

致估价委托人函

黄骅市人民法院：

受贵院的委托，我公司对郭俊勤名下位于 205 国道东侧阳光骏景小区 26 号楼 1 单元 101 室的住宅用途房地产的市场价值进行了评估。根据《房屋所有权证存根》载明，估价对象房屋所有权人为郭俊勤，建筑面积为 136.56 平方米。经过实地查勘和市场调查，我公司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，依据各项法律、法规文件及技术标准，遵循独立、客观、公正、合法的原则，按照严谨的估价程序，选择比较法和收益法分析、测算估价对象以 2020 年 8 月 3 日为价值时点的市场价值。其目的是：为黄骅市人民法院受理齐皓毅申请执行郭俊勤、朱丽英一案提供房地产市场价值参考。

注册房地产估价师遵循估价原则，按照估价程序，在本次估价假设和限制条件的前提下，通过对影响房地产价值的因素进行综合分析和科学测算，综合确认估价对象在价值时点的房地产市场价值为 105.26 万元，大写人民币：壹佰零伍万贰仟陆佰元整。评估单价为 7708 元/平方米。详见下表：

估价结果一览表

币种：人民币

房屋所有权人	《房屋所有权证》号	房屋坐落	所在层/总层数	证载用途	建筑面积(平方米)	评估单价(元/平方米)	评估总价(万元)
郭俊勤	房权证盐权字第 135884 号	205 国道东侧阳光骏景小区 26 号楼 1 单元 101 室	1/6	住宅	136.56	7708	105.26
合计		——	——	——	136.56		105.26

(估价结果单价取整至元、总价取整至百元。)

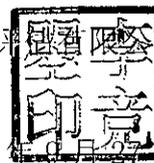
特别提示：

1. 本估价结果仅为黄骅市人民法院受理齐皓毅申请执行郭俊勤、朱丽英一案提供房地产市场价值参考，用于其他目的估价报告无效。

2. 本报告交付委托人估价报告原件一式五份，报告复印件无效。

特此函告。

河北首泽石房地产资产评估有限公司
法定代表人：



2020年8月25日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价假设和限制条件.....	2
三、估价结果报告.....	4
(一) 估价委托人.....	4
(二) 房地产估价机构.....	4
(三) 估价目的.....	4
(四) 估价对象.....	4
(五) 价值时点.....	5
(六) 价值类型.....	5
(七) 估价原则.....	6
(八) 估价依据.....	6
(九) 估价方法.....	8
(十) 估价结果.....	9
(十一) 注册房地产估价师.....	10
(十二) 实地查勘期.....	10
(十三) 估价作业期.....	10
四、估价技术报告（估价机构存档）.....	11
五、附 件.....	11

一、估价师声明

注册房地产估价师根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

1. 注册房地产估价师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、意见和结论是注册房地产估价师独立、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估价假设和限制条件的限制。

3. 注册房地产估价师与本估价报告中的估价对象没有现实或潜在的利益，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. 注册房地产估价师依照《中华人民共和国资产评估法》、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)、中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

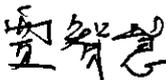
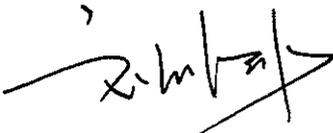
5. 我公司于 2020 年 8 月 3 日派注册房地产估价师刘非非、贾智慧对估价对象进行了实地查勘及相关资料的搜集工作。并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。我们已对估价对象的法律权属状况给予必要的关注，对估价对象的法律权属资料进行了必要的查验。

6. 没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7. 注册房地产估价师承诺在按委托人所提供的基础资料条件下，对本报告中选用的估价方法及其应用在其有效期内的合理性负责。

8. 当事人收到本报告之日起 5 日内，如对本报告有异议，可书面向法院提出复核申请。

注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 字	日 期
贾智慧	1320060032		2020.9.27
刘非非	1320170095		2020.9.27

