



永正评估

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：乐亭县汤家河镇葡萄庄子村平房三间处置司法
评估报告

委 托 方：河北省唐山市中级人民法院

受 托 方：唐山永正房地产评估有限公司

作 业 日 期：2019年4月25日至2019年5月5日

估价报告编号：唐永正报字[2019]第G028号

目 录

一、致委托方函.....	1
二、估价师声明.....	2
三、估价的假设和限制条件.....	4
四、房地产估价结果报告.....	5
五、附件.....	10

致委托方函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵单位委托，本公司秉着客观、公正、科学、独立的原则，按照公认的房地产估价方法、必要的估价程序，对位于乐亭县汤家河镇葡萄庄子村平房三间于价值时点2019年4月25日的市场价值进行评估。现将评估相关事项函告如下：

- 1、估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。
- 2、估价结果：乐亭县汤家河镇葡萄庄子村平房三间市场价值为 129636 元，
大写（人民币）：壹拾贰万玖仟陆佰叁拾陆元整
房地产单价：1662 元/m²

3、注意事项：以上内容摘自估价结果报告书，与结果报告书正文具有同等的法律效力。欲了解本评估项目的全面情况，请认真阅读该估价结果报告书全文。本评估报告有效期一年，

房地产估价机构法定代表人：



中国注册房地产估价师：



中国注册房地产估价师：



唐山永正房地产评估有限公司

2019年5月5日



估价师声明

我们郑重声明，在我们的知识和能力的最佳范围内：

1、估价报告中对事实的陈述是真实、完整和准确的。

2、估价报告中的分析、意见和结论，是我们自己公正的专业分析、意见和结论，但受到本估价报告中已说明的假设和限制条件的限制。

3、我们与本次估价的估价对象没有利害关系，也与有关当事人没有个人利害关系或偏见。

4、我们依照中华人民共和国国家标准《房地产估价规范》进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、我们参加此次评估的估价人员已对本估价报告中的估价对象进行了实地勘查。现场勘查对于隐蔽及难以接触的部分，依据委托方提供的资料进行估价、分析和判断，未能提供资料的部分不予揭示。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告中由委托方提供的相关资料，委托方应对其真实性负责，因资料有误或失实等造成估价结果错误的，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

8、本估价机构和估价人员不承担对估价对象的建筑结构内在质量、地基地质的隐蔽情况及其他需要专业鉴定的事项进行调查和评价的责任。

9、本估价报告的估价结果仅供委托方在本次估价日的下使用，不适用于其它目的，凡因委托人使用估价报告不当而引起的后果，本估价机构和估价人员不承担相应的责任。

10、委托方应合法使用本估价报告，未经本估价机构同意，委托方不得向与本估价目的无关的单位和人员提供。

11、估价报告未经委托方同意，本估价机构不得向其他单位和个人提供或公开。

12、本次估价仅为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不对权属问题负责。

13、当事人对本报告评估结论有异议时应当自收到报告之日起 10 日内提出复议。

14、本估价报告的解释权归本估价机构所有。

参加本次估价的注册房地产估价师：

中国注册房地产估价师：范建华（1320050050）

中国注册房地产估价师：王海青（1320100074）

唐山永正房地产评估有限公司

2019年5月5日



估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

- 1、委托方提供的资料合法，房地产产权人依法取得房地产。
- 2、估价时土地使用权和房产的坐落、用途、面积、结构、建成年代等数据以委托方提供的资料及现场勘查、调查资料为依据。
- 3、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和实地查勘完成之日的状况相同。
- 4、未经调查确认或无法调查确认的资料数据，在估价中未考虑。

（二）背离事实假设

涉执房地产处置司法评估不应考虑评估对象被查封以及原有的担保物权和其他优先受偿权情况，视为没有查封、未设立担保物权及其他优先受偿权的财产进行评估。

（三）未定事项假设

- 1、本估价报告以产权人不存在欠缴各项税费为假设前提。
- 2、本次估价结果以评估人员现场测量面积数据进行测算，如有测绘部门或具有测绘资格单位测量所得数据，应以测绘部门或具有测绘资格单位测量数据为准，并对估价结果进行相应调整。

二、估价的限制条件

- 1、本估价报告仅限于在本估价目的下有效期内正常使用。
- 2、未考虑因战争、地震等自然力和不可抗力对估价对象评估价值的影响。
- 3、未考虑特殊交易方式对估价对象评估价值的影响。
- 4、本估价报告提供的估价对象的价值为本次价值时点的市场价值，价值时点以后估价报告有效期内，估价对象的质量、性质、面积等影响价格的因素发生变化，并对估价对象的价值产生影响时，不能直接使用本估价报告。

