



致估价委托人函

致：河北省唐山市中级人民法院

接受贵院的委托，我公司对河北省唐山市中级人民法院执行局第一分局办理的赵桂春申请执行韩俭、裴秀敏民间借贷纠纷一案，此案在执行过程中涉及对被执行人韩俭、裴秀敏所有的座落于迁安市阜安大路中段路西颐秀园19-1-1201住宅房地产价值鉴定提供参考而评估该房地产市场价值。

根据委托方所提供的《房屋所有权证副本》证号：迁安市房权证迁安市字第0201102292-01号所载相关数据、信息，估价对象总建筑面积264.32m²，规划用途为住宅。

我公司依据《房地产估价规范》，遵循各项估价原则，通过对影响房地产价值各项因素的综合客观分析，估价人员根据估价目的，经对该区域类似房地产市场调查，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，选取市场比较法进行测算确定估价对象在满足本次估价的全部假设和限制条件下，于价值时点2018年5月28日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：204.37万元；

大 写：人民币贰佰零肆万叁仟柒佰元整

房地产单价：7732元/m²；

特别提示：本报告使用有效期为自估价报告出具之日起壹年内有效，即2018年7月10日起至2019年7月9日止。

法定代表人：





目 录

第一部分 估价师声明.....	3-4
第二部分 估价的假设和限制条件.....	5-8
第三部分 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.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	11
九、估价方法.....	12
十、估价结果.....	13
十一、注册房地产估价师.....	13
十二、实地勘察日期.....	14
十三、估价作业期.....	14
十四、其他需要说明事项.....	14
第四部分 附 件.....	15



第一部分 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、估价报告中的分析、意见和结论是我们自己独立、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，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、我们按照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》GB/T50291-2015的规定进行估价工作，撰写本估价报告。

5、估价人员对本估价报告中的估价对象于2018年5月29日在委托方主办人的带领下进行了实地勘查，拍摄了影像资料，但现场勘查仅限于其外观状况，未能进入房屋内部实地勘察，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分，依据委托方提供的资料进行评估，未能提供资料的不予揭示。估价人员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。

6、没有人对本估价报告提供重要专业帮助。

7、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不能做其它用途。未经本估价机构书面同意，本报告的全部或任何一部分均不得向委托方、报告使用者、报告审查部门之外的单位和个人提供，也不得以任何形式公开发表。

8、本估价报告依据了委托方提供的相关资料，委托方对其所提供资料的真实性、合法性和完整性负责。因资料不实造成估价结果有误的，估价机构和估价人员不承担相应责任。



9、本估价报告提供的估价对象的价值标准采用公开市场价值标准，未来市场变化风险和短期强制处分等因素对其价值会产生一定影响，报告使用人在办理相关事宜时需全面考虑。

9、本报告估价结果仅作为委托方在本次估价目的下使用，不得做其他用途。若改变估价目的或使用条件，需向本估价机构咨询后作必要调整或重新评估。

10、本报告必须完整使用方为有效，翻印、复制、修改无效。对仅使用本报告中部分内容可能导致的损失，本估价机构不承担责任。委托方应合法使用本估价报告，未经本估价机构同意，委托方不得向与本估价目的无关的单位和个人提供。

11、本房地产估价报告经估价机构盖章并由估价师签字后方为有效。

12、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，但不影响最终的估价结果。

13、估价报告未经委托方同意，本估价机构不得向其他单位和个人提供或公开。

14、本估价报告的解释权归本估价机构所有。

参加本次估价的注册房地产估价师：

姓名	执业资格证书号	证书编号	签名
连海军	：注册房地产估价师	1320070048	
赵 丽	：注册房地产估价师	1320120004	





第二部分 估价的假设和限制条件

一、一般假设

(一)、估价报告结论成立的假设前提

1、本次估价是以估价对象持续使用为假设前提。

2、本次估价房地产的座落、用途、面积、结构、层数等内容以委托方提供的以下资料：《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2018）唐法鉴外委字第 557 号、《房屋所有权证副本》证号：迁安市房权证迁安市字第 0201102292-01 号所记载的内容为依据，该内容如有变动估价结果应进行相应调整。

