

房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟〔2020〕（估）字第 035 号

估价项目名称：河北省唐山市中级人民法院执行局第二分局滦南执行大队受理的河北滦南农村商业银行股份有限公司申请执行唐山金昌商贸有限公司、徐耀东、崔国玲、邢广亮、张淑艳借款合同纠纷一案所涉及的位于滦南县倓城镇和平路东侧的商住用房房地产市场价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：安鸿文（注册号 1320110026）

郭月月（注册号 1320160020）

估价报告出具日期：2020 年 5 月 22 日

致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院:

受贵院委托,我对河北省唐山市中级人民法院执行局第二分局滦南执行大队受理的河北滦南农村商业银行股份有限公司申请执行唐山金昌商贸有限公司、徐耀东、崔国玲、邢广亮、张淑艳借款合同纠纷一案所涉及的位于滦南县倭城镇和平路东侧的商住用房房地产的现时市场价值进行了估价。

估价目的: 为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

估价对象: 河北滦南农村商业银行股份有限公司申请执行唐山金昌商贸有限公司、徐耀东、崔国玲、邢广亮、张淑艳借款合同纠纷一案所涉及的徐耀东所有的位于滦南县倭城镇和平路东侧的商住用房房地产,即建筑面积为 1154.12 平方米的房屋所有权及其分摊的 322.91 平方米国有土地使用权(以下简称估价对象)。

价值时点: 2020 年 4 月 24 日

价值类型: 市场价值

估价方法: 比较法、收益法

估价结果: 估价对象在价值时点 2020 年 4 月 24 日的市场价值为人民币 973.04 万元,大写金额人民币玖佰柒拾叁万零肆佰元整,房地产单价为 8431 元/平方米。

特别提示: 以上内容摘自房地产估价结果报告书,报告使用人在使用本报告之前必须对报告全文,特别是“估价的假设和限制条件”认真阅读,以免使用不当,造成损失!若当事人、利害关系人对此报告有异议,请在收到报告后 5 日内提出书面异议并通过人民法院转交我机构进行复核!

此致

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

法定代表人(签字)

2020 年 5 月 22 日



目 录

估价师声明.....	1
估价假设和限制条件.....	2
估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	5
二、房地产估价机构.....	5
三、估价目的.....	5
四、估价对象.....	5
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	7
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	9
十二、实地查勘期.....	10
十三、估价作业期.....	10
附件目录.....	11

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、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经说明的估价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。

4、我们对本估价报告中的估价对象、估价委托人及估价利害关系人没有偏见。

5、我们是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。

注册房地产估价师

姓名	注册号
安鸿文	1320110026
郭月月	1320160020

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、本次估价是在估价对象产权明晰，手续齐全，可在公开市场上自由转让假设前提下做出的。

2、估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》复印件和《房屋所有权证》复印件，估价人员对上述资料进行了审慎检查，鉴于上述资料已经法庭质证，估价人员在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定其合法、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。

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了关注，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、公平、自愿的交易市场，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；(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)不存在特殊买家的附加出价。

6、本次估价评估结果对应的交易税费负担方式是按照法律法规规定，转让方和受让方各自负担。

7、本次估价未扣除评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置相关费用。

（二）未定事项假设

无。

（三）背离事实假设

1、估价结果是反映估价对象在本次估价目的下的市场价值参考，

估价时没有考虑国家宏观经济政策发生变化、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事宜，以及特殊交易方式下的特殊交易价格等对估价结果的影响。当上述条件发生变化时，估价结果一般亦会发生变化。

2、依据估价委托人提供的资料，截止价值时点，估价对象设定的抵押权尚未解除，抵押权利人为河北滦南农村商业银行股份有限公司，即申请执行人，根据估价目的，本次估价未考虑原有抵押权的影响。

3、估价对象处于查封状态，根据《最高人民法院关于人民法院民事执行中查封、扣押、冻结财产的规定》第三十条：“查封、扣押、冻结的财产已经被执行拍卖、变卖或者抵债的，查封、扣押、冻结的效力消灭”，故本次估价不考虑查封对估价结果的影响。

