

# 房地产估价报告

估价报告编号：冀神舟〔2020〕（估）字第121号

估价项目名称：河北省唐山市中级人民法院执行局执行的王瑞生与齐国泽、王爱臣民间借贷纠纷一案所涉及的位于玉田县城西大街30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：河北神舟惠泽房地产资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12月10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执行的王瑞生与齐国泽、王爱臣民间借贷纠纷一案所涉及的位于玉田县城西大街 30 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：**王瑞生申请执行齐国泽、王爱臣借款合同纠纷一案所涉及的齐国泽名下的位于玉田县城西大街 30 号的住宅用房房地产，即建筑面积为 235.95 平方米的房屋所有权（不包含相应的国有土地使用权）（以下简称估价对象）。

**价值时点：**2020 年 11 月 24 日

**价值类型：**市场价值

**估价方法：**比较法、收益法

**估价结果：**估价对象在价值时点 2020 年 11 月 24 日的市场价值为人民币 34.02 万元，大写金额人民币叁拾肆万零贰佰元整，房地产单价为 1442 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

河北神舟惠泽房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人（签字）：安沁文

2020 年 12 月 10 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.....	8
十一、注册房地产估价师.....	8
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
刘学涛	1320170058

## 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《国有土地使用证》复印件和从玉田县不动产登记中心调取的《房产档案》，估价人员对上述资料进行了审慎检查，鉴于上述资料经法庭质证，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、本次估价未考虑评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置相关费用对评估结果的影响。

### （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、估价委托人未提供有效租赁、抵押资料，估价对象的租赁、抵押情况不详，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 12 月 10 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、本报告由河北神舟惠泽房地产资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

机构名称：河北神舟惠泽房地产资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

备案等级：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执行的王瑞生与齐国泽、王爱臣民间借贷纠纷一案所涉及的齐国泽名下的位于玉田县城西大街 30 号的住宅用房房地产，即建筑面积为 235.95 平方米的房屋所有权（不包含相应的国有土地使用权）。

#### 1、土地基本状况

估价对象占用土地的证号为玉田国用（2000）字第 346 号，土地使用权人为齐国泽，坐落在玉田县城西大街 30 号，用途为住宅商业楼，使用权类型为出让，终止日期至 2069 年 6 月 29 日，土地面积为 725.3 平方米，容积率为 0.33。

#### 2、建筑物基本状况

估价对象的产权证号为 201001937，房屋所有权人为齐国泽，坐落在玉田县城西大街 30 号，共计 13 间，建筑结构为砖木，建筑面积



为 235.95 平方米，层高 3 米，外墙清水砖，其中 10 间房屋有钢门、4 个房屋为塑钢窗、3 间未安装门窗，室内水泥地面、内墙、顶棚刷白。

目前该房产处于查封状态。

(参见附件：估价对象利用现状照片及产权资料)

## 五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日 2020 年 11 月 24 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，不包含国有出让土地使用权价值。

## 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，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 1075 号）；

2、《国有土地使用证》（玉田国用（2000）字第 346 号）复印件；

3、《房产档案》（201001937）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和收益法两种方法进行估价，将两种估价方法的估算结果分析后，得出房地产整体的市场价值，扣减河北中惠资产评估有限公司出具的《土地估价报告》（唐中惠[2020]（估）字第 045 号）评估的土地价值后，得到估价对象价值。

**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。

**收益法：**预计估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值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：齐国泽拥有的位于玉田县城西大街 30 号的住宅用房地产，即建筑面积为 235.95 平方米的房屋所有权（不包含相应的国有土地使用权），在价值时点 2020 年 11 月 24 日的估价结果为人民币 34.02 万元，大写金额人民币叁拾肆万零贰佰元整，单价为 1442 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		2020 年 12 月 10 日
刘学涛	1320170058		2020 年 12 月 10 日