二、估价假设和限制条件

（一）一般假设

1. 估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 买卖双方的交易目的都是追逐自身最大经济利益，在适当的期间完成谈判和交易，洽谈交易期间房地产价值将保持稳定。交易双方都具有完全市场信息，对交易对象具有必要的专业知识，不考虑特殊买家的附加出价。
3. 注册房地产估价师已对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值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，假定估价对象能正常安全使用。
4. 市场供应关系、市场结构保持稳定、未发生重大变化或实质性改变。
5. 本次估价中估价对象权属来源于委托人提供的《房屋所有权证存根》，委托人应对其提供资料的真实性、准确性、合法性、完整性负责，假定委托人提供的资料是真实的、准确的、合法的和完整的。若与实际不符，应据实调整评估值。因其不实造成的影响，本公司不承担任何责任。

（二）未定事项假设

本次估价的估价对象不存在未定事项，故本次估价报告无未定事项假设。

（三）背离事实假设

本次估价的估价对象不存在背离事实假设，故本次估价报告无背离事实假设。

（四）不相一致假设

本次估价的估价对象不存在不相一致事项，故本次估价报告无不相一致事项假设。

（五）依据不足假设

本次估价的估价对象不存在依据不足假设，故本次估价报告无依据不足假设。

（六）估价报告使用限制条件

1. 本估价报告按照既定目的提供给委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新估价。
2. 本估价报告结论自估价报告出具之日起至2021年9月26日前有效，本公司对逾期报告书不承担责任。价值时点之后、有效期之内或超过报告有效期，估价对象、国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生重大变化，对估价结果产生明显影响时，委托人应及时聘请房地产评估机构对估价结果作相应调整或重新估价。

3. 未经本公司允许，不得向委托人和估价报告使用者和报告审查部门之外的单位和个人提供本报告；报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用。

4. 本报告由河北首佳石房房地产资产评估有限公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、注册房地产估价师签字后方可使用，估价机构仅对本报告的原件承担责任，对任何形式的复制件不认可且不承担责任。

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

名称：黄骅市人民法院

联系方式：0317-5811571

(二) 房地产估价机构

名称：河北首佳石房房地产资产评估有限公司

统一社会信用代码：91130102601215373M

法定代表人（执行事务合伙人）：李竞翌

住所：河北省石家庄市长安区中山东路 447 号建华城市广场 A 座 1602 室

备案等级：一级

证书编号：冀建房估（石）10 号

有效期限：截至 2021 年 6 月 28 日

联系人：刘非非

联系电话：0311-89278677

(三) 估价目的

本次估价仅为黄骅市人民法院受理齐皓毅申请执行郭俊勤、朱丽英一案提供房地产市场价值参考提供房地产市场价值参考。

(四) 估价对象

1. 估价对象范围：

《房屋所有权证存根》复印件中载明的郭俊勤位于 205 国道东侧阳光骏景小区 26 号楼 1 单元 101 室的住宅用途的房地产，建筑面积为 136.56 平方米。

2. 估价对象基本状况：

(1) 名称：阳光骏景小区；

(2) 坐落：205 国道东侧阳光骏景小区 26 号楼 1 单元 101 室；

(3) 规模：建筑面积 136.56 m²；

(4) 实际用途：住宅；

(5) 权属：房屋所有权人郭俊勤。

3. 土地基本状况：

(1) 名称：205 国道东侧阳光骏景小区 26 号楼 1 单元 101 室分摊的土地；

- (2) 土地所有权/土地使用权：国家所有/郭俊勤；
- (3) 用途：城镇住宅用地；
- (4) 形状：形状规则；
- (5) 地形地势：平坦；
- (6) 开发程度：“七通”（通路、通电、通上水、通下水、通暖气、通天然气、通讯）及场地平整。