（四）不相一致假设

无。

（五）依据不足假设

1、若至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴税费等，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、专项维修基金、物业费、供暖费、水电费等，应按照规定缴纳。估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务及或有债务对其价值的影响。

2、估价委托人未提供有效租赁资料，估价对象的租赁详细情况不详，本次估价未考虑估价对象可能存在的租赁权对估价结果的影响。

（六）估价报告使用限制

1、本估价报告仅用于本报告中约定的估价目的下使用，不得用于其它用途。

2、本报告自估价报告出具之日 2020 年 5 月 22 日 起一年内有效。在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影响时，不能直接使用本估价结果；若超过一年，则需重新进行估价。如果因对本估价报告使用不当而造成损失的，我们对此不承担任何责任。

3、估价对象的司法拍卖日期与本次估价价值时点不一致，估价对象状况或房地产市场状况的变化可能会对估价结果产生影响。

4、本估价报告仅为估价委托人、案件当事人、利害关系人及财产拍卖机构使用，未经本公司同意，不得向除此之外的单位和个人提供，报告的全部或部分内容不得发表于任何公开媒体上。

5、本估价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。

6、估价结果是房地产估价师对估价对象价值进行估算并发表的专业意见，估价结果不等于估价对象处置可实现的成交价，不应被认为是为对估价对象处置成交价的保证。

7、本估价报告仅以估价委托人提供的现有证据为依据，如双方当事人对此报告有异议，请在收到报告后 5 日内提出书面异议并通过人民法院转交我机构进行复核。

8、估价委托人或报告使用人应当按照法律规定的估价报告载明的使用范围使用报告，违反该规定使用估价报告的房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

9、本报告由唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司负责解释。

本次估价结果是在上述假设成立的前提下作出的，若上述任何一条假设不成立，则估价结果不成立。本估价公司提请估价报告使用方注意阅读报告中的《估价假设和限制条件》。

估价结果报告

一、估价委托人

名称：河北省唐山市中级人民法院

住址：唐山市路北区长宁道 966 号

二、房地产估价机构

估价机构：唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

法定代表人：安鸿文

住所：唐山市路北區西山道 34 号雅园商务中心 1-3-316 室

资质等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）22 号

有效期限：截至二〇二一年二月十一日

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

四、估价对象

根据《河北省唐山市中级人民法院司法评估委托书》，估价对象为河北省唐山市中级人民法院执行局第二分局滦南执行大队受理的河北滦南农村商业银行股份有限公司申请执行唐山金昌商贸有限公司、徐耀东、崔国玲、邢广亮、张淑艳借款合同纠纷一案所涉及的徐耀东所有的位于滦南县倂城镇和平路东侧的商住用房房地产，即建筑面积为 1154.12 平方米的房屋所有权及其分摊的 322.91 平方米国有土地使用权。

1、土地基本状况

土地证号为冀倂国用（2013）第 0199 号，土地使用权人为徐耀东，坐落在和平路、学苑街交叉路口（和平路东侧），用途为商住，使用权类型为出让，终止日期至 2052 年 12 月 28 日，土地面积为 322.91 平方米，容积率为 3.57。宗地外基础设施“七通”，宗地红线内“六通”及场地平整。

2、建筑物基本状况

房产证号为滦南房权证倭私字第 S20130477 号，房屋所有权人为徐耀东，坐落在滦南县倭城镇和平路东侧，建筑面积为 1154.12 平方米，设计用途为商、住，建筑结构为框架，建成年份为 2013 年。估价对象所在楼总楼层为 12 层，估价对象所在位置的层数为 1-5 层，楼内有一部走梯、一部电梯通达 1-5 层。

楼体西侧外墙挂大理石，北侧及东侧外墙刷涂料。

一层净高 4.3 米，挑空处净高 7.5 米，大厅：入楼门卫铝合金转门，室内地面铺大理石，墙面挂大理石、局部贝壳石装饰、局部玻璃装饰，石膏板吊顶，挑空处有一部走梯通往至 2 层；房间：地面铺地砖，内墙贴壁纸、局部贴砖、局部刷白、局部玻璃装饰，钛镁合金软包门。

