

估价报告书

估价项目名称：对被执行人庞岳宪所有的位于秦皇岛市海港区渤海家园2-3-1006号的1处不动产司法鉴定项目价格评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：秦皇岛永信房地产评估有限公司

注册房地产估价师：曲黎 注册号：2120050067

徐斌 注册号：1320110088

估价报告出具日期：2019年9月24日

估价报告编号：秦永房估字（2019）第078号



致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

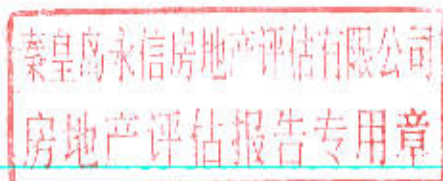
受贵院的委托，我公司对被执行人庞岳宪所有的位于秦皇岛市海港区渤海家园 2-3-1006 号的 1 处不动产进行了评估。估价对象建筑面积为 39.88 平方米，用途：住宅。按照国家制定的各项法规文件及各项技术标准和评估程序等，本着独立、客观、公正、合法、谨慎的原则，对以 2019 年 9 月 5 日为价值时点的不动产进行评估，供委托方核实不动产市场价值时提供价值参考依据。

估价人员遵循估价原则，按照估价程序，经过周密准确科学的测算和对影响房地产价值因素的综合客观分析，综合确认市场比较法估价结果：估价对象在价值时点的市场评估价值为人民币 426,317 元，大写为人民币肆拾贰万陆仟叁佰壹拾柒元整，评估单价：10,690 元/平方米。

估价的详细结果，过程及有关依据见附后的《估价结果报告》。

本报告交付委托方估价报告原件五份，报告复印件无效。

特此函告



秦皇岛永信房地产评估有限公司

法定代表人：



二〇一九年九月二十四日

目 录

一、估价师声明.....	1
二、估价的假设和限制条件.....	3
三、估价结果报告.....	8
(一) 委托估价人.....	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.....	11
(八) 估价依据.....	11
(九) 估价方法选用及概念、公式.....	12
(十) 估价结果.....	14
(十一) 注册房地产估价师.....	14
(十二) 实地查勘期.....	15
(十三) 估价作业期.....	15
(十四) 估价报告应用的有效期.....	15
四、估价技术报告.....	估价机构存档
五、附 件.....	16

一、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. 注册房地产估价师已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，并对查勘的客观性、真实性、公正性承担责任。因为我公司不具备房产质量鉴定资格，我们对估价对象的现场查勘仅限于其外观和目前维护管理状况，尤其因提供材料有限，我们不承担对估价对象建筑结构质量、建筑面积数量准确性和相应权益的责任，也不承担其他被遮盖，未暴露及难以接触到的部分进行检视的责任。我们不承担对估价对象结构质量进行调查的责任；

6. 没有人对本估价报告提供了重要的专业帮助；

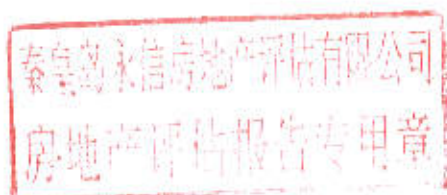
7. 本估价报告依据了估价委托人提供的相关资料，估价委托人对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，估价机构和

估价人员不承担相应的责任；估价对象的权益和实物等状况的真实性、完整性、合法性，最终由估价委托人或报告使用人会同相关部门核实、确定。如与本报告陈述的不一致，估价委托人应将核实、确定结果书面告之本估价机构，我们可依据该结果对估价报告的结论进行必要的调整；

8. 本估价报告仅是在报告中说明的假设条件下对估价对象正常市场价格进行的合理估算，报告中对估价对象权属情况的披露不能作为对其权属确认的依据，估价对象权属界定以有权管理部门认定为

9. 注册房地产估价师：

姓名	注册号	签名	签名日期
曲黎	2120050067	曲黎	2019.9.24
徐斌	1320110088	徐斌	2019.9.24



秦皇岛永信房地产评估有限公司

二〇一九年九月二十四日



二、估价的假设和限制条件

(一) 估价的假设条件

1. 注册房地产估价师根据估价委托人提供的有关资料和数据进行评估,估价委托人提供了不动产登记资料查询结果证明,其真实性、合法性由估价委托人负责,我们无理由怀疑资料的合法性、真实性、准确性和完整性,本次估价假设估价对象的相关资料是合法的、真实的、准确的、完整的;

