估价对象为晋中市榆次区银城小区六排十一号。该建筑物总层数为 2 层；估价对象所在层为 1-2 层，建筑面积为 278.18 平方米，外墙面为涂料粉刷；内墙面涂料粉刷，部分墙面贴壁纸；塑钢外窗，塑封阳台；瓷砖地面，部分地面铺木地板；厨房、卫生间铺防滑地砖，瓷砖墙面到顶，PVC 吊顶；安装有入户防盗门；至价值时点，水、电、暖、天然气等配套基础设施齐全。

#### 2. 估价对象区位状况

估价对象南邻迎宾西街，东邻汇通路，西邻诚信路，对外交通便捷。附近有佳地花园、晋中市工商局宿舍、农发行宿舍等居住小区，人流量较大。周边医院、学校、超市、银行、邮局等公共配套设施较完善；该区域有 10 路、28 路、201 路等多路公交车通过，交通便捷，基础设施齐全，区位优势明显。

### 3. 估价对象权益状况

《晋中市房屋销售产权登记审批表》记载：购房申报人：刘星；幢号：6；房号：1；设计用途：住宅；产权来源：购买。

《晋中市房地产分层分户平面图》记载：户主：刘星。

### （五）价值时点

本次评估的价值时点设定为评估对象实地勘察完成之日，即 2019 年 9 月 12 日。

### （六）价值类型

市场价值是指经适当营销后，由熟悉情况，谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

### （七）估价原则

本估价报告在遵守客观、公正、科学、合理的基本原则前提下，具体遵循估价原则如下：

1. 独立、客观、公正原则：遵循独立、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格。

2. 合法原则：遵循合法原则，评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3. 价值时点原则：遵循价值时点原则，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格。

4. 替代原则：遵循替代原则，评估价值于估价对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5. 最高最佳使用原则：遵循最高最佳使用原则，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格。

#### （八）估价依据

- （1）河北省新乐市人民法院司法评估委托书；
- （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》；
- （5）《中华人民共和国物权法》；
- （6）中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- （7）《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；
- （8）《最高人民法院关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》（法释[2018]15号）；
- （9）《人民法院委托评估工作规范》（法办[2018]273号）；
- （10）委托方提供的其他资料；
- （11）本估价机构掌握的房地产市场资料。

#### （九）估价方法

估价对象为住宅，类似房地产的交易案例较易获得，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，适宜选用比较法作为本次估价的评估方法，并结合估价人员的经验，最终确定估价对象的估价结果。

比较法是将估价对象与在价值时点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。

### (十) 估价结果

本估价机构根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照评估工作程序，选用适宜的估价方法，在对影响估价对象价值因素进行综合分析的基础上，确定估价对象晋中市榆次区银城小区六排十一号房地产在2019年9月12日的市场价值为：

序号	房号	结构	总层数	所在楼层	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	评估单价 (元/m <sup>2</sup> )	评估总值 (万元)	备注
1	六排十一号	砖混	2	1-2	278.18	11804	328.36	
合计							328.36	

评估总价值：328.36万元（人民币大写：叁佰贰拾捌万叁仟陆佰元整）。

### (十一) 注册房地产估价师

姓名	注册号	签章	签名
齐金翠	1319970112	 中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：齐金翠 注册号：1319970112 有效期：至2020年7月17日	 2019年9月17日
石磊波	1320180096	 中华人民共和国注册房地产估价师 姓名：石磊波 注册号：1320180096 有效期：至2021年7月30日	 2019年9月17日

(十二) 实地勘察期

2019年9月12日

(十三) 估价作业期

2019年9月12日至2019年9月17日

河北兴诚房地产评估咨询有限公司

2019年9月17日

