

---

# 房地产估价报告

估价项目名称：赵明奇与员楼民间借贷纠纷一案涉及的被执行人员  
楼所有位于迁西县城丰泽社区丰泽家园第30幢2单  
元101号的住宅价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山天泰房地产评估有限公司

注册房地产估价师：牛敏（注册号1120030097）

王素平（注册号1320050003）

估价报告出具日期：2018年8月23日

估价报告编号：唐天泰房估[2018]第0808号

---

# 目 录

致估价委托人函.....	3
估价师声明.....	5
估价假设和限制条件.....	6
房地产估价结果报告.....	8
一、估价委托人.....	8
二、房地产估价机构.....	8
三、估价目的.....	8
四、估价对象.....	8
五、价值时点.....	10
六、价值类型.....	10
七、估价原则.....	10
八、估价依据.....	10
九、估价方法.....	11
十、估价结果.....	11
十一、注册房地产估价师.....	11
十二、实地查勘期.....	12
十三、估价作业期.....	12
十四、估价报告应用的有效期.....	12
附    件.....	13

## 致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

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：

**估价对象：**员楼所有位于迁西县城丰泽社区丰泽家园第30幢2单元101号的1套住宅，建筑面积93.29 m<sup>2</sup>，地下室13.59 m<sup>2</sup>，分摊的土地使用权，与其相配套的水、暖、电、燃气等设施。

**估价目的：**河北省唐山市中级人民法院因赵明奇与员楼民间借贷纠纷一案，委托我公司对被执行人员楼所有位于迁西县城丰泽社区丰泽家园第30幢2单元101号的住宅进行评估，为其司法处置估价对象确定房地产拍卖底价提供价值参考依据。

**价值时点：**2018年5月4日

**价值类型：**本报告所评估的价格为估价对象在价值时点的房地产公开市场价值，未考虑房地产租赁、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，确定估价对象在估价时点2018年5月4日的价值总额为人民币43.89万元，大写金额：肆拾叁万捌仟玖佰元整。

其中：房地产单价：4515元/平方米；地下室单价：1300元/平方米。

**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、估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。

法人代表：



唐山天泰房地产评估有限公司

2018年8月23日



---

## 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 注册房地产估价师是按照《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的规定进行估价工作，撰写估价报告。

5、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。

6、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、估价对象产权清晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价时住宅以委托方提供的《房屋所有权证存根》复印件、《不动产登记资料查询结果证明》复印件所确定的房屋用途和土地用途评估估价对象的价值。
- 3、估价时假定估价对象本身具备市场性，无附带其他可能影响其价值的因素、限制等。
- 4、对估价对象进行结构测试、地质勘测以及技术检验应由其它专业机构负责，除非估价委托人提供相应资料，否则估价时以估价对象处于完好状态并能达到估价委托人所提供的使用功能为假设前提。
- 5、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

本次估价无未定事项假设。

#### (三)背离事实假设

本次估价无背离事实假设

#### (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

本次估价无依据不足假设。

### 二、估价报告使用限制条件

- 1、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。

---

2、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。

3、本次估价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交易手续费等费用。

4、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。

5、价值时点后，估价报告有效期内估价对象的质量及价格标准发生变化，并对估价对象价值产生明显的影响时，不能直接使用本估价结论。

6、估价委托人对本次估价中其提供的相关资料真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和注册房地产估价师不承担相应的责任。

7、估价委托人应合理使用评估价值，估价结果仅供估价委托人在本次估价目的下使用，严禁应用于其他用途和自篡改估价报告。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。

8、本估价报告仅以现有资料为评估依据，得出估价结论，如双方当事人对估价结果有异议的，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我机构进行复核。

9、估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。

10、本评估报告交付估价委托人原件一式六份，复印无效。

11、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

---

# 房地产估价结果报告

## 一、估价委托人

河北省唐山市中级人民法院

## 二、房地产估价机构

公司名称：唐山天泰房地产评估有限公司

法人代表：陈岚

机构地址：唐山路北区天源里天源骏景兴源道 117 号

经营范围：房地产价格评估及咨询

资质等级：贰级

联系电话：0315-2357755

## 三、估价目的

河北省唐山市中级人民法院因赵明奇与员楼民间借贷纠纷一案，委托我公司对被执行人员楼所有位于迁西县城丰泽社区丰泽家园第 30 幢 2 单元 101 号的住宅进行评估，为其司法处置估价对象确定房地产拍卖底价提供价值参考依据。