2. 根据河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书(2019)唐法委评字第746号,确定本报告价值时点为2019年9月5日;

3. 注册房地产估价师已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。因我公司不具备房屋质量鉴定资格,未对房屋质量进行鉴定,本次估价假设房屋质量是安全的,无基础、结构的方面的重大质量问题,对环境无污染,并对此假设前提不承担相应责任;

4. 该物业具备完全公开市场,本估价报告估价结果是在公开市场前提下求取的房地产公开市场价值,未考虑快速变现等处分方式带来的影响;

5. 不考虑特殊性质买价的附加价;

6. 本评估报告估价对象为房地产,估价结果为房产与土地使用权合一价值;

7. 根据河北省唐山市中级人民法院提供的不动产登记资料查询结果证明知:查询编号: CX20190820093657037,不动产情况明细:

状态：现势，产权人：庞岳宪，身份证明号码：332625196605163618，坐落：海港区渤海家园2栋3-1006，建筑面积 m^2 ：39.88，登记时间：2009-09-11，用途：住宅，权证号：30119525，备注：已抵押、已查封；限制信息：类别：查封，状态：现势，权利人：庞岳宪，限制单位：河北省滦南县人民法院，坐落：海港区渤海家园2栋3-1006，限制编号：（2018）冀0224民初2296号，登记时间：2018-08-21，限制起始：2018-08-21，限制结束：2021-08-21，备注：限制信息；类别：抵押，状态：现势，权利人：庞岳宪，限制单位：中国工商银行股份有限公司秦皇岛河东支行，坐落：海港区渤海家园2栋3-1006，限制编号：000030341，登记时间：2012-10-25，限制起始：2012-10-25，限制结束：2022-10-25，备注：限制信息；备注：本证明仅供司法机关调查取证使用；查询日期：2019-08-20 09:36:57。本次评估设定所有标的物取得合法，权益自有。

8. 本次评估结果未考虑抵押权、担保和查封事项等对其价值的影响；

9. 现场查勘时，估价对象内有租客居住，本次评估未考租约对估价结果的影响；

10. 根据河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（2019）唐法委评字第746号，价值时点确定为2019年9月5日，实地查勘日期为2019年9月20日，假设估价对象在价值时点和现场勘查日成新率为理论成新率差异，土地利用现状一致；

11. 为司法目的房屋处置使用，房价款需一次性缴纳；本报告估价结果不包括处置过程中产生的相关税费；

12. 本评估结果为房地产价值,本次估价未考虑除已披露事项外可能与估价对象产权人有关的债权及债务情况对估价结果的影响。是否拖欠物业费、采暖费、水电费等相关费用与本报告估价结果无关。

13. 本次评估以估价委托人领勘准确为评估假设前提;

14. 本次评估房产面积根据估价委托人提供的不动产登记资料查询结果证明,查询编号: CX20190820093657037, 不动产情况明细: 状态: 现势, 产权人: 庞岳宪, 身份证明号码: 332625196605163618, 坐落: 海港区渤海家园 2 栋 3-1006, 建筑面积 m^2 : 39.88, 登记时间: 2009-09-11, 用途: 住宅, 权证号: 30119525, 备注: 已抵押、已查封。并以此作为假设前提。注册房地产估价师未进行专业测量, 如面积发生变化, 则本估价结果应做相应调整;

15. 估价人员受房产、土地管理部门对档案查询条件的限制, 房地产估价师无权到上述部门对权属证明材料及其记载的内容进行核实, 本次评估是以估价委托人提供的与估价对象有关的资料真实、合法、准确、完整为前提, 如因委托人提供资料有误而造成私实, 估价机构和估价人员不承担相应责任。

(二) 估价的限制条件

1. 本评估报告价值时点为 2019 年 9 月 5 日, 估价结果为价值时点时的市场价值;

2. 本估价报告仅适用于确定估价对象在价值时点为估价委托人了解房地产价值提供参考, 不得用于其它用途;