3、本估价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。

4、假定估价对象在价值时点状况与在完成实地查勘之日的状况一致。

因为勘察时只能对委估建筑物外观一般性勘查，对其内部质量无法进行实质性检测，只能以其建筑质量符合原设计要求和有关质量标准为假设前提。

5、假设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估价结果。

(二)、无法调查确认的资料数据

1、委托方提供资料合法，本次估价建筑面积以委托方提供的《房屋所有权证副本》证号：迁安市房权证迁安市字第 0201102292-01 号所记载的面积为依据。

2、本估价机构以估价需要为限对估价对象进行了实地查勘，但对估价对象的查勘仅限于其外观和区位状况等，并未进行结构测量及设备测试以确认估价对象是否存在结构性损坏或其他缺陷，除特别指出外，假设估价对象可以正常使用，本估价机构不承担对建筑物结构质量进行调查的责任。同时，



本估价机构也未进行实地测量以核实估价对象的建筑面积，以委托方提供的资料所记载的建筑面积作为估价的依据，本估价机构也不承担对建筑面积的准确性进行调查的责任。

（三）、估价中未考虑的因素

1、在估价中，未考虑估价对象已经存在或将来可能承担的市场、担保、按揭或其他债项对其市场价值产生的影响，也未考虑估价对象转让时可能发生的任何税项或费用。

2、在估价中，未考虑估价对象未来市场变化风险和短期强制处分等因素对评估价值的影响。

3、在估价中，未考虑假设估价对象在公开市场上自由转让时，权利人凭借递延条件合约、售后租回、合作经营、管理协议等附加条件对其评估价值产生的影响。

4、在估价中，未考虑国家宏观经济政策发生重大变化以及遇有不可抗力等不可预见的因素，也未考虑特殊的交易方式、特殊的买家偏好、未来的处置风险等对估价对象评估价值产生的影响。

5、本次估价未考虑政治、军事突变，国家宏观经济、政策发生重大调整，以及不可预见的重大自然灾害等不可抗力的因素对评估价值的影响。

二、未定事项假设

1、本次估价建筑面积以委托方提供《房屋所有权证副本》证号：迁安市房权证迁安市字第 0201102292-01 号所记载的面积为依据。该面积如有变动估价结果应进行相应调整。

2、本估价结论未考虑房地产产权交易时应向国家缴纳的税费，如需转让，应按国家有关规定办理。



三、背离事实假设

1、截至价值时点，估价对象已被查封，但由于本次评估的是委估房地产的市场价值，并不需要在市场价值中予以考虑查封影响，因此评估委估房地产市场价值不予考虑其已被查封情况，也不考虑委估房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

2、上述已查封情况是客观真实存在的，由于上述原因未考虑，因此提醒估价报告的使用者，在使用本估价报告时应对上述事项予以关注。

四、不相一致假设

本次估价的估价对象状况之间无不一致，故无不相一致假设。

五、依据不足假设

无

六、估价报告使用限制

1、本估价报告在房地产市场情况无较大波动时的有效使用期限自出具报告之日起一年内有效，若市场情况有较大波动或超过一年时需重新进行估价。

2、本估价报告仅供委托方、主办法院、双方当事人及利害关系人使用，未经本估价机构同意，不得向委托方和报告审查部门之外的任何单位和个人提供。本估价报告的全文或任何部分内容或任何注释，均不能以任何形式刊载于任何文件、通函或声明中，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。

3、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下，根据公开市场原则确定的价值时点的公允价格，仅作为委托方进行房地产司法鉴定的参考依据，不得用于其他目的和用途。我们不承担对任何第三者对本估价报告的全文或



任何部分内容的任何责任。若改变估价目的及使用条件需向本估价机构咨询后作必要的修正甚至重新估价。

4、假设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估价结果。超过有效期，或价值时点之后、有效期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变化，对估价结果产生明显影响时，委托方应及时聘请房地产估价机构对估价结果作相应调整或重新估价。

