

房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟〔2020〕（估）字第 076 号

估价项目名称：河北省唐山市中级人民法院执行第四分局办理的刘海
超与任志全民间借贷纠纷一案所涉及的位于遵化市遵
化镇南关村 147 号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）

董美娟（注册号 1320110024）

估价报告出具日期：2020 年 8 月 5 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第四分局办理的刘海超与任志全民间借贷纠纷一案所涉及的位于遵化市遵化镇南关村 147 号住宅用房房地产价值进行了估价。

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：刘海超与任志全民间借贷纠纷一案所涉及的任志全拥有的位于遵化市遵化镇南关村 147 号住宅用房房地产，即建筑面积为 115.18 平方米的住宅房屋所有权及其使用的 216 平方米集体土地使用权、证外 400.82 平方米的自建及加盖房产（以下简称估价对象）。

价值时点：2020 年 7 月 13 日

价值类型：市场价值、成本价值

估价方法：比较法、成本法

估价结果：估价对象在价值时点 2020 年 7 月 13 日的市场价值为人民币 147.88 万元，大写金额人民币壹佰肆拾柒万捌仟捌佰元整。

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（签署）：曹婉文

2020 年 8 月 5 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.....	6
二、房地产估价机构.....	6
三、估价目的.....	6
四、估价对象.....	6
五、价值时点.....	7
六、价值类型.....	7
七、估价原则.....	7
八、估价依据.....	8
九、估价方法.....	9
十、估价结果.....	9
十一、注册房地产估价师.....	10
十二、实地查勘期.....	11
十三、估价作业期.....	11
附件目录.....	11

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
董美娟	1320110024

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，可在村集体内部自由转让。

2、估价委托人提供了《房屋所有权证》、《集体土地使用证》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村集体内部的交易市场上自由交易，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。

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，估价对象已被查封，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

估价对象《房屋所有权证》登记房屋性质为住宅，估价对象局部临街，临街部分实际用途存在商业经营的情况，根据合法性原则，本次按照《房屋所有权证》登记的住宅用途进行评估，提前报告使用者关注。

（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、物业费、供暖费、水电费等，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。

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、估价对象记载房屋总层数为 1 层，面积为 115.18 平方米，实际现状为 1-2 层，存在自建及加盖情况，鉴于上述实际情况，本次估价做如下假设：

（1）依据估价委托人提供的《委托评估情况说明》，自建加盖房屋无产权手续，委托评估其成本价值，因此对无产权手续部分的房

产评估其成本价值。

(2)本次评估范围内证外房产的面积依据估价委托人提供的《委托评估情况说明》确定，该面积经产权人现场确认，评估人员现场进行了核实，但不作为办理房屋产权变更时面积实现的保证，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。

(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 8 月 5 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鉴定委托书》，估价对象为河北省唐山市中级人民法院执行第四分局办理的刘海超与任志全民间借贷纠纷一案所涉及的任志全拥有的位于遵化市遵化镇南关村147号住宅用房房地产，即建筑面积为115.18平方米的住宅房屋所有权及其使用的216平方米集体土地使用权，证外400.82平方米的自建及加盖房产。

1、土地基本状况

集体土地使用证号：遵集用（2010）第080号，土地使用权人：任志全，土地坐落在遵化镇南关村，用途为住宅，使用权类型为集体土地使用权，终止日期无，土地面积216 m²，宗地外基础设施“七通”，宗地红线内“七通”及场地平整。

2、建筑物基本状况

（1）产权登记状况

房屋所有权证号：遵化房权证遵镇字第 01152 号，房屋所有权人任志全，坐落在遵化市遵化镇南关村 147 号。登记时间 2010 年 11 月 23 日，房屋性质为住宅，建筑总层数 1 层，建筑面积 115.18 平方米。

