

房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟[2020]（估）字第058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受理的申请人陆春芳与孙志高、付桂英借款合同纠纷一案所涉及的位于遵化市龙华名苑小区A12-1-402号的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：安鸿文（注册号1320110026）

刘学涛（注册号1320170058）

估价报告出具日期：2020年7月9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，我公司对河北省唐山市中级人民法院执行局第四分局受理的申请人陆春芳与孙志高、付桂英借款合同纠纷一案所涉及的位于遵化市龙华名苑小区 A12-1-402 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：为人民法院确定财产处置参考价提供价值参考。

估价对象：申请人陆春芳与孙志高、付桂英借款合同纠纷一案所涉及的被执行人孙志高名下的位于遵化市龙华名苑小区 A12-1-402 号的住宅用房房地产，即建筑面积为 130.32 平方米的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：2020 年 6 月 22 日

价值类型：市场价值

估价方法：市场法

估价结果：估价对象在价值时点 2020 年 6 月 22 日的市场价值为人民币 122.12 万元，大写金额人民币壹佰贰拾贰万壹仟贰佰元整，房地产单价为 9371 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

唐山神港惠泽房地产评估咨询有限公司

法定代表人(签字)：

李成文

2020 年 7 月 9 日

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
刘学涛	1320170058

估价假设和限制条件

(一) 一般假设

1、估价委托人未提供估价对象的《不动产权证书》或《国有土地使用证》，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、估价委托人提供了《商品房买卖合同》摘页的复印件，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。

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

元。

(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，无法知晓估价对象是否存在抵押权，但根据《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”，本次估价未考虑原有抵押权的影响。

3、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

司法鉴定委托书上记载估价对象坐落于“遵化市龙华名苑小区 A12-1-402 号”，而《商品房买卖合同》摘页记载估价对象位于“第 13 座 1 单元 402 号”，估价对象实际坐落于龙华名苑小区 A12 座，因此，本次评估对估价对象坐落的描述以司法鉴定委托书记载的为准。

（五）依据不足假设

1、截至价值时点止，产权人尚有任何关于估价对象的应缴未缴房款及税费等，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，应按照相关规定缴纳。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。

估价人员未能进入室内进行查勘，室内装修情况不详。

（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6月22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、与估价对象相配套的附属设施的房地产市场价格，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、财务上可行并使其价值最大的合理、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》（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）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，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）；

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、《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》（（2020）冀法委评字第 373 号）；
- 2、《商品房买卖合同》摘页；
- 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、估价对象现场勘察记录、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：孙志高拥有的位于遵化市龙华名苑小区 A12-1-402 号的住宅用房房地产，即建筑面积为 130.32 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 2020 年 6 月 22 日的估价结果为人民币 122.32 万元，大写金额人民币壹佰贰拾贰万壹仟贰佰元整，单价为 9371 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	2020年7月9日
刘学涛	1320170058	刘学涛	2020年7月9日

十二、实地查勘期

估价人员于 2020 年 6 月 22 日对估价对象进行实地查勘。

十三、估价作业期

2020 年 6 月 11 日—2020 年 7 月 9 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：河北省唐山市中级人民法院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：评估拍卖申请复印件
- 附件五：《商品房买卖合同》摘页复印件
- 附件六：估价对象位置示意图
- 附件七：估价对象现状利用照片
- 附件八：估价公司营业执照复印件
- 附件九：估价公司资质证书复印件
- 附件十：估价人员资格证书复印件

评估拍卖申请

申请执行人：陆春芳，男，汉族，1953年5月1日出生，住所地遵化市小厂乡洪山口，身份证号130228195305015871。

被执行人：孙志高，男，汉族，1969年3月11日出生，住所地遵化市堡子店镇大坨庄村，身份证130228196903110731。

被执行人：付桂英，女，汉族，1970年4月6日出生，住所地遵化市堡子店镇大坨庄村，身份证号130281197004060747。

申请事项：

请求人民法院依法对查封的被执行人孙志高所有的座落于遵化市龙华名苑小区A12-1-402房产的房产进行评估拍卖。

事实和理由：

遵化人民法院作出的（2016）冀0281民初5674号民事调解书已生效，被执行人拒不履行执行义务。唐山市中级人民法院依据（2017）冀02执16370号之三执行裁定书将孙志高所有的座落于遵化市龙华名苑小区A12-1-402房产房产已经依法予以继续查封，为维护申请人合法权益，请求法院对该查封房产进行评估、拍卖。