唐山永正房地产评估有限公司

2019年5月5日



房地产估价结果报告

唐永正报字 [2019]第 G028 号

一、委托方

河北省唐山市中级人民法院

二、估价方

唐山永正房地产评估有限公司

法定代表人：高贵香

机构住所：唐山市路北区北新东道 13 号

估价资质等级：贰级

证书编号：冀建房估（唐）35 号

联系电话：0315-2858330

三、估价对象范围及状况

估价对象范围：乐亭县汤家河镇葡萄庄子村平房东三间；平房主体坐北朝南。经房地产估价人员现场勘查确认：估价对象维护状态较好，正常使用。

（一）物质实体状况

平房南外墙镶白色瓷砖，铝合金窗，入户白色防盗门，红色挑檐椽，房前水泥地面，屋内 600*600 黄色木纹地砖，白色瓷砖墙裙，红色踢脚线，墙面刷白，PVC 吊顶，北外墙水泥抹平，后院蓝色防盗门。

前院白色对开铁门，院墙水泥抹平，彩钢顶棚，石棉瓦顶双排柱养殖棚舍。

后院水泥预制板墙，石棉瓦顶双排柱养殖棚舍。

该住宅基础设施完善，达到“五通一平”通路、通电、供水、排水、通讯及场地平整。

（二）权益状况

估价对象权益状况如下：

房屋物权人：王延军

房屋坐落：乐亭县汤家河镇葡萄庄子村

房屋结构：混合结构

房屋总层数：1层

房屋建筑面积：78 m²

据汤家河镇主管土地部门工作人员口述，估价对象范围土地剩余使用期限为9年以上。

（三）区位状况

乐亭县位于河北省唐山市东南部，全县陆域面积1308平方公里，辖10镇、3乡和1个街道办事处，473个行政村，耕地面积95万亩，人口50万。

区位优势。位于京津唐秦四市环抱之中，内有京唐港，西邻曹妃甸，与辽东半岛、山东半岛遥相呼应，面向东北亚经济区，处在渤海湾和京津冀都市圈的重要地带。

交通发达。唐港铁路、迁曹铁路贯穿南北，唐港高速、沿海高速及省道平青大公路、滨海公路贯穿全境，滨海大道连通

唐山港京唐港区、曹妃甸港区两大港口。发达的交通条件，使乐亭具备了面向海洋、走向世界的现代经济发展基础。

资源丰富。旅游资源独特，李大钊纪念馆是全国首批百家爱国主义教育示范基地之一，李大钊故居为国家重点文物保护单位；姜各庄林场为国家级森林公园。新型能源资源可观，沿海风能可满足360万千瓦装机容量，全县年均日照近2600小时，具有推广太阳能光伏发电的优越条件。

发展空间广阔。拥有乐亭经济开发区、城区工业聚集区、汀流河工业园区和马头营物流园区“四大发展平台”，河北钢铁集团、旭阳化工集团、华能集

团、国电电力等一大批战略投资者相继落户，以精品钢铁、精细化工、装备制造、新型能源、港口物流、现代农业、海洋产业和特色旅游八大产业集群为主导的现代产业体系初步形成。

四、估价目的

为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

五、价值时点

2019年4月25日

六、价值定义

本次估价采用市场价值标准，即估价结果为价值时点时市场客观合理价格。

七、估价依据

- 1、《中华人民共和国城市房地产管理法》
- 2、《中华人民共和国土地管理法》
- 3、《中华人民共和国物权法》
- 4、《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》
- 5、《人民法院委托评估工作规范》
- 6、《房地产估价规范》GB/T50291-2015
- 7、《房地产估价基本术语标准》GB/T50899-2013
- 8、河北省唐山市中级人民法院司法评估委托书
- 9、唐山市中级人民法院司法技术委托书
- 10、本估价机构搜集的唐山市乐亭县房地产市场的有关资料
- 11、估价人员实地勘查及市场周边调查所获取的资料

八、估价原则

本次房地产估价在遵循独立、客观、公正总体原则的基础上，同时遵循以

下估价原则。

1、独立、客观、公正原则：即房地产估价机构、房地产估价师站在中立的立场上，评估出对各方当事人均是公平合理的价值。

2、合法原则：以估价对象的合法使用、交易、处置等为前提进行估价。

3、价值时点原则：估价结果是估价对象在价值时点的客观合理价格或价值。

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、最高最佳使用原则：即法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，能使估价对象产生最高价值的使用。

6、谨慎原则，又称稳健原则或保守原则：它是针对经济活动中的不确定性因素，在评估工作中保持谨慎小心的态度，充分估计到可能发生的风险和损失。

九、估价技术路线、方法和过程

（一）估价技术路线

1、接受委托后，充分认识估价事项、了解估价对象、估价目的、明确价值时点和估价对象的价值内涵；

2、确定估价对象价格形成的过程，拟定估价作业方案；

3、对估价对象进行仔细的实地现场勘测、遵循房地产估价原则、收集估价所需要的数据及资料并经市场调查等；

4、根据估价目的和所收集、掌握的资料，确定估价的测算过程和需要采用的估价方法；

5、依据估价方法计算确定估价结果。

（二）估价方法

估价人员认真分析所掌握的资料并实地调查，由于估价对象远离县城区，

周边市场交易案例匮乏，按照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过仔细分析，决定采取成本法进行估价。

