

# 涉执房地产处置司法 评估报告

估价项目名称：石家庄市新华区人民法院委托的高源所属位于裕  
华区塔北路106号国仕山花园H-9住宅楼01单元  
0201的住宅用途房地产市场价格评估

估价委托人：石家庄市新华区人民法院

估价机构：河北新石房房地产估价有限公司

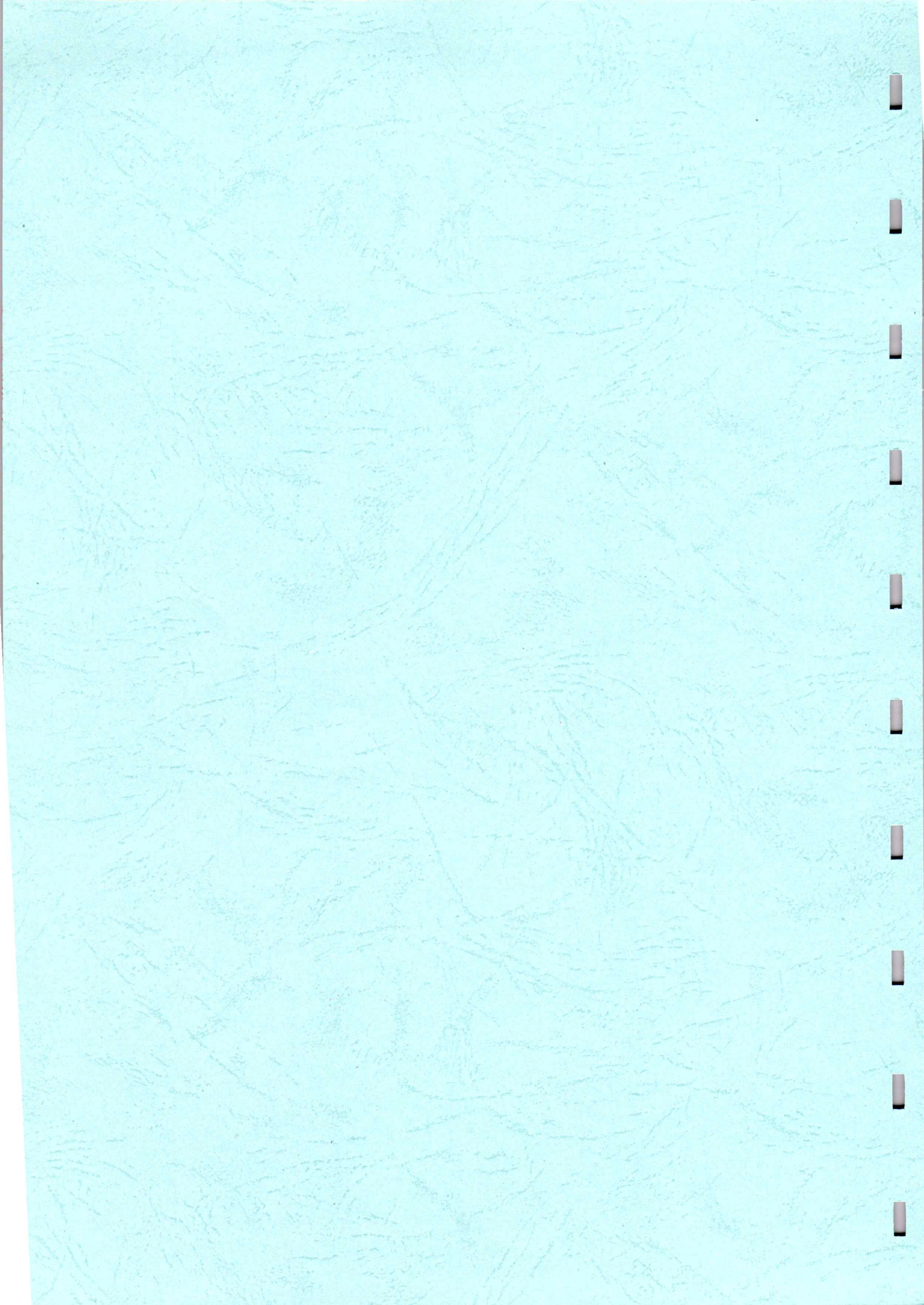
注册房地产估价师：胡二强（1320180032）

董丽娜（1320160093）

估价报告出具日期：2021年03月29日

估价报告编号：新石房【2021】处估字第103001号









## 致估价委托人函

石家庄市新华区人民法院：

受贵单位委托，我对高源所属位于裕华区塔北路 106 号国仕山花园 H-9 住宅楼 01 单元 0201，《商品房买卖合同》（合同编号：2013111409155684488），建筑面积为 177.84 平方米的住宅用途房地产市场价值进行了评估。

估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据

价值时点：2021 年 03 月 19 日（勘验现场日期）

价值类型：市场价值

注册房地产估价师根据估价目的，遵循估价原则，按照估价工作程序，利用科学的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，经过周密详细的测算，并详细考虑了影响房地产价值的各项因素，确定估价对象在价值时点 2021 年 03 月 19 日的价值结果为：

房地产单价：人民币 19062 元/平方米

房地产评估总价为 339 万元

大写（人民币）叁佰叁拾玖万元整

（币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至佰元。）

特别提示：本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用对估价结果的影响。如对此估价报告结果有异议，请在收到本估价报告之日起五日内书面向执行法院提出。本估价报告交付估价委托人壹式陆份，报告复印件无效。

