

房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟〔2019〕（估）字第 012 号

估价项目名称：河北省迁安市人民法院受理的原告霍玉贵诉被告李绍军、刘瑞云民间借贷纠纷一案所涉及的坐落于迁安市花园新区 4 号楼 2 门 802 号的住宅用房房地产市场价值评估

估价委托人：河北省迁安市人民法院

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：2019 年 3 月 14 日

致估价委托人函

河北省迁安市人民法院:

受贵院委托,我对河北省迁安市人民法院受理的原告霍玉贵诉被告李绍军、刘瑞云民间借贷纠纷一案所涉及的坐落于迁安市花园新区4号楼2门802号的住宅用房房地产的现时市场价值进行了估价。

估价目的: 为司法拍卖估价对象提供市场价值参考。

估价对象: 原告霍玉贵诉被告李绍军、刘瑞云民间借贷纠纷一案所涉及的李绍军、刘瑞云共有的坐落于迁安市花园新区4号楼2门802号的住宅用房房地产,即建筑面积为121.4平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权(以下简称估价对象)。

价值时点: 2019年1月7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2019年1月7日的市场价值为人民币74.67万元,大写金额人民币柒拾肆万陆仟柒佰元整,房地产单价为6151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!本报告自出具之日2019年3月14日起一年内有效。若在此期间市场情况发生较大变化或受不可抗力的影响,该价格需作相应调整。

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):

2019年3月14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..... | 5 |
| 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..... | 6 |
| 六、价值类型..... | 6 |
| 七、估价原则..... | 6 |
| 八、估价依据..... | 7 |
| 九、估价方法..... | 8 |
| 十、估价结果..... | 8 |
| 十一、注册房地产估价师..... | 8 |
| 十二、实地查勘期..... | 9 |
| 十三、估价作业期..... | 9 |
| 附件目录..... | 10 |

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、估价对象产权明晰、手续齐全，可在公开市场上自由转让。
- 2、估价委托人提供了从迁安市联谊房地产开发有限公司调取的产权《证明》、坐落《证明》和主办人出具的《办案说明》，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。

(二) 未定事项假设

若至价值时点止，产权人尚有应付房款或任何关于估价对象的应缴未缴税费，如：增值税及附加、房产税、契税、土地使用税、土地使用权出让金、专项维基金、物业费、水电费、热力费等，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。

(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、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

估价委托人提供的司法鉴定委托书、执行裁定书、评估申请书、民事调解书等记载估价对象坐落于花园新区，估价委托人提供的产权《证明》、《办案说明》记载估价对象坐落于花园小区，现场查勘估价对象坐落于花园小区，根据估价委托人提供的坐落《证明》，花园新区4号楼2门802号与花园小区4号楼2单元802号为同一处房产。

（五）依据不足假设

1、本次估价价值时点为估价委托日，受客观条件影响，现场查勘日与价值时点不一致，本次估价设定价值时点的估价对象状况与现场查勘日一致。

2、估价委托人未提供估价对象的租赁、抵押情况资料，故本次估价以估价对象没有租赁权、抵押权限制为假设前提。

3、本次评估按估价委托人提供的由迁安市联谊房地产开发有限公司出具的《证明》确定估价对象建筑面积，但不作为办理房屋产权变更时面积实现的保证，最终的确权面积应以房屋管理部门出具的有效面积为准，若估价对象的建筑面积发生变化，估价结果应做相应调整。

4、本次评估按照估价委托人提供的由主办人出具的《办案说明》确定用途、土地权属性质、土地使用权类型、土地终止日期，但不作

为办理产权变更时实现的保证，最终应以土地管理部门出具的有产权资料为准，若估价对象的上述产权信息发生变化，估价结果无效。

5、因估价委托人未提供估价对象的《国有土地使用证》，无法知晓土地面积，假设估价对象分摊土地面积的计算方法符合迁安市同类房地产土地的常规分摊方法，未考虑因土地分摊面积可能存在的特殊情况对估价结果的影响。

(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 2019 年 3 月 14 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、本估价报告仅为估价委托人、案件相关当事人及估价对象拍卖机构使用，未经本公司同意，不得向估价委托人、案件相关当事人、估价对象拍卖机构和估价报告审查部门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。

4、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。

5、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，估价结果不应当被认为是对估价对象可实现价格的保证。

6、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 10 日内提出书面异议并通过估价委托人转交我机构进行复核。

7、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。

本估价公司提请估价报告使用方注意阅读报告中的《估价的假设和限制条件》

估价结果报告

一、估价委托人

名称：河北省迁安市人民法院

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：唐山市路北区西山道34号雅阁商务中心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