3. 本报告的估价结果是在正常市场状况条件下形成的, 未考虑

国家宏观经济政策发生变化及遇有不可抗力等情况对房地产价格可能产生的影响；

4. 本估价报告分为“估价结果报告”和“估价技术报告”两部分。“估价结果报告”提供给估价委托人，“估价技术报告”部分内容根据有关规定由秦皇岛永信房地产评估有限公司保存并负责解释；

5. 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而导致可能的损失，本评估机构不承担责任；

6. 估价报告仅为估价委托人使用，非为法律规定的情况，未经我评估公司书面同意，不得提供给除政府主管部门以外的任何单位和个人。估价报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上，否则追究责任。本公司对估价结果有最终解释权；

7. 本评估报告结论系为估价委托人提供专业化估价意见，这个意见本身并无强制执行的效力，评估者只对结论本身合乎规范要求负责，而不对资产业务定价决策负责。本评估价值不能做为被评估对象可实现价格的保证；

8. 实地查勘人员有申请执行人、法院工作人员、承租人、估价人员，被执行人未到场；

9. 本次估价假设估价对象可在公开市场上自由转让，洽谈交易期间房地产价值保持稳定，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，交易双方具有完全市场信息，对估价对象具有必要的专业知识，不考虑特殊性质附加价格，不考虑估价对象的未来损益，估价结果未考虑未来处置风险；

10. 本次估价结果是估价对象在价值时点的市场价值，既未设立

法定优先受偿权下的市场价值，此结果并未考虑法定优先受偿权利。法定优先授偿款包括：（1）发包人拖欠承包人工程款；（2）已设定抵押担保的债务数额；（3）其他法定优先授偿权（欠缴的地价及政府各种行政事业性、资源性收费、企业所欠职工工资、劳动保险费用及企业所欠税款）；

11. 估价对象房地产目前为住宅，于价值时点时估价对象外观目测维护保养状况较好，估计对象设定状况与实际状况相一致，本次估价无背离事实的假设；

12. 本估价报告使用期限为一年，自出具估价报告之日起计算，即2019年9月24日起至2020年9月23日止，若使用本报告估价结果的时间超出使用期限范围，我公司对应用此估价结果给有关方面造成的损失不承担任何责任。期间若房地产市场有较大波动或超过一年，需重新进行估价；

13. 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，属正常差错范围，请通知本公司进行更正。如因明知正常失误而不及时通知更正而对估价结果应用造成的影响和损失，估价机构不承担责任。

三、估价结果报告

(一) 委托估价人

委托估价人：河北省唐山市中级人民法院

(二) 房地产估价机构

名称：秦皇岛永信房地产评估有限公司

住所：秦皇岛市海港区建设大街312号603号

法定代表人：曲黎

资格级别：贰级

证书编号：冀建房估（秦）14号

(三) 估价目的

本报告为估价委托人对被执行人庞岳宪所有的位于秦皇岛市海港区渤海家园2-3-1006号1处不动产用于司法诉讼项目提供价值参考依据。

(四) 估价对象

1. 区域因素

(1) 区域位置：估价对象位于秦皇岛市海港区渤海家园2-3-1006号、河北大街中段，有公交线路从此通过，交通便利。

(2) 繁华程度：估价对象位于海港区渤海家园小区，附近有隆基泰和万和城小区、汤河公园、桥东里小学、河雅小区等，所在

区域居住舒适程度较高。

(3) 道路通达状况：估价对象北临河北大街，附近有西港路，友谊路等，道路通达情况较好。

(4) 交通状况：估价对象所在区域内道路网体系完善，对内、对外交通便捷。周围有 6 路、33 路、34 路等多条公交线路，线路车流量较大，另外有出租车等交通工具与市内和附近地区连接。