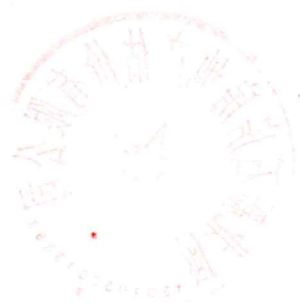


河北新石房房地产估价有限公司

法定代表人：



2021 年 03 月 29 日



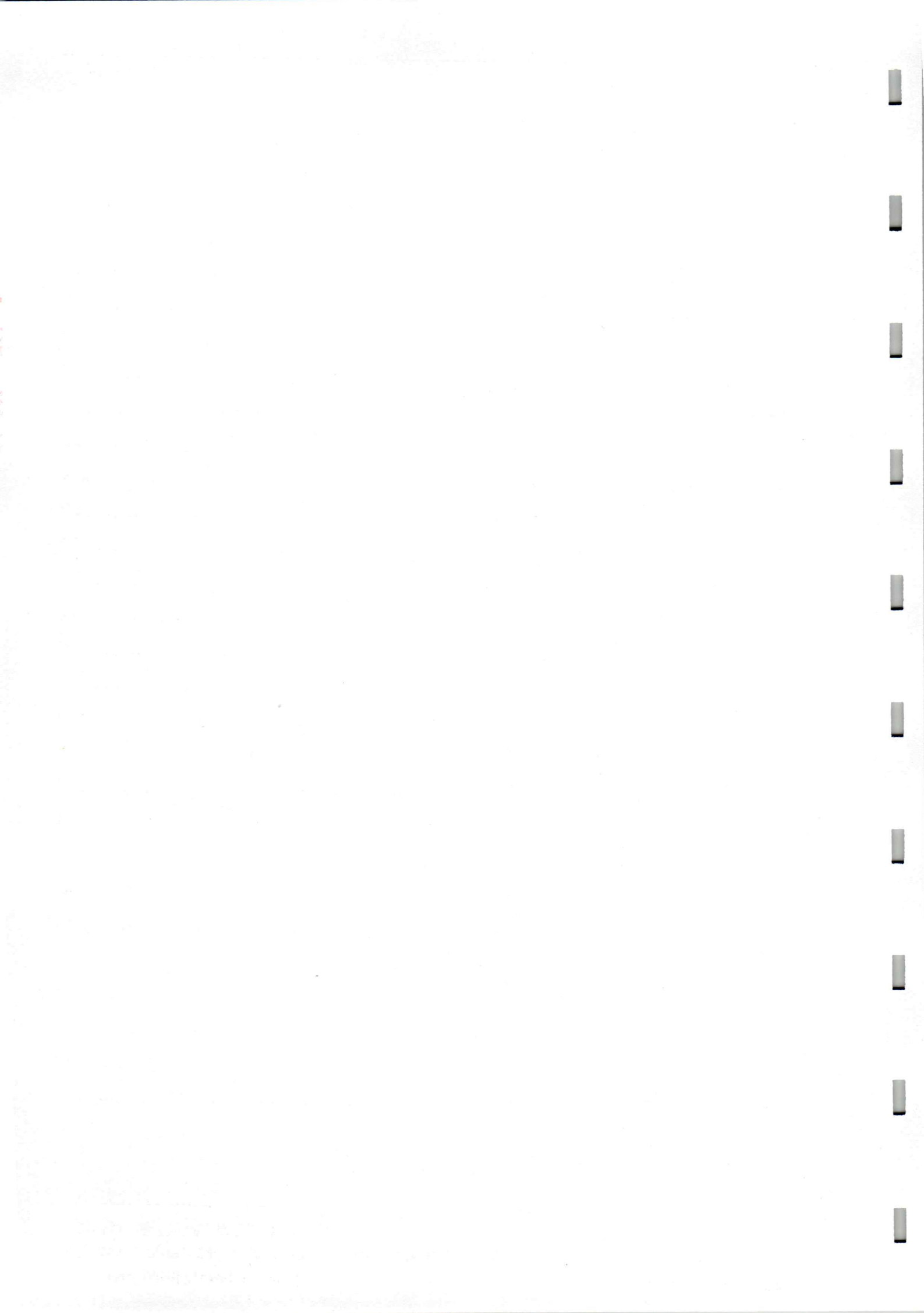




## 目 录

房地产估价师声明.....	3
估价的假设和限制条件.....	4
估价结果报告.....	7
一、估价委托人.....	7
二、房地产估价机构.....	7
三、估价目的.....	7
四、估价对象.....	7
五、价值时点.....	8
六、价值类型.....	9
七、估价依据.....	9
八、估价原则.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	12
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地查勘期.....	13
十三、估价作业期.....	13
十四、估价报告应用的有效期.....	13
十五、估价报告使用特别提示.....	13
估价技术报告（估价机构留档）.....	14
附 件.....	14
一、估价对象位置示意图.....	14
二、估价对象照片.....	14
三、司法鉴定委托书等相关资料.....	14
四、房地产权属证明复印件.....	14
五、房地产估价机构营业执照复印件.....	14
六、房地产估价机构资质证书复印件.....	14
七、房地产估价师注册证书复印件.....	14









# 房地产估价师声明

我们根据自己的专业知识和职业道德，在此郑重声明：

- 1、 我们在本估价报告中陈述的事实是真实的和准确的，没有虚假记载、误导性陈述和重大遗漏。
- 2、 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现实或潜在的利益关系，与估价委托人及估价利害关系人没有利害关系或偏见。
- 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，撰写本估价报告。
- 5、 注册房地产估价师胡二强、董丽娜均已于 2021 年 03 月 19 日对本估价报告中的估价对象的建筑结构、室内外状况进行了实地查勘并进行记录。
- 6、 没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
胡二强	1320180032		2021.3.29
董丽娜	1320160093		2021.3.29

