

# 房地 产 估 价 报 告

估价报告编号：唐东正 [2018] (估) 字第 218 号

估价项目名称：迁安市财信融资担保有限公司申请执行迁安市向东棉纺织品有限公司借款合同纠纷一案涉及的被执行人贾向东在马兰社区三期 7 号楼 1 单元 102 室、602 室的两套住宅房地产市场价值评估

估价委托人：迁安市人民法院

房地产估价机构：唐山东正房地产评估有限公司

注册房地产估价师：孙大华 (注册号 1320150084)

许胜红 (注册号 1320090017)

估价报告出具日期：2018 年 7 月 13 日

## 致估价委托人函

迁安市人民法院：

受贵方委托，我公司根据委托的内容和特定的估价目的，按照《房地产估价规范》、《房地产估价基本术语》等有关房地产估价标准，本着独立、客观、公正的原则，遵循必要的估价程序，选择适宜的估价方法，对本次估价对象进行了现场勘察和评定估算。现将估价结果函告如下：

**估价目的：**迁安市人民法院因迁安市财信融资担保有限公司申请执行迁安市向东棉纺织品有限公司借款合同纠纷一案，委托我公司对被执行人贾向东名下坐落于马兰社区三期7号楼1单元102室、602室两套住宅房地产进行价值评估，为其对估价对象进行司法处置提供价值参考依据。

**估价对象：**被执行人贾向东名下坐落于马兰社区三期7号楼1单元102室、602室两套住宅房地产，总建筑面积284.48平方米，分摊的土地使用权，以及与房地产相配套的水、暖、电、讯等附属设施。明细如下：

序号	名称	用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	马兰社区三期7号楼1单元102室	住宅	6	1	142.24	另有附属地下室
2	马兰社区三期7号楼1单元602室	住宅	6	6	142.24	另有附属地下室、阁楼
	合计				284.48	

**价值时点：**2018年6月15日

**价值类型：**本报告所评估的为房地产市场价格，即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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

未考虑房地产抵押、担保、查封等因素对房地产价值的影响。

**估价方法：**比较法。

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 2018 年 6 月 15 日的价值总额为人民币 65.67 万元，大写金额：人民币陆拾伍万陆仟柒佰元整。房地产估价结果明细如下：

序号	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果		
			房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	总值 (万元)	备注
1	马兰社区三期 7 号楼 1 单元 102 室	142.24	2232	31.75	包含附属地下室
2	马兰社区三期 7 号楼 1 单元 602 室	142.24	2385	33.92	包含附属地下室、阁楼
	合计	284.48		65.67	

#### 特别提示：

- 1、以上内容摘自房地产估价报告书，欲了解本估价项目的全面情况，应认真阅读房地产估价报告书全文。
- 2、请特别关注本估价报告的价值定义及估价假设和限制条件，并详尽阅读报告全部内容后再使用本报告；
- 3、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，自 2018 年 7 月 13 日至 2019 年 7 月 12 日止。

法人代表：



唐山正房地产评估有限公司

2018 年 7 月 13 日

## 目 录

估价师声明 .....	4
估价假设和限制条件 .....	5
房地产估价结果报告 .....	9
一、估价委托人 .....	9
二、房地产估价机构 .....	9
三、估价目的 .....	9
四、估价对象 .....	9
五、价值时点 .....	11
六、价值类型 .....	11
七、估价原则 .....	11
八、估价依据 .....	12
九、估价方法 .....	13
十、估价结果 .....	13
十一、注册房地产估价师 .....	14
十二、实地查勘期 .....	14
十三、估价作业期 .....	15
附    件 .....	16
附件1、《河北省迁安市人民法院司法鉴定委托书》（2018）冀0283委字第293号复印件	
附件2、估价对象位置图	
附件3、估价对象实物照片	
附件4、估价委托人提供的调查笔录复印件	
附件5、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件	
附件6、《河北省迁安市人民法院民事调解书》（2009）安货字第003号复印件	
附件7、《河北省唐山市中级人民法院执行裁定书》（2017）冀02执17523号复印件	
附件8、《河北省唐山市中级人民法院执行裁定书》（2017）冀02执17523号之一复印件	
附件9、评估、拍卖申请书复印件	
附件10、估价机构营业执照复印件	
附件11、估价机构资质证书复印件	
附件12、估价师执业资格证书复印件	



## 估价师声明

我们郑重声明：

1 注册房地产估价师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。

2、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，但受到本估价报告中已说明的估价假设和限制条件的限制。

3、注册房地产估价师与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，也对估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

