

致估价委托人函

淄博高新区人民法院：

受贵院委托，我公司组织估价人员，于2018年6月14日至2018年6月25日，根据委估目的，遵循《房地产估价规范》，经现场勘验和科学测算，对贵院委估的位于淄博市张店区泉山小区四期56B住宅楼040602号的一套房地产进行了评估，为估价委托人执行（审理）案件提供参考依据而评估房地产的价值。现将估价情况及结果报告给贵院。

经采用比较法进行评估，估价对象房屋坐落于淄博市张店区泉山小区四期56B住宅楼040602号，根据《备案房产档案查档证明》：备案人名称：孙启宾，备案编号：200802243987D0068205，预售证号：Y01-1000144，初始产权证号：01-1084500，建筑面积为83.61 m²，在价值时点2018年6月14日估价对象房地产的市场价评估总值为58.95万元，人民币大写：伍拾捌万玖仟伍佰元整。折合每建筑平方米7050元。

注：本估价报告使用有效期限自2018年6月14日起至2019年6月13日止。

附：估价结果报告。

山东三一资产评估土地房地产估价有限公司

法人代表人

二〇一八年六月二十五日

注册房地产估价师声明

我们根据自己的良好专业知识和职业道德,在此郑重声明:

一、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。

二、本估价报告中的分析、意见和结论是我们独立、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。

三、我们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,对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

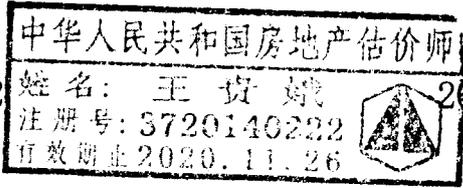
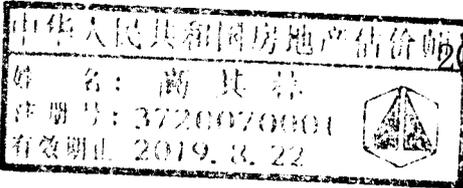
四、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》等有关标准的规定进行分析,形成意见和结论,撰写本估价报告。

五、我们参加本次估价的注册房地产估价师王贵娥、高其林于2018年6月14日已对本估价报告中的估价对象进行了实地查勘。

六、对估价委托人提供的有关材料,其真实性应由估价委托人负责,估价师不对其真实性负责。

七、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

注册房地产估价师盖章:

姓名	注册号	签章	签字时间
王贵娥	3720140222	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 王贵娥 注册号: 3720140222 有效期至: 2020.11.26	2018年6月25日
高其林	3720070001	 中华人民共和国房地产估价师 姓名: 高其林 注册号: 3720070001 有效期至: 2019.3.22	2018年6月25日

估价的假设和限制条件

一、本次估价的假设前提

(一) 一般假设

1、本次估价以估价对象现状、现用途可以正常使用为估价的假设前提。本次估价未对估价对象安全性做建筑物基础和结构上的测量和实验，也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、检测的证明，本次评估假设其无安全、环境等方面的重大质量问题。

2、本次估价是以估价委托人提供的情况和资料是真实有效的为假设前提。估价委托人应对其真实性、合法性和完整性负责。

3、假设在价值时点（2018年6月14日）的房地产市场为公开、公平的均衡市场，且在估价报告有效使用期内房地产市场价格处于平稳状态，即房地产市场无较大变化。

4、假设估价对象是在公开市场上可以自由交易为前提，即

(1) 交易双方是自愿地进行交易的；

(2) 交易双方是出于利己动机进行交易的；

(3) 交易双方有较充裕的时间进行交易；

(4) 交易双方是理性和谨慎的，并且了解交易对象、知晓市场行情；

(5) 不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价；

(6) 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、假设估价对象在价值时点的状况与在完成实地勘察之日的状况一致。

(二) 未定事项假设

估价委托方未提供土地使用证及相关材料，本次估价中土地用途、容积率、使用年期等以估价对象相关条件符合国土部门相关规定的合理范围为假设前提。

（三）背离事实假设

根据估价目的，本次估价是以估价对象为合法房地产，即已依法取得房屋所有权和依法办理国有土地使用权为假设前提；除非另有说明，本次房地产司法鉴定估价假定估价对象房地产不存在任何产权纠纷等限制条件。

