

房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟〔2019〕（估）字第 030 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路北执行大队办理的嘉兴湖岸一号投资合伙企业与李峰、杨桂芹借款合同纠纷一案所涉及的位于迁安市迁安镇燕山大路北段西侧的商业、仓储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 4 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五分局路北执行大队办理的嘉兴湖岸一号投资合伙企业与李峰、杨桂芹借款合同纠纷一案所涉及的位于迁安市迁安镇燕山大路北段西侧的商业、仓储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：迁安市迁安镇燕山大路北段西侧商业、仓储用房房地产，即建筑面积为 416.04 平方米的房屋所有权及其分摊的 251.7 平方米国有土地使用权。

价值时点：2019 年 4 月 10 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 4 月 10 日的市场价值为人民币 322.43 万元，大写金额人民币叁佰贰拾贰万肆仟叁佰元整，，房地产平均单价为 7750 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 4 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.....	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、估价委托人提供了估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》的复印件，估价人员未能对上述资料与原件核对，鉴于委托人已对提供的资料进行了法庭质证，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

- 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，估价对象存在抵押权，权利人信息不详，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”，本次估价未考虑估价对象原有的抵押权的影响。

3、依据估价委托人提供的资料，截止价值时点，估价对象已被查封，本次估价未考虑估价对象查封情况。

（四）不相一致假设

估价对象《房屋所有权证》中记载院内仓储房屋为1层，实际现场勘查房屋为1-2层，根据估价委托人提供现有资料，无法确定2层是否有合法的产权手续，故本次评估未考虑2层房屋的价值，提请报告使用者注意。

（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、估价对象估价委托人未提供有效租赁资料，估价对象的租赁情况不详，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。

3、估价对象院内仓储用房，部分房间未进入室内，本次评估参照其他大部分房间的装修，设定室内装修为水磨石地面，墙面和顶部

均刷乳胶漆。

（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 4 月 22 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五分局路北执行大队办理的嘉兴湖岸一号投资合伙企业与李峰、杨桂芹借款合同纠纷一案所涉及的李峰、杨桂芹名下的位于迁安市迁安镇燕山大路北侧西侧商业、仓储用房房地产，即建筑面积为 416.04 平方米的房屋所有权及其分摊的 251.7 平方米国有土地使用权。

1、土地实物状况

土地证号迁国用（九九）字第 0000116 号，坐落在迁安镇民营开发区，用途为综合楼，使用权类型为出让，终止日期至 2038 年 7 月 1 日，宗地外基础设施“七通”，宗地红线内“七通”及场地平整，土地分摊面积为 251.7 平方米。

2、建筑物实物状况

房产证号为迁安市房权证迁安市字第 020110262901 号，房屋所有权人为李峰、杨桂芹，坐落在迁安镇燕山大路北段西侧。房屋性质为个人建房，规划用途是仓储、商业服务，具体情况如下：

房屋状况	总层数	建筑面积m ²	装修情况
况	3	325.44	楼内有 1 部走梯，瓷砖地面台阶，木质栏杆扶手。1 至 3 层水磨石地面，部分顶刷乳胶漆，部分石膏板吊顶，墙面刷乳胶漆，木质套装门，塑钢窗。水、电设施齐全，有暖气管道，维护一般
	1	90.60	部分房间水磨石地面，PVC 墙顶，水、电设施齐全，部分房间未进入室内，参照其他房间设定为水磨石地面，墙面和顶部均刷乳胶漆

(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 4 月 10 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150号）；

2、《国有土地使用证》；

3、《房屋所有权证》；

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进行估价，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：李峰、杨桂芹拥有的位于迁安市迁安镇燕山大路北段西侧商业、仓储用房房地产，即建筑面积为 416.04 平方米的房屋所有权及其分摊的 251.7 平方米国有土地使用权，在价值时点 2019 年 4 月 10 日的估价结果为人民币 322.43 万元，大写金额人民币叁佰贰拾贰万肆仟叁佰元整，房地产平均单价为 7750 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4月22日
安鸿文	1320110026	安鸿文	2019年4月22日

