**房地产司法鉴定咨询报告**

[冀力天房询字第20190426001号]

咨询项目:邯郸市丛台区人民法院对外委托书（2018）邯丛技评字第0198号王向东名下所有的位于丛台区丛台路20号2-1号住宅房地产市场价值咨询报告

咨询委托人：邯郸市丛台区人民法院

房地产咨询机构：河北力天房地产估价有限公司

注册房地产估价师：李 强 林德富

咨询报告出具日期：二〇一九年四月二十六日

致咨询委托人函

邯郸市丛台区人民法院：

承蒙委托，我们对河北省邯郸市丛台区人民法院对外委托书（2018）邯丛技评字第0198号：王向东名下所有的位于丛台区丛台路20号2-1号住宅房地产进行了市场价值评估。

咨询目的：为委托方人民法院确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考依据。

咨询对象：河北省邯郸市丛台区人民法院对外委托书（2018）邯丛技评字第0198号，王向东名下所有的位于丛台区丛台路20号2-1号；现场勘查为一幢共二层的混合结构建筑物、外墙刷涂料，咨询对象室内为精装修。

房权证复印件记载为[邯房权证国字第0101226961号、房屋所有权人:王向东、房屋坐落:丛台区丛台路20号2-1号、丘(地)号:0003344302、产别:私产、幢号2、房号1、结构混合、房屋总层数2、所在层数1-2、建筑面积159.25平方米、设计用途住宅、登记时间2012年09月17日]。

价值时点：二〇一九年四月二十六日 。

价值类型：市场价值[咨询对象经适当营销后，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]。

咨询方法：比较法；咨询结果：估价人员根据咨询 目的，遵循估价原则，按照严谨的估价程序，在认真分析所掌握的资料与影响咨询对象价值诸因素的基础上，选用适用的估价方法进行了分析、测算和判断，最终确定咨询对象于价值时点的房地产市场价值（万元后四舍五入）约为人民币1760000元，大写：人民币壹佰柒拾陆万元整。

《咨询价值测算明细》一览表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | 建筑结构 | 建造年代 | 项目  层数 | 建筑  面积 | 单价 | 总价 |
| 河北省邯郸市丛台区人民法院对外委托书（2018）邯丛技评字第0198号：王向东名下所有的位于丛台区丛台路20号2-1号 | 混合 | 1965 | 所在1-2层/总2层 | 159.25 | 11031.52 | 1756769.56 |
| 合计 |  |  |  | 159.25 |  | 1756769.56 |
| 备注 | 1. 货币单位人民币元：单价[元/㎡]、总价[元]；   2、计量单位：建筑面积平方米（㎡）。 | | | | | |

**特别提示：**

1、本报告提供的咨询结果，只为委托方了解咨询对象房地产市场价值提供价值参考依据【未考虑成交后交易的税费及税费的转移分担，是否拖欠物业管理费、水电费等】；

2、本次咨询结果是指在目前房地产市场状况下、咨询对象在现状利用条件下的房地产市场价值【不仅包括建筑物部分及其装修的价值，也包括相应合理分摊的土地使用权部分价值】；

3、成交价格受处置方式、宣传推广力度和买受人对估价对象的了解及对房地产市场的判断等因素有关；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一致。

