

# 房地产估价报告

估价报告编号：唐崮龙[2018]（房估）字第 0479 号

估价项目名称：河北省唐山市中级人民法院执行局第四分局  
办理的中国农业银行股份有限公司玉田县支行  
与高少勋、高静借款合同纠纷一案所涉及的被执  
行人高静所有的坐落于唐山市玉田县帅府华阁  
小区 D08-03-1102 住宅用房房地产价值评估

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：唐山崮龙房地产评估咨询有限公司

注册房地产估价师：范建伟（注册号：1320160014）

董素梅（注册号：3220100070）

估价报告出具日期：2018 年 9 月 5 日

## 致估价委托人函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵方委托，我对位于唐山市玉田县帅府华阁小区 D08-03-1102 住宅用房房地产市场价值进行了估价。

**估价目的：**为估价委托人确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据，而评估房地产市场价值。

**估价对象：**高静所拥有的位于唐山市玉田县帅府华阁小区 D08-03-1102 住宅用房，即住宅建筑面积为 140.63 平方米、储藏室建筑面积为 9.68 平方米的房屋所有权及其相应分摊的国有土地使用权；估价范围包含上述房产及相应分摊的国有土地使用权、不可移动的装修及设备设施，不包含动产、债权、债务等。

**价值时点：**2018 年 8 月 3 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：估价对象在价值时点 2018 年 8 月 3 日的市场价值为人民币 86.83 万元，大写金额人民币捌拾陆万捌仟叁佰元整。

其中：1、住宅评估价值：84.60 万元，单价：6016 元/m<sup>2</sup>

2、储藏室评估价值：2.23 万元，单价：2300 元/m<sup>2</sup>

**特别提示：**以上内容摘自房地产估价报告书，与房地产估价报告书正文具有同等的法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读房地产估价结果报告书全文。本报告自出具之日 2018 年 9 月 5 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

唐山崑龙房地产评估咨询有限公司

2018 年 9 月 5 日

# 目 录

估价师声明.....	1
估价的假设和限制条件.....	2
房地产估价结果报告.....	4
一、估价委托人.....	4
二、房地产估价机构.....	4
三、估价目的.....	4
四、估价对象.....	4
五、价值时点.....	5
六、价值类型.....	5
七、估价原则.....	5
八、估价依据.....	6
九、估价方法.....	6
十、估价结果.....	7
十一、注册房地产估价师.....	7
十二、实地查勘期.....	8
十三、估价作业期.....	8
十四、附件.....	8

## 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，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。



## 估价的假设和限制条件

### （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《房屋所有权证》复印件，估价人员对资料登记的权属、面积、用途等进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、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。

### （二）未定事项假设

- 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，如：增值税及附加、房产税、土地使用税、土地使用权出让金、公维基金、物业费、水电费、热力费等，应按照规定缴纳或从估价结果中扣除。
- 2、因估价委托人未提供《国有土地使用证》，本次评估无法知晓土地面积，假设估价对象未来分摊土地面积的计算方法符合当地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。

### （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、估价结果未考虑估价对象及其所有权人已承担的债务、或有债务及

经营决策失误或市场运作失当对其价值的影响。

3、根据委托方提供的资料显示，估价对象存在抵押权，根据《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》第三十一条“拍卖财产上原有的担保物权及其他优先受偿权，因拍卖而消灭，拍卖所得价款，应当优先清偿担保物权人及其他优先受偿权人的债权”，故本次估价假设估价对象不存在原有的抵押权及其他优先受偿权。

#### （四）不相一致假设

无。

#### （五）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、本估价报告自出具之日 2018 年 9 月 5 日起一年内有效。但价值时点后，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、本估价报告的全部或部分内容未经本公司同意，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、本报告由唐山崧龙房地产评估咨询有限公司负责解释。