5、本估价报告提供的估价结论为估价对象在价值时点的客观合理价值，价值时点以后估价报告有效期内，估价对象的质量、性质、面积等影响价格的因素发生变化，并对估价对象的价值产生影响时，不能直接使用本估价结论。

6、本估价报告所载内容的文字或数字如存在表述不清、出现因校印、打印或其他原因出现误差时，请报告使用人及时通知本估价机构予以澄清或更正，不得恶意使用。





第三部分 估价结果报告

一、估价委托人

委托方：河北省唐山市中级人民法院

二、房地产估价机构

唐山正杰房地产评估有限公司

地 址：唐山市路南区新华西道 118-8 号新华步行街 16 栋 26 号

法 人 代 表：连海军

房地产评估资质级别：贰级

资质证书号：冀建房估（唐）38 号

联 系 人：崔亚明

联系电话：0315-2591166

三、估价目的

受委托方的委托，为河北省唐山市中级人民法院执行局第一分局受理的赵桂春申请执行韩俭、裴秀敏民间借贷纠纷一案涉及韩俭、裴秀敏所有的座落于迁安市阜安大路中段路西颐秀园 19-1-1201 住宅房地产价值进行司法鉴定提供参考，而评估该房地产的市场价值。

四、估价对象

1. 估价对象界定及实物状况。

根据评估人员现场勘查，估价对象位于迁安市阜安大路中段路西颐秀园 19-1-1201 住宅，建筑面积 264.32 m²，钢混结构，该住宅楼共 15 层，2009 年建成，估价对象位于该楼 12 层。

估价对象目前维护状况良好，主体结构完好，基础设施配套比较完善，通上下水、电、讯、暖气，天然气，能达到正常使用功能。



2. 估价对象权益状况

根据《《房屋所有权证副本》证号：迁安市房权证迁安市字第 0201102292 01 号，房屋所有权人：韩俭、裴秀敏；共有情况：共同共有；房屋坐落：迁安市阜安大路中段路西颐秀园 19-1-1201，登记时间：2011 年 5 月 30 日；房屋性质：商品房；规划用途：住宅；总层数：15；总建筑面积：264.32 m²。

3. 估价对象区位状况

估价对象位于颐秀园小区，该区域地理位置较好，环境优美，交通便利，基础及配套设施完善，水、电、暖、气供应有保障。

五、价值时点

根据本次估价目的并结合估价对象的特点综合考虑，本次评估价值时点为委托方委托之日，即 2018 年 5 月 28 日。

六、价值类型

本次评估采用公开市场价格标准，评估结果中的房地产价格是指估价对象在符合估价假设及限制前提下，于估价时点 2018 年 5 月 28 日的公开市场价值。

本次评估采用公开市场价值标准进行评估，价值定义如下：

- 1、评估的是委估房地产市场价值，包含分摊的土地价值，
- 2、本次评估不考虑委估房地产上原有的担保物权和其他优先受偿权。

七、估价原则

本次房地产估价在估价遵循独立、客观、公正总体原则的基础上，同时遵循以下估价原则。

1. 合法原则：房地产估价必须以房地产的合法使用为前提。



2. 最高最佳使用原则：房地产估价要以房地产的最高最佳使用为前提。也就是说，房地产评估价格应是在合法使用方式下，各种可能的使用方式中，能获得最大收益的使用方式的估价结果。

3. 替代原则：同一个市场中的具有相近效用的房地产，其价格应当相近。在同一市场供需圈内，可以通过调查近期发生交易的、与待估房地产有替代可能的房地产的价格和条件，通过与待估房地产进行比较来确定待估房地产价格。

4. 估价时点原则：估价实际上是求取某一时点上的价格，要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价值。房地产的价格具有很强的时间性，在不同时点，同一宗房地产往往会有不同的价格。

