

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：关于张海斌与谷占锋委托合同纠纷一案所涉
及的谷占锋名下位于石家庄市新华区联强小
区 28-4-501 室的房地产市场价格价值评估

估价委托人：石家庄市新华区人民法院

房地产估价机构：河北博华房地产评估有限公司

注册房地产估价师：赵凯军 刘秀芳

估价报告出具日期：2019年6月24日

估价报告编号：河北博华估价[2019]第 05299 号

致估价委托人函

石家庄市新华区人民法院：

受贵方的委托，本公司对关于张海斌与谷占锋委托合同纠纷一案所涉及的谷占锋名下位于石家庄市新华区联强小区 28-4-501 室的房地产市场价值评估。

估价目的：为司法鉴定涉及的房地产提供市场价值参考。

估价对象：位于石家庄市新华区联强小区 28-4-501 室，所有权人为谷占锋，房屋建筑面积 59.86 平方米，共有情况：单独所有，规划用途：成套住宅，不动产权证书号为：335030262 号。

价值时点：2019 年 5 月 15 日。

价值类型：市场价值；

所谓市场价值，是指交易双方交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性的条件下最可能形成的价格。

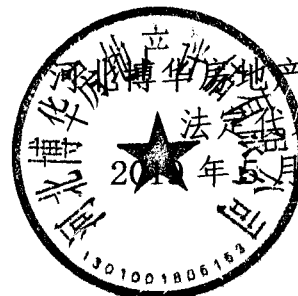
估价方法：我公司派出注册房地产估价师于 2019 年 5 月 15 日对估价对象进行了实地勘察，并查询、收集、调查估价所需的相关文件、资料，根据估价目的，遵循估价原则，遵循公正的评估原则和科学的评估程序，经现场查勘、广泛收集有关市场信息和估价对象信息基础上，全面分析了影响估价对象市场价格的因素，运用科学的估价方法对估价对象的市场价值进行了评估。

估价结果：在认真分析现有文件、资料的基础上，经过周密的测算，并详细考虑了影响房地产市场价值的各种因素，确定估价对象在价值时点 2019 年 5 月 15 日的房地产市场价值如下：

评估房地产单价：15446 元/平方米

评估总价值为：92.46 万元（人民币大写玖拾贰万肆仟陆佰元整）

特别提示：本报告无特别提示。



河北博华房地产评估有限公司

法定代表人：

2019年5月24日



目 录

房地产估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
房地产估价结果报告.....	7
附 件.....	12
估价对象现状照片.....	13
估价对象坐落示意图.....	14

注册房地产估价师声明

我们郑重声明：

- 1、我们在本估价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、我们会妥善保管估价委托人的文件资料，未经估价委托人的书面许可，不会将估价委托人的文件资料擅自公开或泄露给他人。
- 6、我公司注册房地产估价师已于 2019 年 5 月 15 日对本估价报告中的估价对象进行了实地勘察，未进入室内，此次以未装修为前提进行评估，如与事实不符，需重新勘察现场，评估结果另行调整。
- 7、没有人对本估价报告提供专业帮助。
- 8、本估价报告结果仅作为估价委托人在本次估价目的下使用，不得做其他用途。未经本房地产估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向估价委托人、报告使用者、报告审查部门以外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。
- 9、本估价报告解释权为本房地产估价机构所有。

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签字	签名日期
赵凯军	1320060059	赵凯军	2019年5月24日
刘秀芳	1320150056	刘秀芳	2018年5月24日

估价的假设和限制条件

一、估价的前提和假设条件

(一)、一般假设

(1) 本次评估估价委托人、房地产估价机构、原告及被告双方均在现场进行实际勘测。本次评估依据以估价委托人提供的司法鉴定委托函及《房地产权登记信息》为依据。

(2) 本估价报告提供的估价结果是指市场价值，所谓市场价值，是指交易双方交易目的在于最大限度地追求经济利益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性的条件下最可能形成的价格。

(3) 本次估价所依据的资料由估价委托人提供、注册房地产估价师对其进行了审慎检查、在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定它们是合法、真实、准确和完整的。