**本估价机构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》**

# 房地产估价结果报告

唐崑龙[2018]（房估）字第0479号

## 一、估价委托人

估价委托人：河北省唐山市中级人民法院

联系人：贾随堂

联系电话：18532589133

## 二、房地产估价机构

唐山崑龙房地产评估咨询有限公司，法定代表人：孙风朝；机构住所：河北省唐山市路北区君瑞花园商业楼 1 门 362 号；企业性质：有限责任公司；注册资金：贰佰万元；经营范围：房地产价格评估，土地价格评估，房地产买卖代理及咨询活动；估价机构资质等级：贰级；证书编号：冀建房估（唐）23 号。

联系人：范建伟，联系电话：0315-2326068、13603151070。

## 三、估价目的

为估价委托人确定涉案房地产司法鉴定价格提供参考依据，而评估房地产市场价值。

## 四、估价对象

估价对象为高静所拥有的位于唐山市玉田县帅府华阁小区 D08-03-1102 的住宅用房，即住宅建筑面积为 140.63 平方米、储藏室建筑面积为 9.68 平方米的房屋所有权及其相应分摊的国有土地使用权；估价范围包含上述房产及其相应分摊的国有土地使用权、不可移动的装修及设备设施，不包含动产、债权、债务等。

### 1、土地基本状况

估价对象相应分摊的土地坐落在唐山市玉田县帅府华阁小区 D08-03-1102，宗地内地势平坦，基础设施完善，已达到“七通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通电讯、通暖、通气和场地平整，宗地外已达到“七通一平”，即通路、通上水、通下水、通电、通电讯、通暖气、通天然气和场地平整。

## 2、建筑物基本状况

房屋坐落于玉田县帅府华阁小区D08-03-1102，宗地上有一幢11层（含地下一层）钢筋混凝土结构住宅楼，建成于2008年，估价对象位于该楼的10层（顶层），住宅建筑面积为140.63平方米，楼体外墙刷涂料，防盗门入户，室内全瓷地面，墙面贴壁纸，石膏板吊顶，塑钢窗，厨房、卫生间瓷砖地面，墙砖到顶，铝扣板吊顶。楼内配有上下水、电、电讯等设施。储藏室建筑面积9.68平方米，位于-1层。

经现场勘查，估价对象维护保养状况良好，可正常使用。

## 3、权益状况

《房屋所有权证》证号：玉田县房权证玉私有字第 201100251 号；房屋所有权人：高静；房屋坐落：帅府华阁小区 D08-03-1102；登记时间：2011年3月2日；房屋性质：商品房；设计用途：住宅，储藏室；结构：钢混；房屋总层数：11层；所在层数：10层；住宅建筑面积：140.63 m<sup>2</sup>；储藏室建筑面积 9.68 m<sup>2</sup>，位于-1层。

估价委托人未提供《国有土地使用证》。

估价对象于价值时点存在抵押权，目前有人居住。

## 五、价值时点

为尽可能反映估价对象的状况与价值时点估价对象状况一致性，本次确定现场勘察日 2018 年 8 月 3 日为价值时点。

## 六、价值类型

根据房地产评估的技术规程和项目的具体要求，本次评估采用的是公开市场价值标准，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。

即估价结果中的房地产价值是指估价对象于估价时点 2018 年 8 月 3 日的出让国有土地使用权及房产在现状利用条件下的公开市场价值。

## 七、估价原则

本次估价遵循以下原则：

1、独立、客观、公正原则：评估价值应为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、最高最佳使用原则：评估价值应为在估价对象最高最佳利用状况下价值或价格。

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、《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 876 号；

2、《唐山市中级人民法院执行局第四分局司法技术委托书》；

3、《房屋所有权证》；

4、国务院、国家国土资源部、国家国有资产管理局、唐山市人民政府及有关部门颁发的有关法律、法规和政策性文件；

5、《中华人民共和国城市房地产管理法》；

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

7、《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)；

8、估价人员收集的房屋买卖实例；

9、委托估价方提供的资料；

10、估价人员现场勘察所获得的资料。

## 九、估价方法

根据《房地产估价规范》，通行的估价方法有比较法、收益法、假设开发法、成本法。估价方法的选择应按照技术规范，根据当地房地产市场状况并结合估价对象的具体特点及估价日的等，选择适当的估价方法。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进行估价。