二层、三层、四层每层净高 2.97 米，走廊：地面铺大理石，玻璃装饰墙面、局部皮革软包墙面，石膏板吊顶；房间：地面铺地砖，墙面挂大理石、局部贴壁纸、局部皮革软包、局部玻璃装饰，石膏板吊顶，钛镁合金软包门，个别房间内有独立卫生间，卫生间墙面贴瓷砖。

五层为电梯井和楼梯，外墙贴铝塑板，内部水泥地面，内墙及顶刷白。

估价对象室内配有中央空调、电、上水、下水、讯等设施管线。

截止价值时点，估价对象与其南侧相邻房产之间打通。

根据估价委托人提供的资料，估价对象设定的抵押权尚未注销，抵押权利人为河北滦南农村商业银行股份有限公司，即申请执行人，根据估价目的，本次估价未考虑原有抵押权的影响。

目前该房产处于查封状态，查封日期自 2020 年 1 月 13 日至 2023 年 1 月 12 日止，查封文号为（2019）冀 02 执 23209 号。

估价委托人未提供租赁资料，详细租赁情况不详。

（详见附件：估价对象利用现状照片）

五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日 2020 年 4 月 24 日为价值时点。

六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，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。

即本报告估价结果为估价对象在价值时点状况下，正常税费负担情况下的，包含国有出让土地使用权、与估价对象相配套的附属设施及室内装饰装修的房地产市场价值。

七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则

站在中立的立场，实事求是、公平正直地评估出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

估价结果是在依法判定的估价对象状况下的价值或价格。

3、价值时点原则

估价结果是在根据估价目的确定的某一特定时间的价值或价格。

4、替代原则

估价结果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在合理范围内。

5、最高最佳利用原则

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。

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，包括最佳用途、规模、档次等。

八、估价依据

（一）法律、法规、规章文件

1、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日，十三

届全国人大常委会第十二次会议审议通过修正案，自2020年1月1日起施行）；

2、《中华人民共和国房地产管理法》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议第二次修正）；

3、《中华人民共和国资产评估法》（2016年7月2日第十二届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过，自2016年12月1日起施行）；

4、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2019年8月26日第十三届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议，第3次修正，2020年1月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（1990年5月19日第55号，1990年5月19日施行）；

6、《最高人民法院关于人民法院民事执行中拍卖、变卖财产的规定》（法释[2004]16号）；

7、《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）；

8、《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14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）；

9、《人民法院委托评估工作规范》。

（二）技术标准、规程、规范

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

2、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）；

3、《房地产估价基本术语标准》（中华人民共和国国家标准 GB/T50899—2013）。

（三）估价委托人提供的相关资料

1、《河北省唐山市中级人民法院司法评估委托书》（（2020）

唐法委评字第 50 号)；

- 2、《国有土地使用证》(冀倂国用(2013)第 0199 号)复印件；
- 3、《房屋所有权证》(滦南房权证倂私字第 S20130477 号)复印件；
- 4、估价委托人提供的有关情况和资料。

(四) 估价人员掌握和搜集的相关资料

- 1、估价对象现场勘察表、估价对象现状影像资料；
- 2、估价对象所在区域的房地产市场状况、同类房地产市场交易等数据资料。

九、估价方法

估价人员遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，结合估价对象的实际情况，本次估价选用比较法和收益法两种方法进行估价，将两种估价方法的估算结果分析后，得出市场价值估价结果。

比较法：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。

收益法：预计估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值或价格的方法。

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：徐耀东拥有的位于滦南县倂城镇和平路东侧的商住用房房地产，即建筑面积为 1154.12 平方米的房屋所有权及其分摊的 322.91 平方米国有土地使用权，在价值时点 2020 年 4 月 24 日的估价结果为人民币 973.04 万元；大写金额人民币玖佰柒拾叁万零肆佰元整，单价为 8431 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	签名日期
安鸿文	1320110026	安鸿文	2020年5月22日
郭月月	1320160020	郭月月	2020年5月22日

