

致估价委托人函

磁县人民法院：

受贵方的委托，邯郸市诚信房地产价格评估有限公司根据国家有关房地产价格评估的规定，本着独立、客观、公正的精神，按照科学、公允的方法，对闫海卫名下的位于邯郸市 309 国道 2 号香兰雅居住住宅小区 4#楼 2 单元 19 层 68 号一套住宅用房的房地产价值进行评估，为磁县人民法院审理的原告河北卓越建筑工程有限公司诉被告邯郸市碧云湾农业观光有限公司、闫海卫为建设工程施工合同纠纷一案所涉及的估价对象提供价值参考依据。

估价过程中我方估价人员在贵方的配合下，对委托评估的房地产进行了实地勘查和估价资料的搜集，遵循估价原则，按照估价程序，通过科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，在深入细致的分析了估价对象的特点和实际状况及实地查勘和调研的基础上，根据估价对象的特点和实际状况，采用比较法和收益法评估得出估价对象在价值时点的正常价值，形成了估价对象的估价报告。

估价结果：在价值时点为 2017 年 09 月 13 日的估价对象单价为 6807 元/平方米，估价对象总价为 **837874** 元，大写人民币捌拾叁万柒仟捌佰柒拾肆元整。

特别提示：本估价报告仅为本次估价目的服务，不得用于其它目的；使用时如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正，报告最终解释权归本公司所有。

邯郸市诚信房地产价格评估有限公司

法定代表人（签章）：

2017 年 09 月 22 日

目 录

一、 估价师声明	1
二、 估价的假设和限制条件	2
三、 估价结果报告	4
四、 附 件	9

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准确的。
- 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。
- 3、我们与本估价报告中的估价对象没有利益关系，也与有关当事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》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。
- 5、我们已对本估价报告中的估价对象进行实地勘察。估价人员对评估标的物的勘察仅限于标的物的外观和使用状况。
- 6、本报告评估中所依据的资料由估价委托人提供，估价委托人对资料的真实性负责并承担法律责任。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担任何责任。
- 7、本次估价是以房屋所有权人能够合法取得房屋所有权及土地使用权为前提测算得出的估价结果，在使用本估价报告时，若未取得上述权益，则本次估价结果无效。
- 8、本次评估仅对估价对象的价值做出合理估价，不作为其权属方面确认的依据，有关权属确定以有关部门认定为准。
- 9、未来市场变化风险和短期强制处分等因素对价值均产生一定的影响，本报告未考虑以上因素，请使用本报告各方办理相关事宜时全面考虑。
- 10、没有人对本估价报告提供了重要专业帮助。

注册房地产估价师：

估价的假设和限制条件

一、估价报告结论成立的假设前提

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。本估价报告结果是在假设估价对象权属清楚，房地产所有权人和土地使用权人拥有合法处分权，运作处分方式合法的前提下形成的。

2、本次评估所依据的建筑面积等来源于估价委托人提供的《新建商品房网签备案情况查询》，估价委托人对所提供资料的真实性、合法性、完整性以及产生的后果负责。

3、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。实地查勘时只能对待估建筑物外观、现状进行一般性查勘，对其内部质量无法进行实质性检测，本次评估以其建筑质量满足设计要求和有关质量标准作为假设前提。

4、本评估报告未考虑估价对象抵押、租赁等他项权利对本次评估结果影响，估价结果为估价对象完整权利状况下的市场价值。

5、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。

二、估价报告使用的限制

1、估价结论为满足全部假设与限制条件下的价值。

2、假设房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本估价结果。超过有效期，或价值时点之后、有效期之内估价对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对估价结果产生明显影响时，估价委托人应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3、本评估报告仅为本次估价目的服务，根据独立、公正、客观的原则，确定本次价值时点的市场价格，不得用于其它目的。

4、未经估价机构和估价委托人书面同意，本报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得

以其他任何方式公开发表。

5、本评估报告必须经估价机构加盖公章、房地产估价师签章后方可有效。

6、本估价报告及估价结果自出具报告之日起半年内有效，若改变估价目的或使用条件发生变化，须向本评估公司咨询，估价报告需作必要的调整或者重新评估。

7、估价人员对估价对象进行现场勘查，对勘查的客观性、公正性负责，但估价人员的现场勘查仅限于估价对象的外观和使用状况。除另有协议外，估价人员不承担对待估物的建筑结构质量进行调查的责任，也不承担已被掩盖、未暴露及难于触摸的部分进行检查的责任。

8、委托方提供的资料中未记载建筑物建设年代，估价师现场勘查时通过询问了解到估价对象建成年代为2011年，若与实际建成年代差异5年以上，本次评估的估价结果应进行调整。

9、本次估价对象的估价结果，是反映估价对象在价值时点的公开市场上最可能实现的客观合理价格，没有考虑特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估价值的影响，没有考虑在价值时点存在他项权利对估价结果的影响。如要短期强制处分估价对象，则应另行考虑强制处分时的市场情况和估价对象的快速变现能力。

10、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

房地产估价结果报告

一、估价委托人

委托人：磁县人民法院

住 址：河北省邯郸市磁县和谐大道

联系电话：0310——5077567

二、估价机构

估价机构名称：邯郸市诚信房地产价格评估有限公司

法定代表人：杨俊峰

公司住所：邯郸市滏东北大街 228 号泽锦金融大厦 13 层 1305 号

资质等级：贰级

资质证书编号：冀建房估（邯）12 号

联系电话：0310-3214048、3091508

三、估价目的

为磁县人民法院办理案件确定涉案房地产价值提供参考依据而评估房地产价值。

四、估价对象

1、估价对象区位状况

待估房地产位于邯郸市 309 国道 2 号香兰雅居住宅小区 4#楼 2 单元 19 层 68 号，北临 309 国道，西临东环路，南临群英路，所在区域有邯郸县医院、邯山区政府、邯山区第一中学、新曙光雪驰小学、新凯越酒店等医疗办公教育休闲场所，该区域生活服务配套设施较完善，地理位置较为优越。