4. 建筑物基本状况：

- (1) 名称：阳光骏景小区；
- (2) 坐落：205 国道东侧阳光骏景小区 26 号楼 1 单元 101 室；
- (3) 规模：建筑面积 136.56m²；
- (4) 用途：住宅；
- (5) 层数：总层数 6 层，估价对象位于 1 层；
- (6) 建筑结构：混合结构；
- (7) 装饰装修：估价对象所在楼外墙刷涂料，楼道内墙面刷白，水磨石地面。室内客厅及餐厅地砖地面，墙面刷白，灯池吊顶。卧室内木地板地面，墙面刷白，屋顶刷白。厨房卫生间地砖地面，墙砖到顶，PVC 吊顶；
- (8) 设施设备：建筑物内有供水、供电、供暖等设施设备；
- (9) 空间布局：估价对象布局合理；
- (10) 使用及维护状况：至价值时点房屋所有权人自用，维护状况良好；
- (11) 完损状况：无明显的损毁状况，现状良好，可正常使用。

（五）价值时点

根据协商，实地现场查勘之日为价值时点，价值时点为 2020 年 8 月 3 日。

（六）价值类型

本次评估房地产市场价值。

市场价值是房地产在满足下列假设条件下进行交易最可能的价格：

（1）适当营销，即估价对象以适当的方式在市场上进行了展示，展示的时间长度可能随着市场状况而变化，但足以使估价对象引起一定数量的潜在买者的注意。

（2）熟悉情况，即买方和卖方都了解估价对象并熟悉市场行情，买方不是盲目地购买，卖方不是盲目地出售。

(3) 谨慎行事，即买方和卖方都是冷静、理性、谨慎的，没有感情用事。

(4) 不受强迫，即买方和卖方都是出于自发需要进行估价对象交易的，买方不是急于购买（不是非买不可），卖方不是急于出售（不是非卖不可），同时买方不是被迫地从特定的卖方那里购买估价对象，卖方不是被迫地将估价对象卖给特定的买方。

(5) 公平交易，即买方和卖方都是出于自己利益的需要进行估价对象交易的，没有诸如亲友之间、母子公司之间、业主与租户之间等特殊或特别的关系，不是关联交易。

（七）估价原则

房地产估价必须遵守独立、客观、公正；合法；价值时点；替代；最高最佳利用原则。在此前提下，本次估价我们具体依据如下估价原则：

1. 独立、客观、公正原则

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

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

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

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

要求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的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、经济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。

（八）估价依据

1. 法律、法规、文件依据：

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号）；

(2) 《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）；

- (3) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 28 日第十三届全国人民代表大会第十二次会议第三次修正）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日第十三届全国人民代表大会第十二次会议修订）；
- (5) 《河北省土地管理条例》（2014 年 9 月 26 日河北省第十二届人民代表大会常务委员会第十次会议第六次修正）；
- (6) 《纳税人提供不动产经营租赁服务增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 16 号）；
- (7) 《中华人民共和国城市维护建设税暂行条例》（国发[1985]19 号）；
- (8) 《国务院关于统一内外资企业和个人城市维护建设税和教育费附加制度的通知》（国发[2010]35 号）；
- (9) 《河北省人民政府关于修改〈河北省地方教育附加征收使用管理规定〉的决定》（河北省人民政府令〔2012〕第 13 号）；
- (10) 《中华人民共和国房产税暂行条例》（1986 年 9 月 15 日国务院发布）；
- (11) 《关于增值税小规模纳税人有关税收政策的通知》（冀财税〔2019〕6 号）；
- (12) 《司法鉴定程序通则》；
- (13) 《全国人民代表大会常务委员会关于司法鉴定管理问题的决定》（2005 年 2 月 28 日第十届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议通过）；
- (14) 《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）；
- (15) 《最高人民法院关于人民法院网络司法拍卖若干问题的规定》（法释〔2016〕18 号）；
- (16) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干问题》（法释〔2011〕21 号）；
- (17) 《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（2009 年 8 月 24 日由最高人民法院审判委员会第 1472 次会议通过）；
- (18) 《最高人民法院关于对外委托鉴定、评估、拍卖等工作管理规定》（法办发〔2007〕5 号）；
- (19) 《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》（法释〔2004〕16 号）。