十二、实地查勘期

估价人员于 2019 年 4 月 10 日对估价对象进行实地查勘。

十三、估价作业期

2019 年 4 月 10 日—2019 年 4 月 22 日。

附件目录

- 附件一：河北省唐山市中级人民法院司法评估委托书复印件
- 附件二：唐山市中级人民法院执行局第五分局路北执行大队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：河北省迁安市人民法院民事判决书复印件
- 附件六：《国有土地使用证》复印件
- 附件七：《房屋所有权证》复印件
- 附件八：估价对象位置示意图
- 附件九：估价对象现状利用照片
- 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

迁国用(九办)字第 000016 号

国有土地使用证

城镇土地 (平方米)

用地面积	贰佰伍拾壹点柒
其中：建筑占地	
共有使用权面积	
其中：分摊面积	
土地等级	I级

农村土地 (亩)

土地总面积	
其中	
耕地	
其中旱地	
其中水田	
园	
林	
牧草地	
居民点及工矿用地	
其中企业建设用地	
其中宅基地	
交通用地	
水域	
未利用土地	

土地使用者	李峰
地址	抚安镇民管开发区
图号	30.20-16.55
地号	76-19
用途	综合楼
批准使用期限	四十年(自一九八八年一月一日起)
东至	燕山大路
西至	路
南至	张立峰
北至	张秋阳
填发机关	抚安镇土地管理办公室 一九八九年十月十九日

城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除法律
规定属于国家所有的以外，属于集体所
有；宅基地和自留地、自留山，也属于
集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依
照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖
或者以其它形式非法转让土地。土地的
使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合
理地利用土地。

——摘自《中华人民共和国宪法》第十条

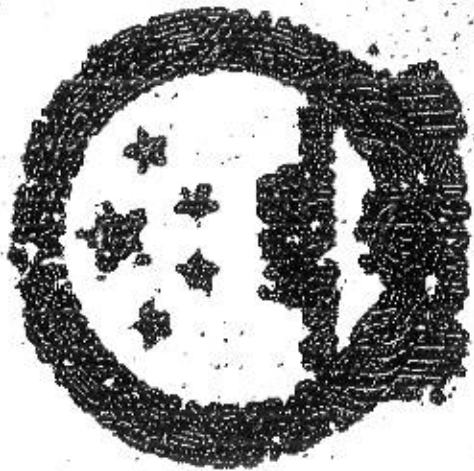
土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》

第十三条

根据《中华人民共和国土地
管理法》规定，为维护社会
主义土地公有制，保护土地使
用者的合法权益，由土地使用
者申请，经调查审定，准予登
记，发给此证。



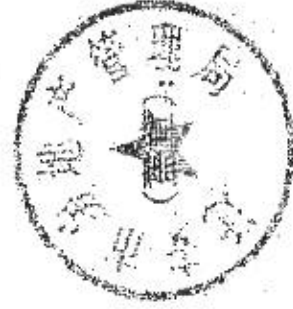


中國共產黨
黨章

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

附 记

产权来源：换证 产权来源：
 原档案编号：14 原档案编号：
 原房产权证号：2168 原房产权证号：

经办人：邢颖 经办人



房屋所有权人	李峰, 杨桂芹		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	迁安市燕山路北段西侧		
登记时间	2011年06月30日		
房屋性质	个人建房		
规划用途	仓储, 商业服务		
房屋状况	总层数	套内建筑面积 (m ²)	其他
	房 屋 数	325.44	
土地状况	地 号	90.60	土地使用年限
	土地取得方式	国有(出让)	止