(5) 基础设施条件状况：估价对象所处区域基础配套设施较完善，有通路、供水、排水、通电、通讯、通暖、通气等基本生活设施，保证率较高。

2. 个别因素

(1) 权益状况：

根据河北省唐山市中级人民法院提供的不动产登记资料查询结果证明知：查询编号：CX20190820093657037，不动产情况明细：状态：现势，产权人：庞岳宪，身份证明号码：332625196605163618，坐落：海港区渤海家园 2 栋 3-1006，建筑面积 m^2 ：39.88，登记时间：2009-09-11，用途：住宅，权证号：30119525，备注：已抵押、已查封；限制信息：类别：查封，状态：现势，权利人：庞岳宪，限制单位：河北省滦南县人民法院，坐落：海港区渤海家园 2 栋 3-1006，限制编号：（2018）冀 0224 民初 2296 号，登记时间：2018-08-21，限制起始：2018-08-21，限制结束：2021-08-21，备注：限制信息；类别：抵押，状态：现势，权利人：庞岳宪，限制单位：中国工商银行股份有限公司秦皇岛河东支行，坐落：海港区渤海家园 2 栋 3-1006，限制编号：000030341，登记时间：2012-10-25，限制起始：2012-10-25，

限制结束：2022-10-25，备注：限制信息；备注：本证明仅供司法机关调查取证使用；查询日期：2019-08-20 09:36:57。价值时点估价对象其他抵押情况不明，估价结果为不存在抵押、担保等他项权利限制的价值。

（2）估价对象实体状况：

估价对象位于海港区渤海家园 2 栋 3-1006，房产总层数 11 层，所在层数第 10 层。建于 2007 年，为钢混结构，建筑面积 39.88 平方米。外墙 1-2 层东、西、北三侧干挂石材，其余位置刷涂料，室内地面铺地砖，墙面大白，天棚大白，卫生间、厨房墙面贴瓷砖，地面铺地砖，PVC 吊顶天棚。小区内通燃气，本户未接入。水、电、暖、通讯设施齐全，维护保养较好。

（五）价值时点

河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（2019）唐法委评字第 746 号，价值时点确定为 2019 年 9 月 5 日。

（六）价值类型

本估价报告出具的房地产估价结果，是指估价对象在价值时点时的市场价值，为房产与土地使用权合一价值。

市场价值为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

1. 遵循独立、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. 遵循合法原则，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. 遵循价值时点原则，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；

4. 遵循替代原则，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. 遵循最高最佳使用原则，要求估价结果是在估价对象最高最佳利用状况下的价值或价格的原则。最高最佳利用是指房地产在法律上允许、技术上可能、财务上可行并使价值最大的合理、可能的利用，包括最佳的用途、规模、档次等；

6. 遵循谨慎原则，评估价值应为在充分考虑导致估价对象价值或价格偏低的因素，慎重考虑导致估价对象价值或价格偏高的因素下的价值或价格。

（八）估价依据

1. 有关法律、法规和估价规范

(1) 《中华人民共和国资产评估法》；

(2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；

(3) 《中华人民共和国土地管理法》；

(4) 《中华人民共和国担保法》；

(5) 《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；

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

(7) 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》；

(8) 《关于印发《人民法院委托评估工作规范》的通知》法办〔2018〕273号

(9) 评估委托协议书。

2. 委托方提供的资料

(1) 河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（2019）唐法委评字第746号；

(2) 河北省唐山市中级人民法院执行裁定书（2019）冀02执16517号；

(3) 不动产登记资料查询结果证明；

(4) 委托方提供的其他资料；

3. 估价方搜集的有关资料；

(1) 现场勘查资料及照片；

(2) 房地产市场情况。

(九) 估价方法选用及概念、公式

根据估价目的及估价对象的实际状况，宜采取不同的估价方法。

根据,《房地产估价规范》估价方法通常有市场比较法、成本法、收益法、假设开发法等方法。

1. 估价方法:

估价对象所在区域较为成熟,其市场化程度较高,房地产交易案例容易搜集,可采用市场比较法进行测算,估价对象周边类似出租案例较多,可采用收益法进行测算。估价对象近期不存在拆迁征收改造计划,不适宜采用假设开发法,估价对象为住宅用房,也不适宜采用重置成本法测算。根据估价目的及估价对象的特点、使用状况,对估价对象采用市场比较法和收益法作为本次估价的方法。

2. 技术路线:

(1) 市场比较法是将估价对象与在价值时点近期有过交易的类似房产进行比较,对这些类似房产的已知价格作适当的修正,得出估价对象价格的一种方法。

用市场比较法估价时需要对交易情况、交易日期、各种因素等进行修正后得出估价对象比准价格。

公式:

比较价值=可比实例价格×交易情况修正系数×交易日期修正系数×因素修正系数

估价对象价格=(案例A比较价值+案例B比较价值+案例C比较价值)/3

(2) 收益法

估价对象属于有收益的房地产,所在区域较为成熟,其市场化程度较高,各项成本均可以从市场取得客观成本,故可选用收益法。

技术路线：收益法是指运用适当的报酬率，将预期的房产未来各期的正常收益折算到估价时间上的现值，求其之和得到估价对象房产市场价格。

基本公式：

$$P=a/r [1-1/(1+r)^n]$$

式中：P 为房地产单价

a 为房地产单位建筑面积年纯收益

r 为房地产还原利率

n 为房地产可收益年期

（十）估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，采用科学的估价方法，通过实地勘察和调研，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，估价人员进行数据分析、测算及综合评定，确定采用市场比较法估价结果：估价对象在价值时点的市场评估价值为人民币 426,317 元，大写为人民币肆拾贰万陆仟叁佰壹拾柒元整，评估单价：10,690 元/平方米。

（十一）注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
曲 黎	2120050067	曲黎	2019.9.24
徐 斌	1320110088	徐斌	2019.9.24

(十二) 实地查勘期

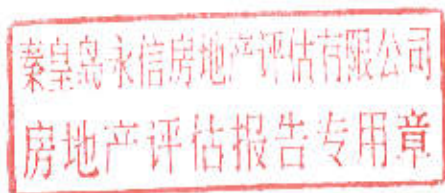
2019年9月20日

(十三) 估价作业期

2019年9月5日—2019年9月24日

(十四) 估价报告应用的有效期

1. 本估价报告有效期为一年，即2019年9月24日至2020年9月23日；
2. 本估价报告只能用于与本次估价目的相符的用途，若改变用途，必须重新估价。



秦皇岛永信房地产评估有限公司

二〇一九年九月二十四日



五、附件

1. 河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（2019）唐法委评字第 746 号；
2. 河北省唐山市中级人民法院执行裁定书（2019）冀 02 执 16517 号；
3. 不动产登记资料查询结果证明；
4. 估价对象现场勘察照片；
5. 估价对象位置图；
6. 估价单位营业执照副本复印件；
7. 估价单位资质证书复印件；
8. 估价师资质证书复印件。