中华人民共和国注册房地产估价师  
姓名：胡二强  
注册号：1320180032

中华人民共和国注册房地产估价师  
姓名：董丽娜  
注册号：1320160093



中國人民銀行儲蓄部  
儲蓄部：1350180035  
總行：北京

中國人民銀行儲蓄部  
儲蓄部：1350180035  
總行：北京





## 估价的假设和限制条件

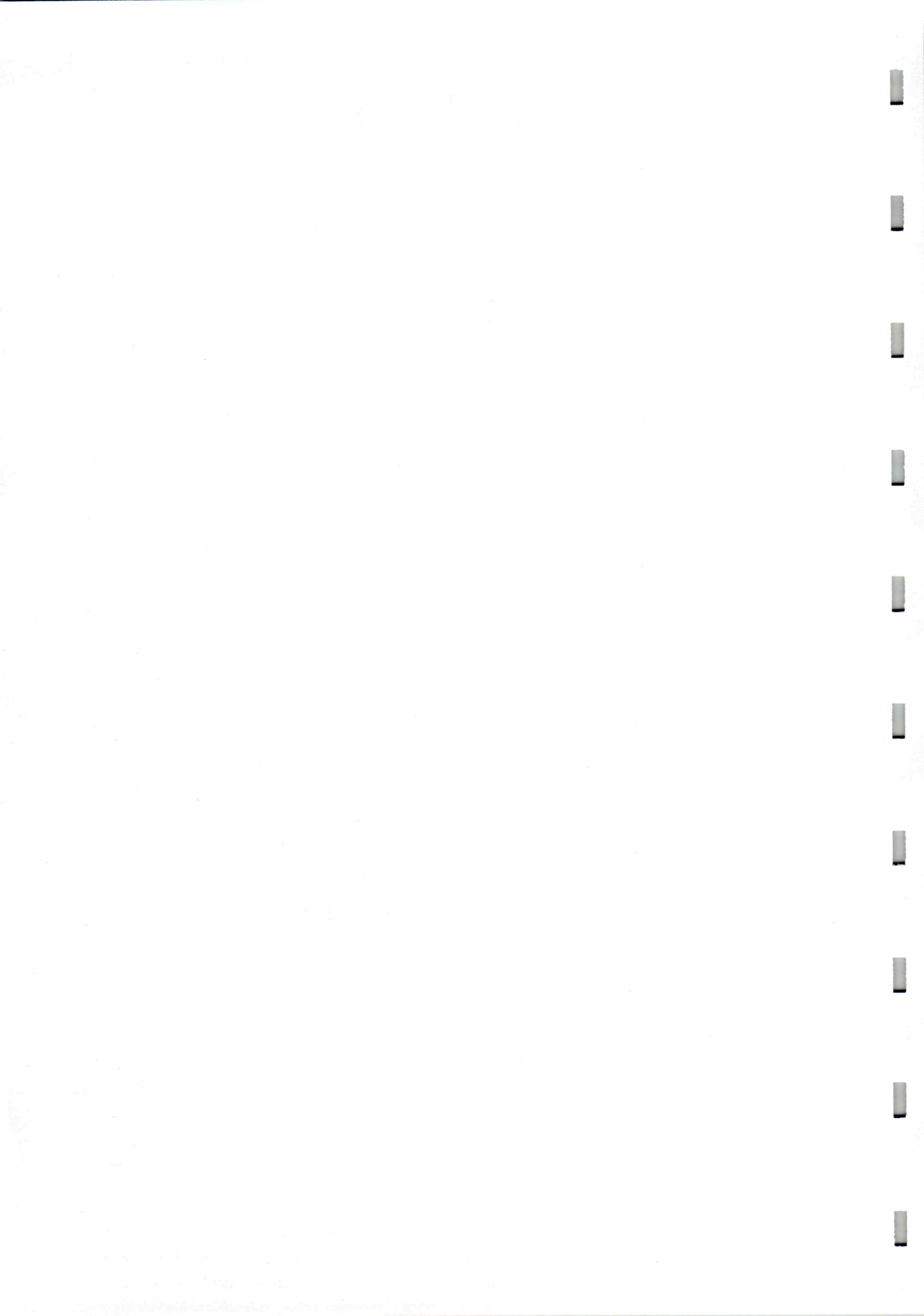
### 一、本次估价的一般假设

1. 估价对象产权明细，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
2. 估价委托人提供了估价对象的《商品房合同网签备案信息查询结果》和《商品房买卖合同》（编号：2013111409155684488），我们对合同上记载的权属、面积等资料进行了审慎检查，但未予以核实，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。
3. 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。拍卖（或者变卖）财产之日的估价对象和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。
4. 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，假定估价对象能够正常安全使用。
5. 估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿交易市场，即能满足以下条件：（1）自愿销售的卖方及自愿购买的买方；（2）交易双方无任何利害关系，交易目的是追求各自利益最大化；（3）交易双方了解交易对象、知晓市场行情；（4）交易双方有较充裕的时间进行交易；（5）不存在特殊买者的附加出价。

### 二、不确定事项假设

1. 本报告出具的价格包含了国有土地使用权出让金。若至价值时点止，原产权人尚有任何有关估价对象的应缴未缴税费，应按照规定缴纳或从评估价值中相应扣减。

2. 本次估价测算的涉执房地产处置时的交易税费为估价对象于价值时点进







入市场转让时，买卖双方需负担的正常税费，按照当地同类财产交易习惯负担。

### 三、背离实际情况假设

1. 根据本次估价目的，不考虑估价对象原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿的财产进行评估。

2. 估价时没有考虑国家宏观政策发生变化、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房地产价值的影响，也没有考虑估价对象将来可能承担违约责任的适宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对评估价值的影响。

### 四、依据不足假设

由于未掌握产权人拖欠物业费、供暖费、水电气费等情况及金额，视为未拖欠上述费用。

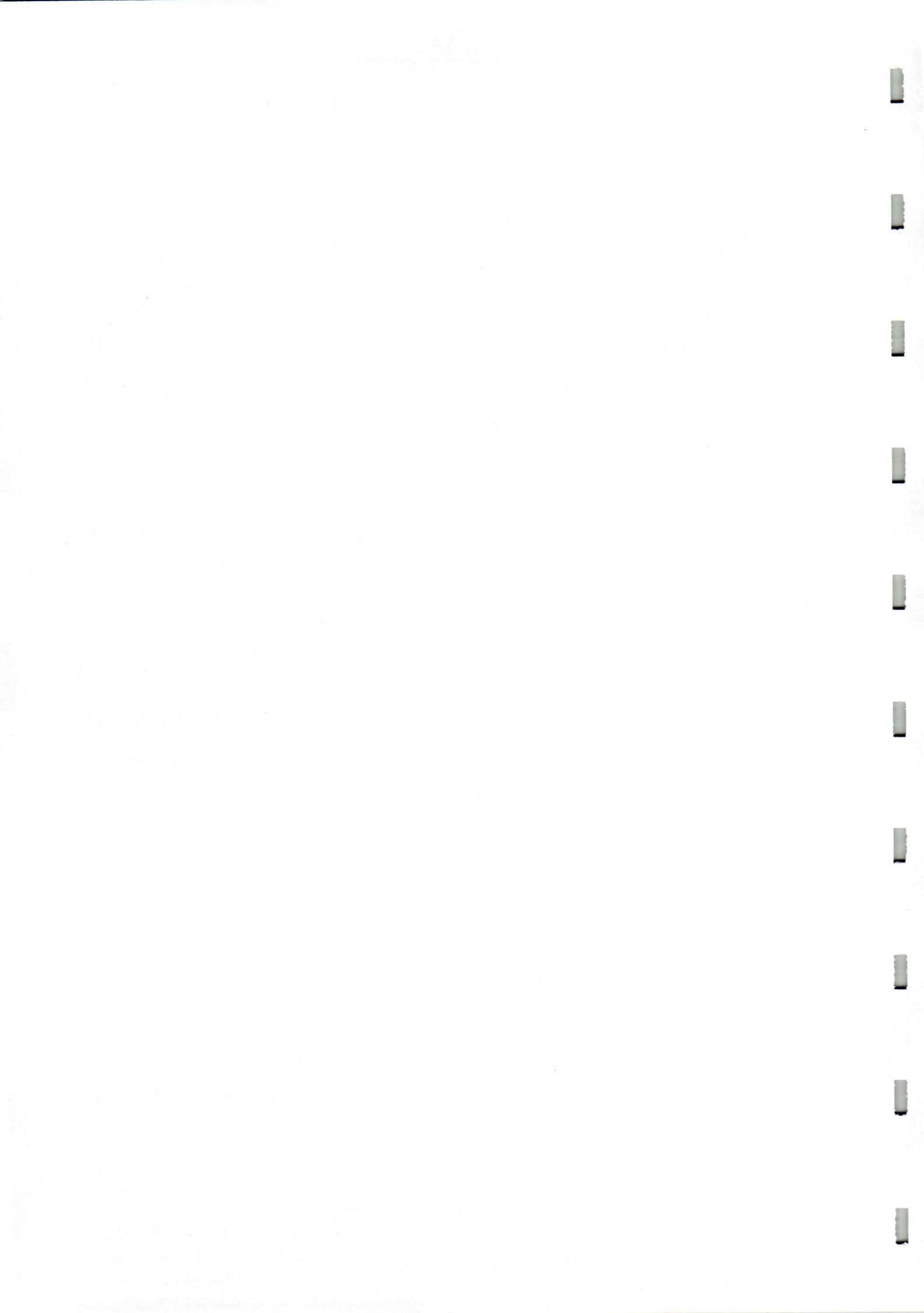
### 五、不相一致假设

估价委托人提供的司法签订委托书所载明的坐落：石家庄市裕华区塔北路106号国仕花园H-9住宅楼01单元0201与《商品房买卖合同》上所载明坐落：裕华区塔北路106号国仕山花园H-9住宅楼01单元0201不一致，本次估价以《商品房买卖合同》载明坐落为依据。

### 六、本估价报告使用的限制条件

1. 本估价报告仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不作他用。若改变估价目的而使用本估价报告，需向本估价机构咨询后做必要修正，甚至重新估价。

2. 本估价报告仅供估价委托人使用，未经本估价机构同意不得向估价委托人和估价报告审查部门之外的任何单位和个人提供。报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。