本报告应用有效期自出具之日起为壹年，报告复印件无效。

河北力天房地产估价有限公司 法定代表人（签章）：

二〇一九年四月二十六日 **目录**

**估价 师声明…………………………………………………………………**01

**咨询假设和限制条件………………………………………………………**02

**咨询结果报告………………………………………………………………**06

一、咨询委托人……………………………………………………………06

二、房地产估价机构………………………………………………………06

三、咨询目的………………………………………………………………06

四、咨询对象………………………………………………………………06

五、价值时点………………………………………………………………07

六、价值类型………………………………………………………………07

七、咨询原则………………………………………………………………07

八、咨询依据………………………………………………………………08

九、咨询方法………………………………………………………………08

十、咨询结果………………………………………………………………09

十一、注册房地产估价师 … ……………………………………………09

十二、实地查勘期…………………………………………………………09

十三、咨询作业期…………………………………………………………09

**附件 …………………………………………………………………………**10

# 

# 估价师声明

**我们郑重声明：**

1.我们在本咨询报告中陈述的事实是真实和准确的。

2.本咨询报告中的分析、意见和结论是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到咨询报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3.我们与本咨询报告中的咨询对象没有利害关系，也与咨询利害关系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《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）进行分析，形成意见和结论，撰写本咨询报告。

5、我们已于二〇一八年〇九月二十日对本咨询报告中的咨询对象进行了实地查勘，并做了现场勘察记录和现场拍照。

6、我们在本咨询项目中没有得到他人的重要专业帮助。

7、本报告计算部分均采用EXCEL电子表格进行计算，由于小数点后位数保留不等的原因，导致部分等式并不完全相等，但不影响最终的咨询结果。

# 咨询 假设和限制条件

**1.一般假设**

我们对咨询所依据的咨询委托人提供的咨询对象的权证等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性且未予以核实的情况下，对其合法、真实、准确和完整的合理假定；对房屋安全、环境污染等影响咨询对象价值的重大因素给予了必要关注，在无理由怀疑咨询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，对其安全的合理假定等。

（1）在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场（不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价）。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；④交易双方有较充裕的时间进行交易。

（2）咨询对象产权较明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。

（3）任何有关咨询对象的运作方式、程序均符合国家、地方的有关法律、法规。

（4）本次咨询结果未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对咨询结论的影响。

（5）本报告以咨询对象在价值时点时的状况为依据进行的，且以该状况在咨询报告使用期限内无重大变化为前提。

（6）本次咨询未考虑除已披露事项外可能与咨询对象产权人有关的债权及债务情况对咨询结果的影响。

（7）本报告咨询结果没有考虑快速变现、税费转嫁等特殊的交易方式，以及可能发生的办理权利转移相关费用对咨询对象房地产价值的影响，如上述条件发生变化，咨询结果需做相应调整。

（8）本次咨询对象的用途、建筑面积等，以实际最高最佳使用及委托方提供相关权证为依据。如上述情况发生变化，咨询结果需做相应调整。

（9）报告以咨询委托人领勘准确性及稳定的房地产市场为咨询前提，房地产市场在报告有效期内没有较大波动，在报告使用有效期内如有较大波动，提醒报告使用者慎重使用本咨询结果。

（10）受查询资格的限制，房地产估价师无权对权证复印件及其记载的内容进行核实。

本次咨询是以咨询委托人提供的与咨询对象有关的法律文件、权属证明及相关资料真实、合法、准确、完整为前提；如因委托人提供资料有误而造成评估值失实，咨询机构和咨询人员不承担相应责任。

1. 我们曾于二〇一八年〇九月二十日对咨询对象进行了实地查勘，但咨询人员对咨询对象的实地查勘仅限于咨询对象的外观状况、内部布局、装修及设备情况，并未对咨询对象做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，因此无法确认其内部有无缺损、是否存在结构性损坏。

对被遮盖、未暴露及难以接触到的房屋结构部分及其内部设施、设备，本报告假设其无建筑物基础、房屋结构等方面的重大质量问题，符合国家有关技术、质量、验收规范，且符合国家有关安全使用标准。

（12）本次咨询价值时点为 **二〇一九年四月二十六日**，实地查勘日期为二〇一八年〇九月二十日；假定价值时点的状况与完成实地查勘之日的状况一致。

**2.未定事项假设：**无未定事项假设。

**3.背离事实假设：**无背离事项假设。

1. **不相一致假设：**无不相一致假设。
2. **依据不足假设：**依据不足假设是指估价委托人无法提供估价所必需的反映估价对象状况的资料,以及注册房地产估价师进行了尽职调查仍然难以取得该资料的情况下，对缺少该资料的说明及对相应的估价对象状况的合理假定。

