

房地产司法鉴定 咨询报告

估价项目名称：石家庄市裕华区塔北路 106 号国仕山 H-15 号住宅楼 1 单元 0902 号房地产市场价格价值评估

估价委托人：焦作市解放区人民法院

房地产估价机构：河南政源联合房地产资产评估有限公司

注册房地产估价师：侯秋艳（注册号：4120120096）

李新平（注册号：4119960008）

估价报告出具日期：二〇一九年十二月三日

估价报告编号：政源房估 2019- 号



致估价委托人函

焦作市解放区人民法院：

受贵院委托，我公司选派注册房地产估价师，遵守公认的估价原则，按照严谨的估价程序，依据房地产估价相关的法律法规和技术标准，在合理的假设下，认真分析当地房地产市场的变化情况并结合估价对象的实际特点，选用比较法和收益法对估价对象于价值时点的房地产市场价格进行了专业的分析、测算和判断。

估价对象：

估价对象为张树强所有位于石家庄市裕华区塔北路 106 号国仕山花园 H-15 号住宅楼 1 单元 0902 号的房地产。估价对象未办理《不动产权证》，根据估价委托人提供的相关资料显示：估价对象建筑面积 66.64 平方米，房屋总层数 17 层，所在层次 9 层，用途为住宅，钢混结构。（详见结果报告）

估价目的：

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

价值时点：2019 年 11 月 15 日（实地查勘日）

估价结果：

注册房地产估价师按照 GB/T50291-2015《房地产估价规范》及 GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》的相关要求，根据估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用比较法和收益法进行估价，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，确定估价对象在价值时点的房地产市场价



值为人民币1407000元整，大写人民币壹佰肆拾万零柒仟元整。

【特别提示】

1、请估价报告使用人在使用本估价报告前认真阅读报告全文，并敬请关注“估价假设和限制条件”，估价报告的详细结果见《估价结果报告》。

2、由于被执行人不配合，房地产估价师未能进入室内进行查勘，经估价委托人同意，本次估价不考虑室内装饰装修。

3、估价对象未办理《不动产权证》，本次评估房屋建筑面积以估价委托人提供的《石家庄市商品房买卖合同》为准，提请报告使用人注意。

河南政源联合房地产资产评估有限公司

法定代表人：

二〇一九年十二月三日



目 录

一、估价师声明.....	4
二、估价假设和限制条件.....	6
(一) 一般性假设.....	6
(二) 未定事项假设.....	7
(三) 背离事实假设.....	7
(四) 依据不足假设.....	7
(五) 本估价报告使用的限制条件.....	7
(六) 需要说明的其他事项.....	8
三、估价结果报告.....	9
(一) 估价委托人.....	9
(二) 估价机构.....	9
(三) 估价对象.....	9
(四) 估价目的.....	1 1
(五) 价值时点.....	1 1
(六) 价值类型.....	1 1
(七) 估价依据.....	1 2
(八) 估价原则.....	1 3
(九) 估价方法.....	1 4
(十) 估价结果.....	1 4
(十一) 注册房地产估价师.....	1 6
(十二) 实地查勘期.....	1 6
(十三) 估价作业期.....	1 6
四、估价技术报告 (存档).....	1 6
五、附件.....	1 6
(一) 估价委托书复印件.....	1 6
(二) 估价委托人提供的估价对象相关资料复印件.....	1 6
(三) 估价对象内外部照片.....	1 6
(四) 估价机构营业执照复印件.....	1 6
(五) 估价机构资质证书复印件.....	1 6
(六) 注册房地产估价师证书复印件.....	1 6



一、估价师声明

郑重声明：

（一）我们在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）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或偏见。

（四）我们依照 GB/T50291-2015《房地产估价规范》、GB/T50899-2013《房地产估价基本术语标准》、《河南省房地产司法鉴定估价指导意见（修订）》进行估价工作，撰写估价报告。

（五）注册房地产估价师侯秋艳、李新平于 2019 年 11 月 15 日对估价对象进行了实地查勘和相关记录，由于无法进入估价对象内部，本次估价仅限于估价对象的外观和使用状况，估价人员不承担对估价对象建筑结构、质量及内部状况进行调查的责任，也不承担对其它被遮盖、未暴露及难于接触到的部分进行勘查的责任。

（六）没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

（七）本估价报告需经注册房地产估价师签名盖章并加盖估价机构公章，作为一个整体时有效，复印件无效。

（八）本估价报告所依据的有关资料由估价委托人提供，估价委托人对资



料的真实性负责。因资料失实造成评估结果有误差的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

注册房地产估价师签章：

姓 名	注册号	签 名
侯秋艳	4120120096	
李新平	4119960008	



二、估价假设和限制条件

（一）一般性假设

1、估价委托人提供了估价对象的《石家庄市商品房买卖合同》复印件（合同编号 2016101516245427104），我们未向政府有关部门进行核实，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、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。