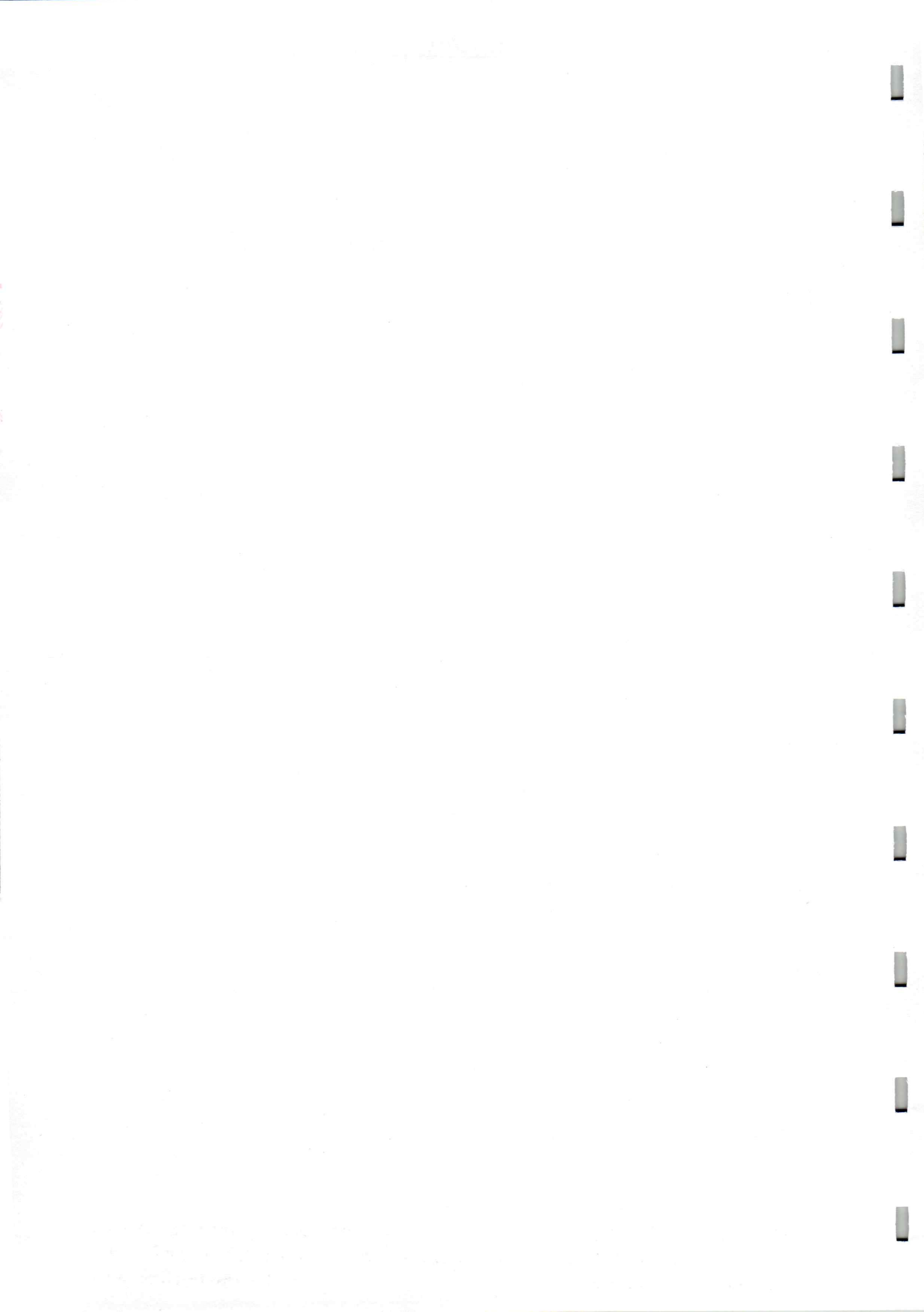




3. 本估价报告使用的有效期为壹年。即估价目的在报告出具之日起壹年内实现，估价结果可作估价对象的市场价值参考，超过壹年，需重新进行估价。

4、本报告由河北新石房房地产估价有限公司负责解释。

5. 本报告必须经估价机构加盖公章、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。







## 估价结果报告

### 一、估价委托人

估价委托人：石家庄市新华区人民法院

### 二、房地产估价机构

估价机构：河北新石房房地产估价有限公司

法定代表人姓名：王小军

资质等级：壹级

资质证书编号：冀建房估（石）33号

资质证书有效期：截止 2021 年 9 月 5 日

住 所：石家庄市桥西区槐安东路 8 号香榭苑底商 201、202

### 三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

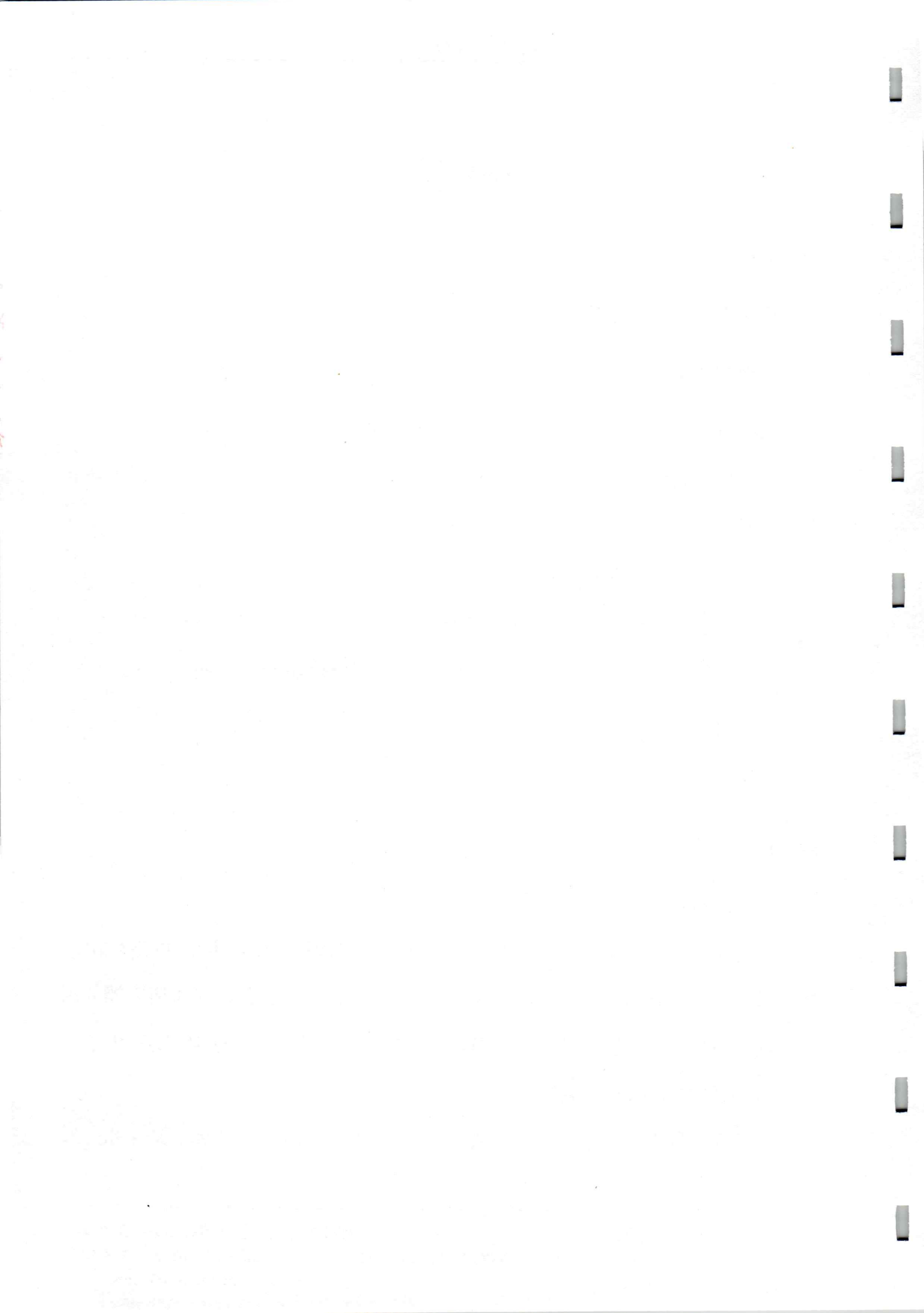
### 四、估价对象

#### 1、估价对象范围

估价对象坐落于裕华区塔北路 106 号国仕山花园 H-9 住宅楼 01 单元 0201，买受人为高源，建筑面积为 177.84 平方米。本次评估包含估价对象所分摊的国有土地使用权价值，不包括动产、债权债务、特许经营权等其他财产或者权益。

#### 2、估价对象土地基本概况

土地开发程度达到宗地内“七通一平”（通路、通电、通上水、通下水、通







讯、通暖、燃气及场地平整)。