估价对象《房屋所有权证》【邯房权证国字第0101226961号】，载明估价对象建筑物：建成年份为1965年、混合结构【建筑结构的设计使用年限应按现行国家标准《建筑结构可靠度设计统一标准》GB50068-2018第3.3.3条，设计使用寿命50年（1965年至2015年），至价值时点二〇一九年四月二十六日，结构的使用时间超过规定的年限，宜进行既有结构的可靠性评定；本次提供市场价值咨询前提是估价对象建筑物已经通过（既有结构的可靠性评定）】。

**6.咨询报告使用限制**

（1）咨询结论为满足全部假设与限制条件下的价值；

（2）本咨询 报告按照既定目的提供给委托方使用，若改变咨询目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要修正甚至重新咨询；

（3）本次咨询结果是指在目前房地产市场状况下、咨询对象在现状利用条件下的房地产价值【不仅包括建筑物部分及其装修的价值，也包括相应合理分摊的土地使用权部分价值】。

（4）房地产投资是一种流动性较低、占用资金量较大的长期投资，房地产市场与宏观经济形势密切相关，对经济波动的反应十分敏感。

本次咨询未考虑经济形势、国家宏观调控政策等发生重大变化对房地产价格的影响。

（5）本咨询报告的有效期限为壹年。如超过有效期，或价值时点之后、有效期之内咨询对象或国家经济形势、城市规划、房地产税费政策等发生变化，对咨询结果产生明显影响时，委托方应及时委托房地产评估机构对咨询结果作相应调整或重新咨询 。

（6）未经咨询机构书面同意，本咨询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。

（7）本报告数据全部采用电算化连续计算得出，可能出现个别等式左右不完全相等的情况，但不影响计算结果及最终咨询结论的准确性；

（8）如发现本咨询报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。

（9）本报告需经咨询人员签字（盖章）、咨询机构盖章并作为一个整体时有效，复印件无效。

# 咨询结果报告

**一、咨询委托人**

委托人：邯郸市丛台区人民法院

承办人：王红杰； 联系电话：0310-3175011；

**二、房地产咨询机构**

单位名称：河北力天房地产估价有限公司

住所：邯郸市邯山区光明南大街43号2号楼8号

房地产估价机构资质证书编号：冀建房估[邯]17号

资质等级：贰级

法定代表人：李强

联系电话：0310-3200032

1. **咨询目的:**为委托方人民法院确定财产处置参考价提供房地产市场价值参考依据。

**四、咨询对象**

1.咨询对象基本状况

根据邯郸市丛台区人民法院对外委托书（2018）邯丛技评字第0198号：申请执行人舟桥担保股份有限公司，被执行人邯郸市德美亚汽车销售服务有限公司、王向东、靳东梅、张建军，追偿权纠纷一案，王向东名下位于丛台区丛台路20号2-1号房产，为本次咨询对象，价值时点下使用状况为住宅。

咨询对象房产（王向东名下位于丛台区丛台路20号2-1号）现场勘查，位于丛台路北关街东北角学步桥小区东邻（河北军区邯郸第二干休所）内；河北军区邯郸第二干休所四邻（北与西均为学步桥小区东区、隔邻沁河绿化带及学步桥、学步桥所在的[串城街](https://baike.baidu.com/item/%E4%B8%B2%E5%9F%8E%E8%A1%97/13389988" \t "https://baike.baidu.com/item/%E5%AD%A6%E6%AD%A5%E6%A1%A5/_blank)是一条战汉风格的历史街区，南邻丛台路、与邯郸市致远中学隔街相对、与东南方向丛台公园隔街相望，东邻邯郸市第一医院）。

