

致委托方函

晋州市人民法院：

接受贵单位的委托，我公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》(GB/T 50291-2015)等有关政策、法规，对贵单位委托的估价对象进行了评估。

估价对象：根据委托方提供的《房产登记信息查询情况说明》，房屋权利人为师建东，共有方式单独所有，不动产证号 02321005966，房屋座落于中兴路南，幢号北 2，房号 03-0501，房屋结构混合，所在层 5，总层数 6，建筑面积 137.14 平方米，规划用途成套住宅。

价值时点：2022 年 7 月 7 日

估价目的：为委托方执行任江波与师建东借款合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价格。

估价结果：本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过现场查勘、测算，结合估价经验，并对影响房地产价格因素进行分析，对估价对象进行了估价，确认委估对象房地产在价值时点的市场价值为人民币陆拾壹万捌仟伍佰元整（¥61.85 万元），住宅单价为人民币 4510 元/平方米。

本次评估交付委托方评估报告原件五份。

当事人或者其他利害人对评估报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向人民法院提出。

河北嘉城房地产评估有限公司

法定代表人：王欣

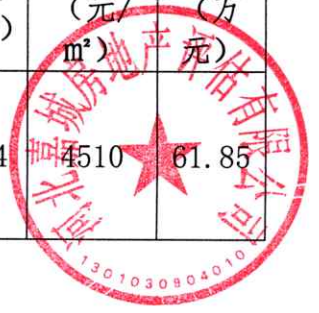
2022 年 9 月 10 日



房地产评估结果明细表

币种：人民币

案件名称	不动产权证号	权利人	房屋坐落	总层数	所在层	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
任江波与师建东借款合同纠纷一案	02321005966	师建东	晋州市中兴路南	6	5	住宅	137.14	4510	61.85



估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本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利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见；
- 4、我们依照中华人民共和国国家标准GB/T50291-2015《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、本次评估价值时点2022年7月7日，估价师已在2022年8月22日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查，并做了实地查看记录和现状拍照。但该实地查看仅限于其外部及可能情况下的内部情况。估价人员不承担对评估标的物建筑结构、质量等状况进行调查的责任和其他被遮盖、未暴露及难于接触到部分进行检视的责任；
- 6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助；
- 7、本项评估仅对委估房地产价值做出合理估价，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；
- 8、委托方对提供的资料的真实性负责；因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和评估人员不承担相关的责任；
- 9、如对报告有异议，应自收到之日起五日内以书面形式向人民法院提出。

10、参加本次评估的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
钱晓会	1320140112	钱晓会	2022年9月10日
石预超	1320190126	石预超	2022年9月10日

估价的假设和限制条件

1、一般假设

(1) 本次估价，估价委托人提供了《房产登记信息查询情况说明》复印件。本次估价假定上述资料合法、真实、准确、完整。

(2) 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。

(3) 注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经现场查勘观察，估价对象房屋建筑面积与《房产登记信息查询情况说明》记载建筑面积大体相当。

(4) 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- 1) 交易双方自愿地进行交易；
- 2) 交易双方处于利己动机进行交易；
- 3) 交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 4) 交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

2、未定事项假设

本次评估，无未定事项假设。

3、背离事实假设

本次估价价值时点为 2022 年 7 月 7 日，完成实地查勘日期为 2022 年 8 月 22 日，价值时点与完成实地查勘日期不一致，本次估价假定价值时点房地产状况与完成实地查勘之日的状况一致。假定价值时点房地产状况和实地勘查日房地产状况一致。

4、不相一致假设

房产登记信息查询情况说明上记载评估对象总层数6层，经评估师勘查实际为地上5层地下1层。估价对象登记所在层为5层，实际为地上4层，评估时以地上4层进行测算。

5、依据不足假设

估价对象尚未取得《不动产权证书》，委托方提供了《房产登记信息查询情况说明》。本次评估以委托方提供的《房产登记信息查询情况说明》为准，住宅建筑面积为137.14平方米，证载位于5层实际位于地上4层。

现场勘查时被执行人未到现场，评估人员未能进入室内进行勘察，只对估价对象室外进行了拍摄，室内未进行拍摄的部分经与委托方协商按照一般装修进行评估（住宅：瓷砖地面、墙面刷白，水、电、暖等配套设施齐全）。

6、估价报告使用限制

(1) 本估价报告仅用于估价委托人执行任江波与师建东借款合同纠纷一案提供房地产市场价值参考，不得用于其他用途。

(2) 本估价报告自出具之日起一年内有效，即自二〇二二年九月十日起至二〇二三年九月九日止。但在价值时点后报告有效期内，估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显影响时，不能直接使用本估价结果；自出具之日起超过一年，需重新进行估价。

(3) 本估价报告专为估价委托人所使用，未经本估价机构同意，不得向估价委托人和报告审查部门之外的单位和个人提供；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。

(4) 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关约定由估价机构存档并在必要时提供给估价委托人。

(5) 本报告必须经估价机构加盖公章、至少两名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概不认可且不承担责任。

房地产估价结果报告

一、委托估价方

委托人：晋州市人民法院

二、受托估价方

受托估价机构：河北嘉城房地产评估有限公司

机构地址：河北省石家庄市桥西区维明南大街 266 号恒大城 5 号商业办公楼 604 室

注册证书号：冀建房估（石）46 号

资质等级：壹级

法定代表人：王欣

联系电话：0311—86967965

三、估价对象

1、估价对象区位状况

估价对象坐落于晋州市中兴路南。区域内有新源街、世纪街、财源路等交通主干道，区域内交通便利；区域内有金时代百货超市、信和商厦，商业繁华度较优；估价对象附近有冀中花园、世纪花园等住宅小区，有河北省农村信用社晋州农商银行（新世纪商城支行）、中国农业银行（晋州新世纪商城支行）、晋州恒升村镇银行（聚财街）、晋州市和平小学、石家庄晋县三小等公共服务设施，生活便利。