### 3、估价对象建筑物基本状况

#### (1) 估价对象权益状况

依据估价委托人提供的石家庄市房产交易中心出具的《商品房合同网签备案信息查询结果》和《商品房买卖合同》合同编号：2013111409155684488 等资料，房屋买受人：高源；买受人购买的商品房为 H-9 号住宅楼 01 单元 0201；该商品房合同约定建筑面积共 177.84 平方米，其中套内建筑面积 140.74 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 37.1 平方米；该土地使用年限自 2012 年 07 月 16 日至 2082 年 05 月 17 日，商品房预售许可证号为 2012091。

(2) 建筑结构 该商品房属钢筋混凝土结构，层高 2.9 米，建筑层数地上 25 层，地下 2 层。

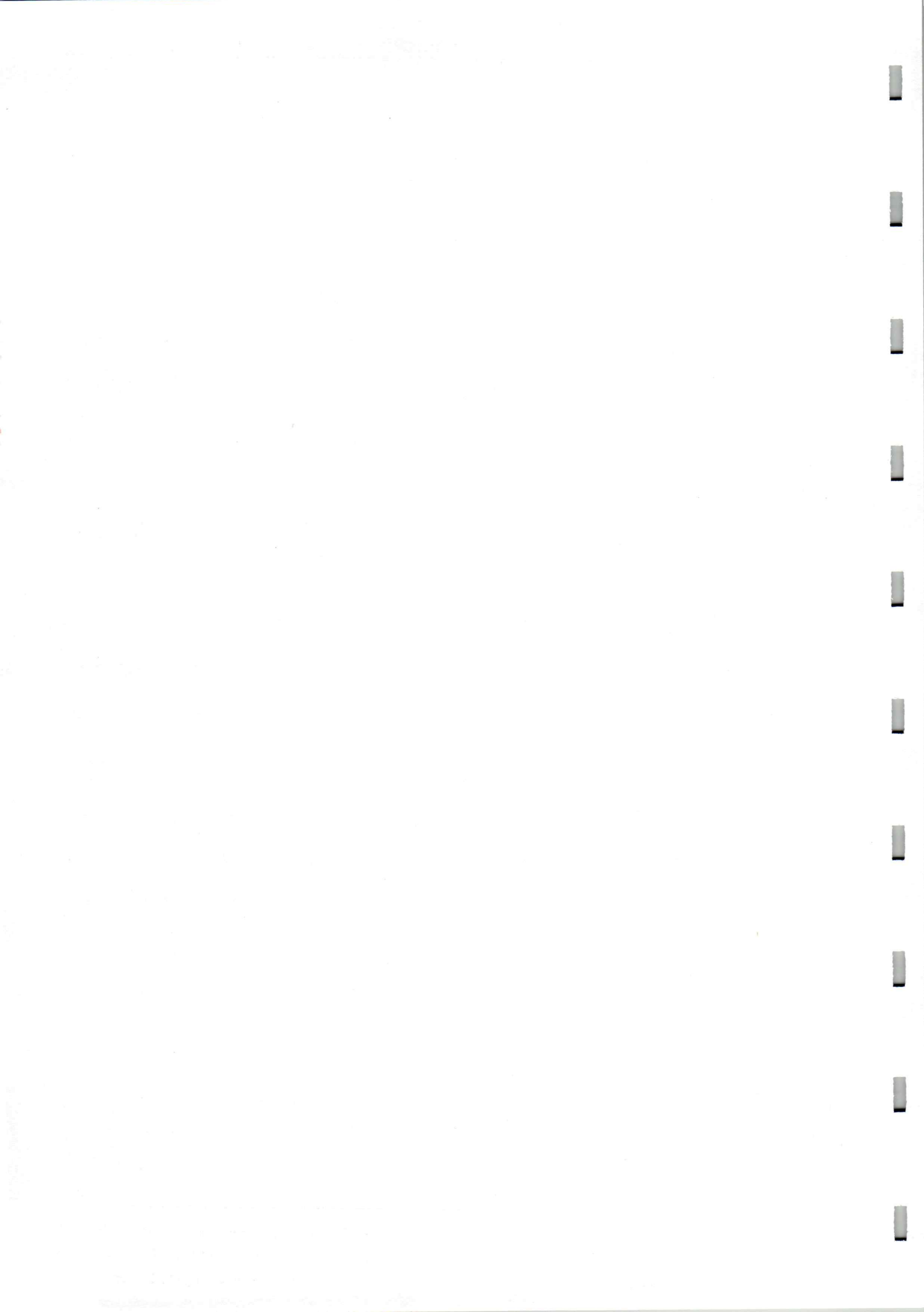
(3) 装饰装修 估价对象户型为三室两厅两卫，两梯两户，电梯刷卡入户；建筑物外立面为涂料，单元门为楼宇对讲系统，入户品牌防盗门；室内瓷砖地面，塑钢门窗，内墙壁纸；估价对象设施设备为水、电、暖、燃气、电梯齐全；估价对象所在楼栋维护养护情况较好。

估价对象周边有：石家庄市裕华区欧范儿童世家幼儿园、石家庄市绿洲小学、石家庄市第四十四中学、希望绿洲公园、益东购物中心等城市公共配套；公交 43 路、66 路，地铁 3 号线（在建）等公共交通；周边有河北银行、中国建设银行、中国工商银行等金融机构。

4、其他权利状况：无

## 五、价值时点

2021 年 03 月 19 日（勘验现场日期）







## 六、价值类型

根据《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013，本次评估采用市场价值标准。估价结果为估价对象在保持建筑物现状及现状土地利用条件下，于价值时点 2021 年 03 月 19 日的市场价值。

