

房地产估价报告

估价报告编号：唐神舟〔2019〕（估）字第107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遵化市农村信用合作联社与被执行人王金龙、栾绍文借款合同纠纷一案所涉及的位于遵化市东二环南路西侧的商住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：2019年11月25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遵化市农村信用合作联社与被执行人王金龙、栾绍文借款合同纠纷一案所涉及的位于遵化市东二环南路西侧的商住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：遵化市农村信用合作联社诉王金龙、栾绍文借款合同纠纷一案所涉及的栾绍文名下的位于遵化市东二环南路西侧的商住用房房地产，即建筑面积为 764.32 平方米的房屋所有权及其独用的 353.60 平方米国有土地使用权(以下简称估价对象)。

价值时点：2019 年 11 月 11 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 2019 年 11 月 11 日的市场价值为人民币 444.76 万元，大写金额人民币肆佰肆拾肆万柒仟陆佰元整，房地产单价为 5819 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 11 月 25 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.....	9
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
安鸿文	1320110026
郭月月	1320160020



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局第四分局受理的申请人遵化市农村信用合作联社与被执行人王金龙、栾绍文借款合同纠纷一案所涉及的栾绍文名下的位于遵化市东二环南路西侧的商住用房房地产，即建筑面积为 764.32 平方米的房屋所有权及其独用的 353.60 平方米国有土地使用权。

1、土地基本状况

估价对象土地证号为遵国用（2011）第 33-8 号，土地使用权人为栾绍文，坐落在东二环南路西侧，四至：东至东二环路、南至许淑侠、西至空地、北至潘振东，用途为商业、住宅，使用权类型为出让，终止日期：商业 2051 年 1 月 10 日、住宅 2079 年 5 月 7 日，土地面积为 353.60 平方米，容积率为 2.2。宗地外基础设施“七通”，宗地红线内“六通”及场地平整。

2、建筑物基本状况

估价对象房产证号为遵化房权证遵镇字第 29229 号，房屋所有权人为栾绍文，坐落在遵化市东二环南路西侧，总层数为地下一层、地上三层，楼内一部走梯。地下一层净高 3 米，毛坯；一层净高 3.63 米，地面铺地砖，内墙及顶棚为毛坯，前门为不锈钢玻璃门，后门为钢门、塑钢窗，卫生间内墙贴瓷砖，有简单卫生洁具；二层净高 3.36 米，地面铺地砖，内墙及顶棚为毛坯，东面为玻璃幕墙、西面为塑钢窗；三层净高 3.47 米，地面铺地砖，内墙及顶棚为毛坯，东面为玻璃幕墙、西面为塑钢窗。室内配有电、上水、下水、地暖、消防设施。

（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 2019 年 11 月 11 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以及与估价对象相配套的附属设施及室内装饰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》(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

于规定》(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》((2019)唐法委评字第812号);

2、《国有土地使用证》(遵国用(2011)第33-8号)复印件;

3、《房屋所有权证》(遵化房权证遵镇字第29229号)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：栾绍文拥有的位于遵化市东二环南路西侧的商住用房房地产，即建筑面积为 764.32 平方米的房屋所有权及其独用的 353.60 平方米国有土地使用权，在价值时点 2019 年 11 月 11 日的估价结果为人民币 444.76 万元，大写金额人民币肆佰肆拾肆万柒仟陆佰元整，单价为 5819 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	2019年11月25日
郭月月	1320160020	郭月月	2019年11月25日

十二、实地查勘期

估价人员于 2019 年 11 月 11 日对估价对象进行实地查勘。

十三、估价作业期

2019 年 10 月 10 日—2019 年 11 月 25 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（评估、拍卖）复印件
- 附件四：河北省唐山市中级人民法院执行裁定书（查封）复印件
- 附件五：评估拍卖申请书复印件
- 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

遵国用(2011)第 33-6 号

土地使用权人	桑州文		
坐落	东二环南路西侧		
地号		图号	
种类(用途)	商业、住宅	取得价格	
使用权类型	出让土地使用权	终止日期	商业2051年1月10日 住宅2079年5月7日
使用权面积	351.6 M ²	其中	使用面积
			分摊面积

根据《中华人民共和国宪法》、《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》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)