## 四、估价对象

员楼所有位于迁西县城丰泽社区丰泽家园第 30 幢 2 单元 101 号的 1 套住宅，建筑面积 93.29 m<sup>2</sup>，地下室 13.59 m<sup>2</sup>，分摊的土地使用权，与其相配套的水、暖、电、燃气等设施。

### 1、区位状况

(1) 临路及交通状况：估价对象位于迁西县城丰泽社区丰泽家园第 30 幢 2 单元 101 号，估价对象所在楼房小区，交通十分便利。

(2) 基础设施状况：估价对象所处区域基础设施完善，宗地外达到“七



---

通”，即通路、通电、通上水、通下水、通暖气、通燃气和通讯。

(3) 外部配套设施：区域有超市及学校等配套设施，公共配套设施比较齐全。

(4) 周围环境：区域以住宅小区、临街商铺为主，城市规划全覆盖，无重大污染源，环境景观较好。

## 2、实物状况

估价对象位于迁西县城丰泽社区丰泽家园第 30 幢 2 单元 101 号，宗地外达到“七通”，宗地内达到“七通一平”，即通路、通电、供水、排水、通讯、通暖、通燃气及宗地内场地平整。

估价对象建成于 2009 年，混合结构，南北朝向，房屋外墙刷涂料及贴瓷砖，塑钢窗，单元门为电子对讲钢板防盗门；估价对象为 2 单元 101 号，建筑面积 93.29 平方米，地下室 13.59 m<sup>2</sup>，南北朝向，入户为防盗门，屋内装修，屋顶为石膏线吊顶，内墙贴壁纸，地面铺瓷砖。水、电、暖、燃气等设施齐全。

经注册房地产估价师现场勘察，估价对象维护保养状况良好。小区规划布局合理，绿化、硬化良好，物业管理服务到位。

## 3、权益状况

经我公司产权核对，估价对象权益状况如下：

《房屋所有权证存根》编号：迁西字第 201401325 号；建筑面积为 93.29 平方米，地下室 13.59 m<sup>2</sup>；房屋所有权人：员楼；房屋坐落：迁西县城丰泽社区丰泽家园第 30 幢 2 单元 101 号；产别：私有房产。

《不动产登记资料查询结果证明》编号：865 号；土地使用权人：员楼；坐落：迁西县城丰泽社区丰泽家园第 30 幢 2 单元 101 号；用途：住宅；使用权类型：出让；土地使用权分摊面积：17.42 平方米；土地证号为：迁国用

---

(2014)第1312号。

价值时点，估价对象已被查封。

## 五、价值时点

根据委托方委托日期确定价值时点为2018年5月4日。

## 六、价值类型

本报告所评估的价格为估价对象在估价时点的房地产公开市场价值，未考虑房地产租赁、抵押、担保、查封等因素对房地产价值的影响。

## 七、估价原则

本次估价主要遵循以下原则：

1、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。

2、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。

3、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。

4、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。

5、价值时点原则：评估价值应为在根据估价日确定的某一特定时间的价值或价格。

## 八、估价依据

1、司法鉴定委托书；

2、《中华人民共和国物权法》；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

4、《中华人民共和国土地管理法》；

5、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；

---

6、《中华人民共和国拍卖法》；

7、估价对象的现场勘察记录；

8、委托方提供的估价对象《房屋所有权证存根》复印件、《不动产登记资料查询结果证明》复印件；

9、本估价机构掌握的房地产市场相关资料。

## 九、估价方法

估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近类似房地产进行实地勘查、调查后，根据估价对象的特点，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，考虑估价对象为城镇成套住宅，近期同一供需圈内有同类型房地产交易实例，因此采用比较法评估。