此致

唐山市中级人民法院

申请人：

2020年4月30日

商品房买卖合同

(合同编号: 唐 地 房 字 第 073 号)

合同双方当事人:

出卖人: 唐山市龙兴房地产开发有限公司

注册地址: 遵化市二环路

营业执照注册号: 130281000004632

企业资质证书号: 冀建房开证字第 0000 号

法定代表人: 曹建群 联系电话: 8275666

邮政编码: 064200

委托代理人: _____ 地址: _____

邮政编码: _____ 联系电话: _____

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: 孙志高

【本人】【法定代表人】姓名: 孙志高 国籍: 中国

【身份证】【护照】【营业执照注册号】 130228196903110731

地址: 唐山市龙兴房地产开发有限公司

邮政编码: 064005 联系电话: 13703383500

【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 _____ 编号为 _____ 的地块的土地使用权。【土地使用权证书号】为 _____ 【土地使用权出让合同号】为 _____。

该地块土地面积为 _____，规划用途为 _____，土地使用年限自 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 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 _____ 茂华名苑小区，建设工程规划许可证号为 建字第1303812312000084，施工许可证号为 新4200241200381。

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 _____ 房产管理局，商品房预售许可证号为 京(2012)房预售证728。

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 13栋 【幢】【座】 13 【单元】【层】 402 号房。

该商品房的用途为 住宅，属 砖混 结构，层高为 七，建筑层数地上 七 层，地下 — 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 130.32 平方米，其中，套内建筑面积 X 平方米，公共部位与公用房屋分摊建筑面积 X 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 X，建筑面积 X 平方米，层高 X 米。

第四条 计价方式与价款。

该商品房定价方式为_____，出卖人与买受人约定按下述第

壹种方式计算该商品房价款：

第一种、按【建筑面积】【套内建筑面积】计算：

(1) 该商品房主体部分单价为(162 元) 每平方米 3780 元，总金额(大写) X 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。(小写) 1623780 元，其中：

房产成交价每平方米 X 元，金额(小写) X 元；

土地成交价每平方米 X 元，金额(小写) X 元。

(2) 该商品房附属用房成交价格为每平方米 X 元，金额：(小写) X 元，(大写) X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

第二种、按套(单元)计算，该商品房总价款为(X 元) X 千 X 百 X 拾 X 万 X 千 X 百 X 拾 X 元整。

上述房地产价格【含】【不含】办理房屋所有权证的费用。办证房产证所涉及到的一切税费，以后另收。

除上述房地产价格外的代收费用：

(1)、出卖人根据 建设部令第102号 代 建设部房产管理司 收取的 公共配套设施费，收取标准为 购房总价2%，金额为(小写) _____ 元，(大写) _____ 元整。

(2)、出卖人根据 契税法 代 税务局 收取的 契税，收取标准为 _____，金额为(小写) _____ 元，(大写) _____ 元整。

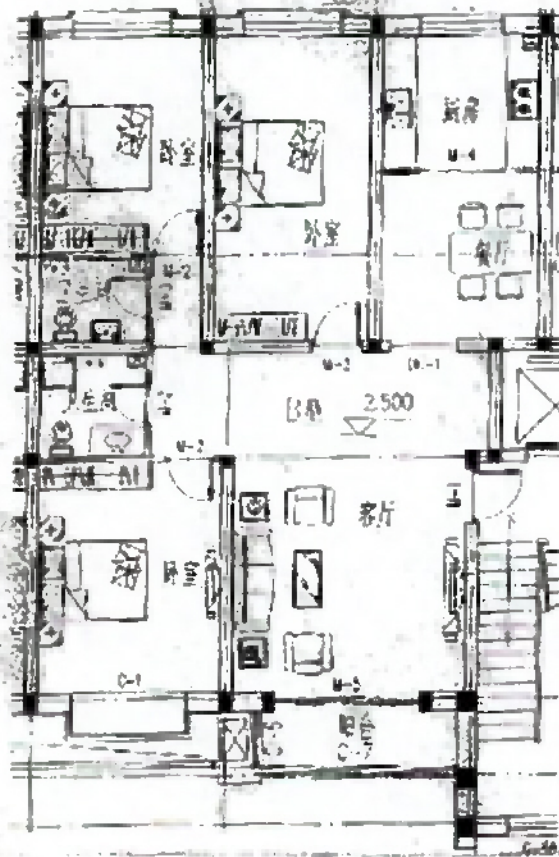
第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式，本条规定以【建筑面积】【套内建筑面积】(本条款中均简称面积)为依据进行面积确认及面积差异处理。