以上均为复印件

不动产登记资料查询结果证明

查询编号 CX20190820093657037

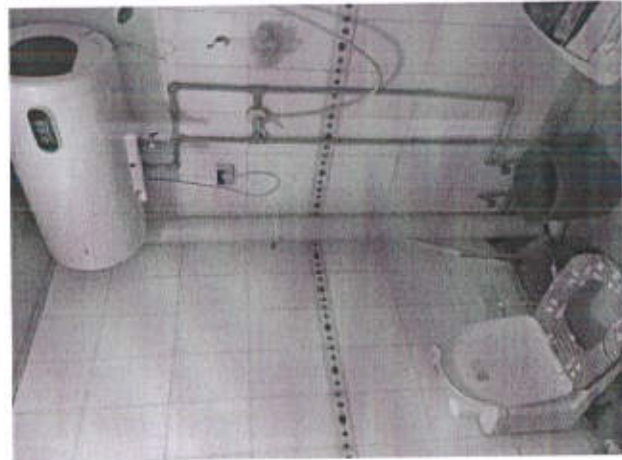
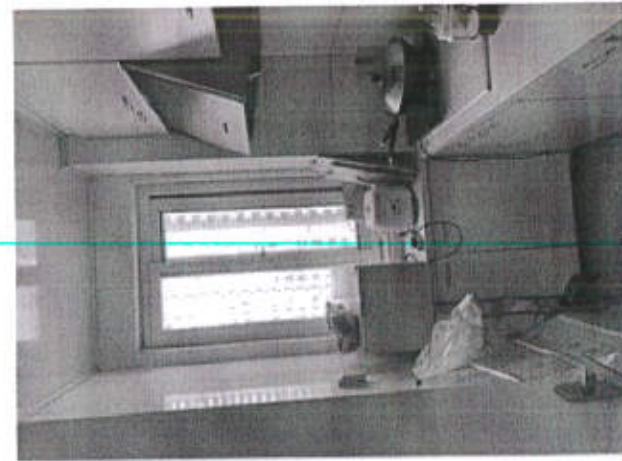
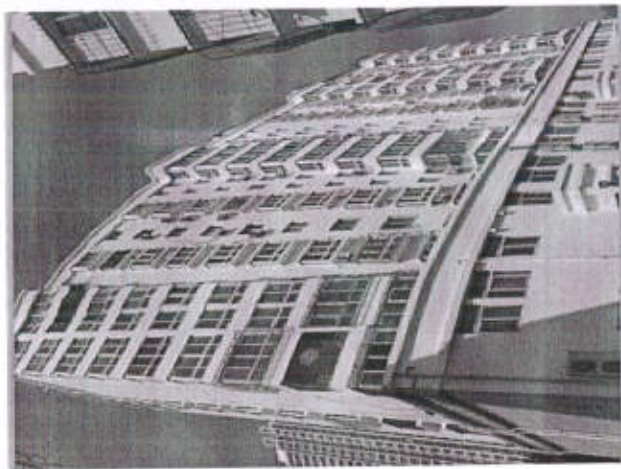
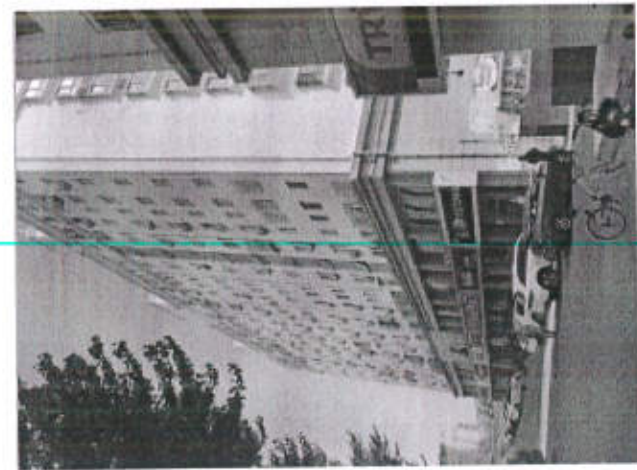
依据申请人的申请，按照其提供的有效的身份证件查询我中心的不动产登记信息系统，得到如下查询结果：

不动产情况	类别	状态	产权人	身份证明号码	坐落	建筑面积㎡	登记时间	用途	权证号	备注
说明	1	现房	庞岳亮	332625196605163618	海港区渤海家园2栋3-1006	39.88	2019-09-11	住宅	30119525	已抵押，已查封
限制信息	类别	状态	权利人	限制单位	坐落	限制编号	登记时间	限制起始	限制结束	备注
	查封	现房	庞岳亮	河北省滦南县人民法院	海港区渤海家园2栋3-1006	(2018)冀0224民初2296号	2018-08-21	2018-08-21	2021-08-21	限制信息
	抵押	现房	庞岳亮	中国工商银行股份有限公司秦皇岛东支行	海港区渤海家园2栋3-1006	000030341	2012-10-26	2012-10-25	2022-10-25	限制信息
备注	本证明仅供司法机关调查取证使用									