4、参与估价的注册房地产估价师具备专业胜任能力，已按照国家现行估价规范关于估价职业道德的要求，勤勉尽职地开展估价业务。

5、注册房地产估价师是按照《房地产估价规范》和《房地产估价基本术语标准》等有关房地产估价标准的规定进行估价工作，撰写估价报告。

6、注册房地产估价师对估价对象进行了实地勘察，并作了详细的现场勘察笔录，但现场勘察仅限于估价对象外观和使用状况，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据估价委托人提供的资料进行评估，未能提供资料的不予揭示。注册房地产估价师不承担对建筑结构质量、地质情况以及其他隐患、瑕疵进行调查的责任。

7、没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助。

## 估价假设和限制条件

### 一、估价的假设条件

#### (一) 一般假设

1、估价委托人提供了调查笔录和估价对象户型图（马兰社区三期7号楼B2户型图），并协助估价师从售楼处调取了附属地下室、阁楼等房屋信息形成勘察记录。本次估价以上述资料和信息真实性、完整性、合法性为前提，若资料和信息失实或有所隐匿，本报告不能成立，本公司也不承担任何法律责任。

2、领勘人指认的物业位置与司法鉴定委托书所述物业位置一致，界址清晰。

3、估价对象合法、持续使用，权属清晰无异议。

4、本报告所引用的信息及观点均认为来自可靠资料，是可信和正确的。

5、估价时以调查笔录为依据来确定房屋用途及面积，原告、被告均认为数据资料可靠，不存在争议。根据估价委托人提供的《司法鉴定委托书》为依据确定本次评估的估价对象的范围，如估价范围有更改，本报告应做相应调整。

6、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。

7、对房屋安全、环境污染关注但无鉴定、检测。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。

8、本次估价结果未考虑国家宏观政策发生重大变化以及遇有自然力和其他不可抗力对估价结果的影响。区域因素按现有状况和城市发展考虑；未包括未来特殊因素发生时对估价对象使用状况和价值的影响，也不包括未来房屋拆迁、地块级别、类别变化对估价对象价值的影响。

9、未经调查确认或无法调查确认的资料数据，在估价中未考虑。

#### （二）未定事项假设

估价委托人未提供估价对象土地使用权的用途和使用权类型，根据房地产估价师现场勘察和调查，估价时假定土地使用权类型为集体建设用地，土地用途为住宅。如上述假定条件发生变化，估价结果亦需相应调整。

#### （三）背离事实假设

价值时点，估价对象处于查封状态，本次估价目的为司法处置目的，原有查封因拍卖而解除，因此本次估价不考虑查封因素对房地产价值的影响。

#### （四）不相一致假设

本次估价估价对象无不相一致事项，故本报告无不相一致假设。

#### （五）依据不足假设

本次估价估价委托人未能提供估价对象有效的权属证明，估价师进行了相关的尽职调查，仍未能获取相关材料，限于估价师工作能力范围，我们对产权情况作如下说明和假设：

1、估价委托人已依法对估价对象权属进行了必要的调查，民事调解书、执行裁定书、调查笔录、司法技术委托书、司法鉴定委托书等文件中关于估



价对象权属的表述是客观、真实的，估价对象权属清晰无争议。

2、价值时点，估价对象未办理产权证，办理产权证的相关税费缴纳情况估价委托人未能提供有关资料予以证明，估价时我们未考虑上述因素对估价结果的影响。

3、估价对象所在楼房为多层住宅楼，其中每套房屋都应有分摊土地使用面积；估价对象尚未办理产权证，其应分摊土地面积目前不详。估价时假设土地使用权分摊面积根据相关规定按照常规方法进行分摊，不存在影响分摊的特殊因素。考虑分摊土地使用面积大小对成套单元住宅价值影响很弱，估价时我们对其未做进一步的调查确认；但估价结果包含了应分摊的土地使用权价值。

## 二、估价报告中未考虑的因素及其他特别说明

（一）估价时未考虑特殊交易方式可能追加付出的价格对评估价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

（二）估价时未考虑国家宏观经济政策发生变化以及遇有自然力和其它不可抗力对房地产及其价值的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

（三）本报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产市场价格，未考虑估价对象短期强制处分、快速变现时所需的房地产评估费、拍卖或变卖手续费和房地产交易时发生的交易手续费、契税、印花税、土地增值税、增值税及附加等。

（四）价值时点后，估价报告有效期内由于估价对象的质量及价格标准发生重大变化，并对估价对象价值产生明显的影响时，不宜直接使用本估价



结论，估价结果一般亦会发生变化。

（五）估价结果是注册房地产估价师对估价对象进行价值估算并发表的专业意见，其不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