（四）依据不足假设

本报告出具的价格为房地合一的价格，委托方未提供土地规划及相关材料，本次估价不对其有无及合法性作界定，估价结果中包含了土地使用权价值，本次估价以上述因素不影响估价对象估价结果为假设前提。

二、本估价报告使用的限制条件

（一）本估价报告有效期为壹年，即自 2018 年 6 月 14 日起至 2019 年 6 月 13 日止，超过估价报告应用有效期使用估价报告的，相关责任由使用者承担。

（二）本估价结果反映的是在本次估价目的、价值时点下、以正常市场条件下，根据公开市场原则形成的市场价值，仅作为委托方进行房地产司法鉴定的参考依据，不得用于其他目的和用途。报告内容未经本公司同意，不得在社会上公开。若改变估价目的及使用条件，或因国家政策、经济环境，以及遇到自然力和不可抗力等的影响时，需向本评估机构咨询后，本估价结果作必要调整甚至重新估价。

（三）本报告必须完整使用，对仅使用报告中的部分内容所导致的有关损失，受托估价机构不承担任何责任。

（四）按照最高人民法院法释[2004]16 号《关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》中第六条的规定，当事人或者其他利害关系人对评估报告有异议的，可以在收到估价报告后十日内以书面形式向人民法院提出。在重新提供合法资料和证据，并在当事人配合的前提下，向估价委托人提出书面申请，由我公司重新评估或补充。

房地产司法鉴定估价结果报告

一、估价委托人

名称：淄博高新区人民法院

二、房地产估价机构

单位名称：山东三一资产评估土地房地产估价有限公司

法定代表人：高其林

资质等级：国家贰级

资质证书编号：鲁评 072036 号

营业执照注册号：370705200019191

地址：潍坊市奎文区健康东街 14526 号新龙湾 3 号楼 1126 室

联系电话：0533-7072385

三、估价对象

（一）估价范围

估价对象位于淄博市张店区泉山小区四期 56B 住宅楼 040602 号，建筑面积为 83.61 m²，本次估价范围系上述房地产。

（二）权益状况

根据《备案房产档案查档证明》：备案人名称：孙启宾，备案编号：200802243987D0068205，预售证号：Y01-1000144，初始产权证号：01-1084500，建筑面积为 83.61 m²，房屋类型：成套住宅，产权清晰。

（三）实物状况

估价对象坐落于淄博市张店区泉山小区四期 56B 住宅楼 040602 号，估价对象总层数 6 层，估价对象为第 6 层，混合结构，建筑面积 83.61 m²。

（四）区位状况

估价对象所处的地域位置：位于裕民路以南，世纪路以东，香溪新城生活区内。估价对象所处地段一般，宗地内的设施条件具备七通

一平，即通路、通电、通讯、通上水、通下水、通暖、通气，公用设施齐全、完备，区域内基础设施良好，市政设施齐全，各设施条件对该宗地无不良影响。宗地的利用情况较为良好，无不良闲置，规划限制也符合高新区内的规划条件。估价对象周边交通发达。地势平坦，地形规则，地质、水文状况及地貌良好，没有对该宗地有特殊影响的情况。宗地的周围是生活区住宅用地，周边有学校、商店等生活服务设施。

（五）本地本类房地产状况分析

2015年3月末，国土部、住建部、央行、国税总局等多个部委先后发布通知，对土地供应、个人住房贷款政策作出系列调整，明确公积金购买首套房最低首付降至20%，商贷购买二套房首付最低降至40%；个人住房转让营业税政策免缴年限由5年下调至2年。

2016年2月2日，中国人民银行、中国银行业监督管理委员会发布《关于调整个人住房贷款政策有关问题的通知》，通知明确，在不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为25%，各地可向下浮动5个百分点。2月21日，将职工住房公积金账户存款利率，由现行按照归集时间执行活期和三个月存款基准利率，调整为统一按一年期定期存款基准利率执行，封闭住宅小区原则上不再建；2月29日财政部调减房地产契税营业税，将首套房面积140平方米以上的契税，从3%减按1.5%的税率征收；二套房契税则从3%降为1%-2%不等。此次政府让利相当于房价下调1%-2%。新政刺激下，珠海二手房市场回暖趋势明显，所以随着供需结构的逐步调整、刚性需求不断增加，未来房价还会较平稳的缓慢上涨，但涨幅会明显放缓。