(二) 未定事项假设

1、本次估价对象由估价委托人有关人员指认，若与实际不符，应重新估价；注册房地产估价师现场勘查时，未对其做建筑物基础、房屋结构上的测量和实验，本次估价假设其无建筑物基础、结构等方面的重大质量问题且其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准。

1、本次估价是以提供给房地产估价机构的估价对象不存在抵押权、租赁权等他项权利为假设提前。特提醒报告使用人注意！

(三) 背离事实假设

1、估价结果是为司法鉴定涉及的房地产市场价格提供参考依据，估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、市场供应关系变化、市场结构转变、遇有自然力和其他不可抗力等因素对估价对象价值的影

响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响；当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

(四) 不相一致假设

本次评估，无不相一致假设。

(五) 依据不足假设

(六) 本次评估，无依据不足假设。

二、该报告使用的限制条件

(1) 本估价报告的估价结果是满足全部假设及限制条件下的评估价值。

(2) 本报告中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和完整性负责。因估价委托人提供的资料失真造成估价结果有误，房地产评估机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

(3) 本次评估按既定目的提供给估价委托人使用，即为司法鉴定提供价值参考。本报告评估结果不得作其它用途，若改变估价目的或使用条件需向本评估机构咨询后作必要修正甚至重新估价。

(4) 本估价报告之结果为评估范围内房产整体市场价格，应整体使用，本估价报告分《估价结果报告》和《估价技术报告》，《估价技术报告》供上级部门检查和存档，估价报告书附件为报告的有机组成部分。本报告必须完整使用方为有效，对仅使用本报告中部分内容可能导致的损失，本房地产估价机构不承担责任。

(5) 评估报告应用的有效期自估价报告完成之日起一年内有效。在估价结果有效期内，随着时间的推移，市场情况的变化，估价结果

需做相应的调整。超过一年，需重新进行评估。

(6) 当事人或者其他利害关系人对估价报告有异议的，可以在收到评估报告后五日内以书面形式向估价委托人提出。

(7) 如发现本估价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。

(8) 本估价报告加盖的房地产估价机构印章均为原件，复印件无效。

三、特殊事项说明

1、报告中数据全部采用电算化连续计算得出，由于在报告中计算的数据均按四舍五入保留两位小数或取整，因此，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评估结论的准确性。

2、本报告估价结果为房地产估价机构和注册房地产估价师对估价对象的市场价值发表的专业意见，并不作为估价对象在市场上可实现价格的保证。

3、本次评估的价值类型为市场价值，未考虑快速变现对估价对象价值的影响。

4、本次估价结果为房、地合一价值，即为房屋所有权价值与其相应分摊的土地使用权价值之和。

5、本报告一式六份，复印无效。

房地产估价结果报告

一、估价委托人：石家庄市新华区人民法院

二、房地产估价机构

房地产估价机构：河北博华房地产评估有限公司

法定代表人：张维生

资格等级：贰级

资质证书号：冀建房估(石)50号

联系地址：河北省石家庄市长安区和平东路260-1号福源大厦西
座07层B

联系人：张维生

联系电话：18633072756

三、估价对象

根据估价委托人提供的《房地产权登记信息》，估价对象位于石家庄市新华区联强小区28-4-501室，所有权人为谷占锋，房屋建筑面积59.86平方米，共有情况：单独所有，规划用途：成套住宅，不动产权证书号：335030262号。总层数为6层，所在楼层为5层，结构为混合结构，建成年代为1993年。该估价对象外墙为涂料，大门为复合防盗门，未进入室内。

估价对象位于石家庄市新华区联强小区28-4-501室，东临高东街，南临联盟路，西临文苑街，北临北二环西路，交通方便，多个住宅楼盘聚集，是适宜居住之地。

四、估价目的：为司法鉴定涉及的房地产提供市场价值参考。

五、估价时点：2019年5月15日

六、价值定义：

本次估价采用公开市场价值标准。

市场价值，是指交易双方交易目的在于最大限度地追求经济利

益，并掌握必要的市场信息，有较充裕的时间进行交易，对交易对象具有必要的专业知识，交易条件公开并不具有排他性的条件下最可能形成的价格。

七、估价依据

(一)本次估价所依据的有关法律、法规和政策文件

- 1、《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》；
- 11、河北省及石家庄市建设、土地、房产管理部门制定的有关规定、文件等；