比较法：在近期房地产市场中，选择与估价对象处于同一供求范围内，具有较强相关性、替代性的房地产交易实例，根据估价对象和可比实例的状况，对区域因素、个别因素、时间因素和交易情况等影响房地产市场价格的因素，进行分析比较和修正，评估出估价对象的市场价格。

## 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，确定估价对象在估价时点 2018 年 5 月 4 日的价值总额为人民币 43.89 万元，大写金额：肆拾叁万捌仟玖佰元整。

其中：房地产单价：4515 元/平方米；地下室单价：1300 元/平方米。

## 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
牛敏	1120030097	牛敏
王素平	1320050003	王素平

十二、实地查勘期

2018年8月21日

十三、估价作业期

2018年5月4日至2018年8月23日。

十四、估价报告应用的有效期

估价报告应用的有效期自估价报告完成之日起一年内有效。

---

## 附 件

附件1、《河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书》复印件

附件2、《迁西县人民法院司法技术委托书》复印件

附件3、估价对象《房屋所有权证存根》复印件

附件4、估价对象《不动产登记资料查询结果证明》复印件

附件5、估价对象实物照片

附件6、估价对象位置示意图

附件7、估价机构营业执照复印件

附件8、估价机构资质证书复印件

附件9、估价师执业资格证书复印件



# 房屋所有权证存根

江西字第 201401325 号

备注

房屋所有人		胡海				
房屋坐落		江西景德镇市浮梁县上洋家园第30幢201元101号0.00000				
房屋种类	私有房产	权证号				
建筑面积	13.59	套内面积	7.01			
房屋用途		其他				
房屋用途		上述使用用途				
权利人	权利种类	权利性质	权利价值(元)	设定日期	约定日期	注册日期
权利人:		证书接收人:				
2014年08月12日		年 月 日				
房屋注册号	13088	权证本编号	09018684			