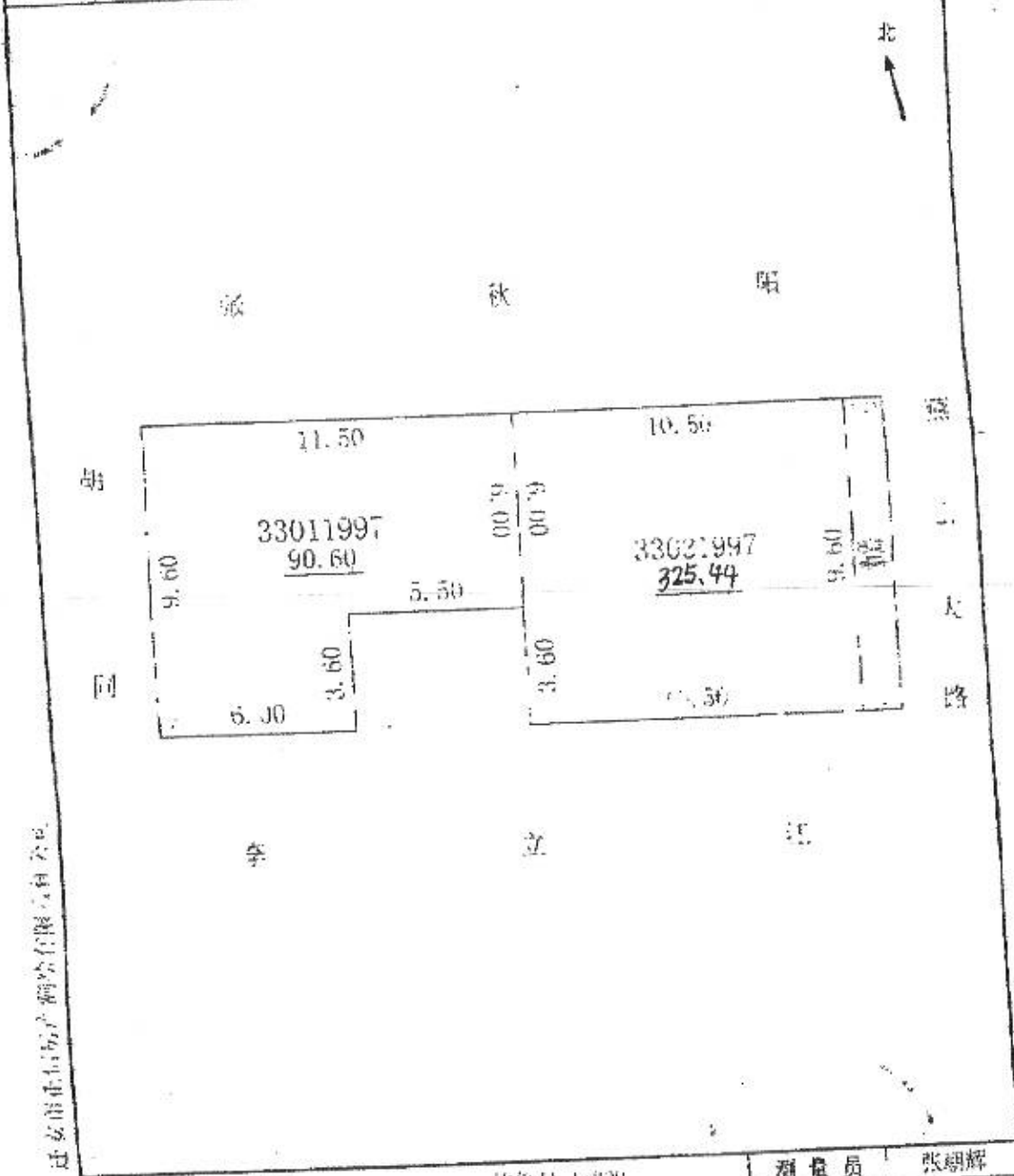
房地产平面图

图幅号: _____

房屋分层分户平面图

20110629002

丘号	0101030001	结构	砖混	套内建筑面积, m ²	
幢号	0001	层数	03	共有分摊面积, m ²	
户号		层次	1-3	建筑面积, m ²	416.04
座落	迁安市燕山大街北段104号				