十二、实地查勘期

估价人员于2020年4月24日对估价对象进行实地查勘。

十三、估价作业期

2020年4月24日—2020年5月22日。

附件目录

- 附件一：河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书复印件
- 附件二：唐山市中级人民法院司法技术委托书复印件
- 附件三：河北省唐山市中级人民法院执行裁定书复印件
- 附件四：评估拍卖申请书复印件
- 附件五：情况说明复印件
- 附件六：申请复印件
- 附件七：《国有土地使用证》复印件
- 附件八：《房屋所有权证》复印件
- 附件九：估价对象位置示意图
- 附件十：估价对象现状利用照片
- 附件十一：估价公司营业执照复印件
- 附件十二：估价公司资质证书复印件
- 附件十三：估价人员资格证书复印件

国用(2013)第0199号

土地使用权人	徐耀东		
座落	和平路、学院街交叉路口(和平路东侧)		
地号	(8)-100-1/11	图号	748-145
地类(用途)	商住	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2052年12月28日
使用权面积	322.91 M ²	其中	独用面积 M ²
		分摊面积	322.91 M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

深南县人民政府(章)
2013年7月11日

记 事

登记机关

证书监制机关



南 房权证 侨私 字第 S 20130477 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



房屋所有权人		徐耀东					
房屋坐落		滦南县倭城镇和平路东侧					
丘(地)号					产别	私有房产	
房屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑 面积 (平方米)	设计 用途
	0001	1	框架	12	1-5	1154.12	商、住
共有人		等 人		共有权证号自 至			
土地使用情况摘要				出让			
土地证号					使用面积(平方米)		
权属性质		国有		使用年限		年 月 日至 年 月 日	
设定他项权利摘要							
权 利 人		权利 种类	权利 范围	权利价值 (元)	设定 日期	约定 期限	注销 日期