（2）利用现状

估价对象现状总楼层为 2 层，证载房屋和自建加盖房屋整体利用，结构上无法进行区分，估价对象整体外墙贴瓷砖，一层室内地面部分水磨石、部分水泥地面，墙面和顶部刷涂料，铝合金门窗，外有防盗窗，卷帘门；二层室内地面铺地砖，墙面刷涂料，顶部刷涂料并有石膏线，铝合金门窗，室内木门，厨房及厕所地面地砖，墙面贴砖，PVC 吊顶；露台铝合金封闭，水泥地面，估价对象室内水、电、暖设施齐全。

（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 2020 年 7 月 13 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，包含实体土地使用权，与估价对象相配套的管道附属设施，包含室内装修的房地产市场价格。

无产权手续的自建及加盖的房屋建筑物采用成本价值，成本价值是指现采用成本法测算出的估价对象价值或价格。

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》（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、《河北省集体土地使用权流转管理办法（试行）》（河北省人民政府令【2008】第11号）；
- 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鉴定委托书》（（2019）唐法委评字第390-1号）；

2、《房屋所有权证》；

3、《集体土地使用证》；

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成本法进行估价，得出市场价值估价结果。

1、本次估价对于取得《房屋所有权证》的房地产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。

2、对于无产权手续的房屋建筑物采用成本法进行估价，得出成本价值估价结果。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧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：任志全拥有的位于遵化市遵化镇南关村147号住宅用房地，即建筑面积为115.18平方米的住宅房屋所有权及其使用的216平方米集体土地使用权，证外400.82平方米的自建及加盖房产，在价值时点2020年7月13日的估价结果为人民币147.88万元，大写金额人民币壹佰肆拾柒万捌仟捌佰元整。

估价结果明细表

序号	权证编号	名称	结构	建筑面积	估价结果 (万元)
1	遵化房权证遵镇字第 03152号	住宅	砖混	115.18	110.24
2	无证	证外房产	砖混	400.82	37.64
合计				516.00	147.88

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	2020年8月5日
童美娟	1320110024	童美娟	2020年8月5日

十二、实地查勘期

估价人员于 2020 年 7 月 13 日对估价对象进行实地查勘。

十三、估价作业期

2020 年 7 月 13 日—2020 年 8 月 5 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执行第四分局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：河北省遵化市人民法院民事裁定书、民事调解书复印件
- 附件六：《房屋所有权证》复印件
- 附件七：《集体土地使用证》复印件
- 附件八：《委托评估情况说明》复印件
- 附件九：估价对象位置示意图
- 附件十：估价对象现状利用照片
- 附件十一：估价公司营业执照复印件
- 附件十二：估价公司资质证书复印件
- 附件十三：估价人员资格证书复印件

房地产权证字第 0116 号

房屋所有权人	任嘉念		
共有情况			
房屋坐落	佛山市顺德区陈村镇 147 号		
登记时间	2010 年 11 月 23 日		
房屋性质	住宅		
规划用途	建筑面积 (m ²)	分摊建筑面积 (m ²)	其他
	115.18		
房屋状况	<div style="border: 2px solid black; padding: 5px; display: inline-block; transform: rotate(-15deg);"> 产权登记专用章 </div>		
土地状况	土地取得方式	土地用途/年限	
	出让	住宅 70	