市场价值是指估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易方式与价值时点自愿进行交易的金额，选用比较法、成本法、收益法、假设开发法等估价方法评估得出。

## 七、估价依据

### 1、法律、法规、文件依据：

(1) 《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第四十六号，自 2016 年 12 月 1 日起施行）；

(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七十二号，2007 年 8 月 30 日起施行）；

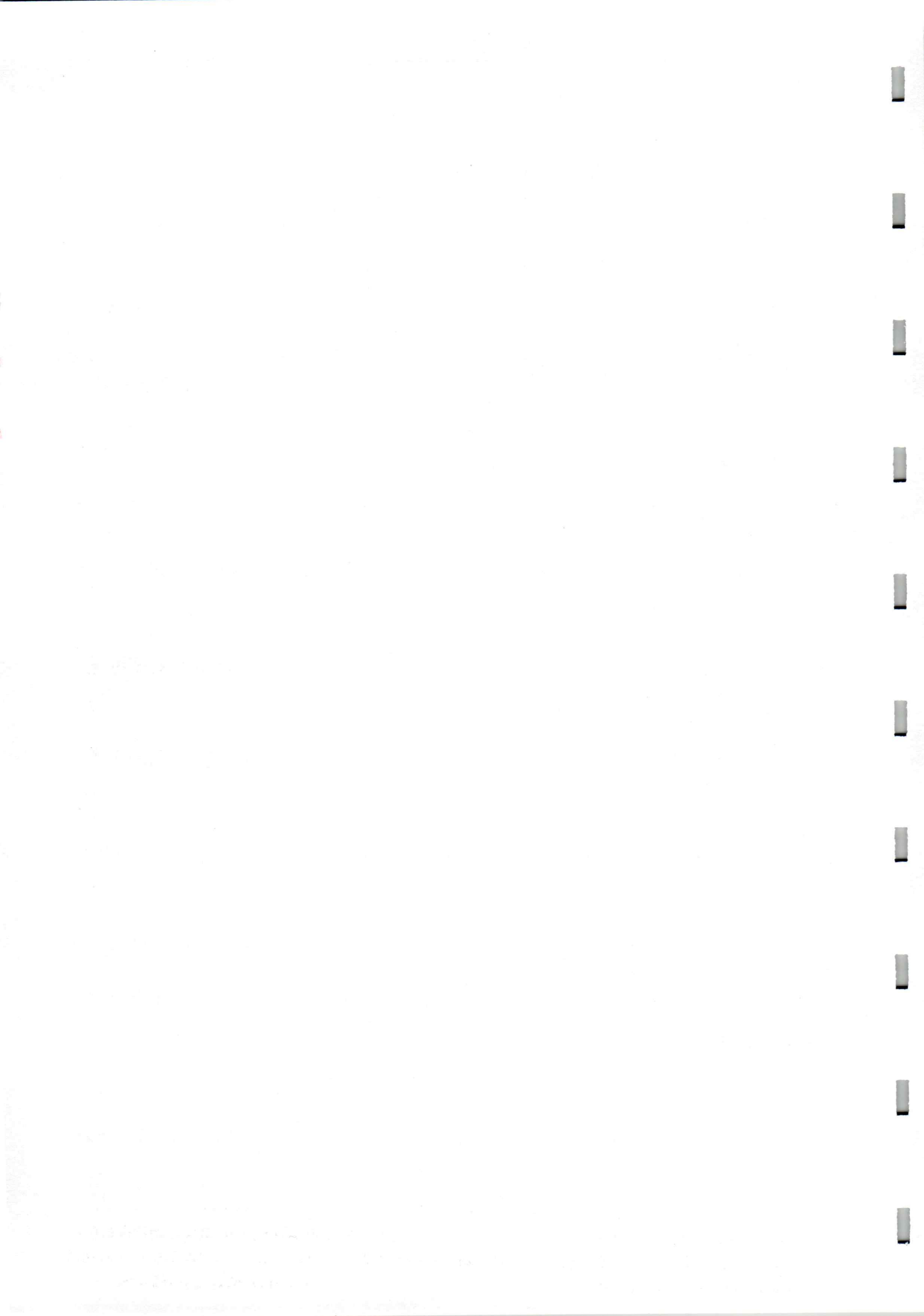
(3) 《中华人民共和国物权法》（2007 年 3 月 16 日中华人民共和国主席令第六十二号公布，自 2007 年 10 月 1 日起施行）；

(4) 《中华人民共和国土地管理法》（2004 年 8 月 28 日中华人民共和国主席令第二十八号公布并施行）；

(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》（2018 年 6 月 4 日由最高人民法院审判委员会第 1741 次会议通过，自 2018 年 9 月 1 日起施行）。

### 2、技术规范依据：

(1) 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》



（中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2014年02月01日实施）；

（2）中华人民共和国国家标准 GB/T50291-2015《房地产估价规范》（中华人民共和国住房和城乡建设部、中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局联合发布，2015年12月01日实施）；

（3）最高人民法院办公厅、中国资产评估协会、中国土地估价师与土地登记代理人协会、中国房地产估价师与经纪人学会、中国矿业权评估师协会、中国珠宝玉石首饰行业协会联合颁发的关于印发《人民法院委托评估工作的通知》（法办〔2018〕273号）。