2、土地实物状况描述与分析

咨询对象现场勘查所在（河北军区邯郸第二干休所）【四至：北与西均邻学步桥小区东区、南邻丛台路、东邻邯郸市第一医院，形状规则，开发程度为七通一平，土地使用年限（委托方未提供相关土地部分权证）】。

3、建筑物实物状况描述与分析

现场勘查为一幢共二层的混合结构建筑物，外墙清水砖墙刷涂料、室内为精装修，上下水、电力、通讯、燃气、暖气等设施设备齐全，新旧程度观察判断为完好房。

4、咨询对象权益状况描述与分析

房权证复印件记载为[邯房权证国字第0101226961号、房屋所有权人:王向东、房屋坐落:丛台区丛台路20号2-1号、丘(地)号:0003344302、产别:私产、幢号2、房号1、结构混合、房屋总层数2、所在层数1-2、建筑面积159.25平方米、设计用途住宅、登记时间2012年09月17日]。

根据本次咨询目的，咨询对象价值范围为：咨询对象在现状利用条件下的房地产市场价值【不仅包括建筑物部分及其装修的价值，也包括相应合理分摊的土地使用权部分价值】。

**五、价值时点：**二〇一九年四月二十六日。

**六、价值类型：**

市场价值[咨询对象经适当营销后，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]。

**七、咨询原则**

我们在本次咨询时遵循了以下原则：

1.独立、客观、公正原则：评咨询值应为对各方咨询利害关系人均是公平合理的价值或价格。

2.合法原则：咨询价值应为在依法判定的咨询对象状况下的的价值或价格。

3.价值时点原则：咨询价值应为在根据咨询目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4.替代原则：咨询价值与咨询对象的类似房地产在同等条件下的价值或价格偏差应在合理范围内。

5.最高最佳利用原则：咨询价值应为在咨询对象最高最佳利用状况下的价值或价格。

**八、咨询依据**

1、本次咨询所依据的有关法律、法规和部门规章：

①《中华人民共和国物权法》中华人民共和国主席令第六十二号；

②《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72号；

③《中华人民共和国土地管理法》中华人民共和国主席令第28号;

④《全国人民代表大会常务委员关于司法鉴定管理问题的决定》；

⑤《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 。

2.技术标准、规程、规范

①《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

②《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

3.咨询委托人提供的有关资料

①《评估委托书》及咨询对象《房屋所有权证》复印件；

② 咨询委托人提供的其他资料。

4.咨询机构和咨询人员掌握和搜集的有关资料

① 现场勘查资料；

② 市场调查资料。

1. **咨询方法**

依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013），通行的咨询方法有比较法、收益法、成本法、假设开发法等；根据当地房地产市场发育情况并结合咨询对象的具体特点及咨询目的等，本次咨询方法适合选用比较法一种方法进行测算。

比较法是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。

运用比较法求取估价对象的比较价值，基本公式如下：

比较价值＝可比实例成交价格×交易情况修正系数×市场状况调整系数×房地产状况调整系数

**十、咨询结果**

咨询人员遵循各项估价原则，根据咨询目的和国家有关房地产估价的规范、规定，按照估价程序，经过实地查勘与市场调查，选用适用的咨询方法对咨询对象进行了测算，确定咨询对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点二〇一九年四月二十六日的咨询结果。

转见下页：第10页；

最终确定咨询对象于价值时点的房地产市场价值（万元后四舍五入）约为人民币1760000元，大写：人民币壹佰柒拾陆万元整。

**十一、注册房地产估价师**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 姓  名 | 注册号 | 签  名 | 日  期 |
| 李强 | 1320050074 |  | 二〇一九年四月二十六日 |
| 林德富 | 1320160071 |  | 二〇一九年四月二十六日 |

**十二、实地查勘期：**二〇一八年〇九月二十日。 。

**十三、咨询作业期：**

二〇一八年〇九月二十日至二〇一九年四月二十六日 （自现场勘查之日起至咨询报告出具之日止）。