2. 技术规范依据:

- (1) 中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T50291-2015);
- (2) 中华人民共和国国家标准《房地产估价基本术语标准》(GB/T50899-2013)。
- (3) 中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)

3. 估价委托人提供的资料:

- (1) 黄骅市人民法院委托书;
- (2) 《房屋所有权证存根》复印件;

4. 其他依据:

- (1) 注册房地产估价师实地查勘资料;
- (2) 注册房地产估价师进行市场调查所搜集掌握的有关资料。

(九) 估价方法

1. 估价方法的选用:

根据《房地产估价规范》，根据已明确的估价目的及估价对象，可采用比较法、收益法、成本法、假设开发法以及这些估价方法的综合运用。

根据委托人提供的资料及评估人员查看、调查收集的有关资料，经综合分析比较，此次评估采用了比较法、收益法确定该房地产的市场价值，主要出于以下考虑：一是估价对象周边的同类型房地产交易实例较多，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，能够客观地反映估价对象公开市场价格水平，适宜采用比较法进行评估；二是估价对象可对外出租产生收益，且估价对象所在区域的类似房地产出租成交较活跃，具备采用收益法进行评估的条件，适宜采用收益法进行评估。

未选用方法的理由:

成本法：估价对象为住宅用途房地产，现时住宅房地产价格与成本关联性弱，房地产的开发成本不能准确反映房地产的实际市场价值。且估价对象的同类房地产交易较多，租赁市场活跃，不符合成本法的适用条件，故不适宜采用成本法作为评估方法。

假设开发法：估价对象属于建成并已投入使用的房地产，维护使用状况良好，无再开发潜力，故不适宜采用假设开发法作为评估方法。

出于以上考虑，本次估价宜采用比较法、收益法进行测算。最后，将上述两种方法的计算结果进行综合分析，确定估价对象的房地产单价和总价。

2. 估价方法定义：

(1) 比较法

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。

(2) 收益法

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

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜、合理的估价方法，通过实地查勘和调研，进行数据分析、测算，结合估价人员估价经验与影响房地产市场价格因素进行分析，综合评定在假设限制条件及市场条件下，估价对象房地产评估总价 105.26 万元，壹佰零伍万贰仟陆佰元整。评估单价 7708 元/平方米。评估结果详见下表。

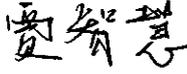
估价结果一览表

币种：人民币

房屋所有权人	《房屋所有权证》号	房屋坐落	所在层/总层数	证载用途	建筑面积 (平方米)	评估单价 (元/平方米)	评估总价 (元)
郭俊勤	房权证盐权字第 135884 号	205 国道东侧 阳光骏景小区 26 号楼 1 单元 101 室	1/6	住宅	136.56	7708	105.26
合计		——	——	——	136.56		

(估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。)

