

房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟〔2020〕（估）字第 084 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大队受理的仵禧福盛健康发展股份有限公司与迁西县立得矿业有限公司、贾秀英、张海、迁西县青山关旅游发展有限公司、张立伟借款合同纠纷一案所涉及的位于迁西县上营乡青山口村不动产市场价值评估

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：童美娟（注册号 1320110025）

郭月月（注册号 1320160020）

估价报告出具日期：2020 年 8 月 14 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五分局路北大队受理的仟禧福盛健康发展股份有限公司与迁西县立得矿业有限公司、贾秀英、张海、迁西县青山关旅游发展有限公司、张立伟借款合同纠纷一案所涉及的位于迁西县上营乡青山口村不动产的市场价值评估进行了估价。

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：仟禧福盛健康发展股份有限公司诉迁西县青山关旅游发展有限公司、陆永新、张海、贾秀英、王爱军借款合同纠纷一案所涉及的迁西县青山关旅游发展有限公司名下的位于迁西县上营乡青山口村不动产，即总建筑面积 2370.69 平方米房屋及占用的 43849.77 平方米国有出让土地使用权（以下简称估价对象）。

价值时点：2020 年 7 月 31 日

价值类型：市场价值

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 31 日的市场价值为人民币 2868.10 万元，大写金额人民币贰仟捌佰陆拾捌万壹仟元整。（详见估价结果明细表）

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 8 月 14 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.....	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.....	12

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
童美娟	1320110025
郭月月	1320160020

估价假设和限制条件

（一）一般假设

1、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，估价人员对权属证书上记载的权属、面积、用途等资料进行了审慎检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，假定估价委托人提供的资料合法、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，估价对象设定的抵押权尚未解除，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

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、估价委托人未提供租赁权资料，本次评估未考虑可能存在租赁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 8 月 14 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：唐山市路北区长宁西道 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

依据《河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书》（（2020）唐法委评字第 527 号），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大队受理的仉禧福盛健康发展股份有限公司与迁西县立得矿业有限公司、贾秀英、张海、迁西县青山关旅游发展有限公司、张立伟借款合同纠纷一案所涉及的迁西县青山关旅游发展有限公司名下的位于迁西县上营乡青山口村不动产，即总建筑面积 2370.69 平方米房屋及占用的 43849.77 平方米国有出让土地使用权。

1、土地基本状况

《国有土地使用证》证号为迁国用（2010）第 351、352 号，土地使用权人为迁西县青山关旅游发展有限公司，坐落在上营乡青山口村，用途为商业，使用权类型为出让，终止日期至 2050 年 8 月 22 日，351 号宗地面积为 23800.62 平方米、352 号宗地面积为 20049.15 平方米。宗地外基础设施“四通”，宗地红线内“五通”及场地平整。

2、建筑物基本状况

36 幢房屋建筑物的《房屋所有权证》证号为迁房权证迁西字第 201100386-07 至 18 号，房屋所有权人为迁西县青山关旅游发展有限公司，坐落在迁西县上营乡青山口村，总建筑面积为 2370.69 平方米。详细情况见房屋建筑物基本状况表。

建筑物基本状况表

房产证号	幢号	房屋名称	建筑面积 (平方米)	结构	装修状况
迁房权证迁西字第 201100386-07 号	19	叠山院	59.4	砖木	木门窗，室内地面铺瓷砖，内墙刷白，局部吊顶。
	20	叠山院	60.5	砖木	
	21	叠山院	103.04	砖木	
迁房权证迁西字第 201100386-08 号	22	归耕	76.62	砖木	
	23	归耕	19.73	砖木	
迁房权证迁西字第 201100386-09 号	24	把总署	42.15	砖木	室外门廊彩绘图，木门窗。室内地面铺瓷砖，内墙刷涂料，彩绘图木吊顶。
	25	把总署	102.25	砖木	木门窗，室内地面铺瓷砖，内墙刷白，局部吊顶。
	27	把总署	42.15	砖木	室外门廊彩绘图，木门窗。室内地面铺木地板，内墙刷涂料，彩绘图木吊顶。
迁房权证迁西字第 201100386-10 号	28	海棠园	23.28	砖木	木门窗，室内地面铺瓷砖局、部房间铺木地板，内墙刷白，局部吊顶。
	29	西跨院	64.06	砖木	
	30	北城根	55.8	砖木	
迁房权证迁西字第 201100386-11 号	31	临街店	42.92	砖木	木质
	32	青山寺	12.75	砖木	木门窗，室内地面铺瓷砖，内墙刷白。
	33	茶馆	62.54	砖木	室外门廊彩绘图，木门窗。
迁房权证迁西字第 201100386-12 号	34	青山寺	57.74	砖木	木门窗，室内地面铺木地板，内墙刷白，石膏板吊顶。
	35	青山松	65.31	砖木	室外门廊彩绘图，木门窗。
	36	月季园	65.97	砖木	
迁房权证迁西字第 201100386-13 号	37	青山寺	27.9	砖木	木门窗，室内地面铺地砖，内墙刷白，木栅格吊顶。
	38	青山寺	39.71	砖木	
	39	于藏	40.5	砖木	木门窗，室内地面铺地砖，内墙刷白。
迁房权证迁西字第 201100386-14 号	40	酒肆	189.3	砖木	木门窗，室内地面铺木地板、局部铺地砖，内墙刷白、局部贴瓷砖，局部吊顶。
	41	荞麦院	59.23	砖木	
	42	东菜园	62.15	砖木	
迁房权证迁西字第 201100386-15 号	43	核桃坊	67.1	砖木	木门窗，室内地面铺木地板、局部铺地砖，内墙刷白、局部贴瓷砖，局部吊顶。
	44	榆树园	23.92	砖木	
	45	热土炕	55.64	砖木	

