

致估价委托人函

石家庄市裕华区人民法院：

受贵院的委托，我对位于保定市定州市北环路一品佳苑 5-1-2703 室，地上建筑面积 137.51 平方米的住宅用途房地产的市场价值进行了评估。我公司估价人员对估价对象进行了详实的实地查看和有关资料的收集工作，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，结合该估价对象的建造年代、建筑结构、配套设施、功能、用途等因素和估价委托人提供的有关资料等，遵循独立、客观、公开、公平、公正、合法的原则，按照必要的估价程序，通过进行科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认估价结果如下：

- 1、**估价目的：**为估价委托人了解涉案房地产客观市场价值提供参考依据
- 2、**价值时点：**2020 年 12 月 14 日（完成实地查勘之日）。
- 3、**估价方法：**比较法、收益法。
- 4、**价值类型：**市场价值
- 5、**估价结果：**房地产评估总价 88.36 万元，人民币大写捌拾捌万叁仟陆佰元整，

详细结果如下表：

序号	设计用途	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	房地产市场价格 (万元)	备注
1	住宅	5-1-2703	137.51	6426	88.36	
合计			137.51		88.36	

（币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至百元。）

6、**特别提示：**本报告交付估价委托人估价报告原件一式肆份，报告复印件无效。本估价报告结论自估价报告出具之日起一年内有效，本公司对逾期报告书不承担责任。

特此
函告

河北德信行房地产资产评估有限公司

法定代表人：

2020 年 12 月 30 日

三、估价结果报告

(一) 估价委托人

估价委托人：石家庄市裕华区人民法院
地 址：石家庄市裕华区裕宁街 77 号
联系电话：(0311)88706181

(二) 估价机构

名 称：河北德信行房地产资产评估有限公司
法定代表人：程永坤
注册地址：石家庄市长安区建华北大街 28 号中恒大厦商业办公楼 1 单元 2401 室
备案等级：壹级
备案编号：冀建房估（石）40 号
联系人：韦军平
联系电话：0311-87888655

(三) 估价目的

石家庄市裕华区人民法院在执行白少凡与河北煦达房地产开发有限公司劳务合同纠纷一案中，需确定位于保定市定州市北环路一品佳苑 5-1-2703 室房地产的市场价。特委托河北德信行房地产资产评估有限公司对涉及的房地产进行评估，为估价委托人了解涉案房地产客观市场价值提供价格参考依据。

(四) 估价对象

1、估价对象范围

据估价委托人委托，本次估价范围为坐落于保定市定州市北环路一品佳苑 5-1-2703 室的房地产，房地产地上建筑面积 137.51 平方米。此次评估包含房产所有权和其所占用或分摊的土地使用权价值。

2、估价对象位置

估价对象是指位于保定市定州市北环路一品佳苑 5-1-2703 室的房地产，坐落于清风北街东侧、兴定东路北侧。

3、估价对象权益状况描述

至价值时点，根据估价委托人提供的资料及介绍，估价对象并未办理正式房地产权属证件。

本次评估房地产建筑面积是根据估价委托人提供的保定市定州市北环路一品佳

苑 5-1-2603 室《房屋买卖合同》复印件为依据，根据《房屋买卖合同》复印件记载保定市定州市北环路一品佳苑 5-1-2603 室的建筑面积为 137.51 平方米。

4、估价对象实物状况

土地状况：估价对象所属宗地占地面积适中，土地形状较规则，地势平坦，场地较平整，地质条件较好。估价对象区域内基础设施完善，达到“七通一平”水平。

建筑物状况：根据现场查看，估价对象与石家庄市裕华区人民法院委托书（（2020）冀0108执恢538号）中载明位置与实际位置一致。估价对象所在住宅楼为钢混结构，总高27层，估价对象位于27层，一梯三户，建筑质量较好。单元楼外墙面刷涂料，楼宇对讲门，入户防盗门；公共区域内墙刷涂料，地砖地面，顶棚刷涂料。估价对象室内平面布局合理，层高约2.8米，南北朝向，采光通风状况良好。室内未进行装修，房屋装修状况为毛坯装修。