(十一) 注册房地产估价师

姓 名	注册号	签 字	日 期
贾智慧	1320060032		2020.9.27
刘非非	1320170095		2020.9.27

(十二) 实地查勘期

实地查勘估价对象日期为 2020 年 8 月 3 日。

(十三) 估价作业期

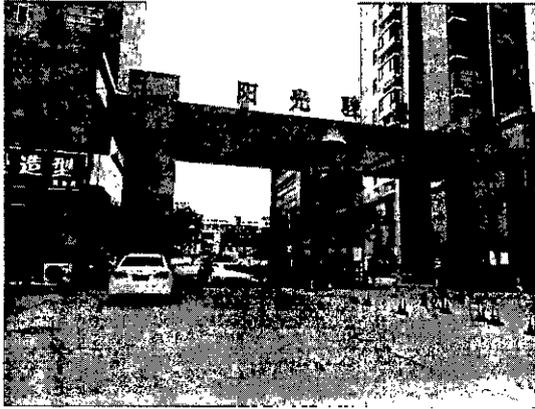
2020 年 8 月 3 日至 2020 年 9 月 27 日。

四、估价技术报告（估价机构存档）

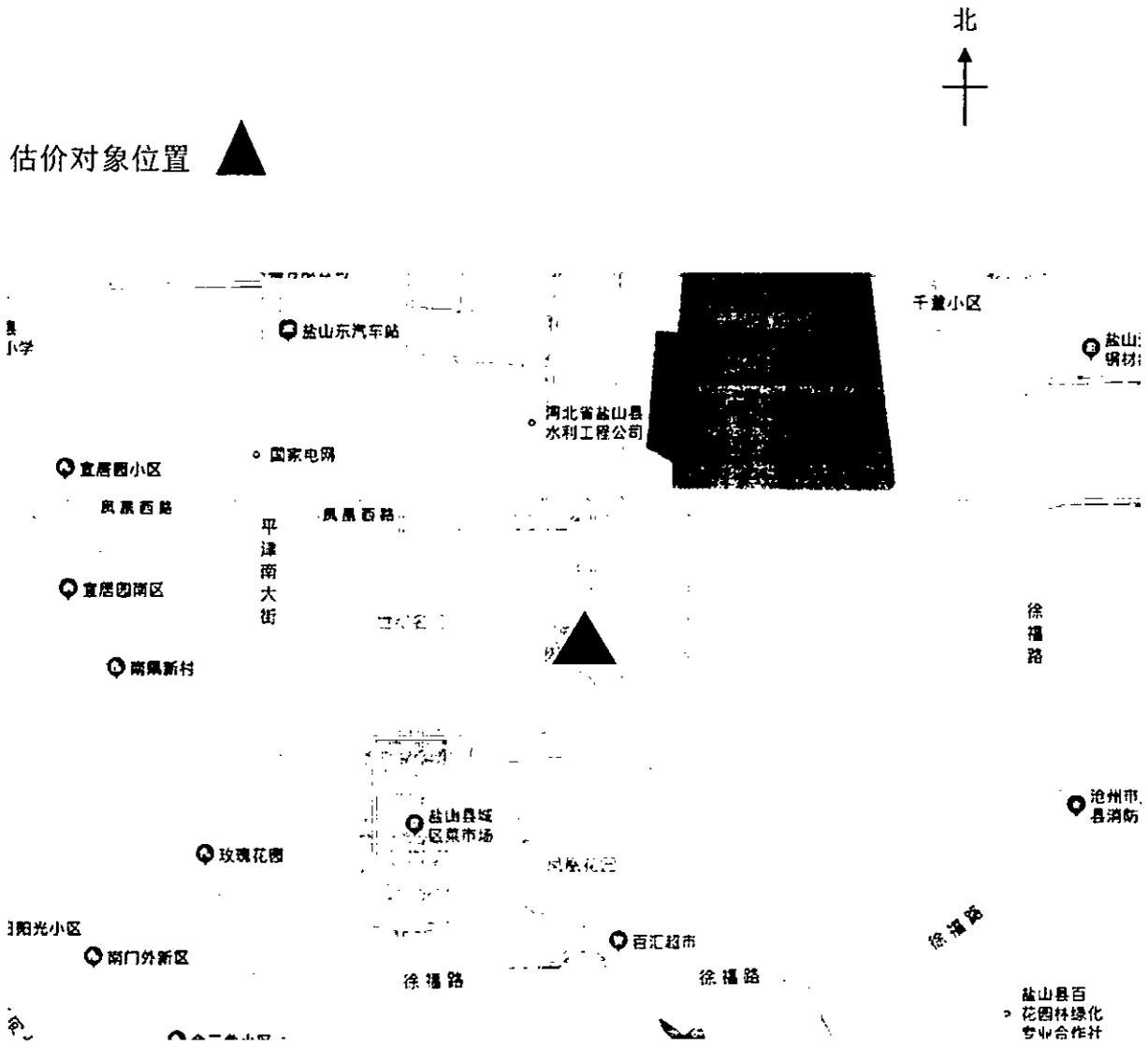
五、附 件

- (1) 估价对象现场勘查照片；
- (2) 估价对象所处位置示意图；
- (3) 黄骅市人民法院委托书；
- (4) 《房屋所有权证存根》复印件
- (5) 变更登记通知书复印件；
- (6) 估价机构营业执照复印件；
- (7) 估价机构备案证书复印件；
- (8) 注册房地产估价师估价资格证书复印件。

估价对象现场勘查照片



估价对象所处位置示意图

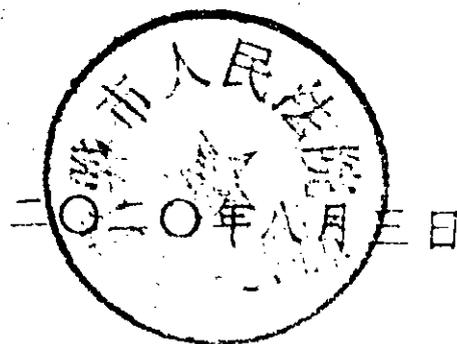


黄骅市人民法院

委 托 书

石家庄石房房地产评估事务所有限公司：