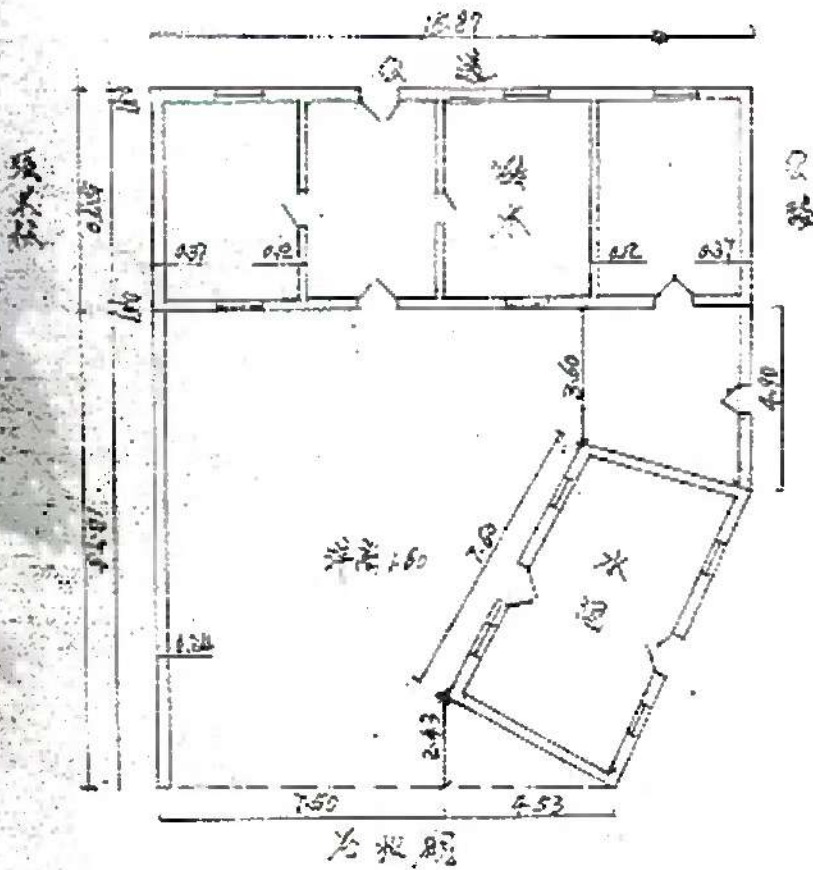
已查封

附 记
壹金荣腾与 公证书: (2010) 澄证民字第 021 号 产权证号: 00518624



房地产平面图

遵化县城关镇南义村住宅全房屋平面图



单位	米	比例	1:200
制图	宋金德	复核	
建筑面积	115.18 m ²		

平 房 单 顶

已 划 农 业

除 有 证

簿 为 准。

得 在 本 册

可 以 证



中華人民共和國
軍人及家屬福利會

通地用：2010 第 080 号

土地使用权人	任志全		
土地所有权人			
座落	遵化镇南关村		
地号		图号	
地类(用途)	住宅	取得价格	
使用权类型	集体土地使用权	终止日期	
使用权面积	216 M ²	其中 总用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



遵化市人民政府 (章)

