

涉执房地产处置 司法评估报告

估价报告编号：冀神舟〔2022〕（估）字第 031 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孙超与被申请人阚志泉、杨丽借款合同纠纷一案所涉及位于唐山市古冶区林西机厂北楼 33 楼 2 单元 8 号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）

郭月月（注册号 1320160020）

估价报告出具日期：2022 年 7 月 29 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第四分局受理的孙超与被申请人阚志泉、杨丽借款合同纠纷一案所涉及位于唐山市古冶区林西机厂北楼33楼2单元8号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参考依据。

估价对象：孙超与被申请人阚志泉、杨丽借款合同纠纷一案所涉及位于唐山市古冶区林西机厂北楼33楼2单元8号住宅用房房地产，即建筑面积为36.98平方米的住宅房屋所有权及相应分摊的16.93平方米国有土地使用权(以下简称估价对象)。

价值时点：2022年7月13日

价值类型：市场价值

估价方法：比较法、收益法

估价结果：位于唐山市古冶区林西机厂北楼33楼2单元8号住宅用房房地产，即建筑面积为36.98平方米的住宅房屋所有权及相应分摊的16.93平方米国有土地使用权，在价值时点2022年7月13日的估价结果为人民币11.52万元，大写金额人民币壹拾壹万伍仟贰佰元整，单价3115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)：安旭文

2022年7月29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	6
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	8
六、价值类型	8
七、估价原则	9
八、估价依据	9
九、估价方法	11
十、估价结果	11
十一、注册房地产估价师	12
十二、实地查勘期	12
十三、估价作业期	12
附件目录	13

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，可在公开市场上自由转让假设前提下做出的。

2、估价委托人提供了从自然资源和规划局古冶区分局调取的《房屋所有权证》和《国有土地使用权证》复印件，估价人员对上述资料进行了审慎检查，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、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”，本次估价未考虑可能存在的抵押权对估价结果的影响。

4、估价委托人未提供租赁权、用益物权及占有使用情况的资料，估价人员无法获知估价对象是否存在上述权益，本次估价假定估价对象不存在租赁权、用益物权及占有使用情况。

5、估价委托人未提供产权人任何关于估价对象的应缴未缴税费及相关费用，如：税收、房款、专项维修基金、物业费、供暖费、水电气费等及其滞纳金，估价人员无法获知估价对象是否存在应缴未缴税费及相关费用，本次估价假定估价对象不存在欠缴税金及相关费用。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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，转让人和买受人各自负担。

10、人民法院未明确评估费、拍卖费、诉讼费、律师费等财产处置费用从评估结果中扣除，本次评估结果未扣除上述费用。

(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

1、《司法鉴定委托书》、《司法技术委托书》记载估价对象位于唐山市古冶区林西机厂北楼 33 楼 2 单元 8 号；《执行裁定书》、

《协助执行通知书》、《评估申请书》等案卷资料分别记载估价对象坐落在唐山市古冶区西机厂北楼 33 楼 8 号、唐山市古冶区机厂北楼 33 楼 2 门 8 号、唐山市古冶区林西机厂北楼 33 楼 8 号；《房屋所有权证》记载估价对象位于古冶区林西机厂北楼 33-2-8 号；《国有土地使用权证》记载估价对象位于古冶区林西机北小区 33 楼 2 门 8 号；现场查勘时，估价对象所在楼机厂北楼 33 楼 2 单元第 3 层中间户，与《房屋所有权证》的分层分户图位置一致。本次评估假设《司法鉴定委托书》、《司法技术委托书》、《执行裁定书》、《协助执行通知书》、《评估申请书》等案卷资料及《房屋所有权证》、《国有土地使用权证》所记载房屋与现场查勘的房屋一致，报告中描述估价对象坐落依据《司法鉴定委托书》记载“唐山市古冶区林西机厂北楼 33 楼 2 单元 8 号”描述。若假设条件不成立，应调整评估结果。