(二)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、2012年《全国统一建筑工程基础定额河北省消耗量定额》
- 3、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖工作的若干规定》（法释〔2011〕21号，2010年8月16日最高人民法院审判委员会第1492次会议通过）；
- 4、《人民法院司法鉴定工作暂行规定》（法发〔2001〕23号，最高人民法院二〇〇一年十一月十六日发布）；
- 5、2012年《全国统一建筑装饰装修工程消耗量定额河北省消耗

量定额》

6、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，2013年6月26日发布，自2014年2月1日起实施）

（三）估价委托人提供的有关资料。

- 1、石家庄市新华区人民法院司法鉴定委托书；
- 2、《房地产权登记信息》

（四）其他依据：

- 1、估价方现场勘查资料；
- 2、委托人提供的相关资料；

八、估价原则

本估价报告在遵循公正、客观、科学的基本原则前提下，具体依据如下原则。

1. 独立、客观、公正原则：注册房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人来说均是公平合理的价值。注册房地产估价师不应受任何组织或者个人的非法干预，完全凭借自己的专业知识、经验和应有的职业道德进行估价；注册房地产估价师不应带着自己的好恶、情感和偏见，完全从客观实际出发，反映事物的本来面目；注册房地产估价师在估价中应当公平正直，不偏袒相关当事人中的任何一方。

2. 合法原则：房地产估价结果是在估价对象依法判定的权益下的价值，不仅要依据宪法和相关法律、行政法规、估价对象所在地的地方性法规、缔结或者参加的相关国际条约，还要依据国务院及其各部门颁发的相关决定、命令、部门规章和政策及技术规范，最高人民法院和最高人民检察院颁布的相关司法解释，估价对象所在地的国家机关颁发的相关地方政策规章和政策等。

3. 最高最佳使用原则：要求房地产估价结果是在估价对象最高最

佳使用下的价值。最高最佳使用是指法律上许可、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能够使估价对象的价值达到最大化的一种最可能的使用。

4. 估价时点原则：要求房地产估价结果是在由估价目的决定的某个特定时间的价值。因为影响房地产价格的因素是不断变化的，房地产市场是不断变化的，货币的购买力是不断变化的，从而房地产价格也是不断变化的。估价时点除了说明评估价值对应的时间，还是评估估价对象价值的时间界限。

5. 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。

九、估价方法

估价对象为房地产的市场价值，注册房地产估价师深入细致地分析了评估项目的特点和实际状况，并研究了估价委托人提供的资料，在实地勘查和市场调查的基础上，本次评估采用市场比较法和收益法进行评估。

比较法是指与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。在该区域房地产市场有大量同类型房地产实际交易案例，故此方法适用。

收益法是在估算估价对象在未来每年预期纯收益的基础上，以一定的房地产还原利率，将评估对象在未来每年的纯收益折算为价值时点收益总和（房地产价值）的一种方法。该区域内类似房地产有出租案例，收益资料容易收集，故此方法适用。

十、估价结果

注册房地产估价师根据估价目的,遵循估价原则,按照估价程序,选用适宜的估价方法,在认真分析现有资料的基础上,经过测算,结合估价经验和对影响估价对象价值因素的综合分析,确认估价对象在价值时点 2019 年 5 月 15 日的市场价值为:

房地产建筑面积:59.86 平方米

评估单价:15446 元/平方米

评估总价: 92.46 万元

(人民币大写玖拾贰万肆仟陆佰元整)

十一、参加估价的注册房地产估价师:

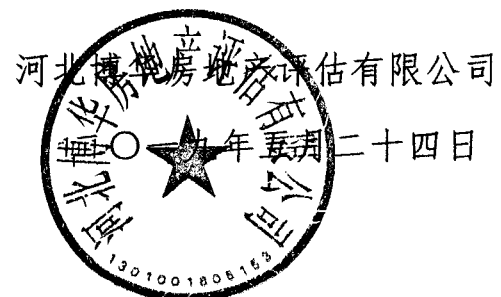
姓名	注册号	签字	签名日期
赵凯军	1320060059	赵凯军	2019 年 5 月 24 日
刘秀芳	1320150056	刘秀芳	2019 年 5 月 24 日

十二、实地查勘期: 2019 年 5 月 15 日

十三、估价作业期: 2019 年 5 月 15 日至 2019 年 5 月 24 日

十四、估价报告应用的有效期

本估价报告书有效期为壹年(自 2019 年 5 月 15 日始至 2020 年 5 月 14 日止)。



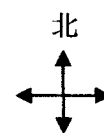
附 件

- 1、 估价对象现场照片和位置示意图
- 2、 司法鉴定委托书复印件
- 3、 《房地产权登记信息》复印件
- 4、 估价机构营业执照
- 5、 估价机构资质证书
- 6、 注册房地产估价师资质证书

估价对象坐落图



表示估价对象坐落位置



石家庄市新华区人民法院 司法鉴定委托书

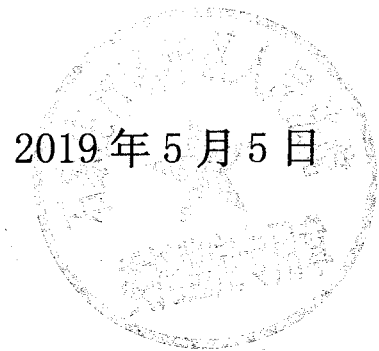
(2019)新法委评字第 22 号

河北博华房地产评估有限公司：

关于张海斌与谷占锋委托合同纠纷一案，根据《中华人民共和国民事诉讼法》、《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》的相关规定，现委托你公司对被执行人谷占锋名下位于新华区联强小区 28-4-501 号房产进行评估，基准日为 2019 年 5 月 15 日。请指派专业人员在三十日内（特殊情况应及时报告，待批准后方可延期）提交书面鉴定报告，鉴定报告应由勘验现场时的专业人员及评估单位在鉴定报告上签名（盖章）并注明异议期，提交报告时请将送去材料一并送还我院。

鉴定评估报告一式六份

2019年5月5日



不动产权利及其他事项 登记信息



不动产单元号:

130105007004GB00002F00970054

坐落:新华区联强小区28-4-501号

房地产权登记在第 1 页

抵押权登记在第 2 页

地役权登记在第 _____ 页

预告登记在第 _____ 页

异议登记在第 _____ 页

查封权登记在第 3 页


房地产权登记信息(独栋、层、套、间房屋)

不动产单元号:130105007004GB00002F00970054

房屋坐落:新华区联强小区28-4-501号

内容	业务号	2012032810453896706			
房屋所有权人		谷占锋			
证件种类		身份证			
证件号		130104198101202493			
房屋共有情况		单独所有			
权利人类型		-----			
登记类型		首次登记			
登记原因					
土地使用权人					
独用土地面积(m ²)					
分摊土地面积(m ²)					
使用期限		起 止	起 止	起 止	起 止
房地产交易价格(元)					
规划用途		成套住宅			
房屋性质					
房屋结构		混合结构			
所在层/总层数		05/6			
建筑面积(m ²)		59.86			
专用建筑面积(m ²)		0			
分摊建筑面积(m ²)		0			
竣工时间		1993年01月01日			
不动产权证书号		335030262			
登记时间		2012年03月28日			
登簿人		周玉敏			
权利是否注销		该权利未注销			