# 不动产登记资料查询结果证明

编号：865

唐山市中级人民法院：

2018 年 8 月 22 日，你（单位）提出不动产登记资料查询名下房产的申请，受理编号为 865

经查询，结果如下：兹有员楼一处位于丰泽家园 30 号楼 2 单元 101 号的土地，土地证号：迁国用(2011)第 1312 号，土地面积：17.42 平方米。

特此证明。

登记机构：迁西县国土资源局不动产登记中心

2018 年 8 月 22 日



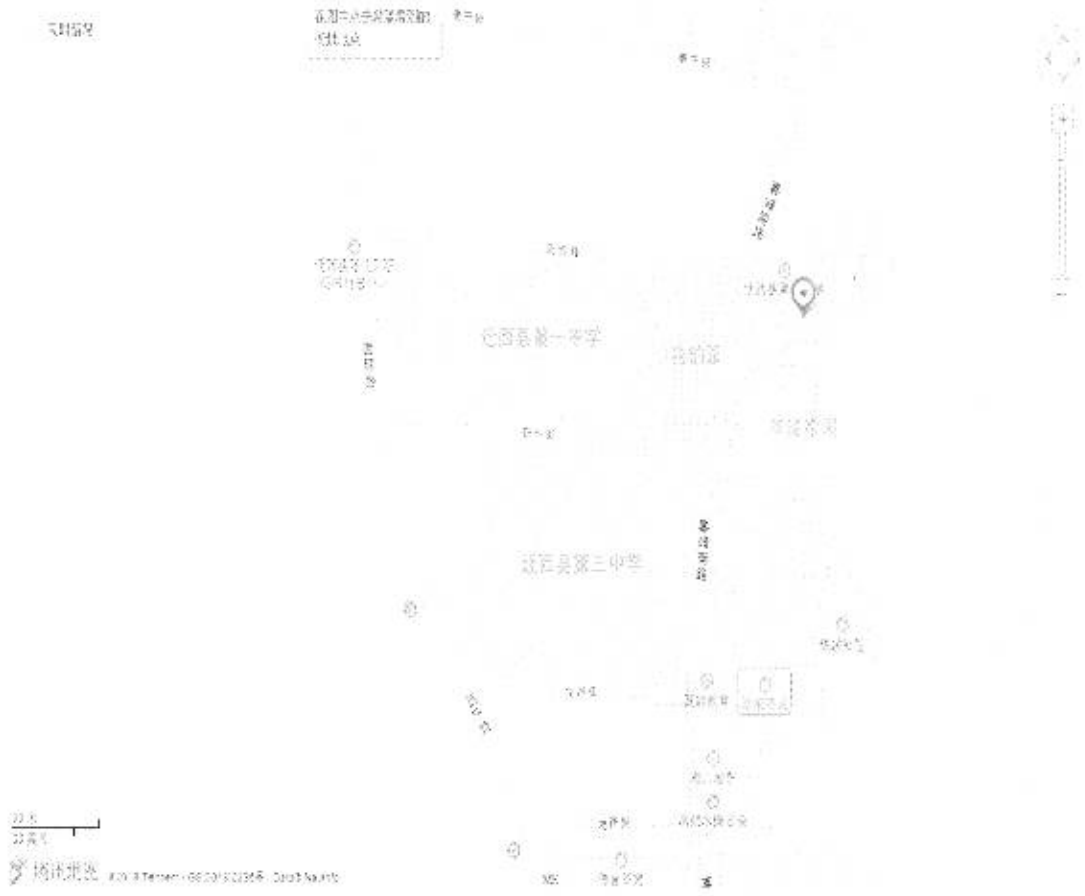
领取人：

领取日期：



估价对象实物照片





估价对象位置示意图

# 房地产现场勘查表

委托方: 世以汇信

估价时点: 2018年8月21日

建筑物情况	房地产名称		产权人	吴哲
	具体位置	丰泽国际系30幢 2-101号		
	建筑面积	93.24	占地面积	
	建筑结构	混合	总层数	7
	建成年代	2008	使用状况	自用
	平面形式(房型)	西立面-正南朝向		南北
装修情况	外墙			
	内墙	贴壁纸		
	天棚	石膏板吊顶		
	地面	大理石		
	门窗	塑钢		
	卫生间	✓		
	厨房	✓		
	阳台	✓		
	楼梯间	- 杨户		
配套设施	供水	明装、暗装、屋顶水箱、二次加压、自打井、市政供水		
	供电	明装、暗装、市电、自发电		
	供气	管道煤气 天然气		
	空调	中央空调、柜式机、分体机、窗机		
	通讯	电话线路、电视接收天线		
	消防	消防栓, 灭火器、消防报警器、自动喷淋系统、温感、烟感系统		
	电梯	客梯(厂家、数量)		货梯 自动扶手梯
	物业管理	保安	卫生清洁	园林绿化 停车场、道路
西至	东	西	南	北
	公共服务、商业生活配套			
	交通路钱及站点			
周边物业情况				
环境景观				
交易案例				

勘查日期

2018.8.21

领勘人

李阿奇  
员捷

勘查人



# 营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 911302036882441170

名称 唐山天泰房地产评估有限公司  
类型 有限责任公司  
住所 路北区天源里天源骏景兴源道117号(二楼204)  
法定代表人 陈岚  
注册资本 贰佰万元整  
成立日期 2009年05月08日  
营业期限 2009年05月08日 至 2021年08月31日  
经营范围 房地产估价(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



中华人民共和国  
房地产估价师资质证书

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

机构名称:唐山天泰房地产评估有限公司  
法定代表人:陈岚  
(执行合伙人)

住所:路北区天源里天源骏景兴源道117号(二楼204)

营业执照注册号:130200000053632

资质等级:贰级

行政许可决定书号:HEBJST许可[2014]第133号

证书编号:冀建房估(唐)46号

有效期限:截至2019年9月27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 proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00102452



姓名 / Full name

王嘉平

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

132329197101050229

注册号 / Registration No.

1320050003

执业机构 / Employer

唐山天泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2018-11-2

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.



发证机关  
No. 05422388



姓名 / Full name

牛敏

性别 / Sex

女 / Female

身份证号码 / ID No.

132324197501190720

注册号 / Registration No.

1120030097

执业机构 / Employer

唐山天泰房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-10-19

持证人签名 / Bearer's signature

