

房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟〔2020〕（估）字第 037 号

估价项目名称：河北省唐山市中级人民法院执行局第三分局受理的马久贵与被执行人唐山永通重型机械制造有限公司、崔永江借款合同纠纷一案所涉及的位于丰南区丰南镇新华小区清南路北的住宅及倒座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 15 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三分局受理的马久贵与被执行人唐山永通重型机械制造有限公司、崔永江借款合同纠纷一案所涉及的位于丰南区丰南镇新华小区清南路北的住宅及倒座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: 马久贵与被执行人唐山永通重型机械制造有限公司、崔永江借款合同纠纷一案所涉及的崔永江名下的位于丰南区丰南镇新华小区清南路北的住宅及倒座用房房地产,即建筑面积为 132.75 平方米的住宅房屋所有权、33.28 平方米倒座房屋所有权及其占用的 160.54 平方米国有土地使用权(以下简称估价对象)。

价值时点: 2020 年 5 月 9 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 2020 年 5 月 9 日的市场价值为人民币 183.70 万元,大写金额人民币壹佰捌拾叁万柒仟元整。

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 15 日



估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、估价委托人提供了估价对象的《国有土地使用证》、《不动产登记查询结果》复印件，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、估价人员对估价委托人提供的《国有土地使用证》、《不动产登记查询结果》复印件进行了审慎检查，鉴于上述资料是分别从丰南区房产管理所和丰南区不动产登记中心查询取得且已经法庭质证，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、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、在主办法官的组织下进行现场查勘时，被执行人未配合现场勘验，估价人员无法进入估价对象室内进行查看，不能观察到估价对象内部的格局及装修情况，且估价委托人未提供有关估价对象室内格局、装修情况资料，鉴于上述实际情况，本次估价做如下假设：

（1）估价对象室内格局满足常规的居住要求，未考虑特殊室内格局对估价结果的影响；

（2）主办法官根据实际情况和判案的需要，要求室内装修不列入估价范围，故本估价结果中不包含估价对象的室内装修的价值。

3、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、抵押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 15 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：唐山市路北区西山道 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三分局受理的马久贵与被执行人唐山永通重型机械制造有限公司、崔永江借款合同纠纷一案所涉及的崔永江名下的位于丰南区丰南镇新华小区清南路北的住宅及倒座用房房地产，即建筑面积为 132.75 平方米的住宅房屋所有权、33.28 平方米倒座房屋所有权及其占用的 160.54 平方米国有土地使用权。

1、土地基本状况

土地证号为丰南国用（2002）字第 203 号，土地使用权人为崔永江，坐落在新华小区清南路北，东临韩利民住房、南临胡同、西临道、北临胡同，用途为住宅，使用权类型为出让，终止日期至 2068 年 12 月 31 日，土地面积为 160.54 平方米。宗地外基础设施“七通”。

2、建筑物基本状况

房屋所有权证号为 5927，房屋所有权人为崔永江，坐落在丰南区

丰南镇新华里清南路北，西湖路2号二排把西户。

住宅建筑面积为132.75平方米，层数为2层，总高6米，外墙贴条形瓷砖，铝合金门窗；倒座建筑面积33.28平方米，层高2.8米，外墙贴条形瓷砖，钢制防盗门，铝合金窗，防盗网；住宅与倒座之间有防盗网全覆盖。被执行人未配合到现场查勘，室内装修状况不详。

估价对象无抵押登记，有查封登记，查封时间自2019年10月15日起至2022年10月14日止。

（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5月9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、与估价对象相配套附属设施的房地产市场价值，但不包含室内装饰装修价值。

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，第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151号)；

2、《国有土地使用证》(丰南国用(2002)字第203号)复印件；

3、《不动产登记查询结果》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。

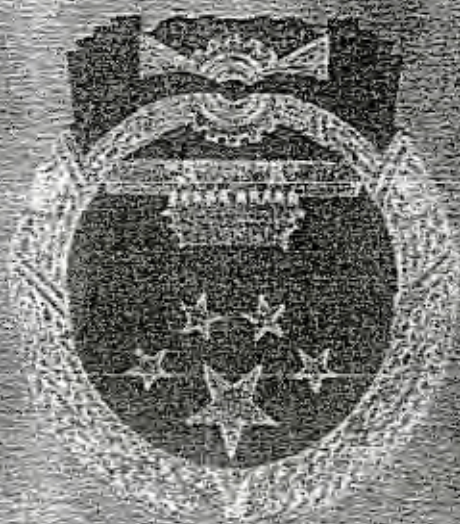
比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象进行比较，根据其间的差异对可比实例成交价格进行处理后得到估价对象价值或价格的方法。

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：崔永江拥有的位于丰南区丰南镇新华小区清南路北的住宅及倒座用房房地产，即建筑面积为132.75平方米的住宅房屋所有权、33.28平方米倒座房屋所有权及其占用的160.54平方米国有土地使用权，在价值时点2020年5月9日的估价结果为人民币183.70万元，大写金额人民币壹佰捌拾叁万柒仟元整。