### 三、估价报告使用的限制条件

（一）本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年，自 2018 年 7 月 13 日至 2019 年 7 月 12 日有效。超过报告使用期限使用本报告的，相关责任由报告使用者承担。

（二）本估价报告按照既定目的为委托人司法处置估价对象确定房地产市场价值提供价值参考，不得做其他用途使用。

（三）本报告使用者为本次估价委托人，或为国家法律、法规规定的报告使用者。其他任何机构或个人在未经本机构及本次估价委托人许可，不能因得到估价报告而成为估价报告使用者。

（四）本估价报告的使用权归估价委托人所有，未经本估价机构同意，不得向估价委托人及报告审查部门以外的单位及个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。估价报告未经估价委托人许可，本估价机构亦不得向他人提供或公开。

（五）本次估价是依据现有证据在满足估价假设条件下对估价对象价值进行估算形成估价结果，当事人在收到报告后如有异议，请提出书面申请并通过估价委托人转交我公司复核。

（六）本评估报告一式四份，复印无效。

（七）本估价报告的最终解释权为我公司所有。

（八）本报告中所使用的货币为人民币。

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

迁安市人民法院

## 二、房地产估价机构

公司名称：唐山东正房地产评估有限公司

法人代表：许胜红

机构地址：唐山市路北区智源里和馨园 2 楼 2 门 203 号

经营范围：房地产价格评估及咨询

资质证书编号：冀建房估（唐）32 号

资质等级：贰级

联系电话：0315-5909777 15933405555

## 三、估价目的

迁安市人民法院因迁安市财信融资担保有限公司申请执行迁安市向东棉纺织品有限公司借款合同纠纷一案，委托我公司对被执行人贾向东在木兰社区三期 7 号楼 1 单元 102 室、602 室的两套住宅房地产进行价值评估，为其对估价对象进行司法处置提供价值参考依据。

## 四、估价对象

被执行人贾向东名下坐落于木兰社区三期 7 号楼 1 单元 102 室、602 室两套住宅房地产，总建筑面积 284.48 平方米，分摊的土地使用权，以及与房地产相配套的水、暖、电、讯等附属设施。明细如下：

序号	名称	用途	总层数	所在层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	备注
1	木兰社区三期 7 号楼 1 单元 102 室	住宅	6	1	142.24	另有附属地下室
2	木兰社区三期 7 号楼 1 单元 602 室	住宅	6	6	142.24	另有附属地下室、医楼
	合计				284.48	

### （一）土地基本状况

土地坐落：马兰社区三期 7 号楼 1 单元 102 室、602 室。

土地形状：土地形状规则，便于土地利用。

土地开发程度：宗地内地势平坦，地质条件对地上建筑物无不良影响，已达到“七通”，即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通燃气；宗地红线外达到“七通”，即通路、通电、通讯、供水、排水、通暖、通燃气；宗地内建有住宅楼。

### （二）建筑物基本状况

马兰社区三期 7 号楼为六层混合结构，约建成于 2014 年。房屋外墙刷涂料，铝合金型材中空玻璃窗，楼梯间电子对讲钢板防盗门，花岗岩地面，墙面及顶棚刷白，不锈钢栏杆及扶手。

1、马兰社区三期 7 号楼 1 单元 102 室建筑面积 142.24 平方米，南北朝向，户型为三室两厅两卫，入户钢板防盗门，室内水泥地面，墙面及顶棚水泥砂浆抹面，水、暖、电、电讯等设施齐全，地暖。另有地下室约 19.46 平方米，室内水泥地面，墙面及顶棚刷白。

2、马兰社区三期 7 号楼 1 单元 602 室建筑面积 142.24 平方米，南北朝向，户型为三室两厅两卫，入户钢板防盗门，室内水泥地面，墙面及顶棚水泥砂浆抹面，水、暖、电、电讯等设施齐全，地暖。另有地下室约 19.46 平方米，室内水泥地面，墙面及顶棚刷白；附属阁楼，由楼梯间进入，坡屋顶，钢板防盗门，水泥地面，墙面及顶棚水泥砂浆抹面。