5. 公平原则：房地产估价必须站在公正的立场上，估价的目的在于求得一个客观合理的价格。

八、估价依据

1. 国家及地方法律法规

(1)、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(2)、《中华人民共和国土地管理法》；

(3)、《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）；

(4)、中华人民共和国物权法。

2. 房地产估价相关技术规程

(1)、中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；

(2)、《房地产估价基本术语标准》（GB/T50899-2013）；

(3)、《河北省建筑工程技术经济指标》。



3. 委托方提供的相关评估所需资料

(1)、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》(2018)唐法鉴外委字第 577 号;

(2)、唐山市中级人民法院司法技术委托书;

(3)、《房屋所有权证副本》(迁安市房权证迁安市字第 0201102292-01 号);

(4)、委托方提供的其它评估资料。

4. 房地产估价机构及估价人员掌握的有关市场资料及估价人员实地勘察、调查获得的资料。

(1)、现场勘查资料及照片;

(2)、房地产市场情况的有关资料。

九、估价方法

1、估价方法的选择

根据《房地产估价规范》，通常的房地产估价方法有市场比较法、收益还原法、假设开发法和成本法、基准地价系数修正法、以及趋势分析法等其他辅助方法，估价方法的选择应按照房地产评估技术规则，根据当地市场发展状况，并结合该项目的具体特点以及估价目的等，选择适当的估价方法。

估价对象用途为住宅，估价对象地处城区房地产市场信息相对丰富齐全，房地产市场发展相对成熟，同一供需范围内的同类型房地产成交案例较多，运用市场比较法能充分体现其客观市场价值，故本次评估选用市场法进行评估。

2、估价方法的定义



市场比较法：将估价对象与在估价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。

在市场比较法计算时，我们按照替代原则，选取与估价对象相类似的比较案例作为可比实例，然后就交易状况、市场状况、房地产状况条件与估价对象对照比较，并对交易实例房地产加以修正，从而确定估价对象的价值的方法。

市场比较法基本公式为：

比准价格=交易实例的交易价格×交易情况修正系数×市场状况修正系数×房地产状况修正系数

其中房地产状况修正系数是由区位状况、实物状况、权益状况三类修正系数加权平均取得。

十、估价结果

本着独立、客观、公正的总原则，经估价人员现场查勘和对委估对象所在区域的市场分析，按照房地产评估的基本原则和估价程序，选择适宜的估价方法，评估得到估价对象在价值定义和有关假设条件下，于价值时点2018年5月28日的估价结果如下：（币种：人民币）

房地产总价：204.87万元；

大 写：人民币贰佰零肆万叁仟柒佰元整

房地产单价：7732元/m²；

十一、注册房地产估价师

中国注册房地产估价师：连海军 1320070048

中国注册房地产估价师：赵 丽 1320120004



十二、实地勘察日期:

2018年5月29日

十三、估价作业期

2018年5月28日至2018年7月10日

十四、其他需要说明事项

1、估价报告应用的有效期自估价报告出具之日起原则上为一年，但在市场状况有较大变化时，报告应用的有效期不超过半年。

2、未经本估价机构同意，估价报告不得向委托方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。

3、委托方应合理使用本估价报告，估价结果仅供委托方在本次估价目的下使用，不得用于其他目的和用途。

4、本估价报告所提供的房地产估价结果仅作为价值意见而不是作价格保证。

5、本估价报告一式柒份，交委托方陆份，复印无效。

6、本估价报告仅以现有资料为估价依据，得出估价结果，如双方当事人对估价结果有异议，可以在收到估价报告之日起十日内提出书面异议并通过河北省唐山市中级人民法院转交本估价机构进行复核。