3、注册房地产估价师未对房屋建筑面积进行专业测量，经实地查勘，估价对象房屋建筑面积与《石家庄市商品房买卖合同》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。

房地产市场价值，即假定估价对象在进行了适当的营销之后，由懂行、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。不包含室内可移动物品的价值。



5、估价对象应享有公共部位的通行权及水、电等共用设施的使用权。

（二）未定事项假设

估价对象房屋未提供《国有土地使用证》分割手续，其房屋设计用途为成套住宅。本次估价设定房屋及土地合法用途为住宅。

（三）背离事实假设

估价对象为人民法院查封拟处置房地产，根据房地产司法鉴定估价需要，不考虑其他优先受偿权及抵押、查封等因素的影响。

（四）不相一致假设

委托对象未办理《国有土地使用证》等土地权属资料，根据房地产权利主体一致原则，本次评估假定土地权属人与房屋权属人一致。

（五）依据不足假设

1、由于本次房地产估价师未能进入室内进行查勘，经与估价委托人沟通同意，本次估价不考虑室内装饰装修。

2、估价委托人仅提供了估价对象《石家庄市商品房买卖合同》存根复印件，本次估价假定存根复印件与原证相符，真实、合法、有效；经调查估价对象所在房屋未办理单独的《国有土地使用证》，本次估价假定该类房屋买卖、抵押、租赁等交易方式不受影响。

（六）本估价报告使用的限制条件

1、估价结果为房地产市场价格，是房地产经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。



2、本估价报告按照既定目的提供给估价委托人使用，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。

3、本估价报告使用期限为壹年。如超过估价报告使用期限或价值时点之后、使用期限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重大变化，对估价结果产生明显影响时，估价报告使用者应及时通知估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

4、如发现本估价报告内的文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请及时通知估价机构进行更正。

5、本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两种。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”根据有关规定由估价机构存档。

6、未经估价机构书面同意，本估价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，亦不得以其它任何方式公开发表。

（六）需要说明的其他事项

1、现实房地产交易中，一般难以达到理想的公开市场条件，致使实际交易价格往往与估价结果不够一致。

2、估价中无法考虑不可抗力等因素对估价对象造成的意外损害。



三、估价结果报告

（一）估价委托人

估价委托人名称：焦作市解放区人民法院

（二）估价机构

估价机构全称：河南政源联合房地产资产评估有限公司

法定代表人：柳利群

机构地址：焦作市丰收中路 1566 号房地产交易综合市场二楼

资质等级：一级

证书编号：B41080011

联系电话：0391-2926383 8795256

（三）估价对象

1、案情摘要

申请人：邱要伟；被申请人：张树强。邱要伟申请执行张树强民间借贷一案，对张树强名下位于石家庄市裕华区塔北路 106 号国仕山 H-15 号住宅楼 1 单元 0902 号房产进行评估。

2、估价范围

本次估价范围为张树强所有位于石家庄市裕华区塔北路 106 号国仕山 H-15 号住宅楼 1 单元 0902 号的房地产（含分摊的土地使用权及相关权益）。不含室内装饰装修、室内可移动物品及相关债权债务。

3、估价对象区位状况

估价对象为住宅房地产，影响估价对象的主要区域因素有：交通条件、

生活服务设施、教育配套设施、环境质量等，根据估价人员实地查勘及调查，估价对象的区位状况如下：

交通条件：估价对象所在小区北临塔北路，东临谈固东街，附近有 16 路、43 路、60 路、66 路等多条公交线路并设有停靠点，交通条件便利。

估价对象位置示意图



教育配套、外部配套设施：估价对象位于塔北路南侧，周围分布有东方观邸、新天地自然康城、卓达书香园、碧溪尊苑、雅清苑等住宅小区，居住氛围较好；周边公共配套和生活服务设施较为完善；公用设施及基础设施较为齐全，交通方便，地理位置较好。

教育配套设施：估价对象所在区域内有石家庄市绿洲小学、石家庄市雅清小学、石家庄市第四十四中学等优质教育资源，就近入学方便。

周围环境和景观：估价对象所在区域近希望绿洲公园，绿化较好，噪音污染程度一般，卫生良好。



4、估价对象实体状况

土地状况：估价对象土地形状较为规则，地势平坦，地质状况条件优良。宗地内外开发程度均达到“七通一平”。

建筑物状况：估价对象位于石家庄市裕华区塔北路 106 号国仕山 H-15 号住宅楼 1 单元 0902 号，建筑面积 66.64 平方米，钢混结构，房屋总楼层为 17 层，估价对象所在楼层 9 层，建筑物为南北朝向，一梯四户，估价对象为东南户。至价值时点，估价对象所在建筑物基础主体稳固，承重墙体垂直，无倾斜，楼体外观维护状况良好。