现场勘察，房屋各部件维护保养状况良好，能满足使用要求。

### （三）他项权利状况



截至价值时点，估价对象两套房地产均被查封，查封单位河北省迁安市人民法院。

除上述权利外，估价对象他项权利如地役权、租赁权、抵押权、典权等因无有效资料揭示不详。

## 五、价值时点

2018年6月15日。

本估价报告为司法处置目的，价值时点选定为估价人员实地查勘现场之日。

## 六、价值类型

本报告所评估的为房地产的市场价值。

**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，以公平交易方式在价值时点自愿进行交易的金额。

## 七、估价原则

本次估价主要遵循以下原则：

（一）独立、客观、公正原则：评估价值应为对各方估价利害关系人均是公平合理的价值或价格。

（二）合法原则：评估价值应为在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

（三）价值时点原则：评估价值应为在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

（四）替代原则：评估价值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应在合理范围内。

（五）最高最佳利用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况

下的价值或价格。

## 八、估价依据

### (一) 国家有关法律、法规和政策文件

1、《中华人民共和国物权法》（由第十届全国人民代表大会第五次会议于2007年（丁亥年）3月16日通过，自2007年10月1日起施行。）

2、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2007年8月30日通过，现予公布，自公布之日起施行。）

3、《中华人民共和国土地管理法》（1986年6月25日第六届全国人民代表大会常务委员会第十六次会议通过，据2004年8月28日第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议《关于修改〈中华人民共和国土地管理法〉的决定》第二次修正。）

4、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号，自2008年1月1日起施行，2015年4月24日修正）

5、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，自2016年12月1日起施行）

6、《中华人民共和国拍卖法》（由第八届全国人民代表大会常务委员会第二十次会议审议于1996年7月5日审议通过，自1997年1月1日起施行。当前版本为2015年4月24日第十二届全国人民代表大会常务委员会第十四次会议修正。）

7、《城市房地产抵押管理办法》（1997年5月9日建设部令第56号发布，2001年8月15日根据《建设部关于修改〈城市城市房地产抵押管理办法〉的决定》修正）

## （二）技术规程及有关技术文件

- 1、《房地产估价规范》（GB/T50291-2015，2015年12月1日实施）
- 2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013，2014年2月1日实施）

## （三）估价委托人提供的评估所需资料

- 1、司法鉴定委托书
- 2、估价委托人提供的调查笔录复印件

## （四）房地产估价机构、注册房地产估价师掌握和搜集的估价所需资料

- 1、注册房地产估价师实地查勘和市场调查的相关资料

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产评估常用方法有比较法、收益法、成本法及假设开发法等，每种估价方法都有其适用的估价对象和估价需要具备的条件。

### （一）不选用的方法及理由

1、成本法：成本法适用于新开发的房地产，旧的房地产，在建工程，计划开发的房地产，很少发生交易而限制了比较法运用，没有经济收益或没有潜在经济收益而限制收益法运用的房地产。估价对象为住宅房地产，市场交易发达，不适用成本法进行评估。

2、假设开发法：假设开发法适用于具有开发或再开发潜力且开发完成后的价值可采用除成本法以外的方法测算的房地产。估价对象已建成并持续使用，无再开发潜力，不适用于假设开发法。

3、收益法：适用于建成且具有经济收益的房地产，估价对象多为自用，即便出租，收益低下，无法客观反映其市场价值，不适宜采用收益法。



## （二）选用的方法及理由

比较法：比较法适用的估价对象是同类房地产数量较多、经常发生交易且具有一定可比性的房地产，估价对象为住宅房地产，市场交易发达，适宜采用比较法。

比较法定义：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。

本次估价采用比较法确定估价结果。

## 十、估价结果

估价人员根据估价目的，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 2018 年 6 月 15 日的价值总额为人民币 65.67 万元，大写金额：人民币陆拾伍万陆仟柒佰元整。房地产估价结果明细如下：

序号	名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	估价结果		
			房地产单价 (元/m <sup>2</sup> )	总值 (万元)	备注
1	马兰社区三期 7 号楼 1 单元 102 室	142.24	2232	31.75	包含附属地下室
2	马兰社区三期 7 号楼 1 单元 602 室	142.24	2385	33.92	包含附属地下室、阁楼
	合计	284.48		65.67	

## 十一、注册房地产估价师

参加估价的注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
孙大华	1320150084	孙大华	2018 年 7 月 13 日
许胜红	1320090017	许胜红	2018 年 7 月 13 日