**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估价结果，详见估价结果汇总表。

房地产市场价值估价结果汇总表

币种：人民币

相关结果		估价对象	估价对象
市场价值	总价（万元）	86.83	大写：人民币捌拾陆万捌仟叁佰元整
	单价（元/m <sup>2</sup> ）		——

其中：1、住宅评估价值：84.60 万元，单价：6016 元/m<sup>2</sup>

2、储藏室评估价值：2.23 万元，单价：2300 元/m<sup>2</sup>

## 十一、注册房地产估价师

参加本次估价房地产估价师

签字及日期

范建伟 注册号：1320160014



2018年9月5日

董素梅 注册号：3220100070

2018年9月5日

## 十二、实地查勘期

估价人员于2018年8月3日对估价对象进行实地勘察。

## 十三、估价作业期

2018年8月3日—2018年9月5日。

## 十四、附件

- 1、估价对象实物照片
- 2、估价对象所在位置图
- 3、《河北省唐山市中级人民法院执行局第四分局司法技术委托书》  
(复印件)
- 4、《唐山市中级人民法院司法技术委托书》(复印件)
- 5、《房屋所有权证》(复印件)
- 6、房地产估价师注册证书(复印件)
- 7、房地产价格评估机构资格证书(复印件)
- 8、估价机构营业执照(复印件)











根据《中华人民共和国物权法》，房  
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的  
证明。



登记机构



中华人民共和国住房和城乡建设部监制(2008版)