装修状况：外墙涂料，塑钢窗，入户防盗门；估价对象室内装修不做描述。

配套设施：小区内部水、电、气、暖齐全。

5、估价对象权益状况

(1) 房产状况：估价对象房屋产权人为张树强，《石家庄市商品房买卖合同》编号为 2016101516245427104，设计用途为住宅。

(2) 土地状况：委托人未提供《国有土地使用权证》。

(3) 截止价值时点，估价对象处于查封状态。

(四) 估价目的

为司法拍卖房地产确定拍卖保留价提供参考依据而评估被拍卖房地产的市场价值。

(五) 价值时点

本次估价完成估价对象实地查勘日为 2019 年 11 月 15 日，价值时点无其



他约定，确定为 2019 年 11 月 15 日。

（六）价值类型

本次估价采用的价值类型为市场价值，不考虑估价对象被查封及担保物权和其他优先受偿权等因素的影响。

（七）估价依据

1、本次估价所依据的有关法律、法规和部门规章

- （1）《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》
- （2）《中华人民共和国物权法》；
- （3）《中华人民共和国土地管理法》；
- （4）《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- （5）《中华人民共和国资产评估法》；
- （6）《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）。
- （7）《河南省高级人民法院关于“对外委托评估拍卖相关问题”的通知》（豫高法[2014]151 号）。

2、本次估价采用的技术规程

- （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》；
- （3）豫房估协【2018】16 号《河南省房地产司法鉴定估价指导意见》
- （4）《河南省房地产估价技术指引》



3、估价委托人提供的有关资料

- (1) 对外委托案件委托书；
- (2) 对外委托案件移送表；
- (3) 《石家庄市商品房买卖合同》；
- (4) 其他有关资料。

4、房地产估价机构和注册房地产估价师所搜集掌握的有关资料

- (1) 注册房地产估价师实地查勘资料；
- (2) 焦作市城区住宅用房交易价格资料；
- (3) 焦作市城市概况、规划、经济发展及自然、人文环境资料；
- (4) 其他有关资料。

(八) 估价原则

本估价报告遵循下列原则：

1、独立、客观、公正原则

要求站在中立的立场上，实事求是、公正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

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、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状况下的价值或价格的原则。

最高最佳利用是指估价对象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。



4、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。

5、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。

（九）估价方法

根据《房地产估价规范》，估价方法的选用主要取决于估价对象的特点、当地的房地产市场条件和估价目的。常用的估价方法有比较法、收益法、收益法、假设开发法等。比较法适用于同类房地产交易实例较多的房地产估价；收益法适用于有收益或潜在收益性的房地产估价；收益法适用于评估可独立开发建设的整体房地产的价值和价格；假设开发法适用于具有开发或再开发潜力的房地产估价。

1、估价方法的选择和估价技术路线

根据注册房地产估价师的实地查勘，估价对象为高层成套住宅房地产。从理论上讲，假设开发法适用于有开发潜力的房地产估价，不适宜于对继续使用的房地产进行估价。估价对象所在小区土地未进行分割，成本法所需的土地面积（分割）、取得成本以及开发利润等必要资料也不宜收集确定，故也不适合用成本法。

（1）估价对象同一供求圈内房地产市场上类似交易实例较多，且修正、调整体系完善，故适宜用比较法进行估价。



简要测算过程：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。

(2) 估价对象所在小区为成熟住宅小区，租售市场较为成熟完善，收益法所需的客观租金等较易取得，故适宜选用收益法。

简要测算过程：根据估价对象的实际状况及规范要求，本次测算时预测估价对象的未来收益，选用报酬资本化法。因收益期较长，难以预测该期限内各年净收益，故选用持有加转售模式来求取估价对象的价值或价格。

2、估价方法的定义

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。

收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率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

经过实地查勘和市场调查，根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，在认真分析所掌握资料与影响估价对象价值诸因素的基础上，采用比较法和收益法进行评估，最终确定估价对象在价值时点的房地产市场价值为人民币 1407000 元整，大写：人民币壹佰肆拾万零柒仟元整。



（十一）注册房地产估价师

注册房地产估价师 侯秋艳 注册号：4120120096

注册房地产估价师 李新平 注册号：4119960008

（十二）实地查勘期

2019年11月15日至2019年11月15日

（十三）估价作业期

2019年11月15日至2019年12月3日

四、估价技术报告（存档）

五、附件

- （一）估价委托书复印件
- （二）估价委托人提供的估价对象相关资料复印件
- （三）估价对象内外部照片
- （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）注册房地产估价师证书复印件