（五）依据不足假设

无。

（六）估价报告使用限制

1、应当按照法律规定和评估报告载明的用途、使用人、使用期限等使用范围使用评估报告。否则，房地产估价机构和注册房地产估价师依法不承担责任。

2、评估结果仅为人民法院确定财产处置参考价服务，不是评估对象处置可实现的成交价格，也不应当被视为对评估对象处置成交价格的保证。

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、欠缴税费状况等的变化可能会对估价结果产生影响。

4、本报告自估价报告出具之日 2022 年 7 月 29 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。

5、本估价报告仅为估价委托人、案件当事人、利害关系人使用，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。

6、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。

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、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

估价机构：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：唐山路北区西山道 34 号雅园商务中心 1-3-316 室

备案等级：二级

证书编号：冀建房估（唐）22 号

有效期限：二〇二四年十二月十七日

三、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

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孙超与被申请人阙志泉、杨丽借款合同纠纷一案所涉及位于唐山市古冶区林西机厂北楼 33 楼 2 单元 8 号住宅用房房地产，即建筑面积为 36.98 平方米的住宅房屋所有权及相应分摊的 16.93 平方米国有土地使用权。

（一）区位状况

估价对象位于机厂北楼小区，不临街，不把边；小区附近有林西道和龙江路；有 209 路、208 路等公交车在小区附近设有公交站点；附近有小学、中学、高中、银行、商店、林西商贸城、诊所、药店、餐饮、住宿等配套设施；所在区域的基础配套设施为通路、通电、供水、排水、通讯、供暖；估价对象所在楼总层数为地上 3 层，估价对象位于地上 3 层；住宅朝向为南向。

（详见附件：估价对象位置示意图）。

（二）实物状况

1、土地基本状况

估价对象坐落在古冶区林西机厂北楼小区，四至为东至林西商贸城与西工房社区、南至河北苍龙国际学校、西至铁路、北至林西道。土地分摊面积为 16.93 平方米。宗地红线外“六通”，即道路、通电、供水、排水、通讯、通暖，宗地红线内“六通”及场地平整。

2、建筑物实物状况

估价对象位于唐山市古冶区林西机厂北楼 33 楼 2 单元 8 号。估价对象所在楼建成年代为 1986 年，为浇外砌结构，建筑总层数为地上 3 层，估价对象位于地上第 3 层，住宅建筑面积为 36.98 平方米。估价对象所在单元 1 部走梯，每层 3 户，估价对象为中间户，纯阳面户型。住宅入户门为钢制防盗门，铝合金窗，室内铺地砖，客厅、卧室、厨房、阳台内墙及顶刷乳胶漆；卧室为木质套装门；卫生间为铝合金门、内墙贴防水壁纸，顶刷乳胶漆；客厅屋顶出现过渗水情况。

（三）权益状况

根据阚志泉提供估价对象的《房屋所有权证》、《国有土地使用证》等资料，估价对象的相关权属信息如下：

1、土地权属

《国有土地使用证》：

编号：唐古公房国用（2015）第 1500164 号；

土地使用权人：阚志泉；

坐落：古冶区林西机北小区 33 楼 2 门 8 号；

地类（用途）：出让；

取得价格：贰级；

使用权类型：住宅；

终止日期：2083 年 6 月 19 日；

分摊面积：16.93 m²。

2、房屋权属

《房屋所有权证》：

编号：唐山市房权证古冶区字第开机 4661 号；

房屋所有权人：阎志泉、侯淑霞；

共有情况：共同共有；

房屋坐落：古冶区林西机厂北楼 33-2-8 号；

登记时间：2015 年 7 月 18 日；

规划用途：住宅；

建筑结构：内浇外砌；

建成年份：1988；

总层数：3 层；

所在层数：3 层；

建筑面积：36.98 m²；

套内建筑面积：31.37 m²；

共有分摊面积：5.61 m²。

3、他项权利

截止价值时点，估价对象已被查封。

（参见附件：估价对象利用现状照片、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》、《河北省唐山市中级人民法院执行裁定书》、《河北省唐山市丰润区人民法院协助执行通知书》复印件）

五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日 2022 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、室内装饰装修以及国有出让土地使用权的房地产市场价值。

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》（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》(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出让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》；

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/T 50291—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/T 50899—2013)；

