



永正评估

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：李伟名下位于滦南县万象天成小区 101-4-2302 号房产
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

注册房地产估价师：高贵香（注册号：1319970021）

张海波（注册号：1320190095）

作 业 日 期：2019 年 12 月 3 日至 2019 年 12 月 9 日

估价报告编号：唐永正报字[2019]第 G126 号

目 录

一、致委托方函.....	1
二、估价师声明.....	3
三、估价的假设和限制条件	5
四、房地产估价结果报告.....	7
五、附件	13

致委托方函

河北省唐山市中级人民法院：

受贵院委托，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，并结合估价经验和房地产市场情况，对贵院委托的估价对象进行客观、公正、合理的评估，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) 估价对象：滦南县万象天成小区 101-4-2302 号房产，建筑物总层数地上 26 层，地下 1 层，估价对象所在层为 23 层，框剪结构，建筑面积 92.89 m²，土地使用用途为住宅。

(3) 价值时点：2019年12月3日。

(4) 价值类型：市场价值。

(5) 估价结果：本公司根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验及市场影响因素，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点的评估价值为 594032 元整，大写（人民币）：伍拾玖万肆仟零叁拾贰元整。

房地产评估单价 6395 元/m²。

(6) 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12月9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目的下使用，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五日内提出复议。

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：

姓名	注册号	签名	签名日期
高贵香	1319970021	高贵香	2019.12.9.
张海波	1320190095	张海波	2019.12.9

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、估价对象在价值时点的价值为公开市场价格，假设有足够的买方和卖方，且双方信息充分、理性、平等自愿。
- 3、估价时假定估价对象本身具备市场性，无附带其他可能影响其价值的因素、限制等。
- 4、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。
- 5、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和房地产市场状况与实地查勘完成之日的状况相同。
- 6、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营业税及附加、增值税、房产税、土地使用税等税费为假设前提。
- 2、假定评估对象不存在物业费、供暖费、水电气费等相关费用欠缴。

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。

房地产估价结果报告

唐永正报字 [2019]第 G126 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：滦南县万象天成小区 101-4-2302 号房产。

（一）物质实体状况

建筑物外墙刷粉色及浅黄色涂料，总层数地上 26 层，地下 1 层，单元门为不锈钢防盗对开玻璃门，安装楼宇对讲系统，单元楼道铺 600*600 大理石地砖，墙面刷白，顶棚刷白。

估价对象所在层为 23 层，框剪结构，层高 2.9m，建筑面积 92.89 m²，入户门为暗红色防盗门，户型为两室两厅一厨一卫，塑钢窗，地暖，阳台封闭，室内地面、墙面及顶棚无装修。

该宗地内场地平整，基础设施完善，已达到“七通”，即通路、通电、通供水、通排水、通燃气、通暖气、通讯。

经房地产估价人员现场勘查，维护状态较好。

（二）权益状况

估价对象权益状况如下：

买受人：李伟；《商品房买卖合同》合同编号：唐滦南（2014）万象天成字第 174 号；坐落：滦南县万象天成小区 101-4-2302 号；房屋性质：商品房；用途：成套住宅；结构：框剪；地上 26 层，地下 1 层；所在层数 23 层；建筑面积 92.89 m²。

《国有土地使用证》：冀侷国用（2014）第 0167 号；取得方式：出让；规划用途：住宅；土地使用年限：2014 年 4 月 20 日至 2084 年 4 月 20 日。

（三）区位状况

滦南县位于河北省东北部，南临渤海，背靠京津，辖 16 个镇、1 个街道办事处、2 个省级经济开发区，县域面积 1482.6 平方公里，总人口 57.4 万人，是河北省率先发展的“11 县 9 区”之一，河北省首批中等城市建设试点之一。先后荣获全国文化先进县、全国奶业十强县、全国计划生育优质服务先进县、全国粮食生产先进县、全国特殊教育先进县、河北省省级卫生县城、河北省省级园林县城、河北省最大的海水工厂化养殖基地等荣誉称号。

经济发展强劲：河北省重点发展的沿海“11 县 9 区”之一，中国最具投资潜力特色魅力示范县 200 强之一，全国第二批智慧城市创建试点县。2018 年，全县实现地区生产总值 370 亿元，比上年增长 7%；完成固定资产投资 201.6 亿元，同比增长 12.5%；完成公共财政预算收入 12.66 亿元，同比增长 15%。