附记

 房地产平面图

--

抵押权登记信息

不动产单元号:130105007004GB00002F00970054

抵押不动产类型: 土地 土地和房屋 林地和林木
土地和在建建筑物 海域 海域和构筑物 其他

内容	业务号			
抵押权人		中国建设银行股份有限公司河北省分行营业部	谢俊杰	
证件种类		-----	-----	
证件号码		-----	-----	
抵押人		谷占锋	谷占锋	
抵押人证件种类				
抵押人证件号码				
抵押方式		一般抵押	一般抵押	
登记类型		首次登记	首次登记	
登记原因				
在建建筑物坐落		新华区联强小区28-4-501号	新华区联强小区28-4-501号	
在建建筑物抵押范围				
被担保主债权数额(最高债权数额)		270000元	150000元	
债务履行期限(债权确定期间)		2012年03月26日起 2032年03月26日止	2013年12月23日起 2015年12月22日止	起 止
最高债权确定事实和数额				
不动产登记证明号		023068460	033050431	
登记时间		2012年04月09日	2013年12月25日	
登簿人		黄中华	段骋二	
注销抵押业务号				
注销抵押原因				
注销时间				
登簿人				
权利是否注销		该权利未注销	该权利未注销	

附记

再次抵押

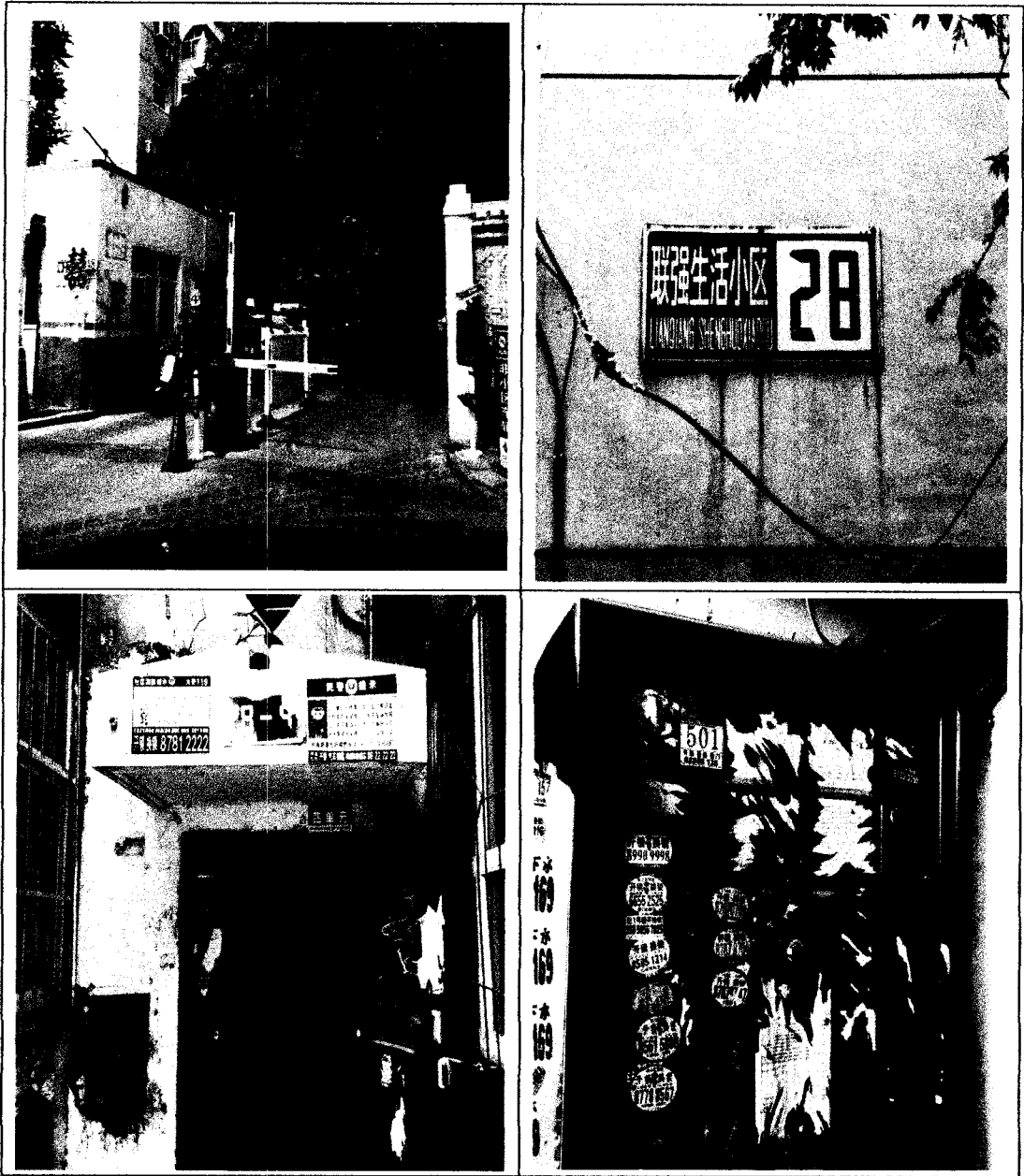
查封登记信息

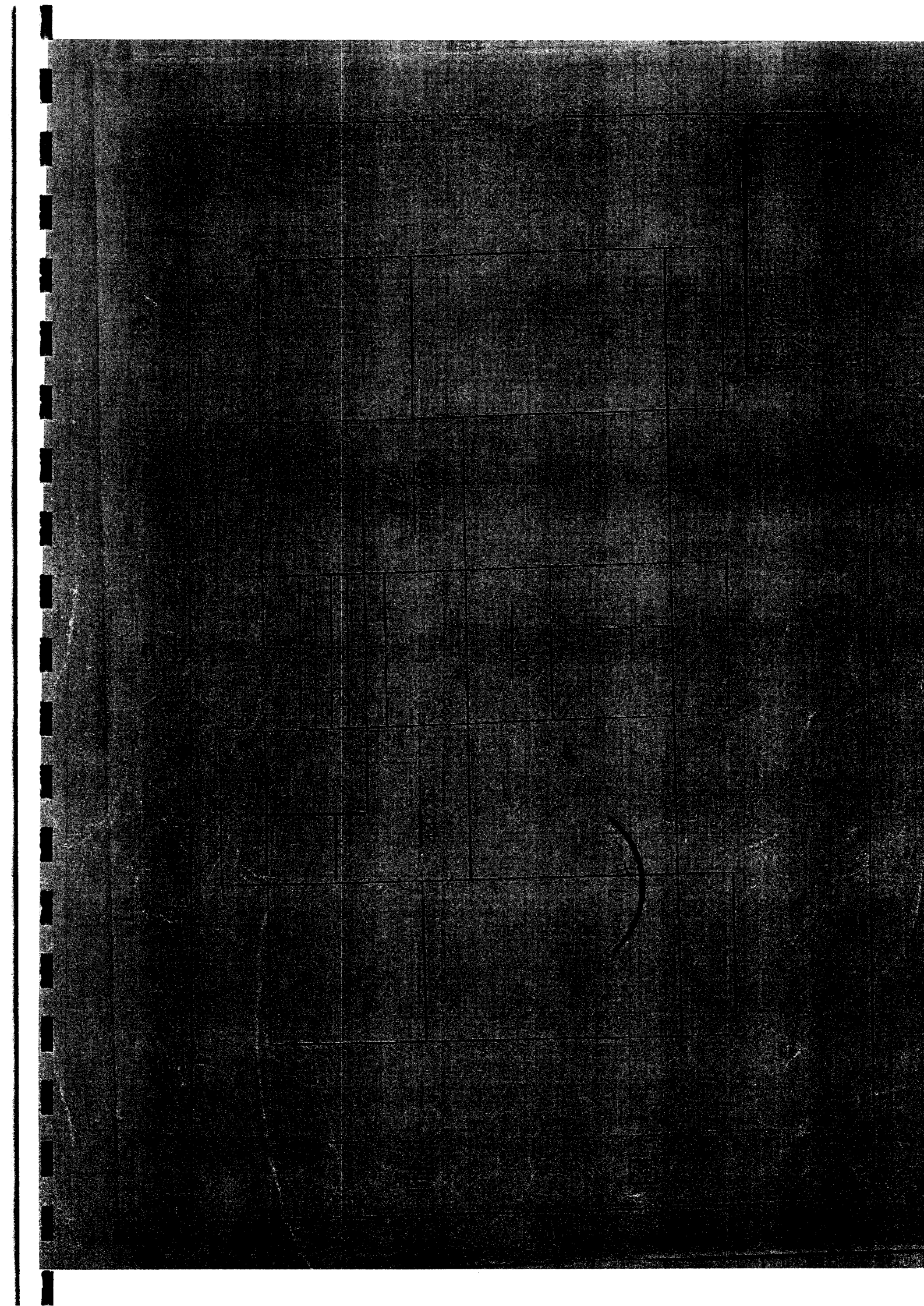
不动产单元号:130105007004GB00002F00970054

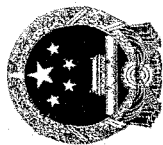
内容	业务号	2016065074	2016194378	2016203867	2018005380
查封机关		石家庄市新华区人民法院	井陘县人民法院	石家庄市新华区人民法院	石家庄市新华区人民法院
查封类型		查封	轮候查封	轮候查封	轮候查封
查封文件		协助执行通知书	协助执行通知书	协助执行通知书	协助执行通知书
查封文号		2016冀0105执323号	2016井执字第2156号	2016冀0105执保66号	2018冀0105执保17号
查封期限		2016年05月05日起 2019年05月04日止	2016年10月19日起 2016年10月19日止	2016年11月01日起 2016年11月01日止	2018年01月11日起 2018年01月11日止