2017年随着房价的疯狂上涨，国家密集出台了一系列政策调控房价，在新一轮政策的调控下，房价已经得到遏制。

四、估价目的

为估价委托人执行（审理）案件提供参考依据而评估房地产的价值。

五、价值时点

2018年6月14日；根据委托方要求，确定完成估价对象实地勘察之日为本次价值时点。

六、价值类型

本次估价的价值类型为房地产的市场价值。

本次估价的房地产在价值时点的市场价值等于假定在假设和限制条件下、在公开市场上可以成交的价格。

七、估价依据

（一）有关法律法规和部门规章

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国物权法》
- 3、《中华人民共和国城乡规划法》
- 4、《山东省实施〈房屋登记办法〉细则》
- 5、《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
- 6、《司法鉴定程序通则》（2007年司法部令107号）
- 7、《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）
- 8、《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》（法释〔2009〕16号）
- 9、《人民法院对外委托司法鉴定管理规定》（法释[2002]8号）
- 10、《人民法院司法鉴定人名册制度实施办法》（法发[2004]6

号)

11、《房地产估价机构管理办法》（2005 年建设部令第 142 号）

12、政府有关部门颁布的其它相关法规、政策规定

（二）估价技术规程

1、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》
(GB/T50291-2015)

2、《房地产估价报告评审标准》

3、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)

（三）其他有关资料

1、《备案房产档案查档证明》复印件

2、淄博高新区人民法院鉴定委托书（2018）淄高新法技第 151 号

3、估价委托人提供的其他有关资料

4、估价机构掌握的市场资料

5、估价人员现场勘察和社会调查获取的资料

八、估价原则

（一）独立、客观、公正原则：要求注册房地产估价师和房地产估价机构站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。所谓“独立”，是要求注册房地产估价师和房地产估价机构与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系，在估价中不受包括委托人在内的任何单位和个人的影响，应凭自己的专业知识、实践经验和职业道德进行估价；所谓“客观”，是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不应带着自己的情感、好恶和偏见，应答按照事物的本来面目、实事求是地进行估价；所谓“公正”，是要求注册房地产估价师和房地产估价机构在估价中不偏袒估价利害关系人中的任何一方，应坚持原则、公平正直地进行估价。

（二）合法原则：要求估价结果是在依法判定的估价对象状况特别是权益状况下的价值。遵循合法原则，并不是指只有合法的房地产才能成为估价对象，而是指依法判定估价对象是哪种权益状况的房地产，就应将其作为那种权益状况的房地产来估价。遵循合法原则应做到以下几点：1、在依法判定的权利类型及归属方面，是指所有权、建设用地使用权、地役权、市场权、租赁权等房地产权利及其归属，一般应以不动产登记簿、权属证书以及有关合同（例如租赁权应依据租赁合同）等为依据；2、在依法判定的使用权利方面，应以使用管制（如土地用途管制、规划条件等）为依据；3、在依法判定的处分权利方面，应以法律、法规、规章、政策或者合同（如国有建设用地使用权出让合同）等允许的处分方式为依据；4、在依法判定的其他权益方面，评估出的价值应符合国家的价格政策；5、评估主体合法：即估价人员为注册房地产估价师，估价机构为合法房地产机构。

（三）最高最佳利用原则：要求估价结果是在估价对象最高最佳利用下的价值。最高最佳利用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，使估价对象价值最大的一种最可能的利用。

（四）替代原则：同一供需圈中某宗房地产的价格，必然会受到同类型具有替代关系的其他房地产价格的影响，并相互竞争，使价格在某种程度上趋于一致。替代原则要求估价结果不得不合理地偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。

（五）价值时点原则：房地产价值时点原则是指必须把委估房地产置于市场某一时点（通常以年、月、日表示）进行估价，或者说是对“静止”于某一时点的委估房地产估价。价值时点原则要求估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。