估价对象位于唐山市滦南县倂城县南大街南侧，友谊路东侧，建设路西侧，南环路北侧，周围有银行，滦南县第一幼儿园，滦南县第一实验小学，滦南县第三中学，滦南购物广场，西城商贸广场，金辉商城(和平路)，京东医院南院，滦南县医院等，交通便捷，四通八达。

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12月3日，同现场勘查日。

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鉴定委托书
- 9、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书
- 10、《商品房买卖合同》
- 11、本估价机构搜集的唐山市滦南县房地产市场的有关资料
- 12、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。

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

依据《房地产估价规范》及委托人提出的评估目的，结合估价对象性质和房地产交易情况，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，估价师认为对估价对象的评估可选用比较法和收益法，成本法及假设开发法不适用于本估价目下对估价对象进行评估。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象相比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值和价格的方法。

收益法：预测估价对象未来收益，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。

我公司估价人员对估价对象现场进行了勘查，认真分析所掌握的资料并对估价对象及邻近房地产进行实地勘查后，发现目前估价对象周边类似房地产租赁市场不活跃，租金较低，采用收益法进行测算不足以反映房产市场价值，所以估价人员认为对估价对象评估适合选用比较法。

（三）估价方法的操作步骤

1、经对估价对象的实地勘查，按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料；

2、对估价对象与可比实例进行各项因素比较，测算估价对象价值；

十、估价结果及其确定的理由

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，采用比较法，经过测算并结合估价经验与对影响房产市场价格因素进行的分析，最后确定估价对象李伟名下位于滦南县万象天成小区101-4-2302号房产于价值时点2019年12月3日的估价结果为594032元整，大写（人民币）：伍拾玖万肆仟零叁拾贰元整。

房地产评估单价 6395 元/m²。

十一、估价人

参加本次估价的中国注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
高贵香	1319970021	高贵香	2019.12.9.
张海波	1320190095	张海波	2019.12.9

参加本次估价人员：高贵香、张海波、范赫、王丽群。

十二、现场勘查日期

2019年12月3日至2019年12月3日

十三、估价作业日期

2019年12月3日至2019年12月9日

十四、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。

十五、其他需要说明的问题

1、本次评估采用市场法，因此房地产政策、市场供需状况等会随时间变化而发生变动，直接影响房地产市场价格，当房地产价格变化较快时，使用者需要对房地产价值进行及时重估，以规避风险。

2、本次评估报告所体现的估价结果未考虑法定优先受偿款对房地产价值的影响。

3、本次评估报告所体现的估价结果未扣除变现时所需支付的契税、增值税、所得税、交易手续费、拍卖佣金等费用。

4、本评估报告一式陆份，复印无效。

5、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12月9日



附件：

- 1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（复印件）
- 2、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书（复印件）
- 3、《商品房买卖合同》（复印件）
- 4、估价对象位置图
- 5、估价对象实物照片
- 6、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 7、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 8、房地产估价师注册证书（复印件）

编号: GF-2000-0171



商品房买卖合同

河北省建设厅
河北省工商管理局

监制

(20141002009)

商品房买卖合同

(合同编号: 唐滦南【2014】万象天成 字第174号)

根据
及其他不
上就买
第一
出
滦南县
编号为
权。【
土地使
冀儋
该

合同双方当事人:

出卖人: 唐山弘亚房地产开发有限公司

注册地址: 电厂路18号

营业执照注册号: 130224000005862

企业资质证书号: 冀建房开唐字第578号

法人代表人: 何绍红 联系电话: 0315-4500666

邮政编码: 063500

委托代理人: 地 址:

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【
】

邮政编码: 联系电话:

委托代理机构:

注册地址:

营业执照注册号:

法人代表人: 联系电话:

邮政编码:

买受人: 李伟

【本人】 【法定代表人】 姓名: 李伟 国籍: 中国

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【
】:

130224198411126511

地 址: 河北省唐山市滦南县程庄镇东霍各庄村5区36号

邮政编码: 063500 联系电话: 13801037285

【委托代理人】 【
】 姓名:

【身份证】 【护照】 【营业执照注册号】 【
】

地 址:

邮政编码: 联系电话:

年 4
出
万象
建设
建字
施
130
关
许
房
4
高

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律法规之规定，买受人和出卖人在平等、自愿、协商一致的基础上就买卖商品房达成如下协议。

第一条：项目建设依据。

出卖人以 出让 方式取得位于 滦南县南大街以南、友谊路以东 编号为 (42)-125/11 50 的地块的土地使用权。【土地使用权出让合同号】【土地使用权划拨批准文件号】【划拨土地使用权转让批准文件号】【国有土地使用证】为 冀侂国用(2014)第0167号

该地块土地面积为 37398.38 平方米，规划用途为 住宅，土地使用年限自 2014 年 4 月 20 日至 2084 年 4 月 20 日。

出卖人经批准，在上述地块上建设商品房，【现定名】【暂定名】 万象天成。

建设工程规划许可证号为

建字第130224201400034号

，施工许可证号为

130224S1405201。

第二条 商品房销售依据。

买受人购买的商品房为【现房】【预售商品房】。预售商品房批准机关为 滦南县住建局，商品房预售许可证号为 滦南房预售证第2014-018号。

第三条 买受人所购商品房的基本情况。

买受人购买的商品房(以下简称该商品房，其房屋平面图见本合同附件一，房号以附件一上表示为准)为本合同第一条规定的项目中的：

第 101#

【座】

4 【单元】【层】 2302 号房。

该商品房的用途为 成套住宅，属 框剪 结构，层高为 2.90 米，建筑层数地上 26 层，地下 1 层。

该商品房阳台是【封闭式】【非封闭式】。

该商品房【现房】【预售商品房】。

平方米, 其中, 套内建筑面积 74.07 平方米, 公共部位与公用房屋分摊建筑面积 18.82 平方米(有关公共部位与公用房屋分摊建筑面积【本条积构成说明见附件二】)。

第四条 计价方式与价款。

该商品房定价方式为 双方协议价。出卖人与买受人约定按下述第 1 种方式计算该商品房价款:

第一种、按【 建筑面积】【 套内建筑面积】计算:

(1)、该商品房单价为(人民 币) 每平方米 3487.50 元, 总金额(人民 币) 323954 元整。
叁拾贰万叁仟玖佰伍拾肆元零角零分
元整。

(2)、无。

第二种、按套(单元)计算:

(1)、该商品房总价款为(人民 币) , 总金额(人民 币) 0 元整。

大写¥
元整。

(2)、无。

上述房地产价格【 含】【 不含】办理房屋所有权证的费用。

除上述房地产价格外的代收费用:

(1)、出卖人根据 X 代收的 X 收取的

X , 收取标准为 X , 金额为(小写) X 元, (大写)

大写¥ X
元整。

(2)、出卖人根据 X 代收的 X 收取的

X , 收取标准为 X , 金额为(小写) X 元, (大写)

大写¥ X
元整。

第五条 面积确认及面积差异处理。

根据当事人选择的计价方式, 本条规定以【 建筑面积】【 套内建筑面

当事人
合同
商品
第 1
1、双
2、双
(1)正
(2)正
买受
还给买
息。
买受
内(含3
权归买
(含3%)
人双倍
面
因
第
买
1、
X
2、
X
3
5
1



【其他】
【广
福射供
阅】
【法
系
次录
【广
区域
】
【他项权利人】(签章):
经办人(签字):
____年____月____日

出卖人(签章):
【法定代表人】:
【委托代理人】:

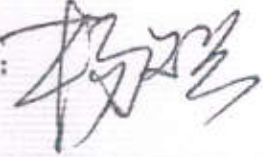
买受人(签章):
【法定代表人】:
【委托代理人】:

(签章)

(签章)

【法】 2014 年 10 月 2 日

2014 年 10 月 2 日

本合同执笔人(签字): 

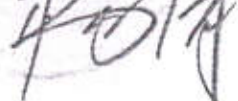
签于 弘亚广场接待中心

【他项权利人】(签章):

鉴证单位(签章):

【法定代表人】:

经办人(签字):

经办人(签字): 