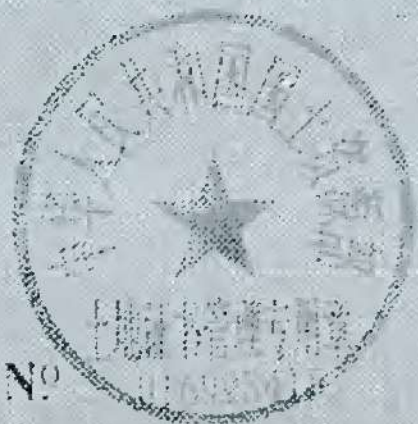
2011年 2月 1 日

1. 该宗地已依法取得国有土地使用权证(证号: 2012. 5. 27)
2. 该宗地已依法取得建设工程规划许可证(证号: 2012. 5. 27)
3. 该宗地已依法取得商品房预售许可证(证号: 2012. 5. 27)
4. 该宗地已依法取得商品房买卖合同备案证明(证号: 2012. 5. 27)
5. 该宗地已依法取得房屋所有权证(证号: 2012. 5. 27)
6. 该宗地已依法取得土地增值税清算报告(证号: 2014. 5. 27)
7. 该宗地已依法取得土地增值税清算申报表(证号: 2015. 5. 27)



登记机关

证书监制机关



2011年5月1日

No

2010年12月10日

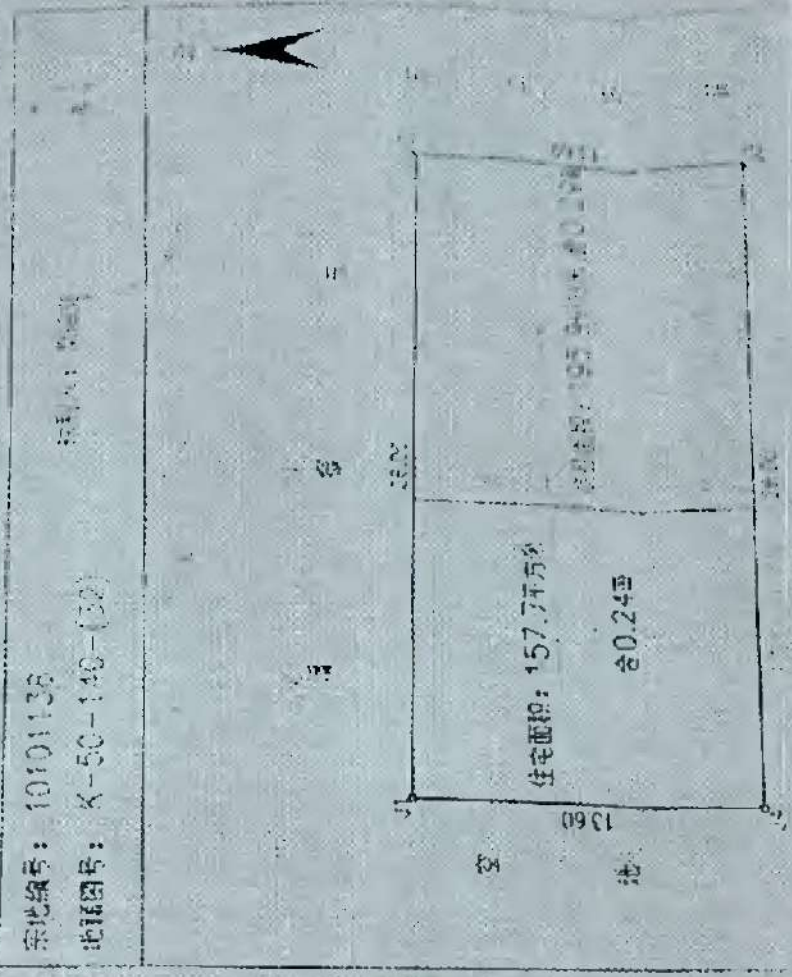
宗地编号	宗地名称	宗地用途	宗地面积
10101138	第三环南路西侧	住宅	157.77平方米
土地用途	取得日期	终止日期	权利期限
住宅	2007年12月10日		70年
土地权利人	土地来源	土地取得方式	土地取得日期
国有土地使用权	出让	出让	2007年12月10日



根据《中华人民共和国宪法》、《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》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，准予登记，颁发此证。

辽化市人民政府 (章)
2010年12月10日

宗地实际地籍图



宗地编号: 10101138

地籍图号: K-50-149-(32)

宗地用途: 住宅
宗地权利人: 辽化市人民政府

宗地东至: 东至东二环路; J2-J3号界址点与宗地界址点重合;
南至: 南至东二环路; J3-J4号界址点与宗地界址点重合;
西至: 西至空地; J4-J1号界址点与宗地界址点重合;
北至: 北至空地; J1-J2号界址点与宗地界址点重合。