为河北省迁安市人民法院司法拍卖原告霍玉贵诉被告李绍军、刘瑞云民间借贷纠纷一案涉案的房地产提供市场价值参考而评估估价对象的市场价值。

四、估价对象

根据《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》，估价对象为河北省迁安市人民法院受理的原告霍玉贵诉被告李绍军、刘瑞云民间借贷纠纷一案所涉及的李绍军、刘瑞云共有的坐落于迁安市花园新区4号楼2门802号的住宅用房房地产，即建筑面积为121.4平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权。

1、土地基本状况

土地坐落在迁安市花园新区，用途为住宅，权属性质为国有土地使用权，使用权类型为出让，终止日期至2077年4月，土地面积不详，宗地外基础设施“七通”，宗地红线内“七通”及场地平整。

2、建筑物基本状况

房屋所有权人为刘瑞云、李绍军，坐落在迁安市花园新区4号楼2门802号，用途为住宅，建筑面积为121.4平方米。估价对象所在

楼总楼层为13层，估价对象位于第8层；南北通。楼体外墙刷涂料，楼内有一部走梯、一部电梯。估价对象入户门为钢制防盗门，塑钢窗，窗外有不锈钢罩子，室内地面铺地砖，客厅、卧室内墙及顶棚刷乳胶漆，厨房、卫生间、阳台内墙贴瓷砖，厨房、卫生间、阳台的顶棚为PVC吊顶。水、电、暖、气等配套设施齐全。

(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，设定司法鉴定委托日2019年1月7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、正常税费负担状况下的、法定剩余使用年限内的，包含国有出让土地使用权、装饰装修、与估价对象相配套的管道附属设施的房地产市场价值。

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、《中华人民共和国城市房地产管理法》（1994年7月5日第八届全国人民代表大会常务委员会第八次会议通过，1999年1月1日施行，2007年8月30日第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议修正）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（1998年8月29日第九届全国人民代表大会常务委员会第四次会议修订，1999年1月1日施行，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》（1998年12月24日国务院第12次常务会议通过，1999年1月1日施行，2014年7月29日再次修正）；

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）。

（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、《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鉴定委托书》（（2019）冀0283委字第38号）；

2、迁安市联谊房地产开发有限公司出具的产权《证明》、坐落《证明》；

3、主办人出具的《办案说明》；

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、估价对象现场勘查表、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：刘瑞云、李绍军拥有的坐落于迁安市花园新区4号楼2门802号的住宅用房房地产，即建筑面积为121.4平方米的房屋所有权及其分摊的国有土地使用权，在价值时点2019年1月7日的估价结果为人民币74.67万元，大写金额人民币柒拾肆万陆仟柒佰元整，单价为6151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 | 2019年3月14日 |
| 郭月月 | 1320160020 | 郭月月 | 2019年3月14日 |

十二、实地查勘期

估价人员于2019年1月15日对估价对象进行实地查勘。

十三、估价作业期

2019年1月7日—2019年3月14日。

附件目录

- 附件一：河北省迁安市人民法院司法鉴定委托书复印件
- 附件二：估价对象位置示意图
- 附件三：估价对象现状利用照片
- 附件四：河北省唐山市中级人民法院执行裁定书复印件
- 附件五：评估申请书复印件
- 附件六：河北省迁安市人民法院民事调解书复印件
- 附件七：产权《证明》复印件
- 附件八：坐落《证明》复印件
- 附件九：《办案说明》复印件
- 附件十：估价公司营业执照复印件
- 附件十一：估价公司资质证书复印件
- 附件十二：估价人员资格证书复印件



估价对象利用现状照片

证 明

兹证明迁安市联谊房地产开发有限公司开发的花园小区 4-2-802 号房屋所有权人为：刘瑞云，李绍军。房屋建筑面积为：121.4 平方米。

迁安市联谊房地产开发有限公司

2018 年 12 月 26 日



证 明

花园新区 4 号楼 2 门 802 号与花园小区 4 号楼 2 单元 802 号为一处房产，房屋所有权人为：刘瑞云，李绍军

迁安市联谊房地产开发有限公司

2019 年 3 月 5 日



用纸续页

办案说明

案王^山申请强制执行案，刘瑞云民间
借贷纠纷执行案，被执行人座落花园街中院南
侧花园小区4号楼217802号房屋一套经执行法官
调查核实该房用途为住宅，权属性质系国有土地
使用权，使用类型为住宅，终止日期至2077年12月31日
止。此说明。

执行人：潘和明

2019. 2. 19



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。

www.hebstat.gov.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

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. 00129835

姓名 / Full name

安鸿文

性别 / Sex

男



身份证件号码 / ID No.

130102197403100313

注册号 / Registration No.

1320110026

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

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. 00107492

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

2019-3-29

持证人签名 / Bearer's signature

