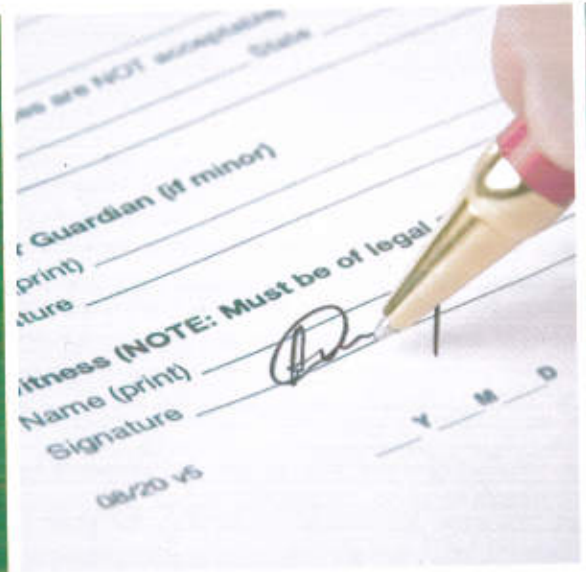




中惠咨询

ASSET · ESTATE · LAND



# 评估报告

## ASSESSMENT REPORT

唐山中惠资产评估有限公司  
唐山中惠土地评估有限公司  
唐山神舟惠泽房地产评估咨询有限公司

# 房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟〔2019〕（估）字第 070 号

估价项目名称：河北省唐山市中级人民法院执行局第五分局开平执行大队办理的郑玉芳申请执行郑辉、刘焕新民间借贷纠纷一案所涉及的位于开平区东城绿庭 31 楼 2 单元 202 室住宅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：刘学涛（注册号 1320170058）

安鸿文（注册号 1320110026）

估价报告出具日期：2019 年 8 月 21 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五分局开平执行大队办理的郑玉芳申请执行郑辉、刘焕新民间借贷纠纷一案所涉及的位于开平区东城绿庭 31 楼 2 单元 202 室住宅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:** 郑玉芳申请执行郑辉、刘焕新民间借贷纠纷一案所涉及的郑辉、刘焕新名下的位于开平区东城绿庭 31 楼 2 单元 202 室住宅用房房地产,即建筑面积为 132.18 平方米的住宅房屋所有权、建筑面积为 22.82 平方米的地下室房屋所有权及其分摊的国有出让土地使用权(以下简称估价对象)。

**价值时点:** 2019 年 8 月 16 日

**价值类型:** 市场价值

**估价方法:** 比较法

**估价结果:** 估价对象在价值时点 2019 年 8 月 16 日的市场价值为人民币 128.77 万元,大写金额人民币壹佰贰拾捌万柒仟柒佰元整,房地产单价为 9742 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): 

2019 年 8 月 21 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.....	9
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
刘学涛	1320170058
安鸿文	1320110026

## 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房管部门调取的《商品房买卖合同》的复印件，估价人员未能对上述资料与原件核对，鉴于上述资料是从房管部门调取的，估价人员对委托人提供的权属资料记载的面积、用途等情况进行了审慎检查，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

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。

#### **（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、估价委托人仅提供了《商品房买卖合同》，未提供估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》或《不动产权证》资料，基于此情况，做如下假设：

①本次估价假设《商品房买卖合同》真实完整，不考虑此因素可能产生的影响；

②鉴于本次估价目的的特殊性，本次评估以估价对象能够完善相关产权手续为假设前提，但评估中未考虑完善产权手续过程中可能发生的相应费用对估价结果的影响。

③本次评估按估价委托人提供的《商品房买卖合同》确定估价对象建筑面积，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假设估价对象分摊土地面积的计算方法符合开平区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。

3、在主办法官的组织下进行现场查勘时，未能进入地下室进行勘查，故估价结果中不包含地下室室内装修的价值。

#### **（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 8 月 21 日起一年内有效。在报告有效期内估价对象房地产状况及房地产市场发生变化，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仔细阅读报告中的《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五分局开平执行大队办理的郑玉芳申请执行郑辉、刘焕新民间借贷纠纷一案所涉及的郑辉、刘焕新名下的位于开平区东城绿庭 31 楼 2 单元 202 室住宅用房房地产，即建筑面积为 132.18 平方米的住宅房屋所有权、建筑面积为 22.82 平方米的地下室房屋所有权及其分摊的国有出让土地使用权。