（五）价值时点

依据《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语标准》确定价值时点为现场勘察之日2020年12月14日。

（六）价值类型

根据《房地产估价规范》和估价目的，本次评估采用公开市场价值标准。房地产估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点2020年12月14日的房地产市场价格。

价值内涵：包括土地使用权价值及房产所有权价值、装饰装修价值。其中土地使用权价值受剩余使用年限、法定用途的限制，包含必要的基础设施及道路通行权等；房产价值包含房屋以及水、电、暖等共有、共用设备设施的价值。

（七）估价原则

在遵循独立客观、公正、公平、公开、科学的工作原则的前提下，我们具体依据如下估价技术原则：

- 1、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 评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值及价格；
- 3、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 评估价值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；

5、最高最佳利用原则 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，最高最佳利用状况包括最佳的用途、规模和档次，应按法律上允许、技术上可能、财务上可行、价值最大化的次序进行分析、筛选或判断确定。

（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》；
- （2）、《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）、石家庄市裕华区人民法院委托书（（2020）冀0108执恢538号）；
- （2）、《房屋买卖合同》复印件；
- （3）、其他相关资料。

4、估价方搜集的有关资料

- （1）、现场查看资料及现场拍摄照片；
- （2）、当地房地产市场情况。

（九）估价方法选用及定义

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、假设开发法等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》和《房地产估价基本术语标准》的要求，根据当地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。

根据此次估价目的，结合估价委托人提供资料及评估人员查看、调查收集的有关资料，经综合分析比较后，此次评估我们采用了比较法和收益法综合确定该房地产的市场价值。

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，其亦可以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、估价方法定义及公式：

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:

$$V=A \times j \times t \times q \times g$$

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:

$$V = \sum_{i=1}^t \frac{A_i}{(1+Y_i)^i} + \frac{V_t}{(1+Y_t)^t}$$

式中 V—收益价值(元,元/m²); A_i—期间收益(元,元/m²);
V_t—期末转售收益(元,元/m²); Y_i—未来第 i 年的报酬率(%);
Y_t—期末报酬率(%); t—持有期(年)。

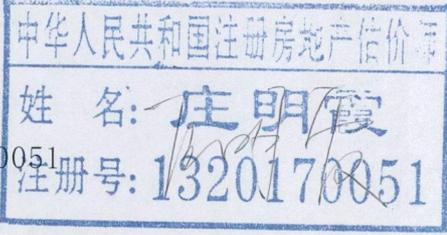
(十) 估价结果

估价人员根据估价目的,遵循估价原则,采用适宜、合理的估价方法,通过实地勘察和调研,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,综合评定在满足假设限制条件及公开市场条件下,估价对象房地产价值为 88.36 万元,人民币大写捌拾捌万叁仟陆佰元整,详细结果如下表:

序号	设计用途	房号	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元/m ²)	房地产市场价格 (万元)	备注
1	住宅	5-1-2703	137.51	6426	88.36	
合计			137.51		88.36	

(币种:人民币;估价结果单价取整至元、总价取整至百元。)

(十一) 估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
庄明霞	1320170051	 姓名: 庄明霞 注册号: 1320170051	2020年12月30日
王宇新	1320170035	 姓名: 王宇新 注册号: 1320170035	2020年12月30日