权利人: 浙江瑞泰信託有限公司 权利人: 浙江瑞泰信託有限公司

设定日期: 2014.5.27 设定日期: 2014.5.27 设定日期: 2014.5.27

抵押资产: 合作联社瑞泰信託有限公司: 2014.5.27 - 2014.5.27

抵押资产: 合作联社瑞泰信託有限公司: 2014.5.27 - 2014.5.27

注销日期: 2014.5.15

此名为抵押资产: 合作联社瑞泰信託有限公司: 2014.5.27 - 2014.5.27

注销日期: 2014.5.15

此名为抵押资产: 合作联社瑞泰信託有限公司: 2014.5.27 - 2014.5.27

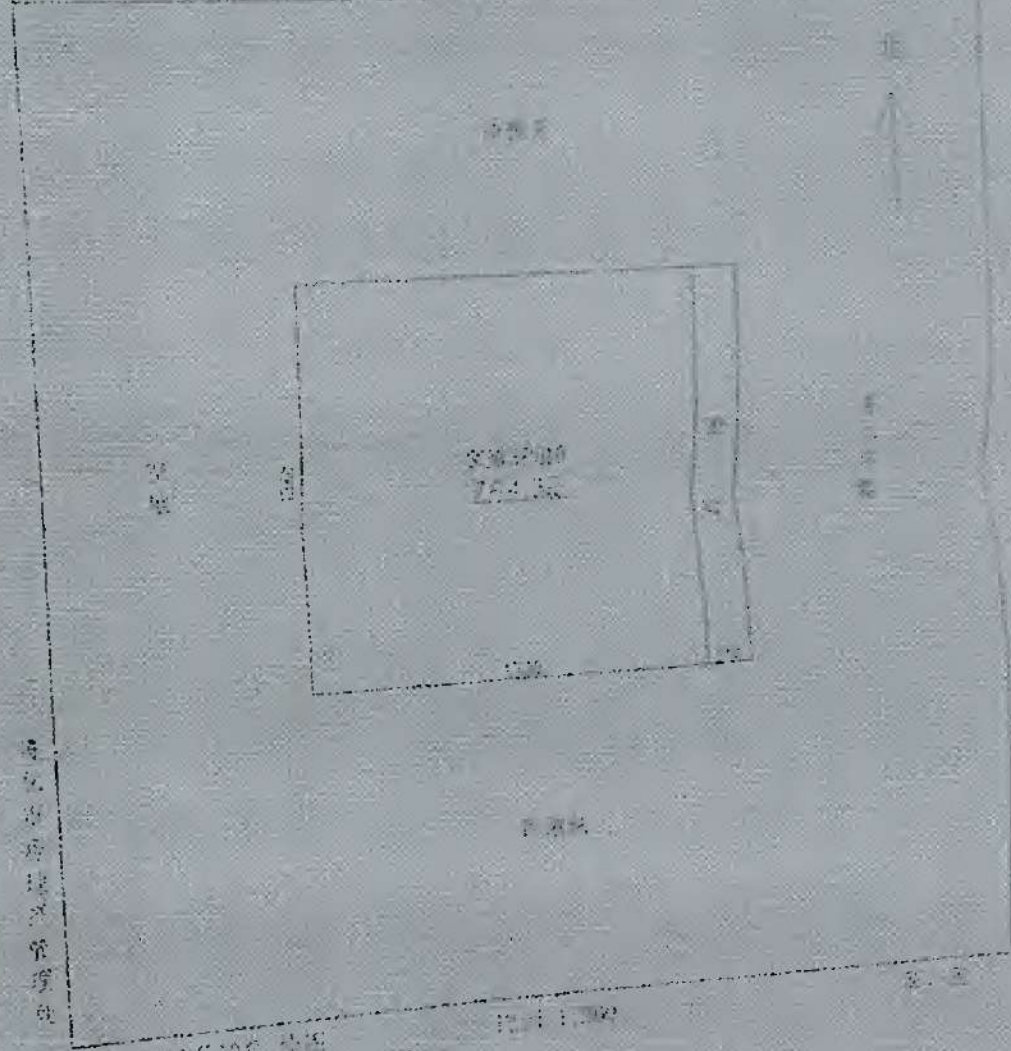
填发单位 (盖章)





房地產平面圖

圖號	宗地	宗地	宗地	宗地
圖號	宗地	宗地	宗地	宗地
宗地人	宗地人			宗地人
宗地	宗地			



房地產管理處

注冊事項

2011年1月30日 註冊

比例 1:1000



宗地人
宗地人
宗地人
宗地人
宗地人



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: 41130203799583197B

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号维园商务中心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, 漏报信息的也要及时公示, 逾期未公示的, 将被列入异常名录。

www.hbfscczax.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 proceed real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00129885

姓名 / Full name

安鸿文

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130102197403100313

注册号 / Registration

1320110026

执业机构 / Employer

唐山神舟泰泽房地
公司

有效期至 / Date of expiry

2020-3-2

持证人名 / 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