查封范围		在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。	在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。	在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。	在查封、预查封期间不得办理抵押、转让等权属变更、转移登记手续。
登记类型		查封登记	查封登记	查封登记	查封登记
登记时间		2016年05月05日	2016年10月19日	2016年11月01日	2018年01月11日
登簿人		张蓉	王冰	刘璐	刘璐
解封业务号					
解封机关					
解封文件					
解封文号					
登记时间					
登簿人					
权利是否注销		该权利未注销	该权利未注销	该权利未注销	该权利未注销
附记		首封文号 2016冀0105执323号	2016井执字第2156号井陘县人民法院轮候查封三年	2016冀0105执保66号轮候查封三年	2018冀0105执保17号轮候查封三年

--	--	--	--	--

估价对象现场查勘部分图片







营业执照

(副) 统一社会信用代码 911301026975579670

名称 河北博华房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 河北省石家庄市长安区和平东路260-1号福源大厦西座07层B
 法定代表人 张维生
 注册资本 叁佰万元整
 成立日期 2009年11月17日
 营业期限 2009年11月17日至 2019年12月16日
 经营范围 房地产经纪、房地产经纪策划、商品房销售代理、土地估价咨询、房地产评估(除法律、法规规定须经许可的项目外)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)



2016 年 12 月 26 日

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

与原件一致
再复印无效

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISAL COMPANY
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称: 河北博华房地产评估有限公司
 法定代表人: 张维生
 (执行事务合伙人)
 住所: 河北省石家庄市长安区和平东路260-1号福源大厦西座07层B
 统一社会信用代码: 911301026975579670
 备案等级: 贰级
 证书编号: 冀建房估(石)50号
 有效期限: 截至2021年9月5日



中华人民共和国住房和城乡建设部制

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00166011

姓名 / Full name

赵凯军

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130602197004100014

注册号 / Registration No.

1320060059

执业机构 / Employer

河北博华房地产评估有限公司
有效期至 / Date of expiry

2021-10-29

持证人签名 / Bearer's signature



与原件一致
再复印无效

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有人有权使用注册房地产估价师名称,执行房地产估价业务,有权在房地产估价报告上签字。

This certificate is approved and issued by the Ministry of Housing and Urban-Rural Development of the People's Republic of China.

The bearer of this certificate is entitled to use the designation of Registered Real Estate Appraiser to proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00153633

姓名 / Full name

刘秀芳

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130903197504150061

注册号 / Registration No.

1320150056

执业机构 / Employer

河北博华房地产评估有限公司
有效期至 / Date of expiry

2021-5-10

持证人签名 / Bearer's signature