我院受理的齐皓毅申请执行郭俊勤、朱丽英一案，需要对郭俊勤所有的位于盐山县阳光骏景小区26号楼1单元101室的价格进行评估。现将有关材料送去，请指派有关专业人员进行鉴定，提出书面鉴定意见并在鉴定书上签名（盖章），加盖单位公章。鉴定结束后请将鉴定报告送黄骅市人民法院。



联系电话：0317-5811571

盐山县房屋所有权证存根

乡(镇)

房权证 盐权字第 135884 号

所有权人	<u>郭俊勤</u>	所有权牌编号第	号
座落	<u>201国道东段(镇)阳光佳景小区</u>		村(单位) 街
(地)号	<u>21</u>	产别	<u>私有房产</u>

共有权保持证摘要

权利人	共有份额	共有权保持证号	备注
		字第 号	

房屋间数	结构	房屋总层数	所在层次	建筑面积(m ²)	设计用途	建购年代	备注
<u>26</u>	<u>混居</u>	<u>6</u>	<u>1</u>	<u>136.56</u>	<u>住宅</u>	<u>2008</u>	

土地使用情况摘要

地证号	使用土地面积	平方米合	亩
权利性质	使用年限	年 月 日至	年 月 日
证人	郭俊勤	校核人	
证人签章	<u>郭俊勤</u>	领证日期	<u>2012年11月5日</u>

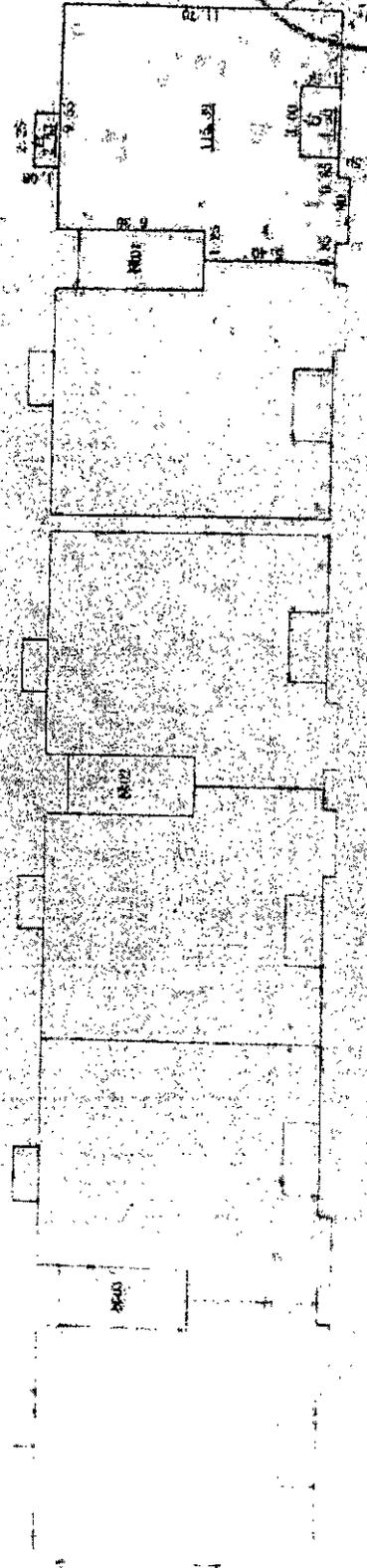
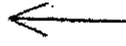
盐山县房屋产权产籍管理所 编号: 00007145