续表:

房产证号	幢号	房屋名称	建筑面积 (平方米)	结构	装修状况
迁房产证迁西字第 201100386-16号	46	老房东	54.44	砖木	木门窗,室内地面铺木地板、局部铺地砖, 内墙刷白、局部贴瓷砖,局部吊顶
	47	甜水井	59.4	砖木	
	48	青磨坊	55.81	砖木	
迁房产证迁西字第 201100386-17号	49	城门里	68.85	砖木	铝合金门窗,外墙刷涂料、室内水泥地面, 内墙及顶棚刷白
	50	大柳树、 草门楼	122.93	砖木	
	51	值班室	26.88	混合	
迁房产证迁西字第 201100386-18号	52	老游客中 心	183.95	混合	外墙贴石砖,落地不锈钢玻璃窗,室内地 面铺地砖,内墙贴石砖,钢化玻璃顶。
	53	卫生间	33.88	混合	铝合金门窗,外墙抹灰
	54	食堂	146.59	混合	铝合金门窗,外墙抹灰,室内地面铺地砖, 内墙贴瓷砖,PVC吊顶。

(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,设定实地查勘之日2020年7月31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,包含房屋建筑物内部配套的水、电、中央空调管网等设施、室内装饰装修及国有出让土地使用权的房地产市场价格。

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）；

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鉴定委托书》〔（2020）唐法委评字第527号〕；

2、《国有土地使用证》〔迁国用（2010）第351、352号〕；

3、《房屋所有权证》〔迁房权证迁西字第201100386-07至18号〕；

4、委托估价方提供的其他资料。

（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、成本法进行估价，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。

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：迁西县青山关旅游发展有限公司拥有的位于迁西县上营乡青山口村不动产，在价值时点 2020 年 7 月 31 日的估价结果为人民币 2868.10 万元，大写金额人民币贰仟捌佰陆拾捌万壹仟元整（详见估价结果明细表）。

估价结果明细表

估价对象	幢号	房屋名称	建筑面积 (平方米)	估价结果	
				单价(元/平方米)	总价(万元)
房屋 建筑物	19	叠山院	59.4	3106	18.45
	20	叠山院	60.5	3106	18.79
	21	叠山院	103.04	3106	32.00
	22	归耕	76.62	3106	23.80
	23	归耕	19.73	3106	6.13
	24	把总署	42.15	4196	17.69
	25	把总署	102.25	4196	42.90
	26	钱庄	96.3	3361	32.37
	27	把总署	42.15	4196	17.69
	28	海棠园	23.28	3106	7.23
	29	西跨院	64.06	3106	19.90
	30	北城根	55.8	3106	17.33
	31	临街店	42.92	3106	13.33
	32	青山寺	12.75	1251	1.60
	33	茶馆	62.54	3361	21.02
	34	青山寺	57.74	4476	25.84
	35	青山松	65.31	3361	21.95
	36	月季园	65.97	3361	22.17
	37	青山寺	27.9	2566	7.16
	38	青山寺	39.71	4476	17.77
39	于藏	40.5	3614	14.64	
40	酒肆	189.3	3614	68.41	

续表:

估价对象	幢号	房屋名称	建筑面积 (平方米)	估价结果	
				单价(元/平方米)	总价(万元)
房屋 建筑物	41	荞麦院	59.23	3106	18.40
	42	东菜园	62.15	3106	19.30
	43	核桃坊	67.1	3106	20.84
	44	榆树园	23.92	3106	7.43
	45	热土炕	55.64	3106	17.28
	46	老房东	54.44	3106	16.91
	47	甜水井	59.4	3106	18.45
	48	青磨坊	55.81	3106	17.33
	49	城门里	68.85	3106	21.38
	50	大柳树、草门楼	122.93	3106	38.18
	51	值班室	26.88	1329	3.57
	52	老游客中心	183.95	1964	36.13
	53	卫生间	33.88	1329	4.50
	54	食堂	146.59	1329	19.48
		小计		2370.69	
土地	351号宗地		23800.62	488.20	1161.95
	352号宗地		20049.15	488.20	978.80
	小计		43849.77		2140.75
合计					2868.10

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
童美娟	1320110025		年 月 日
郭月月	1320160020		年 月 日

十二、实地查勘期

估价人员于2020年7月31日对估价对象进行实地查勘。

十三、估价作业期

2020年7月31日—2020年8月14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：河北省唐山市中级人民法院执行裁定书复印件
- 附件四：拍卖申请书复印件
- 附件五：《国有土地使用证》复印件
- 附件六：《房屋所有权证》复印件
- 附件七：估价对象位置示意图
- 附件八：估价对象现状利用照片
- 附件九：估价公司营业执照复印件
- 附件十：估价公司资质证书复印件
- 附件十一：估价人员资格证书复印件