### 十二、实地查勘期

在主办法官组织下，估价人员于 2020 年 11 月 24 日对估价对象进行实地查勘，形成现场勘查记录，主办法官及当事人双方对现场勘查记录签字确认。

### 十三、估价作业期

2020 年 11 月 24 日—2020 年 12 月 10 日。

中华人民共和国国土资源部制

# 中华人民共和国 国有土地使用证

中华人民共和国国土资源部制

Nº 311394392



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

\_\_\_\_\_  
人民政府（章）

\_\_\_\_年\_\_\_\_月



地 址	[Faint handwritten address]		
地 号	[Faint handwritten number]	宗 地 号	[Faint handwritten number]
用 途	住宅商服	土地等级	七级
使用权类型	出让	竣工日期	2019年6月

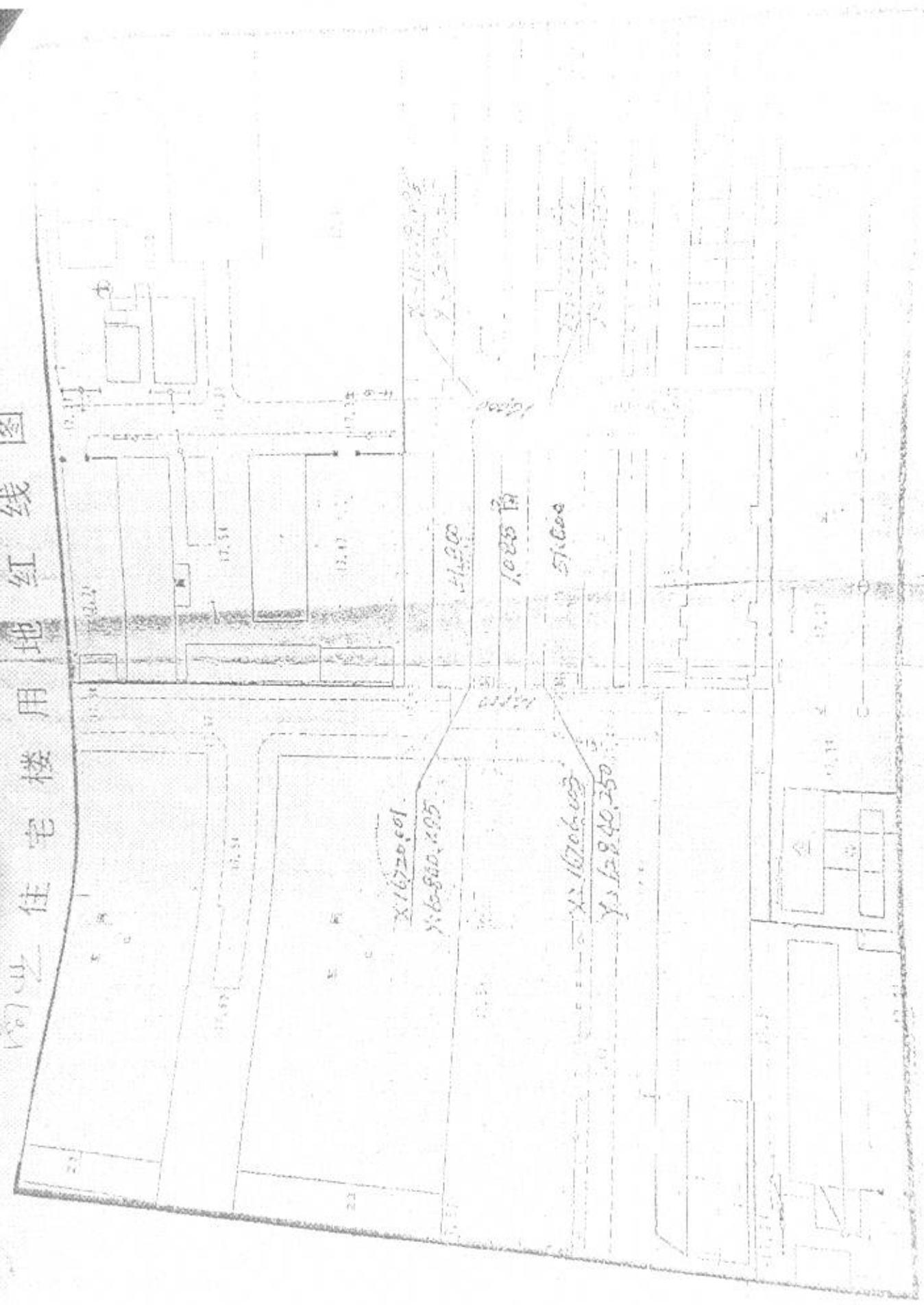
使用权面积	725.3 <sup>m²</sup> (1.088 <sup>亩</sup> )
其中共用分摊面积	725.3 <sup>m²</sup> (1.088 <sup>亩</sup> )