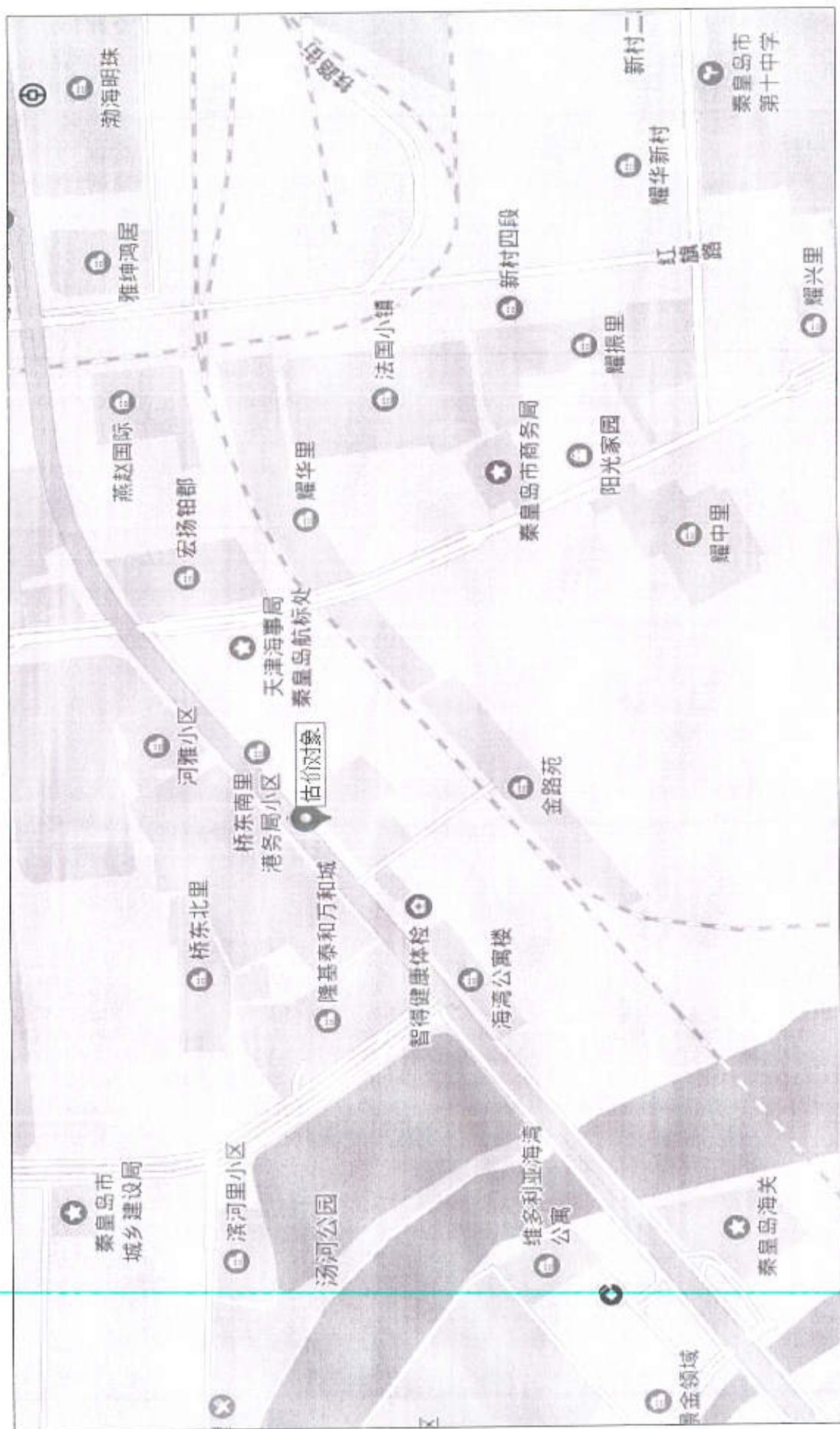
不动产系统正在调试转换原房屋登记系统中的数据

查询日期：2019-08-20 09:36:57

现场照片



位置图





营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码 91130300776198288P

名称 秦皇岛永信房地产评估有限公司
类型 有限责任公司
住所 秦皇岛市海港区建设大街312号603号
法定代表人 曲黎
注册资本 壹佰万元整
成立日期 2005年07月01日
营业期限 2005年07月01日 至 2025年06月30日
经营范围 一般经营项目(项目中属于禁止经营的和许可经营的除外): 按建设部门核发的资质证书从事: 房地产价格评估及咨询服务; 办公服务**



登记机关



2016 年 4 月 21日

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：秦皇岛永信房地产评估有限公司
法定代表人：曲黎
(执行事务合伙人)

住所：秦皇岛市海港区建设大街312号603号

统一社会信用代码：91130300776198288P

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(秦)14号

有效期限：截至2021年7月19日



发证机关(公章)

2018年7月20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. 00129828

姓名 / Full name

曲黎

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

210102196306295708

注册号 / Registration No.

2120050067

执业机构 / Employer

秦皇岛永信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2020-5-2

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.



No. 00148880

姓名 / Full name

徐斌

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130302198011173930

注册号 / Registration No.

1320110088

执业机构 / Employer

秦皇岛永信房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-2-6

持证人签名 / Bearer's signature