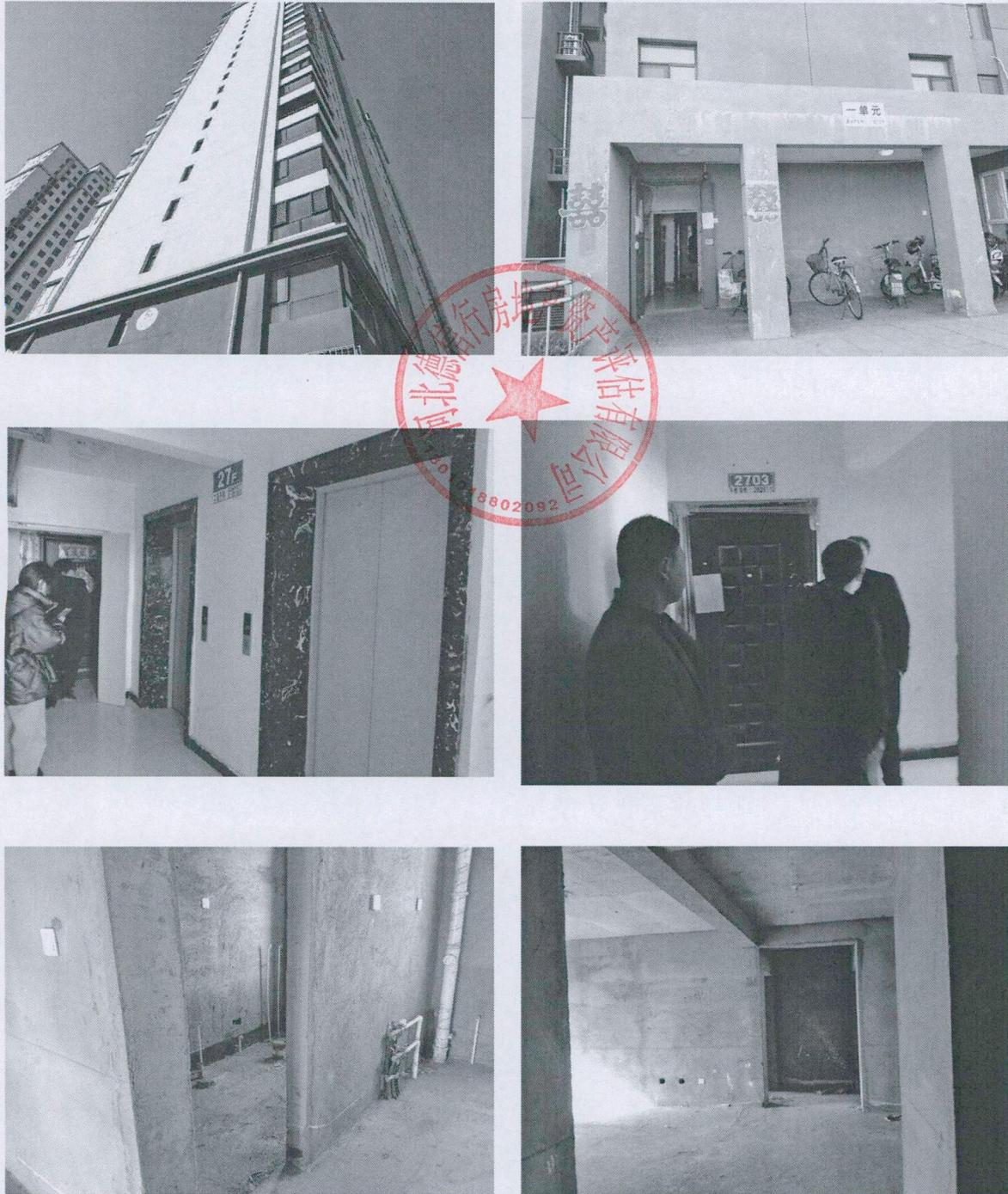
(十二) 实地查勘期

自 2020 年 12 月 14 日至 2020 年 12 月 14 日

(十三) 估价作业期

自 2020 年 12 月 14 日至 2020 年 12 月 30 日

估价对象实地查勘情况和现场照片



注册房地产估价师王宇新、庄明霞于 2020 年 12 月 14 日对估价对象进行了实地查勘