经八里镇农村信用合作社和中心...  
 2012年...  
 2012年...  
 2012年...



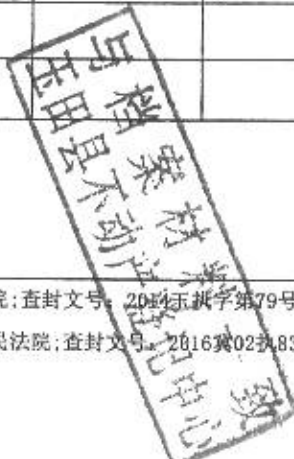


# 住宅楼用地红线图

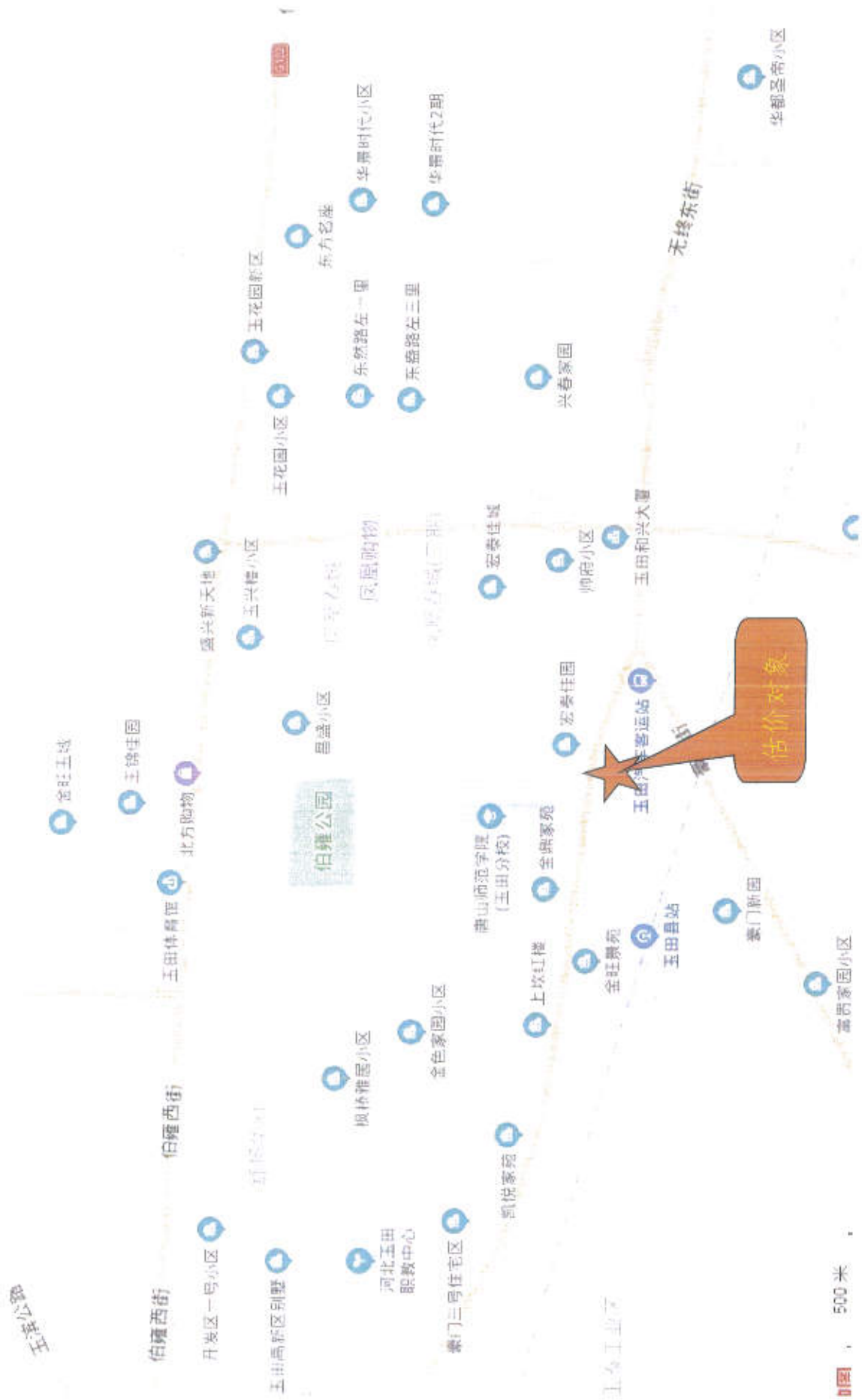


# 房产档案

查档时间:	2020.09.29	产权证号:	201001937			
所有权人:	齐国泽	身份证号:	130229195706113812			
共有权人:		身份证号:				
房产坐落:	城西大街30号					
用途	结构	总层数	所在层数	建筑面积	产权来源	房产价值
住宅	砖木	1	1	235.9500	自建	0
抵押情况	无					
查封情况	查封法院: 玉田县人民法院; 查封文号: 2014玉执字第79号; 查封期限: 2014-05-22至2014-05-22 查封法院: 唐山市中级人民法院; 查封文号: 2016冀02执835号; 查封期限: 2016-09-29至2019-09-28					
附记						



查档人员: 高从慧



估价对象位置示意图





估价对象现状利用照片



# 营业执照

统一社会信用代码  
91330300MA2828113A

扫描二维码  
获取更多经营信息  
或至国家企业信用信息公示系统  
查询



名称	浙江神舟建康房地产评估咨询有限公司	注册资本	叁佰万元整
类型	有限责任公司(自然人投资或控股)	成立日期	2007年01月01日
法定代表人	姜润美	营业期限	
经营范围	房地产评估、资产评估、土地价格评估及咨询，土地信息服务 (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)		
住所	浙江省宁波市北仑区霞浦街道33号雅园商务中心4 楼316室		



登记机关

2020年7月15日





# 中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

机构名称：河北神舟惠泽房地产资产评估咨询有限公司

法定代表人：安鸿文  
(执行事务合伙人)

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：有限责任公司  
(自然人投资或控股)

注册资本：300万元  
(出资数额)

备案等级：二级

证书编号：冀建房估(唐)22号

有效期限：2021年2月11日

本使用件仅用于：用于公司承接业务等经营活动

使用期限：2020年9月3日至2021年2月11日



企业最新信息  
可通过扫描二维码查询



发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2020年8月28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. 00234848

姓名 / Name

安鸿文

性别 / Sex

男

身份证号码 / ID No.

130102197403100313

注册号 / Registration No.

1320110026

执业机构 / Firm

河北神舟惠泽房地产资产评估咨询  
有限公司

有效期至 / Validity Date

2023-4-22

持证人签名 / Bearer's Signature



130102197403100313

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. 00234751

姓名 / Name

刘学涛

性别 / Sex

女

身份证号码 / ID No.

130429198705150667

注册号 / Registration No.

1320170058

执业机构 / Firm

河北神舟惠泽房地产资产评估咨询  
有限公司

有效期至 / Validity Date

2023-7-14

持证人签名 / Bearer's Signature



130429198705150667