国有土地使用证

中华人民共和国



No 013725424



国有土地使用证

中华人民共和国

丰南 国用(2002)字第 203 号

0003

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

国家实行土地使用权和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

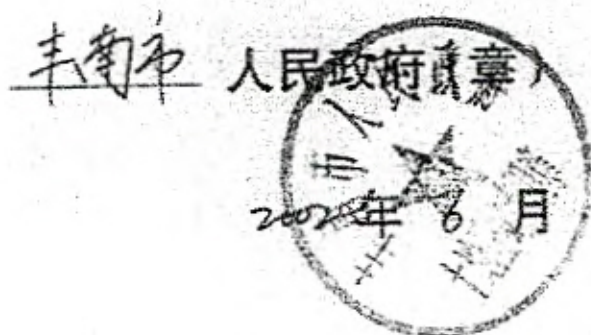
依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

依法登记的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》和《中华人民共和国城市房地产管理法》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



关
机
证
填

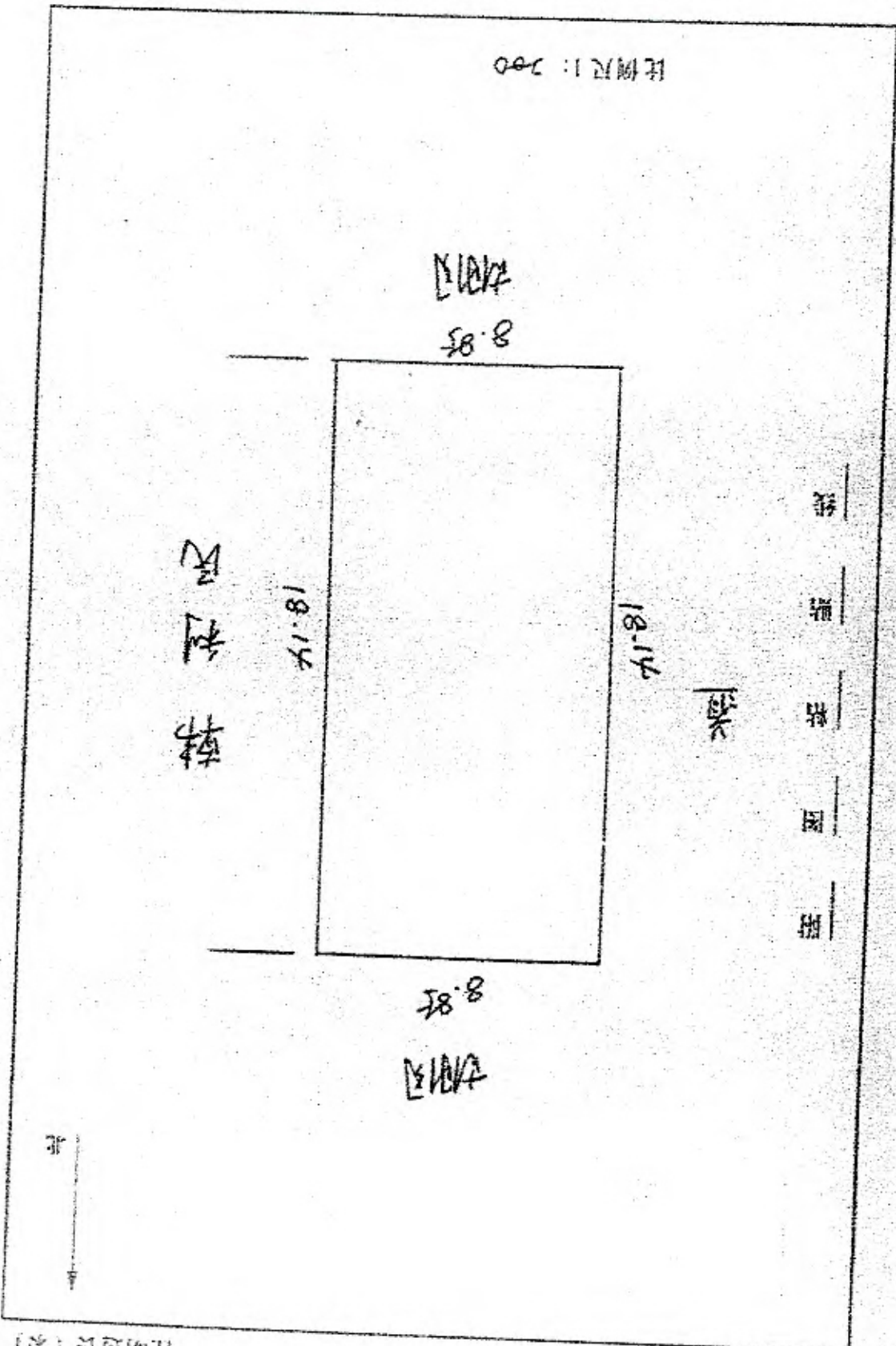
2002年6月18日

(章)