2010年9月28日

委托评估情况说明

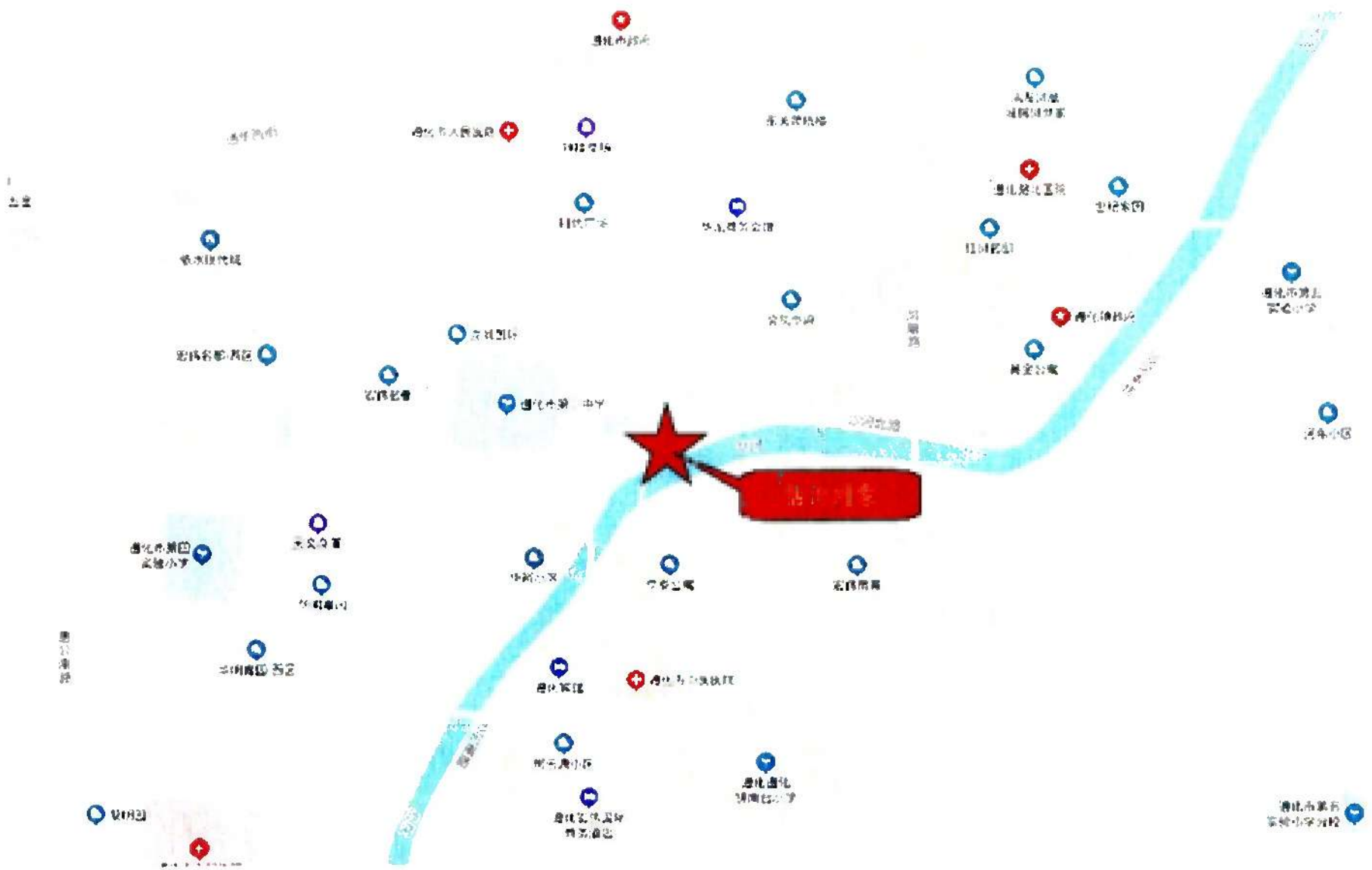
申请人刘海超与被执行人任志全借款合同纠纷一案，申请人刘海超向我院提出申请，请求对被执行人任志全名下位于遵化市遵化镇南关村 147 号房地产(房屋所有权证号：遵化房权证遵镇字第 01152 号、集体土地使用证号：遵集用(2010)第 080 号)予以评估、另集体土地上有自建加盖房屋 400.82 平方米，无产权手续，委托评估其成本价值。

特此说明

唐山市中级人民法院执行局第四分局

遵化执行大队

二〇二〇年七月九日



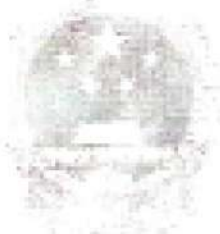
估价对象位置示意图



估价对象利用现状照片



估价对象利用现状照片



营 业 执 照

统一社会信用代码 91430100MA5L147D

名 称 唐山神母志洋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号维园商务中心1-2-316室
法定代表人 安尚文
注册 资 本 贰拾万元整
成 立 日 期 2017年01月01日
营 业 期 限
经 营 范 围 房地产评估咨询（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）***



2017年01月01日



2017年01月01日

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	唐山坤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	唐山路北区西山溪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 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 Name

刘学涛

性别 Sex

女

身份证件号码 ID No.

130429198705150667

注册号 Registration No.

1320170066

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

持证人员签名 Holder's signature