2、估价对象权益状况

本次待估房屋购房人为闫海卫，位于邯郸市 309 国道 2 号香兰雅居住宅小区 4#楼 2 单元 19 层 68 号，合同备案号 00086941，用途为住宅，总建筑面积为 123.09 平方米。

3、估价对象实物状况

待估房屋位于邯郸市 309 国道 2 号香兰雅居住宅小区 4#楼 2 单元 19 层西户，4 号楼总层数为 34 层，钢混结构，2 单元两部电梯，一个步行梯，每层四户。该小区通双气，水电齐全，目前入住率较高。建筑物建成于 2011 年。

公共部分：

建筑物外墙贴一体板，电梯间及公用走廊为瓷砖地面，瓷砖墙面，顶棚抹灰，步行梯间为水泥地面，瓷砖墙面，顶棚抹灰。

室内部分：

估价对象室内净高 2.7 米，朝向南北，户型为三室两厅一卫。其中客厅为木地板，墙面贴壁纸，造型吊顶；卧室为木地板，墙面贴壁纸，顶棚刷墙漆；厨房及卫生间为瓷砖地面，瓷砖墙面，铝扣板吊顶。估价对象进户门为防盗门，内门为木质防盗门，断桥铝窗户。

五、价值时点

2017 年 09 月 13 日

六、价值类型

本次估价采用的市场价值标准为估价对象房地产在公开市场上最可能形成的客观合理价格

七、估价原则

在遵循公正、独立、客观原则的前提下，具体依据原则如下：

1、独立、客观、公正原则

独立、客观、公正原则是指要求站在中立的立场上，实事求是、公平正直地评估出对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格的原则。

2、合法原则

合法原则是指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的原则。

3、价值时点原则

价值时点原则是指要求估价结果是在根据估价目的确定的某一特定

时间的价值或价格的原则。

4、替代原则

替代原则是指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的原则。

5、最高最佳利用原则

最高最佳利用原则是指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的原则。

6、最高最佳利用

房地产在法律上允许、技术上可能、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。

7、谨慎原则

谨慎原则是指要求在影响估价对象价值或价格因素存在不确定性的情况下对其作出判断时，应充分考虑其导致估价对象价值或价格偏低的一面，慎重考虑其导致估价对象价值或价格偏高的一面的原则。

八、估价依据

（一）相关法律、法规及技术规范约束性文件

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》；
- 3、《中华人民共和国物权法》；
- 4、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；
- 5、《中华人民共和国资产评估法》；
- 6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

（二）估价委托人所提供的资料

- 1、磁县人民法院委托书（2017）磁技委字第 175 号；
- 2、委托方提供的《新建商品房网签备案情况查询》；

3、委托方提供的其他资料。

（三）估价机构搜集的有关资料

- 1、估价对象所在区域状况等方面资料；
- 2、估价对象自身条件资料；
- 3、估价人员现场勘查、收集的其他资料；
- 4、估价人员工作实践掌握的有关资料。

九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法、基准地价修正法等，有条件选用比较法进行估价的，应用比较法为主要方法；有收益房地产采用收益法作为其中的一种方法进行估价。在无市场依据或市场依据不充分而不适宜用比较法、收益法、假设开发法进行估价的情况下，可采用成本法进行估价。

估价对象为住宅用途，区域内类似房地产交易市场活跃，案例材料较多，且较易获取，同时估价对象存在潜在的出租收益，所以本次估价采用比较法和收益法作为其估价方法；然后综合两种方法的评估结果来确定其最终价格。

比较法是将估价对象房地产与在近期已经发生了交易的类似房地产加以比较对照，从已经发生了交易的类似房地产的已知价格，修正得出估价对象房地产价格的一种估价方法。

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。

十、估价结果

根据《房地产估价规范》及现场勘查情况，估价人员在充分分析估价对象所在区域的房地产价值影响因素和掌握的房地产市场交易相关资料的基础上，按照房地产估价的基本原则和估价程序，选择合适的估价方法，评估得到估价对象在本次价值类型、设定用途、使用年限条件下，

在价值时点 2017 年 09 月 13 日的房地产单价为 6807 元/平方米。

则：待估房地产总价值 = $6807 \times 123.09 = 837874$ 元，大写人民币捌拾叁万柒仟捌佰柒拾肆元整。

十一、估价人员

估价师

签章

周艳丰

郑 伟

十二、实地查勘期

2017 年 09 月 13 日

十四、估价作业期

2017 年 09 月 13 日至 2017 年 09 月 22 日

十五、估价报告应用的有效期

本估价报告及估价结果自出具报告之日起半年内有效，但有效期内如估价对象的自身条件、房地产市场或其他影响待估房地产价值的因素发生重大变化，则本估价报告及估价结果必须做相应调整。

邯郸市诚信房地产价格评估有限公司

2017 年 09 月 22 日

附 件

附件一：磁县人民法院委托书复印件

附件二：《新建商品房网签备案情况查询》复印件

附件三：房地产估价现场查勘表复印件

附件四：估价对象位置示意图

附件五：估价对象现状照片

附件六：估价机构营业执照及资质证书复印件

附件七：房地产估价师注册证书复印件