### 3、估价委托人提供的资料：

（1）《司法鉴定委托书》（（2021）冀0105委评3号，石家庄市新华区人民法院于2021年03月11日出具）；

（2）《商品房合同网签备案信息查询结果》复印件（石家庄市房产交易中心出具）；

（3）《商品房买卖合同》（合同编号：2013111409155684488）复印件；

（4）《预售商品房合同备案书》复印件；

（5）《不动产权利及其他事项登记信息》复印件。

### 4、取费依据：

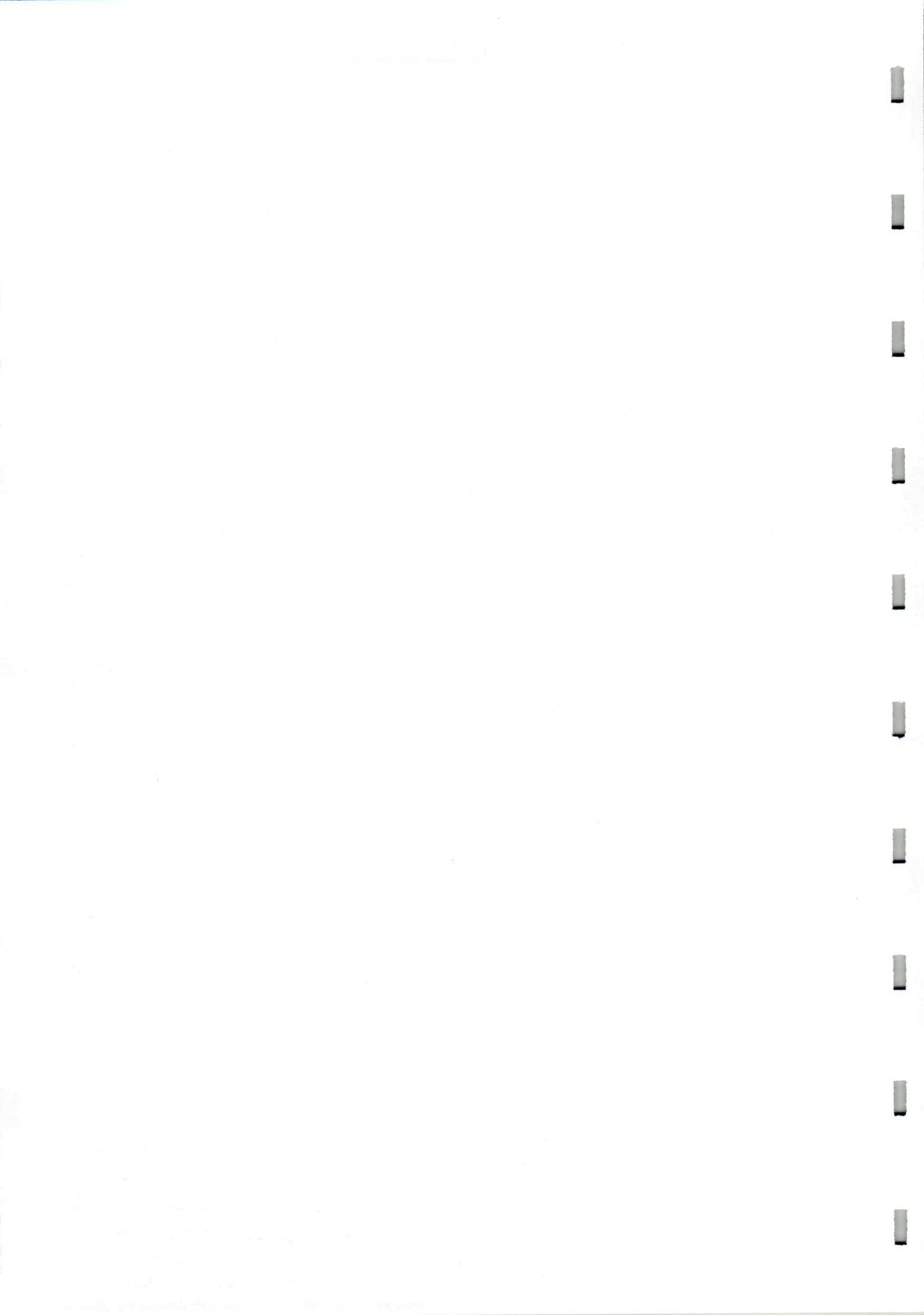
（1）《河北省建筑工程技术经济指标》；

（2）河北省墙体材料革新与建筑节能管理规定（河北省人民政府令（2007）第5号）。

### 5、其他依据：

（1）估价机构现场勘查资料；







(2) 估价委托人提供的相关资料。

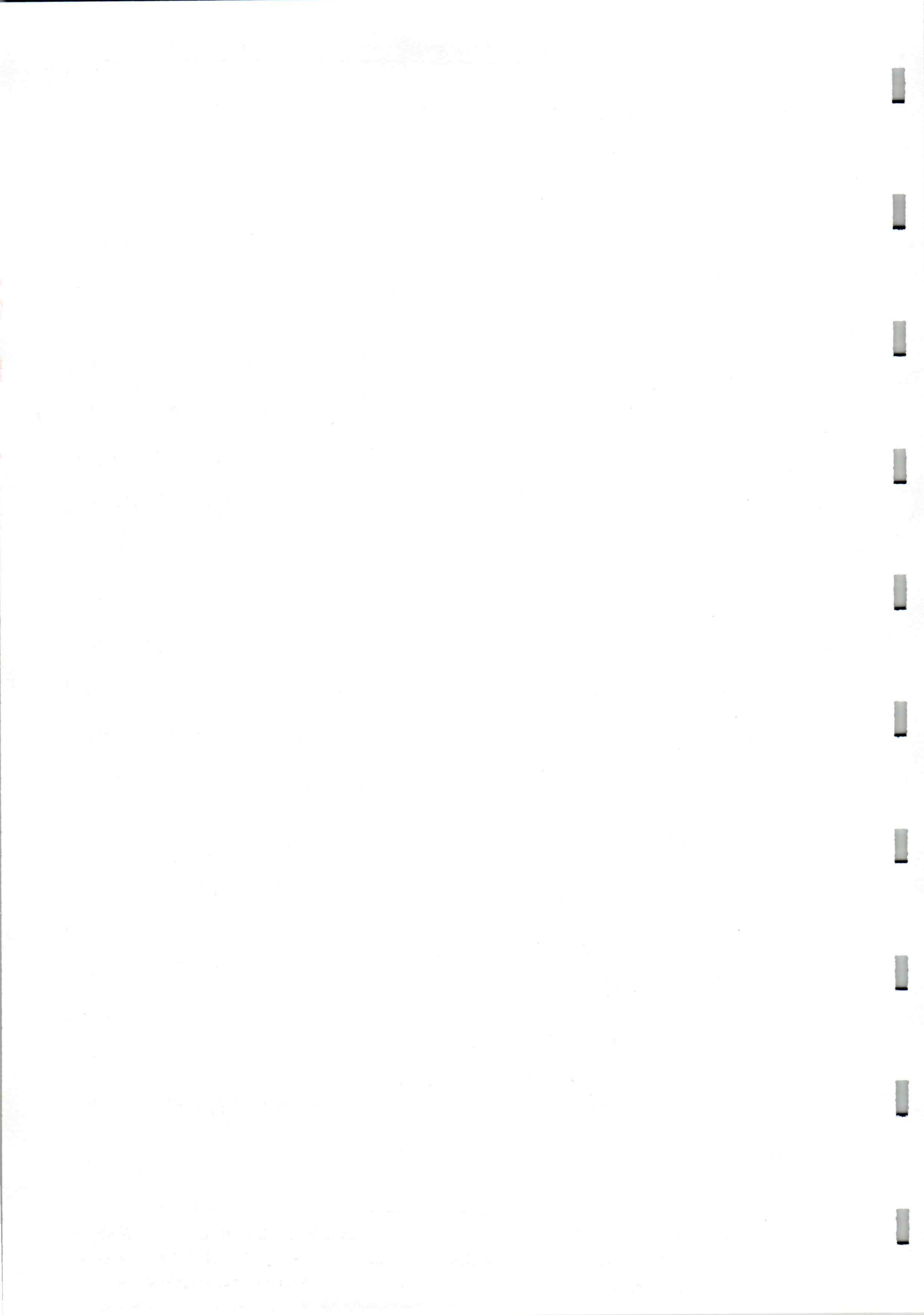
## 八、估价原则

本次评估所依据估价原则如下：

①独立、客观、公正原则：独立、客观、公正原则要求估价机构和估价师站在中立的立场上评估出对各方当事人来说都是公平合理的价值。所谓“独立”，就是要求估价机构和估价师与相关当事人无利害关系，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、经验和职业道德进行估价。所谓“客观”，就是要求估价机构和估价师在估价中不带着自己的情感、好恶和偏见，应按照事物的本来面目、实事求是地进行估价。所谓“公正”，就是要求估价机构和估价师在估价中不偏袒相关当事人中任何一方，应坚持原则、公平正直的进行估价。