____年____月____日

2014年10月8日

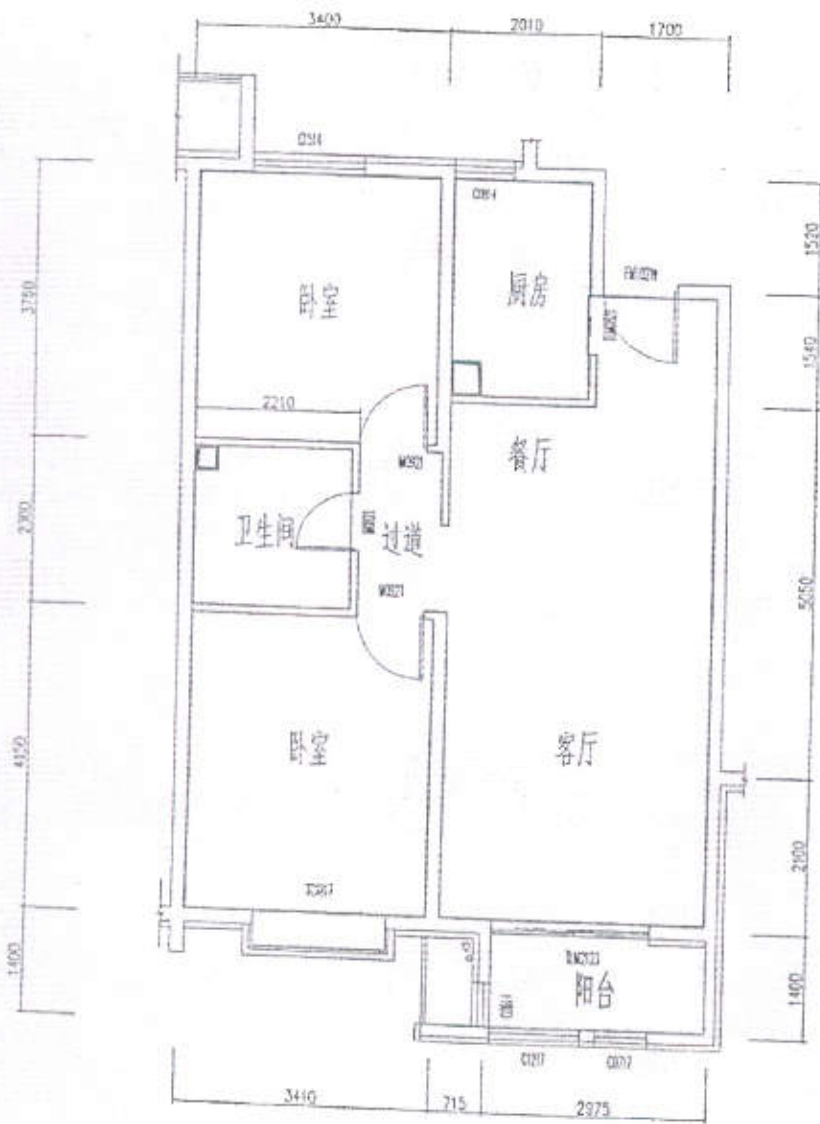
附件一: 房屋平面图

附件二
按照
销售面

出卖人



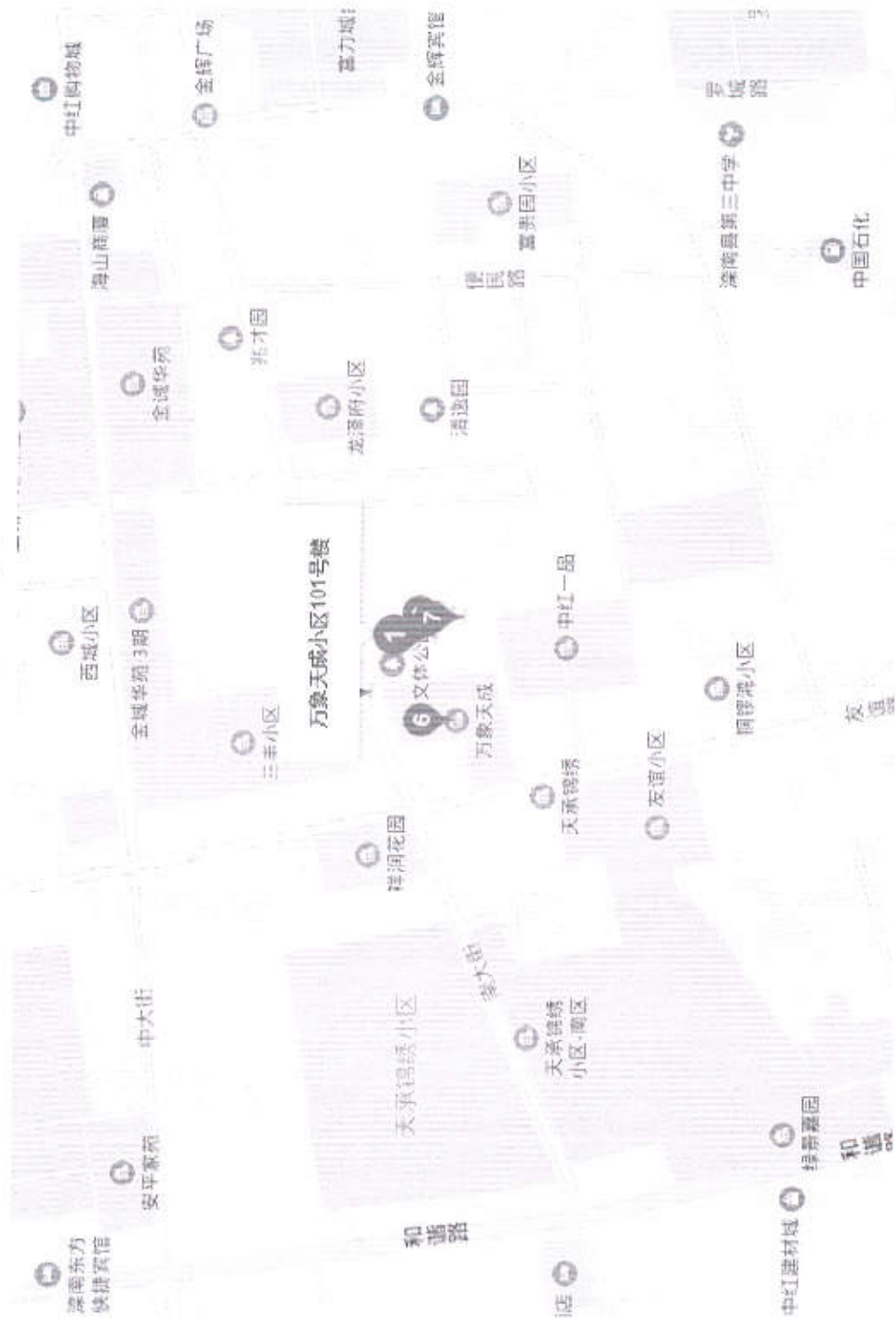
标准



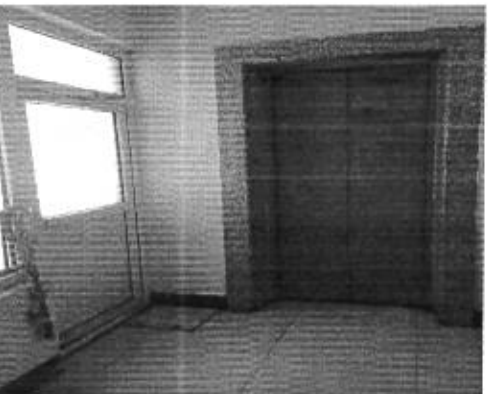
二十二至二十五层B1反户型

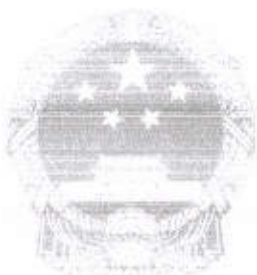
建筑面积	92.89平方米
备注: 最终产面积以产权面积核算部门数据为准, 本图标注仅供参考, 最终实施方案与本图会有差别。	

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
 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



提示:市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送年度报告。
发生即时信息的也要及时公示,逾期未公示的,将被列入异常名录。

www.hebhszcztxyxx.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：
(执行事务合伙人) 高贵香

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：截至2021年5月15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. 00196178



姓名 / Full name

高贵香

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130202195411220629

注册号 / Registration No.

1319970021

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

2022-11-12

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. 00179301

姓名 / Full name

张海波

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

130427197802261118

注册号 / Registration No.

1320190095

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

2022-7-4

持证人签名 / Bearer's signature