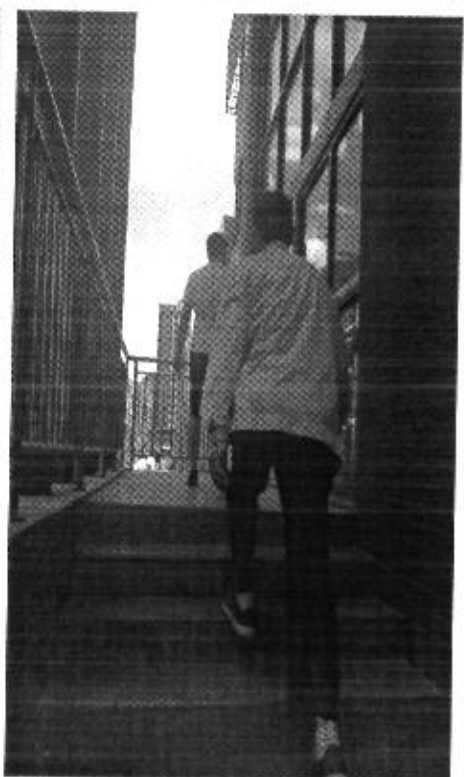
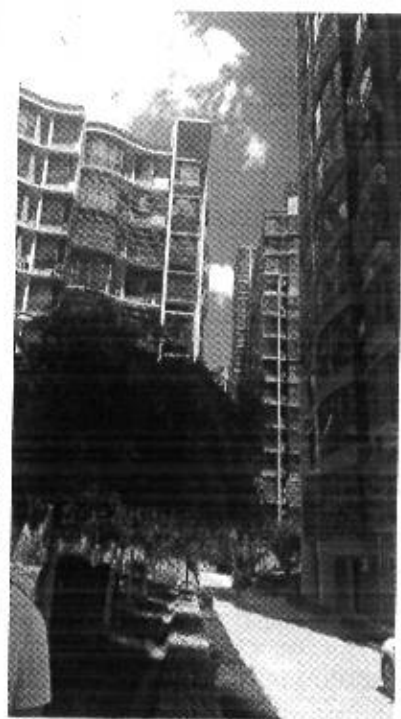
第四部分 附 件

- 1、《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（2018）唐法鉴外委字第 577 号复印件
- 2、唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件
- 3、河北省唐山市中级人民法院执行裁定书（2017 冀 02 执 7066 号之二、三）
- 4、估价实物照片
- 5、《房屋所有权证副本》（迁安市房权证迁安市字第 0201102292-01 号）
- 6、房地产估价机构营业执照复印件
- 7、房地产估价机构资质证书复印件
- 8、注册房地产估价师注册证书复印件

实物照片

产权人：韩俭、裴秀敏

座落：迁安市阜安大路中段路西颐秀园 19-1-1201



无抵押

中华人民共和国
房屋所有权证副本

迁安市房权证 迁安房字第 01000392-01 号

房屋所有人 姓名: 姜秀霞

共有情况 共有

坐落 迁安市阜安大路中段路西顺秀里
19-1-1201

登记时间 2013年05月29日 房屋性质 住宅

规划用途

层数	总建筑面积	套内建筑面积	其他
1层	20.412		

地号	土地取得方式	土地用途

附记
产权来源: 所有权转移登记(购置商品房)
该房屋为: 18-0767
原房屋权证号: 01000392-01





营业执照

(副本)

统一社会信用代码 91130202559065577L

名称 唐山正杰房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 唐山路南区新华西道118-8号新华步行街16栋26号
 法定代表人 连海军
 注册资本 叁佰万元整
 成立日期 2010年06月30日
 营业期限 2010年06月30日 至 2038年04月09日
 经营范围 房地产评估（取得资质后凭资质经营）；房地产咨询活动



登记机关

2018



中华人民共和国 房地产估价机构资质证书

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

机构名称:唐山正杰房地产评估有限公司

法定代表人:连海军
(执行合伙人)

住所:唐山市路南区新华西道118-8号新华步行街16栋26号

营业执照注册号:91130202559065577L

资质等级:贰级

行政许可决定书号:HEBJST许可[2014]第302号

证书编号:冀建房估(唐)3E号

有效期限:截至2019年2月4日



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 provide real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 20139214



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 provide real estate appraisal practice and to sign on real estate appraisal reports.



No. 20139214



姓名

唐建军

性别

男

身份证件号码

135134197903202015

注册编号

1320070048

发证机构

唐山正杰房地产评估有限公司

有效期至

2020-8-27

持证人签名



姓名

唐建

性别

女

身份证件号码

110530198109221512

注册编号

1320120004

发证机构

唐山正杰房地产评估有限公司

有效期至

持证人签名