土地使用者		崔永江	
座落	新华小区清泰路北		
地号	图号		
用途	住宅		
使用权类型	商业	终止日期	2068.12.31
使用权面积	160.54平方米		
其中共用分摊面积			

	<p>丰改号(98)第487号批复</p>	
日期	月	年
记	事	

注明边长(米)



附 图 站 址 线

注 意 事 项

一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。

二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。

三、本证记载的内容以土地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。

四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定主动向土地行政主管部门交验本证。

不动产登记查询结果

经查询不动产登记系统，崔永江（130204197801111817）名下房屋所有权登记：

1. 坐落于丰南区丰南镇河头里 137-1-303，房屋建筑面积：149.240 平方米，房屋所有权证号：201305435，共有人：陈艳秋（130222197908190028）。

2011 年 4 月 13 日至 2021 年 4 月 13 在中国建设银行股份有限公司唐山丰南支行设立抵押，抵押金额 410000 元人民币。

查封法院为唐山市丰南区人民法院，查封期限三年，查封时间是 2016 年 11 月 8 日至 2019 年 11 月 7 日，查封文号：（2016）冀 0207 民初 3235-1 号。



2. 坐落于丰南区丰南镇滨河里明珠都市花园 14-3-1101，房屋建筑面积：134.440 平方米，地下室面积：10.020 平方米，房屋所有权证号：201500630，共有人：陈艳秋（130222197908190028）；无抵押登记，有查封登记：查封法院为唐山市丰南区人民法院，查封期限三年，查封时间是 2016 年 11 月 8 日至 2019 年 11 月 7 日，查封文号：（2016）冀 0207 民初 3235-1 号。

3. 坐落于丰南区丰南镇新华里清南路北，房屋建筑面积：132.750 平方米，倒座建筑面积：33.280 平方米，房

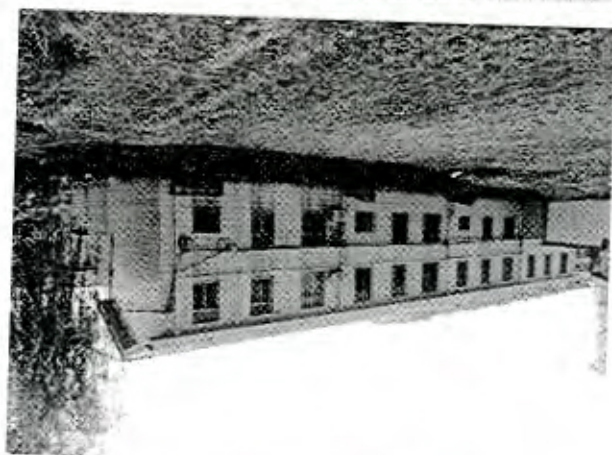
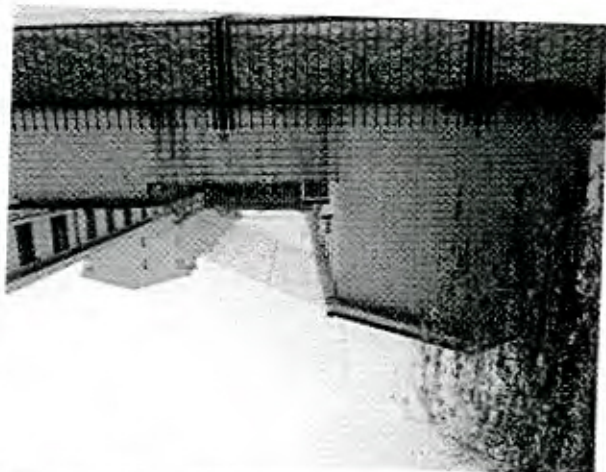
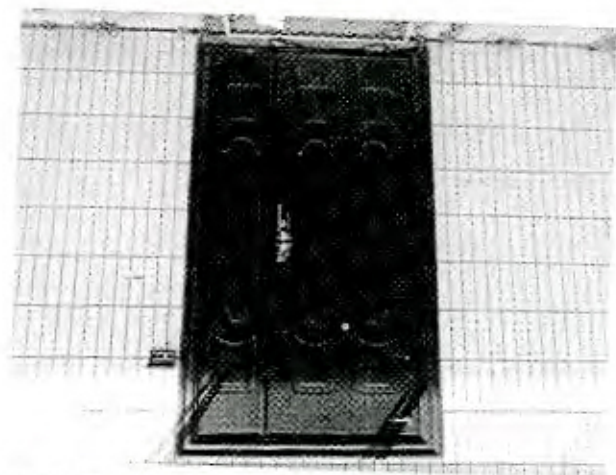
房屋所有权证号：5927，无抵押登记，有查封登记；查封法院为唐山市丰南区人民法院，查封期限三年，查封时间：2016年10月25日至2019年10月24日，查封文号：2016冀0207民初3235号。





估价对象位置示意图

估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.hehseztaxxx.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 (出资数额)	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 provide 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.

130102197408100813

注册号 / Registration No.

1320110026

执业机构 / Employer

唐山特丹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. 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