（三）估价方法的操作步骤

经对估价对象实地勘查，按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料。

十、估价结果及其确定的理由

根据估价目的，估价人员在对估价对象的位置、环境、用途、现状、使用年限等影响其价值的因素进行综合考虑，采用成本法，经过周密细致的测算，最后确定估价对象乐亭县汤家河镇葡萄庄子村平房三间于价值时点 2019 年 4 月 25 日的市场价值为 129636 元，

大写（人民币）：壹拾贰万捌仟叁佰捌拾捌元。

房地产单价：1662 元/m²

十一、估价人

中国注册房地产估价师：范建华（1320050050）

中国注册房地产估价师：王海青（1320100074）

参加人员：范建华、王海青、张云淇、张梦培、余楠楠。

十二、估价作业日期

2019 年 4 月 25 日至 2019 年 5 月 5 日

十三、估价报告应用的有效期

本次估价报告应用的有效期自完成估价报告之日起一年。

十四、其他需要说明的问题

- 1、本评估报告一式陆份，复印无效。
- 2、本估价报告的最终解释权为我公司所有。

唐山永正房地产评估有限公司

2019 年 5 月 5 日

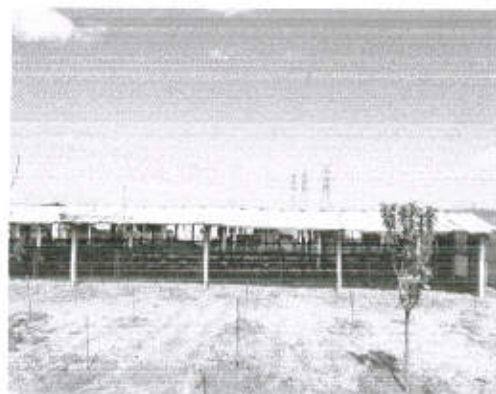
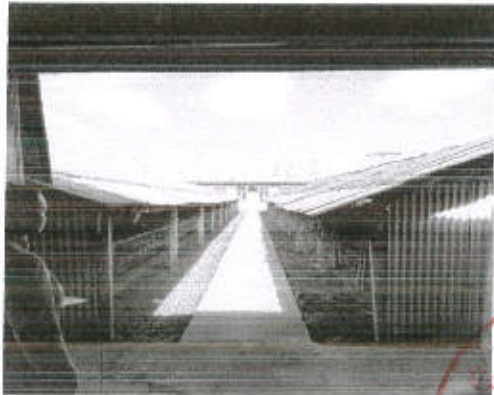
附件:

- 1、河北省唐山市中级人民法院司法评估委托书（复印件）
- 2、唐山市中级人民法院司法技术委托书（复印件）
- 3、估价对象位置图
- 4、估价对象实物照片
- 5、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 6、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 7、房地产估价师注册证书（复印件）

估价对象位置图



估价对象实物照片





营业执照

副本编号: 1-1

(副本) 统一社会信用代码 91130203554489047B

名称 唐山永正房地产评估有限公司
 类型 有限责任公司
 住所 唐山路北区北新东道13号
 法定代表人 高贵香
 注册资本 贰佰万元整
 成立日期 2010年05月11日
 营业期限
 经营范围 房地产估价及相关业务咨询、土地价格评估（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

7 2
年 月 日

提示: 营业执照应当置于经营场所醒目位置; 每年1月1日至3月31日提交年度报告; 发生即时公示的要及时公示, 逾期未公示的, 将被列入异常名录。

www.hebscztxyxx.gov.cn

中华人民共和国 房地产估价机构备案证书

REGISTRATION CERTIFICATE FOR REAL ESTATE APPRAISERS
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

机构名称：唐山永正房地产评估有限公司
法定代表人：高贵香
(执行事务合伙人)

住所：唐山市路北区北新东道13号

统一社会信用代码：91130203554489047B

备案等级：贰级

证书编号：冀建房估(唐)35号

有效期限：截至2021年5月15日



发证机关(公章处)

2018年5月16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. 00150686

姓名 / Full name

范建华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422431197708103717

注册号 / Registration No.

1320050050

执业机构 / Employer

唐山永正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2021-3-29

持证人签名 / 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. 00125432

姓名 / Full name

刘霞

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130228197410073321

注册号 / Registration No.

1320100074

执业机构 / Employer

唐山永正房地产评估有限公司

有效期至 / Date of expiry

2019-12-15

持证人签名 / Bearer's signature