## 十二、实地查勘期

2018年6月15日

### 十三、估价作业期

2018年6月15日至2018年7月13日。

## 附 件

附件 1、《河北省迁安市人民法院司法鉴定委托书》（2018）冀 0283 委字第 293 号复印件

附件 2、估价对象位置图

附件 3、估价对象实物照片

附件 4、估价委托人提供的调查笔录复印件

附件 5、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件

附件 6、《河北省迁安市人民法院民事调解书》（2009）安贷字第 003 号复印件

附件 7、《河北省唐山市中级人民法院执行裁定书》（2017）冀 02 执 17523 号复印件

附件 8、《河北省唐山市中级人民法院执行裁定书》（2017）冀 02 执 17523 号之一复印件

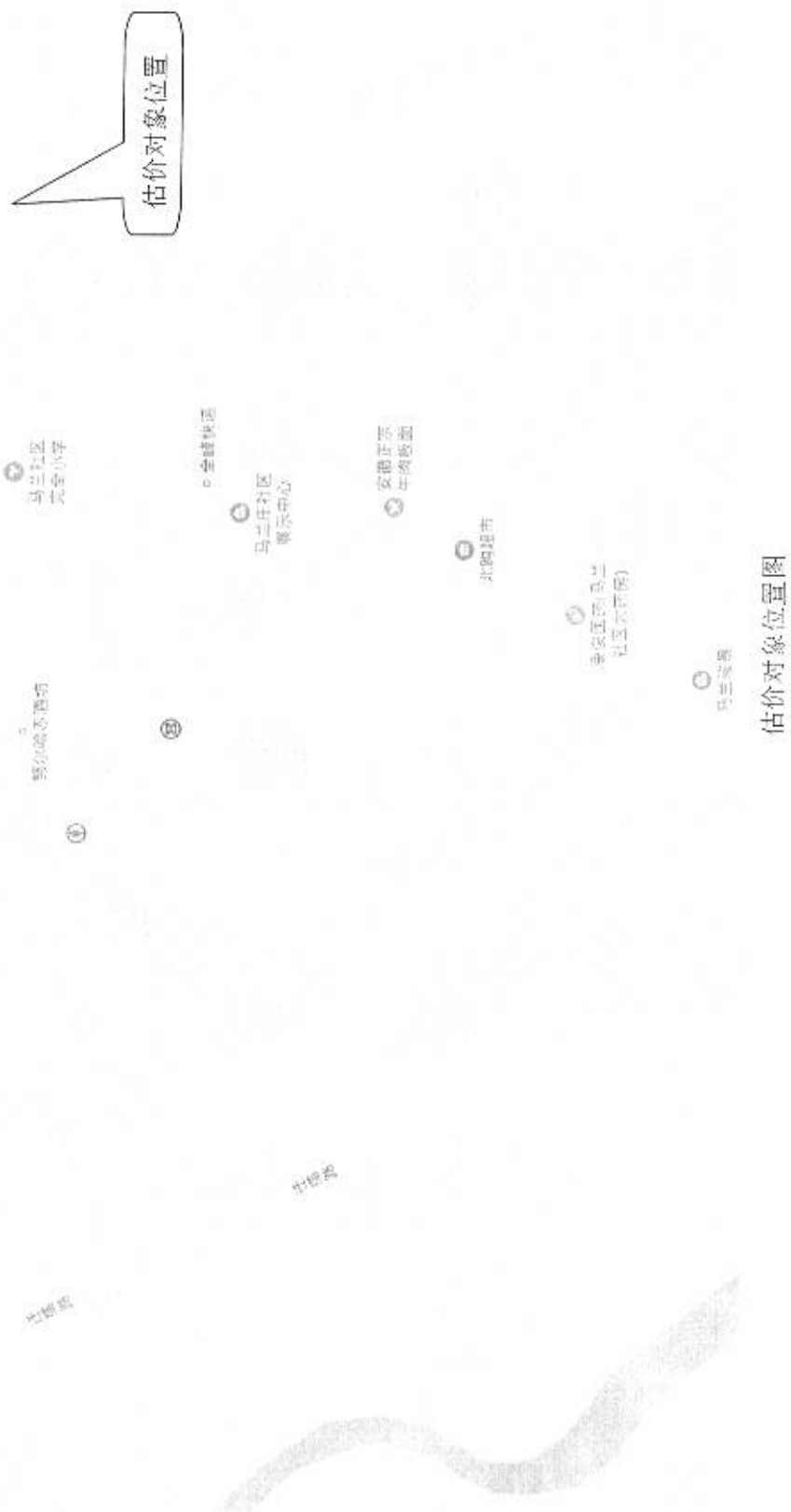
附件 9、评估、拍卖申请书复印件

附件 10、估价机构营业执照复印件

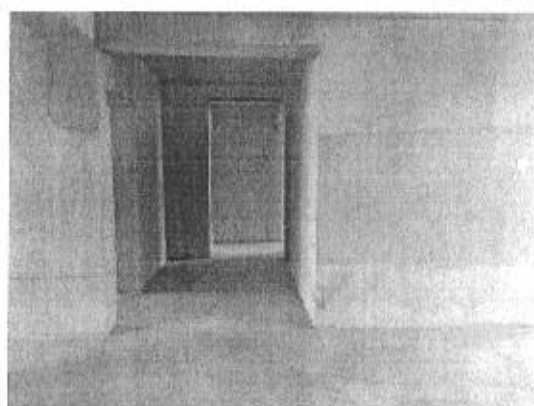
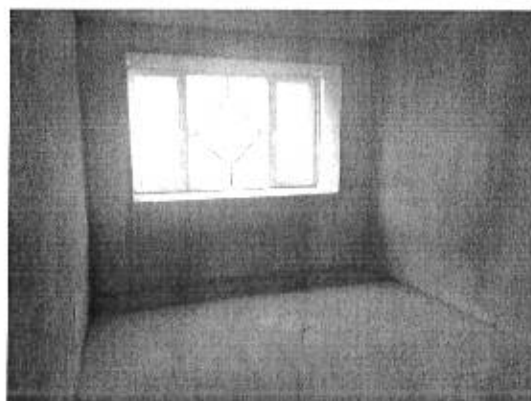
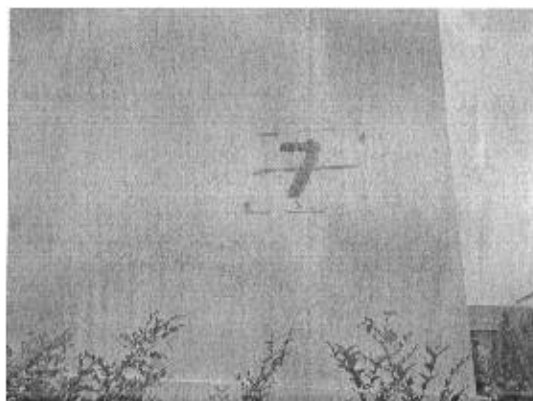
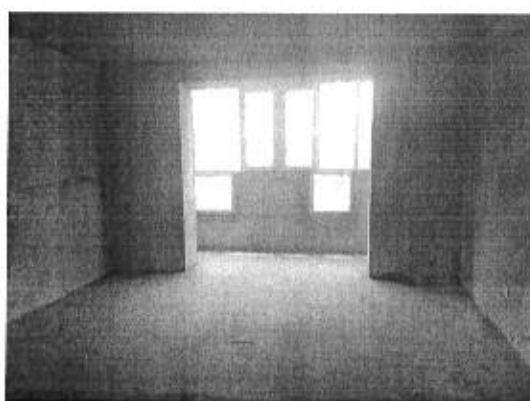
附件 11、估价机构资质证书复印件