（六）供求原则：供求竞争原则是指进行房地产估价，必须充分

考虑当地同类房地产的市场供求实际情况和可能导致供求关系变化的诸因素而推断其价格。

九、估价思路及方法

（一）选择估价方法

房地产估价常用方法有比较法、收益法、成本法和假设开发法等，估价过程中应根据估价对象的实际情况选择适合的评估方法。

估价对象为一套住宅房地产，近期与估价对象位于同一供求范围内类似房地产交易实例较多，根据替代原则可使用比较法进行评估；与其同一供求范围内住宅性质物业的租金水平可以获得，估价对象在可预见的未来有连续的净收益，但近几年由于可出租房源较多，租售比倒挂的现象较严重，收益法测算出的价格背离市场较远，故本次估价不宜采用收益法测算其收益价格；又由于估价对象为住宅房地产，根据估价对象的权益状况和实物状况，虽建造类似房地产的土地取得成本、开发成本、管理费用、销售费用、投资利息较易获得，可求取整个建筑物的价值，但成本法一般适用于测算可独立开发建设整体房地产的价值或价格，在本次估价中无法从整个建筑物中分离出单套住宅的价值，故本次估价不宜采用成本法进行估价；估价对象为正常运转，非拟建、在建工程，现已达到最高最佳使用，不宜采用假设开发法进行评估。故本报告采用比较法进行测算。

（二）估价思路

比较法，即收集当地房地产市场上近期内若干类似房地产的交易实例，从中筛选出数个可比实例，建立比较基础，与估价对象进行比较，对其交易情况、交易时间、实物状况和区域因素等进行综合分析，合理修正后，求得估价对象的比准价格。最后乘以估价对象面积，得到估价对象住宅房地产的市场价值。

十、估价结果

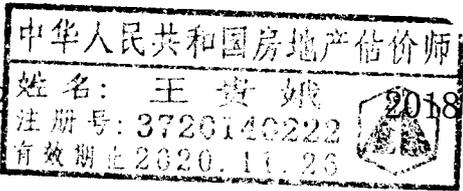
根据估价目的，遵循估价原则，按照估价方法、程序，经实地勘

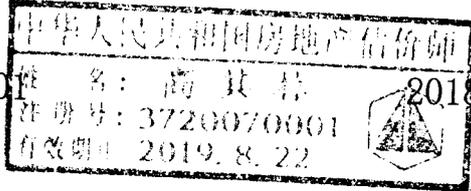
验认真测算，经采用比较法进行评估，房屋坐落：淄博市张店区泉山小区四期 56B 住宅楼 040602 号。根据《备案房产档案查档证明》：备案人名称：孙启宾，备案编号：200802243987D0068205，预售证号：Y01-1000144，初始产权证号：01-1084500，建筑面积为 83.61 m²，在价值时点 2018 年 6 月 14 日估价对象房地产的市场价评估总值为 58.95 万元，人民币大写：伍拾捌万玖仟伍佰元整。折合每建筑平方米 7050 元。

十一、估价人员

注册房地产估价师盖章：

姓名	注册号	签章	签名日期
----	-----	----	------

王贵娥	3720140222		2018 年 6 月 25 日
-----	------------	---	-----------------

高其林	3720070001		2018 年 6 月 25 日
-----	------------	--	-----------------

项目负责人（注册房地产估价师）：王贵娥

技术负责人审签（注册房地产估价师）：高其林

十二、实地勘察期

2018 年 6 月 14 日

十三、估价作业期

2018 年 6 月 14 日至 2018 年 6 月 25 日

十四、估价结果使用说明

（一）报告有效使用期限为壹年，即自 2018 年 6 月 14 日起至 2019 年 6 月 13 日止。在报告有效使用期内，如遇房地产市场价格有较大变动时，可由本公司对估价结果进行适当调整或再评估。

（二）估价对象在价值时点的状况与在完成实地勘察之日的状况

一致，提请报告使用者注意。

十五、附件

- (一) 淄博高新区人民法院鉴定委托书(2018)淄高新法技第 151 号
- (二) 《备案房产档案查档证明》
- (三) 估价对象位置示意图、照片
- (四) 估价机构营业执照复印件
- (五) 估价机构资质证书复印件
- (六) 注册房地产估价师注册证书复印件