

房地产估价报告

永正评估



估价项目名称：何淑英、胡国新名下位于唐山市丰润区5-118-1106房
产（证号：0200507116）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 张海波
作业日期：2019年10月24日至2019年10月31日
估价报告编号：唐永正报字[2019]第G093-1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，本公司本着客观、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) 估价对象：何淑英、胡国新名下位于唐山市丰润区5-118-1106房产，建筑物总层数21层，估价对象所在层为11层，框架结构，建筑面积175.31 m²；土地登记审批表中登记土地分摊面积15.81 m²，土地使用期限截止至2073年11月23日，土地使用用途为住宅。

(2) 估价目的：受河北省唐山市中级人民法院委托，评估估价对象的市场价值，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

(3) 价值时点：2019年10月24日，价值时点为现场勘查日。

(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2019年10月24日的估价结果为1587432元整，大写（人民币）：壹佰伍拾捌万柒仟肆佰叁拾贰元整。

房地产评估单价9055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:

中华人民共和国注册房地产估价师
姓名: 张海波
注册号: 1320190095
有效期: 至 2022年07月04日

中华人民共和国注册房地产估价师
姓名: 高贵香
注册号: 1319970021
有效期: 至 2020年6月18日

唐山永正房地产评估有限公司

2019年10月31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日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
张海波	1320190095	张海波	10.31
高贵香	1319970021	高贵香	10.31

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)财产之目的评估对象状况和房地产市场状况与实地勘查完成之目的状况相同。

- 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

涉及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。

(四) 依据不足假设

估价人员、申请执行人与唐山市中级人民法院执行局第四分局丰润执行大队主办人于估价基准日对估价对象进行现场勘察，由于被执行人不予配合，致使不能进入估价对象内部进行勘察，依据法释[2018]15号《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》第十八条之规定、《涉及房地产权处置司法评估指导意见》第十七条【实地勘察要求】，假定估价对象室内为

一般装修。

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格，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 G093-1 号

一、委托方

河北省唐山市中级人民法院

地址：唐山市路北区长宁西道 966 号

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：何淑英、胡国新名下位于唐山市丰润区 5-118-1106 房产。

(证号：0200507116)

(一) 物质实体状况

建筑物总层数 21 层, 估价对象所在层数为 11 层, 框架结构, 建筑面积 175.31 m²; 建筑物外墙 1-3 层贴白色瓷砖, 4-21 层外墙刷橘红色涂料, 楼道铺 400*400 地砖, 瓷砖踢脚线, 单元门为古铜色防盗门, 单元楼门口铺地砖, 不锈钢楼梯扶手, 入户门为红棕色防盗门。

该宗地基础设施完善, 场地平整, 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：

《房屋所有权证》证号：唐房权证丰润区字第 0200507116 号

房产权利人：何淑英 胡国新

房地坐落：唐山市丰润区 5-118-1106

所在层/总层数：11/21

房屋建筑面积：175.31 m²

规划用途：住宅

《土地登记审批表》编号：2007 编号：2120

土地使用面积：15.81 m²

土地用途：住宅

使用期限：2006 年 11 月 28 日至 2073 年 11 月 23 日

截止至价值时点，估价对象存在他项权利

(三) 区位状况

丰润区是河北省唐山市市辖区，位于河北省东部、华北平原东北部、燕山

山脉南麓，地处京津冀城市群腹地。东邻路北区、开平区、滦县，南接丰南区、

天津市宁河区，西连玉田县，北靠遵化市、迁西县，总面积 1152.78 平方公里。

丰润依山傍水，北部为燕山余脉，中部为平原，西南部为湿地。属暖温带

大陆性季风气候，地处华北与东北通道的咽喉要地，地理位置优越，交通便利。

唐山三女河机场坐落于本区境内。京哈铁路、京哈铁路、北京—哈尔滨高速公

路、长深高速公路、102 国道、112 国道、省道唐通公路穿境而过，陡河、还乡

河、泥河等河流流经境内。

丰润地处京、津、唐、秦腹地，西距北京 120 千米，西南距天津 130 千米，

东距秦皇岛 120 千米，南距唐山中心区 22.5 千米，地理位置优越，交通便利，

自古就有“幽燕之门户，辽海之襟喉，神京之肘腋”之称。当今，这里已发展成为

连接东北、华北的重要通道。公路四通八达，102、112 两条国道和京沈高速公路、津唐高速公路、唐山东外环高速公路、西外环高速公路在境内连接。

铁路纵横交错，京秦铁路、京山铁路、唐遵铁路横跨城区，境内设有二级铁路货运编组站和三级铁路客运站；水路运输便利，距京唐港 130 千米，境内还坐落军地两用机场。发达的路网框架，构成了丰润独特的立体交通格局。

估价对象位于丰润区人民路东侧，幸福道南侧，林荫路西侧，曹雪芹东道北侧，附近有北方购物广场、丰润区第二人民医院妇幼保健院、唐山市平安路小学，中国农业银行、中国工商银行、中国光大银行等多家金融机构，属于繁华地段，交通十分便捷。