②合法原则：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。依法是指不仅要依据有关法律、行政法规、最高人民法院和最高人民检察院发布的有关司法解释，还要依据估价对象所在地的有关地方性法规，国务院所属部门颁发的有关部门规章和政策，估价对象所在地人民政府颁发的有关地方政府规章和政策，以及估价对象的不动产登记簿、权属证书、有关批文和合同等。

③最高最佳使用原则：最高最佳使用，是估价对象的一种最可能的使用，是法律上允许、技术上可能、经济上可行，经充分合理论证，能使估价对象产生最高价值的使用。房地产价格受土地与建筑物组合状态的影响，两者的配合适当均衡时，房地产的效用便能高度发挥，达到最高最佳使用在状态，本次评估根据城市规划及估价对象的现实区位条件，我们认为保持现状用途最为有利，并以此为前提估价。







④替代原则：根据经济学原理，在同一个市场中，效用相同的商品的价格将趋于一致，这一原理同样适用于房地产市场。

⑤价值时点原则：由于房地产市场是不断变化的，因此在不同价值时点，同一项房地产往往具有不同的价格水平。本次评估对房地产的市场情况及其自身情况的界定，均以其在价值时点的状况为准。

## 九、估价方法

依据《房地产估价规范》，《房地产估价基本术语标准》等通行的房地产估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法，估价方法的选择应按照房地产评估技术规范，根据当地的市场发育情况并结合该项目的具体特点及估价目的等，选择适当的估价方法。

因此结合本项目特点，考虑估价方法的适用性和可操作性我们认为适宜采用比较法进行估价。

## 十、估价结果

我公司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，并在综合分析影响房地产价格因素的基础上，对估价对象在本报告中假设与限制条件下，价值时点为 2021 年 03 月 19 日的价值进行了估算，估价结果如下：

房地产单价：人民币 19062 元/平方米

房地产评估总价为 339 万元

大写（人民币）叁佰叁拾玖万元整

（币种：人民币；估价结果单价取整至元、总价取整至百元。）





## 十一、注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
胡二强	1320180032		2021.3.29
董丽娜	1320160093		2021.3.29

## 十二、实地查勘期

2021 年 03 月 19 日

## 十三、估价作业期

2021 年 03 月 19 日至 2021 年 03 月 29 日

## 十四、估价报告应用的有效期

自出具估价报告之日起壹年内有效，即 2021 年 03 月 29 日至 2022 年 03 月 28 日。

## 十五、估价报告使用特别提示

- 1、财产拍卖（或者变卖）日期与评估报告载明的价值时点不一致的，估价对象状况或者房地产市场状况的变化会对评估结果产生影响；
- 2、在评估结果有效期内，估价对象状况或者房地产市场发生明显变化的，评估结果进行相应调整；
- 3、委托人或者评估报告使用人应当按照法律规定和评估报告使用范围使用评估报告，违反规定使用评估报告，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不



中華人民共和國註冊商標

註冊商標：1330180035  
註冊商標：1330180035

中華人民共和國註冊商標

註冊商標：1330180035  
註冊商標：1330180035

5.16.1

10.3.10



承担责任；

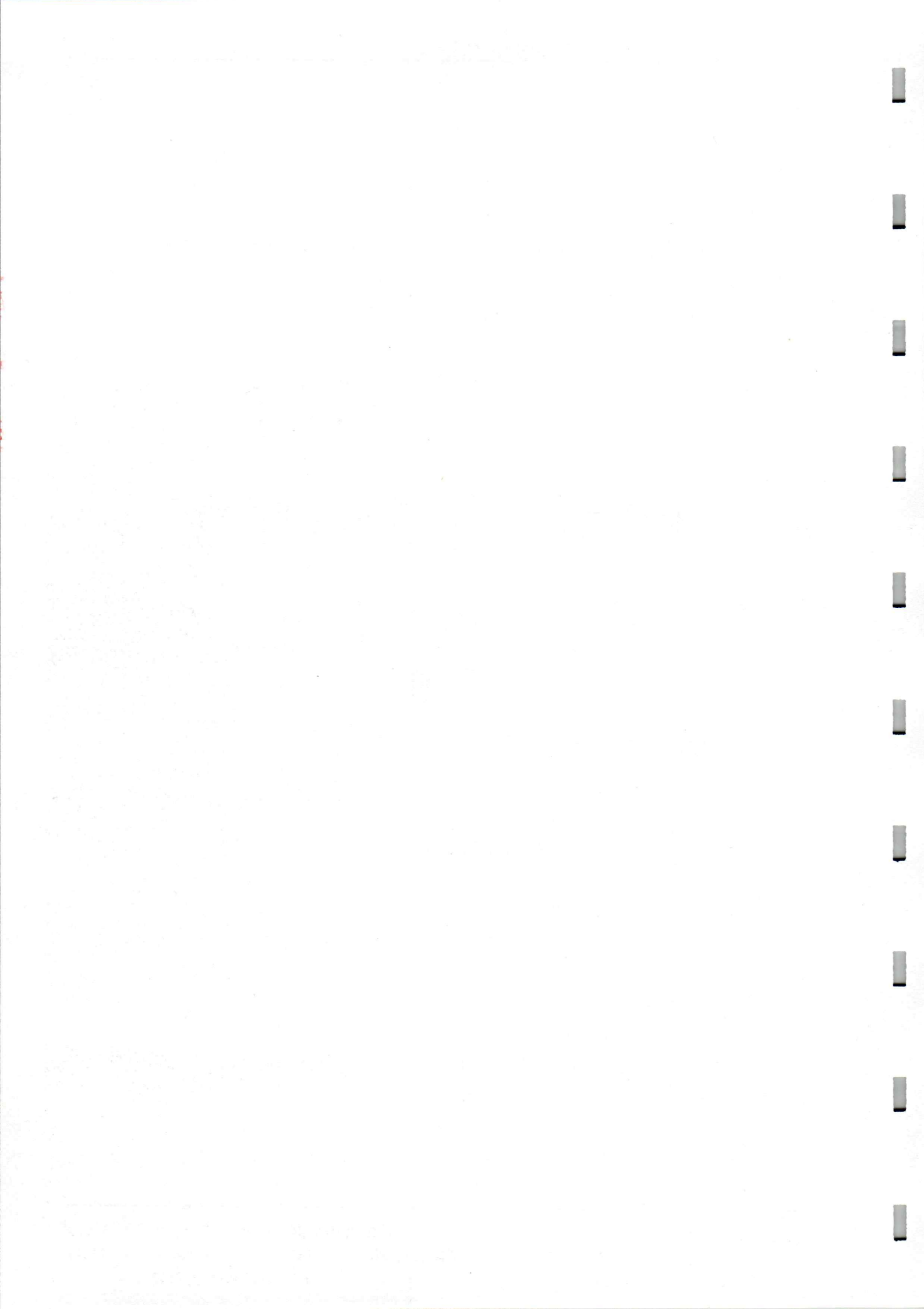
4、评估结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是对估价对象处置成交价的保证。

5、本估价结果未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用。

## 估价技术报告（估价机构留档）

### 附件

- 一、估价对象位置示意图
- 二、估价对象照片
- 三、司法鉴定委托书等相关资料
- 四、房地产权属证明复印件
- 五、房地产估价机构营业执照复印件
- 六、房地产估价机构资质证书复印件
- 七、房地产估价师注册证书复印件







# 估价对象位置示意图