2、估价对象权益状况描述

根据委托方提供的《房产登记信息查询情况说明》，房屋权利人为师建东，共有方式单独所有，不动产证号 02321005966，房屋座落于中兴路南，幢号北 2，房号 03-0501，房屋结构混合，所在层 5，总层数 6，建筑面积 137.14 平方米，规划用途成套住宅。

3、房地产状况描述

根据现场勘查，估价对象位于晋州市中兴路南，地上5层，地下1层，估价对象位于地上4层，内设步梯，外墙面贴砖，塑钢窗户。现场勘查时被执行人未到现场，评估人员未能进入室内进行勘察，只对估价对象室外进行了拍摄，室内未进行拍摄的部分经与委托方协商按照一般装修进行评估（住宅：瓷砖地面、墙面刷白，水、电、暖等配套设施齐全）。

四、估价目的：为委托方执行任江波与师建东借款合同纠纷一案提供参考依据而评估房地产市场价格。

五、价值时点：经与委托方协商价值时点确定为现场勘查日期2022年7月7日。

六、价值定义

本次评估采用的公开市场价值标准，其价格为价值时点条件下满足全部估价假设和限制条件下完全产权的公开市场价格。

本次评估价值为价值时点的正常市场价格，没有考虑未来国家宏观经济政策变化、房地产市场变化及自然力和其他不可抗力等因素、未来房产处置的风险对房产价值的影响，也没有考虑产权状况对房产价值的影响。

七、估价依据

（一）相关法律、法规和政策文件：

1、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；

3、《中华人民共和国民法典》（2021年1月1日起施行）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，2016年12月1日起施行）；

5、《河北省土地管理条例》（2005年5月27日河北省第十届人民代表大会常务委员会第十五次会议第五次修正）；

6、建设部《城市房地产转让管理规定》（2001年7月23日修改 建设

部令 45 号)；

7、《河北省建设工程计价标准》；

8、《河北省工程造价信息》有关规定；

9、《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》
(2004年11月15日发布)；

10、《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》(2011年9月7日最高人民法院发布)；

11、《司法鉴定程序通则》(司法部令第 107 号 经 2007 年 7 月 18 日
司法部部务会议审议通过，自 2007 年 10 月 1 日起施行)。

(二) 技术规程

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》；

(三) 委托方提供的有关资料；

1、河北省晋州市人民法院评估委托书；

2、估价对象的《房产登记信息查询情况说明》复印件。

(四) 估价方掌握的有关资料和估价人员实地勘察、调查所获取的资料等。

八、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，结合评
估目的对委估房地产价格进行评估。具体遵循以下原则：

1、合法原则：房地产估价以估价对象的合法产权、合法使用、合法处
分等为前提进行估价。

2、最高最佳使用原则：房地产估价以估价对象的最高最佳使用为前提
进行估价，这种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、财务上可行，
经过充分合理的论证，能使估价对象的价值达到最大的一种最可能的使用。

3、替代原则：房地产估价时要考虑同一市场上相同物品具有相同市场价值的经济学原理，对估价对象的估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

4、时点原则：房地产估价实际上只是求取某一时点的价格，估价结果必须为价值时点的客观合理价格，同时此估价结果的应用必须受价值时点的限制。

5、供求原则：不动产价格同其他物品一样，受供求关系的影响。估价时必须充分考虑到本市房地产的供求情况和可能导致供求关系变化的因素，才能对不动产价格的变化趋势做出准确的预测。

九、估价方法

根据估价目的及估价对象的状况，分别采取不同的估价方法。估价方法通常有比较法、成本法、收益法、假设开发法四种。

比较法：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；

成本法：求取估价对象在价值时点的重置价格或重建价格，扣除已经发生的实体性贬值、功能性贬值和经济性贬值

收益法：预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到价值时点后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法；

假设开发法：预计估价对象开发完成后的价值，扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

经估价人员现场查勘和对当地房地产市场情况分析，根据《房地产估价规范》，按照房地价评估的基本原则和估价程序，结合估价对象的实际

情况，估价对象为住宅用途房地产，周边同类型房地产交易实例较多，通过采用比较法修正后得出的价格水平，客观地反映该区域同类型房地产市场的成交价格水平，因此我们采用比较法评估该房地产的市场价值。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用适宜的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过现场查勘、测算，结合估价经验，并对影响房地产价格因素进行分析，对估价对象进行了估价，确认委估对象房地产在价值时点的市场价值为人民币陆拾壹万捌仟伍佰元整（¥61.85万元），住宅单价为人民币 4510 元/平方米。

房地产评估结果明细表

币种：人民币

案件名称	不动产权证号	权利人	房屋坐落	总层数	所在层	用途	建筑面积 (m ²)	单价 (元/m ²)	总价 (万元)
任江波与师建东借款合同纠纷一案	02321005966	师建东	晋州市中兴路南	6	5	住宅	137.14	4510	61.85

十一、估价人员

姓名	注册号	签名	签名日期
钱晓会	1320140112	钱晓会	2022年9月10日
石预超	1320190126	石预超	2022年9月10日

十二、实地查勘期：

2022年8月22日

十三、估价作业日期

自2022年8月22日至2022年9月10日

十四、估价报告应用的有效期

自2022年9月10日至2023年9月9日