#### 1、土地基本状况

估价对象土地用途为住宅，土地使用权类型为出让，土地坐落在开平区东城绿庭 31-2-202，终止日期至 2077 年 5 月 5 日，宗地外基础设施“七通”，宗地红线内“七通”及场地平整，土地分摊面积不详。

#### 2、建筑物基本状况

估价对象房屋所有权人为郑辉、刘焕新，坐落在开平区东城绿庭

31楼2单元202室。楼体外墙刷涂料，楼内一梯两户。

结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积 m <sup>2</sup>	设计用途	室内装修
砖混	6	-1	22.82	地下室	室内装修状况不详
砖混	6	2	132.18	住宅	入户门为钢制防盗门，室内地面地砖，客厅石膏造型吊顶，顶部及墙面刷涂料，卧室地面地砖，顶部及墙面刷涂料，厕所及厨房地面地砖，墙砖到顶，铝扣板吊顶，水、电、暖、气设施齐全，维护较好

(参见附件：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2019年8月16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、与估价对象相配套的管道附属设施及住宅用房室内装修、不含地下室室内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》；

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》。

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》；

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、《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》（（2019）唐法委评字第 560 号）；

2、《商品房买卖合同》复印件；

3、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进行估价，将估算结果分析后，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。

## 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：**郑辉、刘焕新拥有的位于开平区东城绿庭 31 楼 2 单元 202**

室住宅用房房地产，即建筑面积为 132.18 平方米的住宅房屋所有权、建筑面积为 22.82 平方米的地下室房屋所有权及其分摊的国有出让土地使用权，在价值时点 2019 年 8 月 16 日的估价结果为人民币 128.77 万元，大写金额人民币壹佰贰拾捌万柒仟柒佰元整，单价为 9742 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
刘学涛	1320170058	刘学涛	2019 年 8 月 21 日
安鸿文	1320110026	安鸿文	2019 年 8 月 21 日

### 十二、实地查勘期

估价人员于 2019 年 8 月 16 日对估价对象进行实地查勘。

### 十三、估价作业期

2019 年 8 月 16 日—2019 年 8 月 21 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：对外委托工作交接表复印件
- 附件四：《商品房买卖合同》复印件
- 附件五：估价对象位置示意图
- 附件六：估价对象现状利用照片
- 附件七：估价公司营业执照复印件
- 附件八：估价公司资质证书复印件
- 附件九：估价人员资格证书复印件

00035E3

# 商品房买卖合同

唐山市房产管理局监制

# 商品房买卖合同

(合同编号:唐 建兴 [2013] 第 00266 号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山建兴房地产开发有限公司

注册地址: 开平区东城路1号

营业执照注册号: 130200000019817

企业资质证书号: 冀建房开第124号

法定代表人: 魏林 联系电话: 3373376

邮政编码: 063011

委托代理人: 刘芳 地址: 开平区东城路1号

邮政编码: 063011 联系电话: 8250888

委托代理机构:

注册地址:  邮政编码:

营业执照注册号:

法定代表人:  联系电话:

买受人: 郑峰 刘焕新

【本人】【法定代表人】姓名: 郑峰 刘焕新 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】: 130211708110322

地址: 唐山市开平区开平镇南环路商业楼3-1609号

邮政编码: 063011 联系电话: 13313215858 / 13324151189

【委托代理人】姓名:  国籍:

地址:

邮政编码:  电话:



根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议：

第一条 项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 后山南开区平区东瑞路东侧 编号为 01156554 的地块的土地使用权。【土地使用权证书号】  
【土地使用权出让合同号】为 冀国用(2007)第3986号。

该地块土地面积为 180299.67 ㎡，规划用途为 混合住宅，  
土地使用年限自 2007 年 5 月 4 日至 2077 年 5 月 4 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】为 东城绿岸。建设工程规划许可证号为 2010-001号 施工许可证号为 冀2010001。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 后山南开区管，商品房预售许可证号为 48。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房（以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准）为本合同第一条规定的项目中的：

第 31 【幢】【座】 2 【单元】【层】 20 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 砖 结构，  
层数为 28，建筑层数地上 6 层，地下 1 层；

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【合同约定】【产权登记】建筑面积共 131.8 平方米，其中，套内建筑面积          平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积          平方米（有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积构成说明见附件二）。附属用房 储藏室，建筑面积 22.2 平方米，层高 2.3 米。