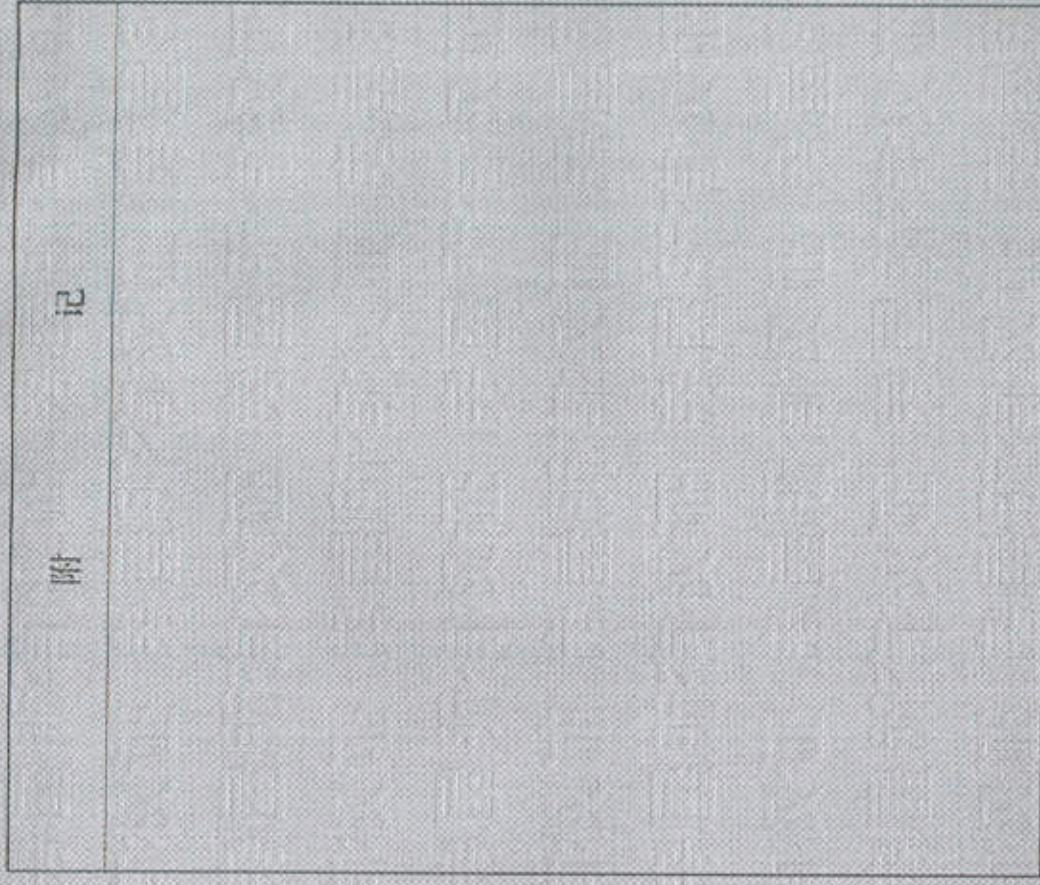
建房注册号: 15831



玉田县房权证 玉私有字第 201100251 号

20110224010

所有权人	高静		
有情况	*****		
屋坐落	帅府华阁小区D08-03-1102		
记时间	2011年03月02日		
屋性质	商品房		
划用途	住宅,储藏室		
总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
11	140.63	117.95	幢号:008 当前层:10 房号:1102
11	9.68	5.05	幢号:附层 当前层:-1 房号:0013
*****	*****	*****	*****
地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
*****	*****	至	止
		*****	*****



填发单位 (盖章)



2011年03月02日



# 房地产平面图

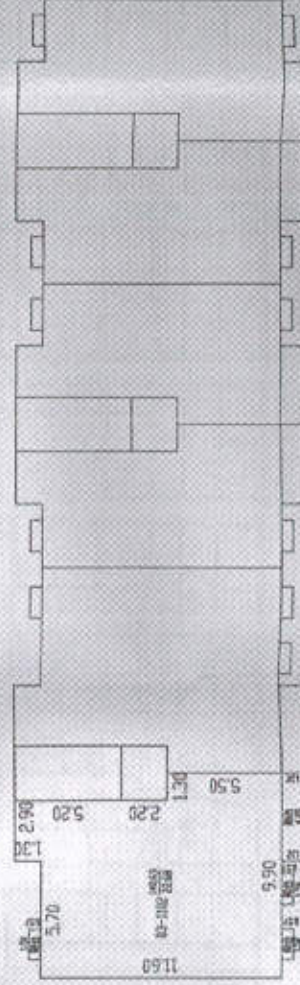
## 注意事项

图幅号:

### 房屋平面图分层分套图

20100401003

座落	帅府华园小区D08楼03-1102		套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	117.95	
丘号	*****	幢号	D08	共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	22.68
建筑结构	钢筋混凝土	建成年份	2008	产权面积(m <sup>2</sup> )	140.63
		户号	03-1102	总层数	11
		使用性质	住宅	所在层数	10





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. 0010746



姓名 / Full name

范建伟

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

131102198305200850

注册号 / Registration No.

1320160014

执业机构 / Employer

唐山崆龙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



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. 00118015

姓名 / Full name

董素梅

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

11010819661121004X

注册号 / Registration No.

3220100070

执业机构 / Employer

唐山崆龙房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-7-31

持证人签名 / Bearer's signature





中华人民共和国  
房地产估价机构资质证书

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

机构名称：唐山崑龙房地产评估咨询有限公司

法定代表人：孙风朝  
(执行合伙人)

住所：河北省唐山市路北区君瑞花园商业楼1门362号

营业执照注册号：91130203791392775Y

资质等级：贰级

行政许可决定书号：13020020150810181000121

证书编号：冀建房估(唐)23号

有效期限：截至2018年10月8日



行政许可机关(公章)  
2016年8月18日





# 营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 91130203791392775Y

名称 唐山崑龙房地产评估咨询有限公司  
 类型 有限责任公司  
 住所 河北省唐山市路北区君瑞花园商业楼1门362号  
 法定代表人 孙风朝  
 注册资本 贰佰万元整  
 成立日期 2006年08月02日  
 营业期限 2006年08月02日 至 2020年01月09日  
 经营范围 房地产价格评估、土地价格评估、房地产买卖代理及咨询活动（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