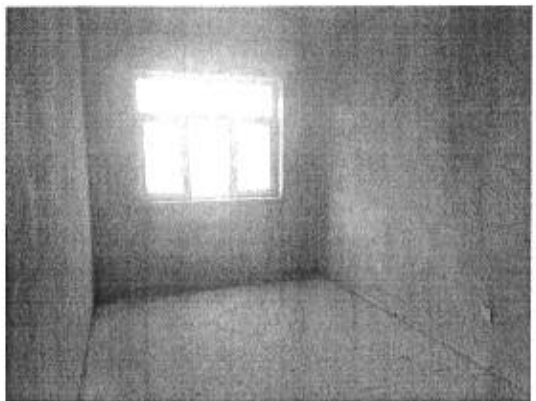
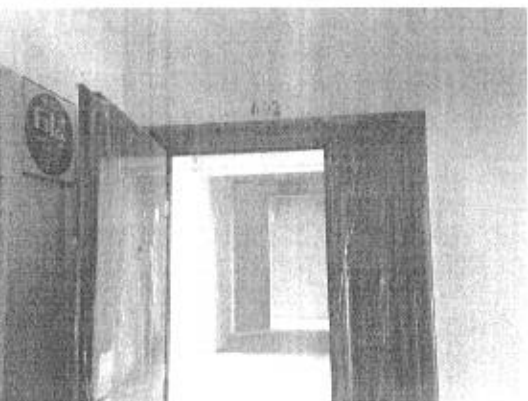
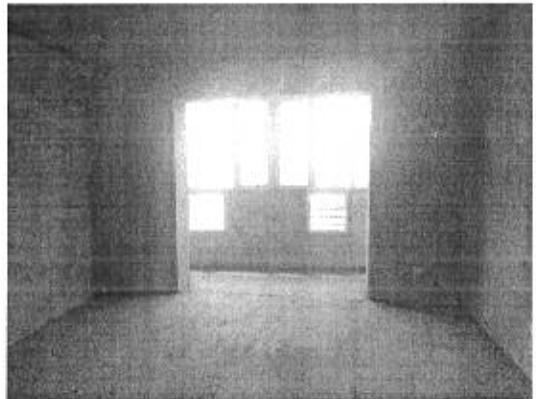
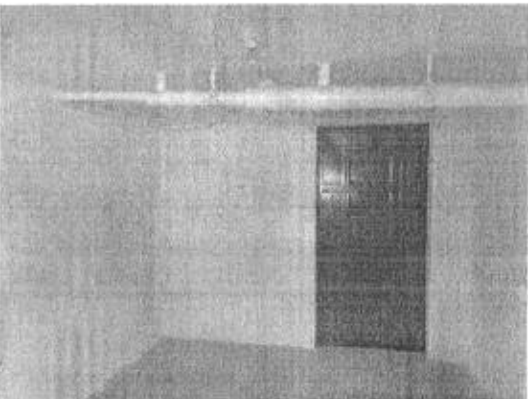
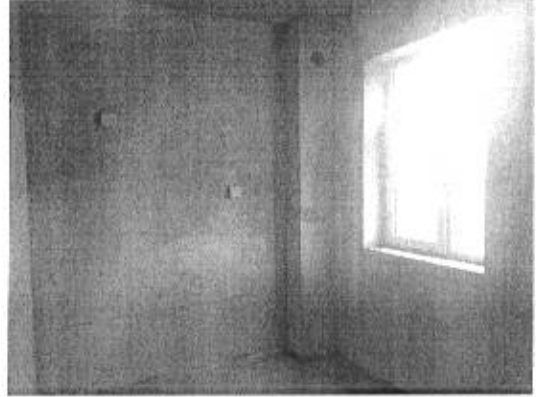
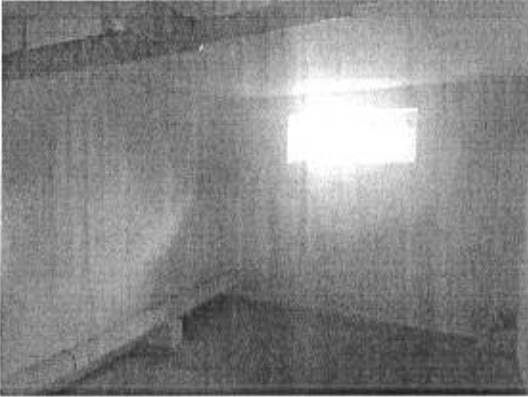
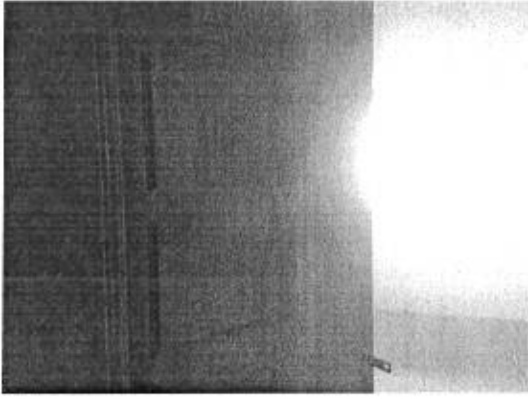
附件 12、估价师执业资格证书复印件