商品房交付后，产权登记面积与合同约定面积发生差异，双方同意按第

1 种方式进行处理：

1、双方自行约定：以产权登记面积为准，房价款总金额多退少补

双方同意按以下原则处理：

(1) 面积误差比绝对值在3%以内（含3%）的，据实结算房价款；

(2) 面积误差比绝对值超出3%时，买受人有权退房。

买受人退房的，出卖人在受人提出退房之日起30日内将买受人已付款退还给买受人，并按 X 利率付给利息。

买受人不退房的，产权登记面积大于合同约定面积时，面积误差比在3%以内（含3%）部分的房价款由买受人补足；超出3%部分的房价款由出卖人承担，产权归买受人。产权登记面积小于合同登记面积时，面积误差比绝对值在3%以内（含3%）部分的房价款由出卖人返还买受人；绝对值超出3%部分的房价款由出卖人双倍返还买受人。

$$\text{面积误差比} = \frac{\text{产权登记面积} - \text{合同约定面积}}{\text{合同约定面积}} \times 100\%$$

因设计变更造成面积差异，双方不解除合同的，应当签署补充协议。

#### 第六条 付款方式及期限。

买受人按下列第 1 种方式按期付款：

1、一次性付款 签订合同当日付清房屋总价款 503232 元正。

2、分期付款 X。

3、其他方式 X。

#### 第七条 买受人逾期付款的违约责任。

买受人如未按合同规定的时间付款，按下列第 1 种方式处理：

1、按逾期时间，分别处理（不作累加）

(1) 逾期在 十 日之内，自本合同规定的应付款期限之第二天起



Handwritten signatures and a fingerprint.

出卖人(签章):

买受人(签章):

[法定代表人]:

[法定代表人]:

[委托代理人]:

[委托代理人]:



(签章)

(签章)

2013年3月27日

2013年3月27日

本合同执笔人(签字):

签于: 东城缘逸售楼处

[他项权利人](签章):

监证单位(签章):

[法定代表人]:



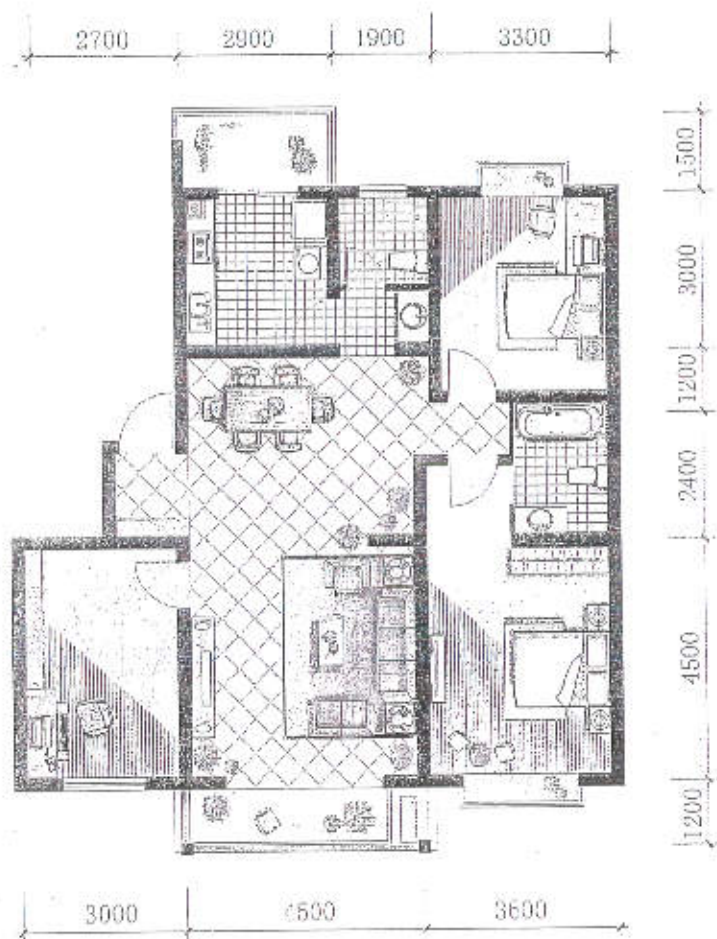
经办人(签字)

经办人(签章):

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

2013年6月10日

# 附件一：房屋平面图







价对象利用现状照片



# 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。

www.jiehs-zj.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. 00136543

姓名 / Full name

刘学涛

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130429198705150667

注册号 / Registration No.

1320170058

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

2020-7-31

持证人签名 / Bearer's signature



2020.7.31

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. 00129885

姓名 / Full name

安润文

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