房屋分户平面图

房屋分户平面图

户号	21-70	结构	混合
幢号	26		
		建筑面积, m ²	136.56

北



030023



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91130102601215373M



扫描二维码登录
“国家企业信用信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、
监管信息。

副本编号：1-1

名称 河北首佳石房房地产资产评估有限公司

注册资本 伍佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

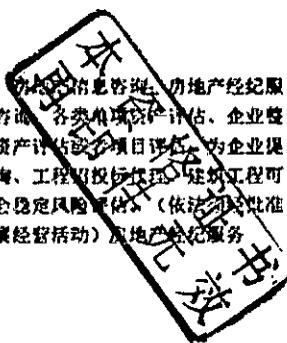
成立日期 2001年01月11日

法定代表人 李竞烈

营业期限 2001年01月11日至 2025年01月10日

经营范围 房地产评估；土地评估；资产评估；财务信息咨询；房地产经纪服务；土地规划信息咨询；企业管理咨询；各类单项资产评估；企业整体资产评估以及市场所需要的其他资产评估项目评估；为企业提供破产清算咨询服务；工程造价咨询、工程招投标代理、建筑工程可行性研究报告、政府采购代理、社会稳定风险评估。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）房地产经纪服务

住所 河北省石家庄市长安区中山东路447号建华城市广场A座1602室



登记机



2020年8月5日



中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北首佳石房房地产资产评估有限公司

法定代表人：李竞翌
(执行事务合伙人)

住所：河北省石家庄市长安区中山东路447号建华城市广场A座1602室

邮政编码：050000 电话：0311-85365360

统一社会信用代码：91130102601215373M 组织形式：有限责任公司

注册资本：500万元 备案等级：一级
(出资数额)

证书编号：冀建房估(石)10号

有效期限：2021年6月28日

本资格证书
再印件无效



企业最新信息
可通过扫描二维码查询



发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2020年8月12日

准予变更登记通知书

(石市长) 登记内变核字 (2020) 第
19050 号

河北首佳石房房地产资产评估有限公司：

经审查，因吸收合并而提交的 河北首佳石房房地产资产评估有限公司 的 监事备案、法定代表人变更、投资人(股权)变更、董事备案、章程备案、经营范围变更、经理备案、名称变更 变更登记申请，申请材料齐全，符合法定形式，我局决定准予变更登记。我局将于 10 日内通知你单位换领营业执照。

合并前公司：石家庄石房房地产评估事务所有限公司



2020年8月5日

(本通知适用于因公司吸收合并而办理存续公司的变更登记)

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00234832

姓名 / Full name

贾智慧

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

132433197601297623

注册编号 / REGISTRATION No.

139060032

执业机构 / Firm

河北首佳石房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-4-11

持证人签名 / Bearer's signature



本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00234820

姓名 / Full name

刘非非

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

131127198810285231

注册编号 / REGISTRATION No.

1320170099

执业机构 / Firm

河北首佳石房地产资产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's signature