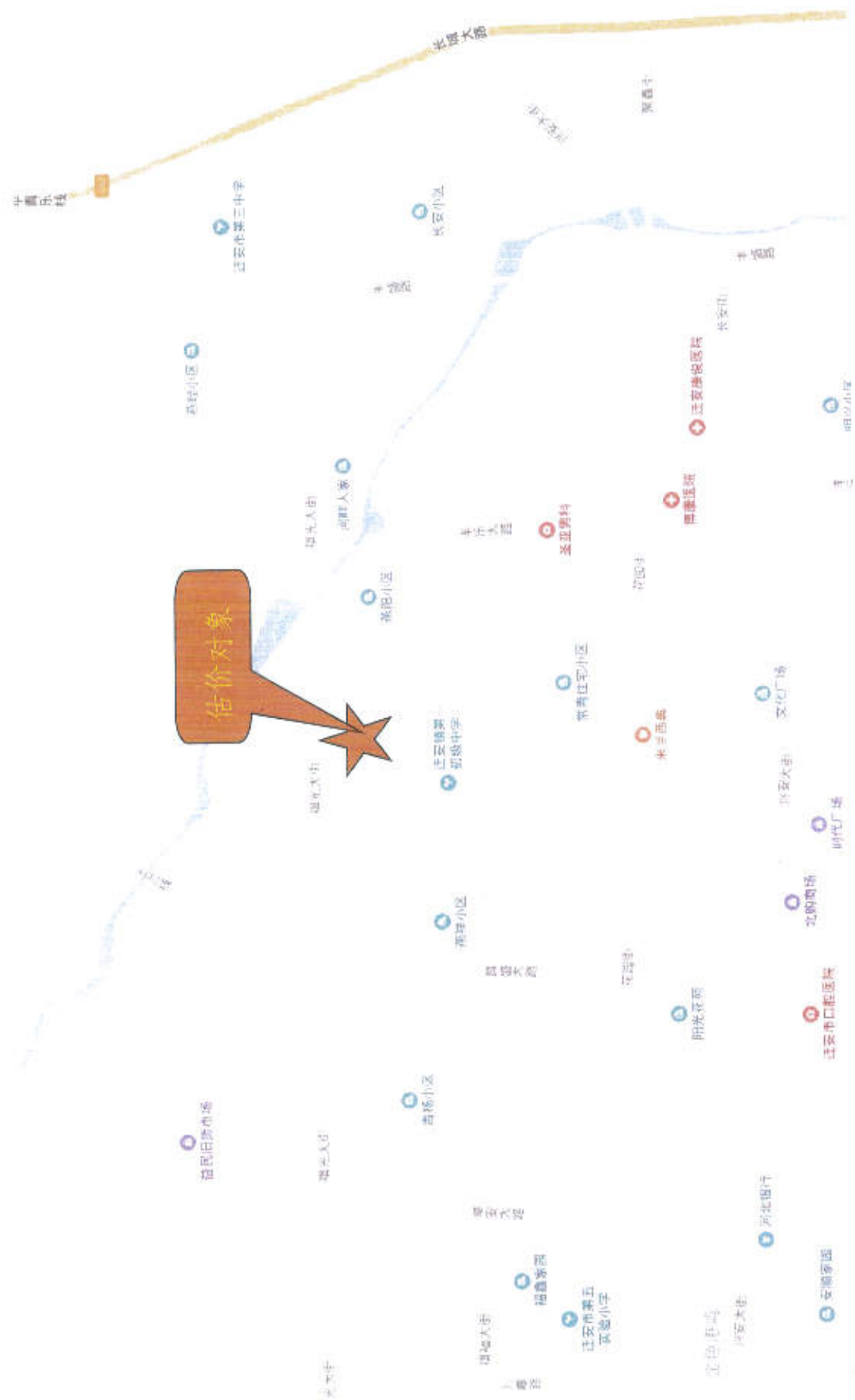
- 一、本证是
- 二、房屋所
- 三、本证记
- 四、除房屋
- 五、本证应

迁安市信房房产测绘有限公司

2011年6月29日 出图

比例尺 1:200

测量员	张朝辉
绘图员	陈顺利
校核	陈顺利
负责人	刘志杰



估价对象位置示意图



估价对象利用现状照片



营业执照

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 壹佰万元整
成立日期 2007年01月04日
营业期限 2007年01月04日 至 2029年06月30日
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



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

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



1320110026