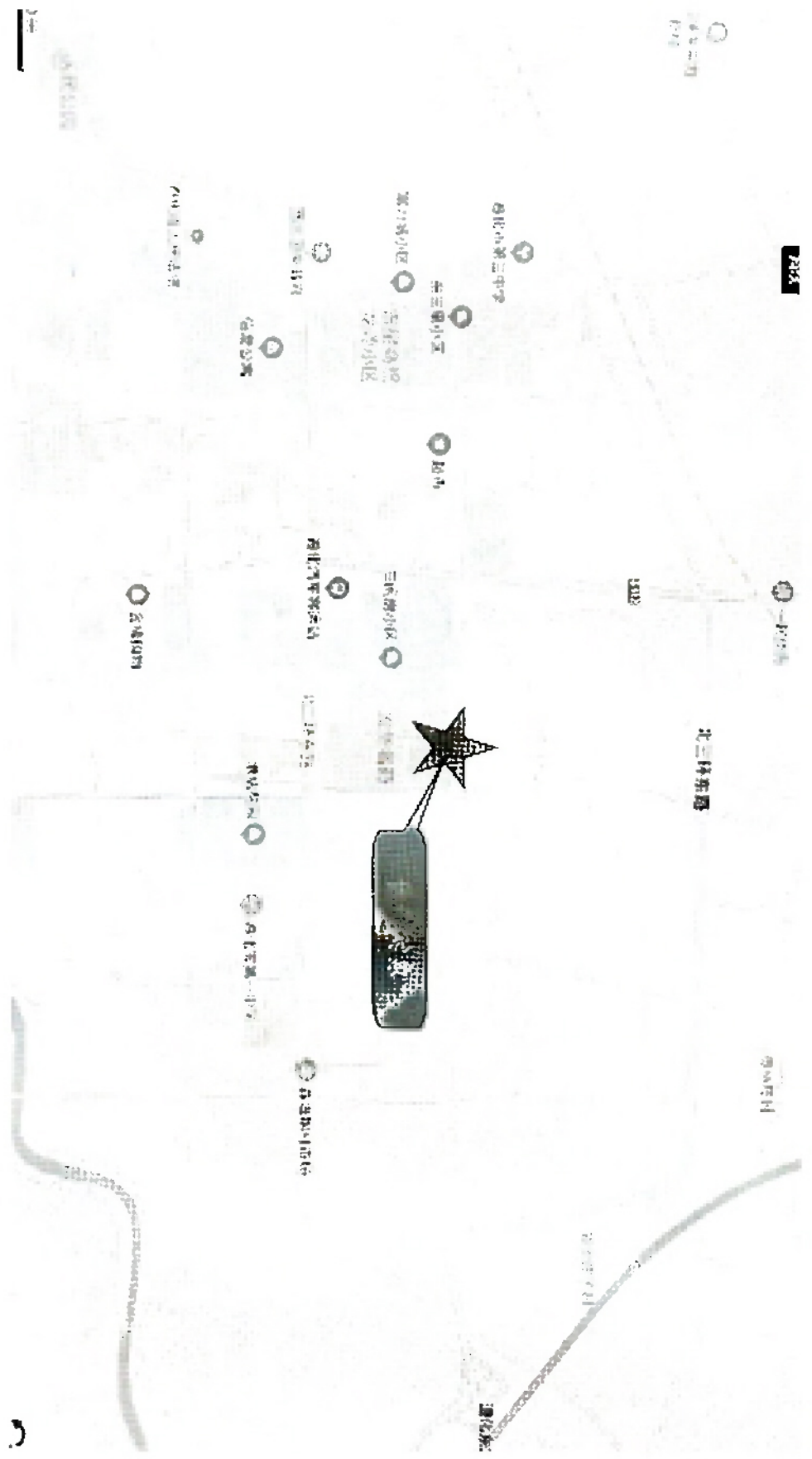
当事人选择按套计价的，不适用本条约定。

合同约定面积与产权登记面积有差异的，以产权登记面积为准。

附件一：房屋平面图

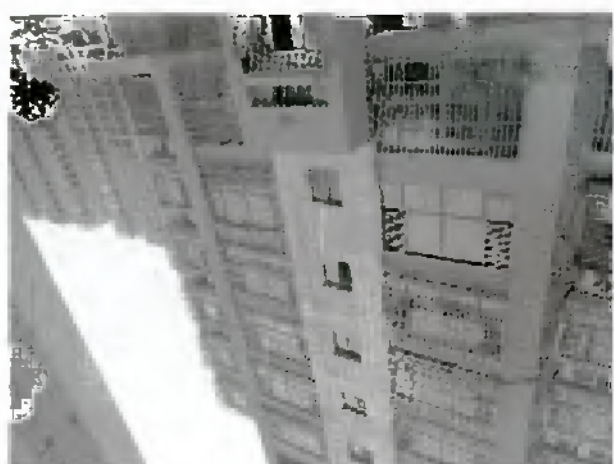
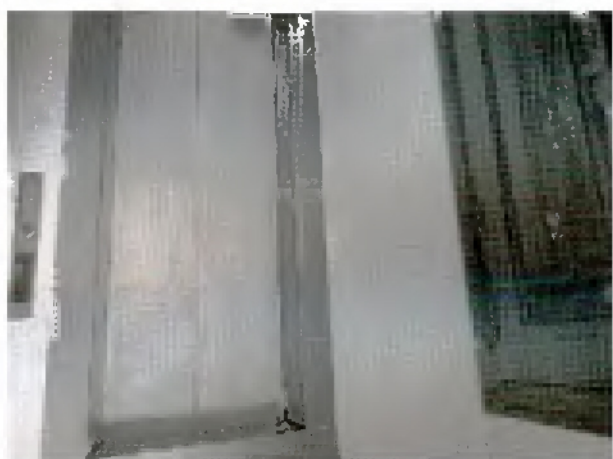


孙相臣



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: 1-1-1

(副一本) 信用代码 91130203780683087D

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31号雅园商务中心1-3-318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



唐山工商行政管理局
地址:唐山路北区西山道31号雅园商务中心1-3-318室

统一社会信用代码: 91130203780683087D

国家市场监督管理总局监制

国家市场监督管理总局监制

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号雍园商务中心1-3-316室
邮 政 编 号	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 business and to sign on real estate appraisal reports.



No. 002005600

姓名 / Name

李海文

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

220102197403100313

注册号 / Registration No.

15201100020

执业机构 / Employer

山西中海嘉源房地产评估咨询有限公司

有效期至 / Validity

2021-4-30

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 holder 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.

130429198703150367

注册号 / Registration No.

1320170068

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 / Validity expires

2020-7-31

持证人签名 / Holder's Signature

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：截至二〇二一年五月三十一日

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鉴定委托书》，估价对象为河北省唐山市中级人民法院执行局第四分局受理的申请人陆春芳与孙志高、付桂英借款合同纠纷一案所涉及的被执行人孙志高名下的位于遵化市龙华名苑小区 A12-1-402 号的住宅用房房地产，即建筑面积为 130.32 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

估价委托人未提供《国有土地使用证》，土地状况及估价对象分摊的土地面积不详。

2、建筑物基本状况

房屋所有权人为被执行人孙志高，房屋坐落在遵化市龙华名苑小区 A12-1-402 号，建筑面积为 130.32 平方米，用途为住宅，建筑结构为砖混，建筑层数为地上 7 层，估价对象位于地上 5 层，楼内一部走梯、一部电梯，入户门为防盗门。由于被执行人未配合现场勘查，