3、《涉执房地产处置司法评估指导意见(试行)》(中房学〔2021〕37号，自2021年9月1日起施行)。

(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》((2022)唐法委评字第291号)；

2、《河北省唐山市中级人民法院执行局第四分局司法技术委托

书》；

- 3、《河北省唐山市中级人民法院执行裁定书》；
- 4、《河北省唐山市丰润区人民法院协助执行通知书》；
- 5、《评估申请书》；
- 6、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》复印件；
- 7、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、收益法进行估价，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。

收益法：是预测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化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：位于唐山市古冶区林西机厂北楼 33 楼 2 单元 8 号住宅用房房地产，即建筑面积为 36.98 平方米的住宅房屋所有权及相应分摊的 16.93 平方米国有土地使用权，在价值时点 2022 年 7 月 13 日的估价结果为人民币 11.52 万元，大写金额人民币壹拾壹万伍仟贰佰元

整，单价 3115 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	2022年7月29日
郭月月	1320160020	郭月月	2022年7月29日

十二、实地查勘期

估价人员于 2022 年 7 月 13 日对估价对象进行实地查勘。

十三、估价作业期

2022 年 7 月 13 日—2022 年 7 月 29 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局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：《河北省唐山市丰润区人民法院协助执行通知书》复印件
- 附件五：《评估拍卖申请书》复印件
- 附件六：《房屋所有权证》复印件
- 附件七：《国有土地使用证》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：估价公司备案证书复印件
- 附件十二：估价人员资格证书复印件

唐山市 房权证 古冶区第 号 手机:4667

附
产权证

房屋所有权人	曹志忠 梁淑英		
共有情况	共同共有		
房屋坐落	古冶区林西镇北环路28号		
登记时间	2015年7月18日		
房屋性质	住宅		
规划用途	住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²) 其他
	1	82.65	61.8
土地状况	地号	土地取得方式	土地使用年限
		国有出让	70年

经办人: 陈久刚

换发单位 (盖章)

唐古尔 国用(2015)第1500164号

土地使用权人

顾永泉

座落

青浦区柘林镇区33楼2118号

地号

青浦1500164

地类(用途)

出让

取得价格

住宅

使用权类型

2013.6.19

住宅

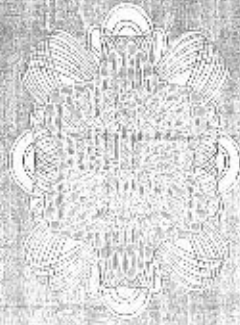
使用权面积

16.83 M²

分摊面积

16.83 M²

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。



人民政府(章)

2015年11月4日



登记机关



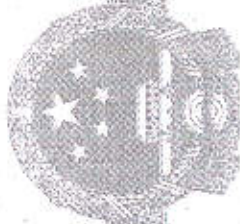
证书监制机关



1500164



估价对象利用现状照片



营业执照

统一社会信用代码

91130203799583197B



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、部
管信息。

(副本)

副本编号: 3 / 1



名称 河北神州惠泽房地产资产评估咨询有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 安禹文

经营范围 房地产价格评估、资产评估、土地价格评估及咨询、土地规划服务
(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)***

注册资本 叁佰万元整

成立日期 2007年01月04日

营业期限

住所 唐山路北区西山道34号雅园商务中心1-3-316室



登记机关

2020年11月5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：91130203799583197E

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：2024-12-17



发证机关：河北省住房和城乡建设厅

2021年12月18日

企业最新信息
可通过扫描二维码查询

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 provide real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00234849

姓名 / Full name

安鸿文

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130102197403100313

注册号 / Registration No.

1320110026

执业机构 / Employer

河北神州嘉泽房地产资产评估咨询
有限公司

有效期限 / Date of expiry

2023-4-22

持证人签名 / Holder's signature



1320110026



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 provide real estate appraisal practices and to sign on real estate appraisal reports.



No. 00234849

姓名 / Full name

袁月君

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130221198706147827

注册号 / Registration No.

13201150029

执业机构 / Employer

河北神州嘉泽房地产资产评估咨询
有限公司

有效期限 / Date of expiry

2025-12-25

持证人签名 / Bearer's signature

袁月君



13201150029