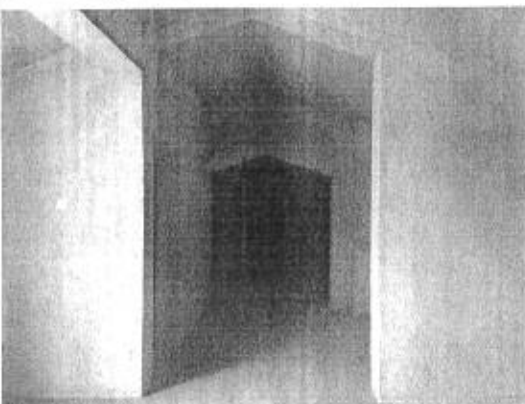
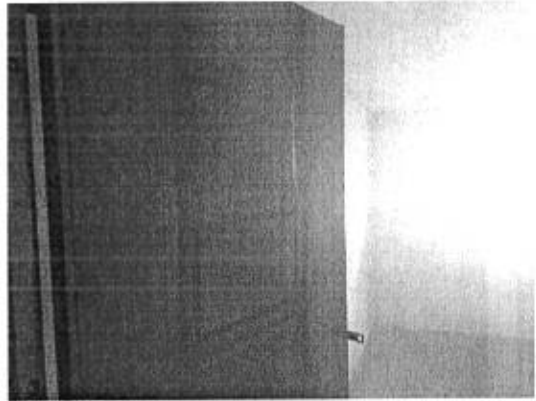
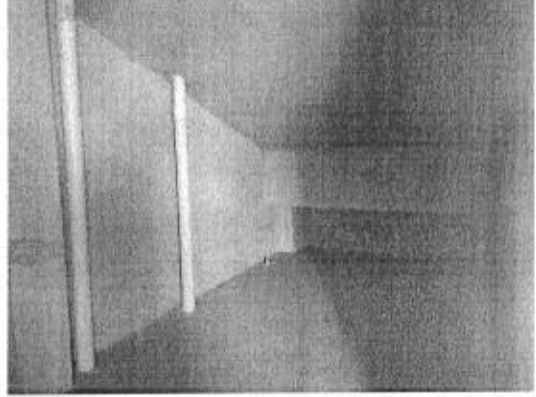
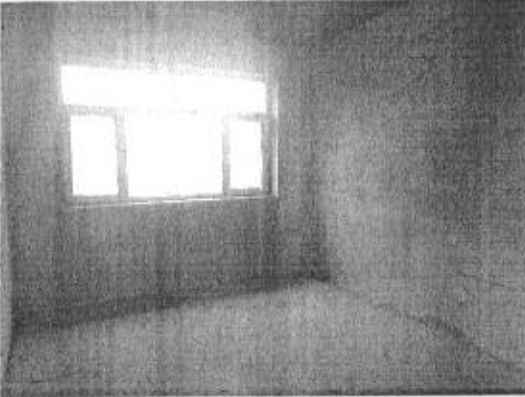
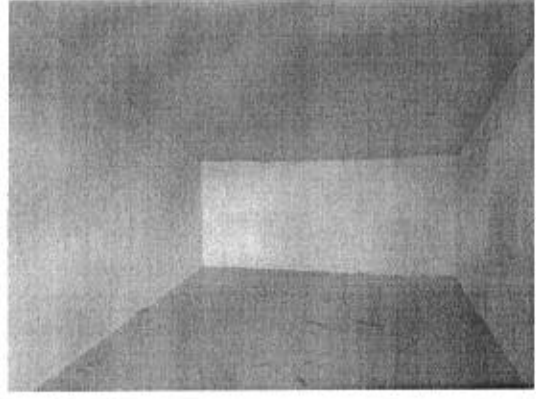
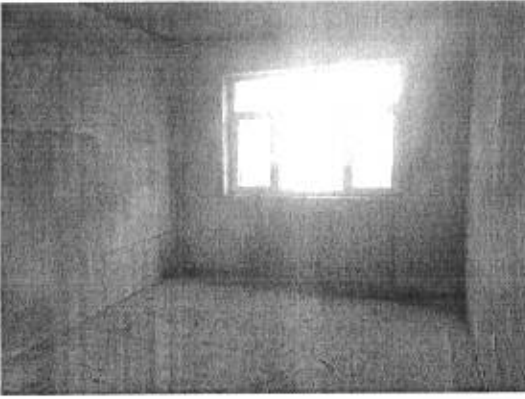


估价对象位置图











# 营业执照

统一社会信用代码 911302036813895083

名称	唐山东正房地产评估有限公司
类型	有限责任公司
住所	唐山市路北区智源里和馨园2楼2门203号
法定代表人	许胜红
注册资本	贰佰万元整
成立日期	2008年11月14日
营业期限	
经营范围	房地产价格评估及咨询（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）**



登记机关

2016



年 月 日

www.tccs.org.cn

企业信用信息公示系统网址

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

# 中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

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

机构名称: 唐山东正房地产评估有限公司

法定代表人: 许胜红  
(执行合伙人)

住所: 唐山路北区智源里和馨园2楼2门203号

营业执照注册号: 911302036813895083

资质等级: 贰级

行政许可决定书号: HEBJST许可[2013]第537号

证书编号: 冀建房估(唐)32号

有效期限: 截至2019年6月15日

行政许可机关(公章)

2016年12月23日

中华人民共和国住房和城乡建设部

姓名 / Full Name

许胜红

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

130104197402051813

注册号 / Registration No.

13200900017

执业机构 / Employer

唐山东正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-8-30

持证人签名 / Bearer's signature

姓名 / Full Name

孙大华

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

130302196409209612

注册号 / Registration No.

13201300084

执业机构 / Employer

唐山东正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

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有者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.



发证机关

No. 00100003

本证书由中华人民共和国住房和城乡建设部批准颁发。

本证书合法持有者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.



发证机关

No. 00100010