附

记

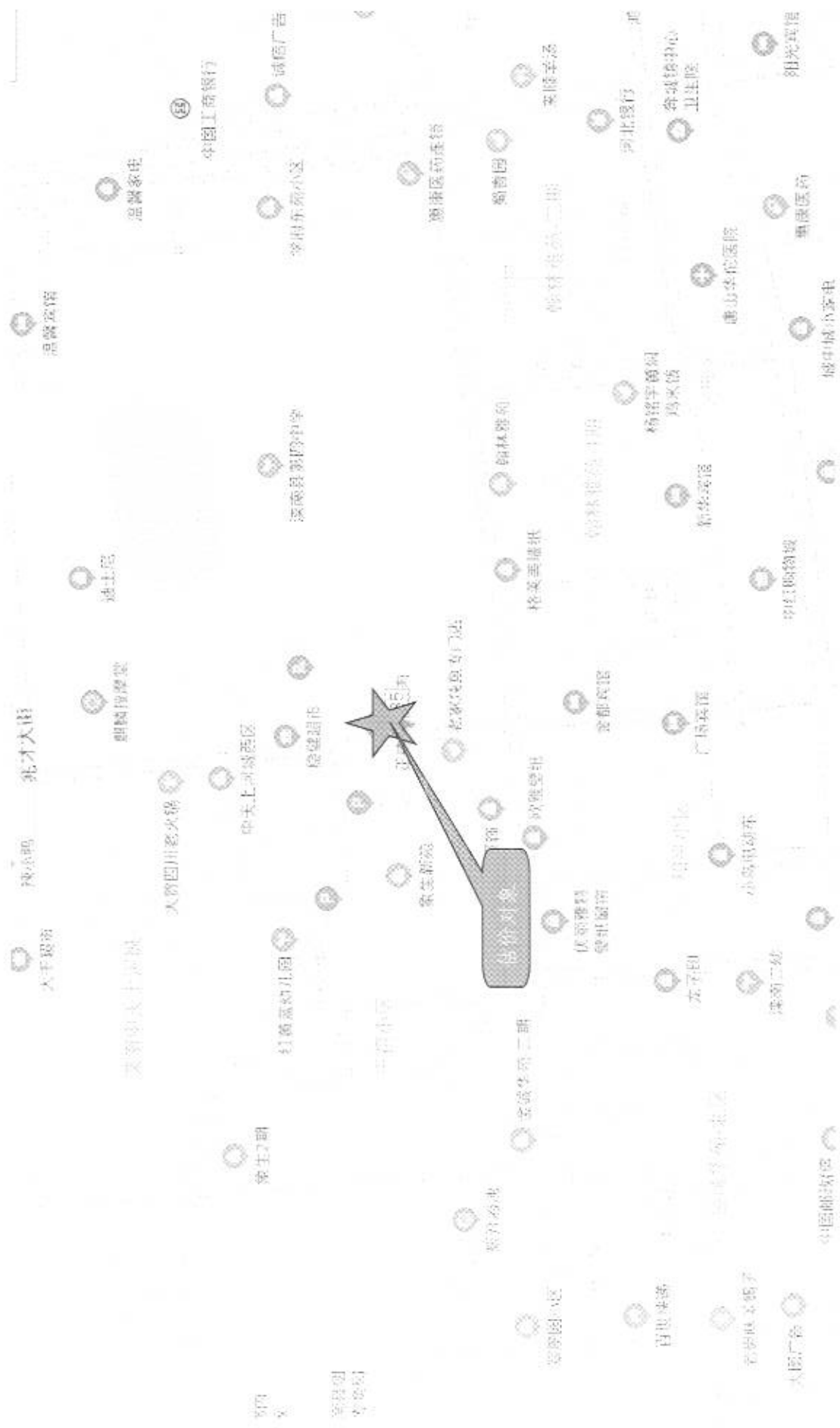
产权来源：所有权变更登记-分割(自建)
原房产证号：02291-1-2

经办人：杨文强

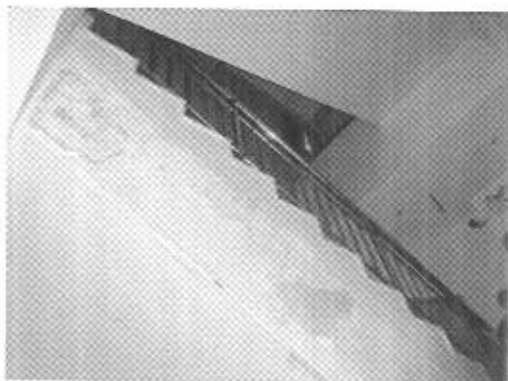


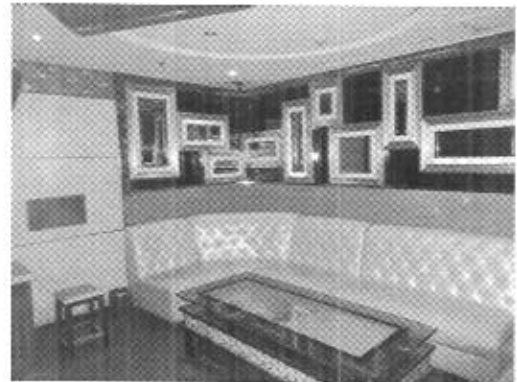
填发单位(盖章):

填发日期: 2013年07月09日



估价对象位置示意图





待估对象利用现状照片



营业执照

副本编号: 2-2

(副本)

统一社会信用代码 91130203799583197B

名称 唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 唐山路北区西山道34号雅园商务中心1-3-316室
 法定代表人 安鸿文
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2007年01月04日
 营业期限
 经营范围 房地产价格评估(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

2018



提示: 务必于每年1月1日至6月30日公示企业上一年度年度报告, 发生即时信息的也要及时公示, 逾期未公示的, 将被列入异常名录。

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

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国资产评估法》等法规，该机构符合房地产估价机构备案条件，本机关依法予以备案。



2018年8月28日

机构名称	唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司
法定代表人 (执行事务合伙人)	安鸿文
住所	唐山市路北区西山道34号雅园商务中心1-3-316室
邮政编码	063000
联系电话	13700353505
统一社会信用代码	91130203799583197B
组织形式	有限公司
成立日期	2007.01.04
注册资本 (出资额)	贰佰万圆整
备案等级	贰级
证书编号	冀建房估(唐)22号
有效期限	截至2021年2月11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. 05235880

姓名 / Full name

梁鸿文

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

150102197403100313

注册号 / Registration No.

1320310026

执业机构 / Employer

昆山神州惠泽房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2023-4-30

持证人签名 / Member'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. 00173858

姓名 / Full name

郭月月

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130221198706147927

注册号 / Registration No.

1320160020

执业机构 / Employer

唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2022-3-31

持证人签名 / Bearer's signature



1320160020