四、估价目的

受河北省唐山市中级人民法院委托，评估估价对象的市场价值，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 10 月 24 日，价值时点为现场勘查日。

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评估委托书

9、唐山市中级人民法院执行局第四分局司法技术委托书

10、《房屋所有权证副本》

11、《土地登记审批表》

12、本估价机构搜集的唐山市丰润区房地产市场有关资料

13、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

按照评估目的的要求，评估人员依据评估对象为住宅且此类房地产市场交易活跃的特点并结合现场勘查情况，决定采用比较法进行估价，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。

(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地产市场价格因素进行的分析，最后确定估价对象何淑英、胡国新名下位于唐山市丰润区5-118-1106房产(证号:0200507116)房产于价值时点的总价值为1587432元整，大写(人民币)：壹佰伍拾捌万柒仟肆佰叁拾贰元整。

房地产单价：9055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
张海波	1320190095	张海波	2019.10.31
高贵香	1319970021	高贵香	2019.10.31

参加本次估价人员：范赫、王丽群

十二、估价作业日期

2019年10月24日至2019年10月31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10月31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、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书 (复印件)
- 3、《房屋所有权证副本》 (复印件)
- 4、《土地登记审批表》 (复印件)
- 5、估价对象位置图
- 6、估价对象实物照片
- 7、房地产估价机构营业执照 (复印件)
- 8、房地产估价机构备案证书 (复印件)
- 9、房地产估价师注册证书 (复印件)

中华人民共和国
房屋所有权证副本

01

唐		房屋座落		房屋所有权人		房屋注册号		唐	
13087		何淑英		13087		00285019		唐	
填发日期		2005		编号		00285019		唐	
年 月 日		2005		13087		00285019		唐	
房屋座落		房屋座落		房屋座落		房屋座落		房屋座落	
5-118-1106		5-118-1106		5-118-1106		5-118-1106		5-118-1106	
房屋座号		房屋座号		房屋座号		房屋座号		房屋座号	
118		118		118		118		118	
房屋幢号		房屋幢号		房屋幢号		房屋幢号		房屋幢号	
1106		1106		1106		1106		1106	
房屋结构		房屋结构		房屋结构		房屋结构		房屋结构	
框架		框架		框架		框架		框架	
房屋层数		房屋层数		房屋层数		房屋层数		房屋层数	
21		21		21		21		21	
房屋所在层数		房屋所在层数		房屋所在层数		房屋所在层数		房屋所在层数	
11		11		11		11		11	
房屋建筑面积		房屋建筑面积		房屋建筑面积		房屋建筑面积		房屋建筑面积	
175.31		175.31		175.31		175.31		175.31	
房屋用途		房屋用途		房屋用途		房屋用途		房屋用途	
住宅		住宅		住宅		住宅		住宅	
共有房屋		共有房屋		共有房屋		共有房屋		共有房屋	
共有房屋		共有房屋		共有房屋		共有房屋		共有房屋	
房屋性质		房屋性质		房屋性质		房屋性质		房屋性质	
土地证号		土地证号		土地证号		土地证号		土地证号	
使用期限		使用期限		使用期限		使用期限		使用期限	
年 月 日至		年 月 日至		年 月 日至		年 月 日至		年 月 日至	
设定其他权利摘要		设定其他权利摘要		设定其他权利摘要		设定其他权利摘要		设定其他权利摘要	
权利人		权利人		权利人		权利人		权利人	
权利种类		权利种类		权利种类		权利种类		权利种类	
权利范围		权利范围		权利范围		权利范围		权利范围	
权利价值		权利价值		权利价值		权利价值		权利价值	
设定日期		设定日期		设定日期		设定日期		设定日期	
约定日期		约定日期		约定日期		约定日期		约定日期	
注销日期		注销日期		注销日期		注销日期		注销日期	
附		附		附		附		附	
来源: 商品房(住宅)(买卖)		来源: 商品房(住宅)(买卖)		来源: 商品房(住宅)(买卖)		来源: 商品房(住宅)(买卖)		来源: 商品房(住宅)(买卖)	
价值: 333464.00元		价值: 333464.00元		价值: 333464.00元		价值: 333464.00元		价值: 333464.00元	
经办人: 孟德英		经办人: 孟德英		经办人: 孟德英		经办人: 孟德英		经办人: 孟德英	
图幅号:		图幅号:		图幅号:		图幅号:		图幅号:	
比例尺 1:		比例尺 1:		比例尺 1:		比例尺 1:		比例尺 1:	

孟德英 孟德英

112060302



年 月 日





人民政府



土地登記 審批表

2012.12.20 簽名

第

发证 批准 机关 意见 意见	申请人：[模糊] 日期：2007年11月21日  
上市 批准 机关 意见 意见	申请人：[模糊] 日期：2007年11月21日  [模糊文字] [模糊文字]
初 审 意 见	申请人：[模糊] 日期：2006年12月26日  意见：[模糊] 面积：[模糊]平方米，用途为住宅。经审查，拟同意 期限：67年（2006.11.28 - 2073.11.28） 原土地使用者：[模糊] 第071号国有土地使用权转让申请审批书，由 该宗地系国有土地，根据唐土转字〔2007〕

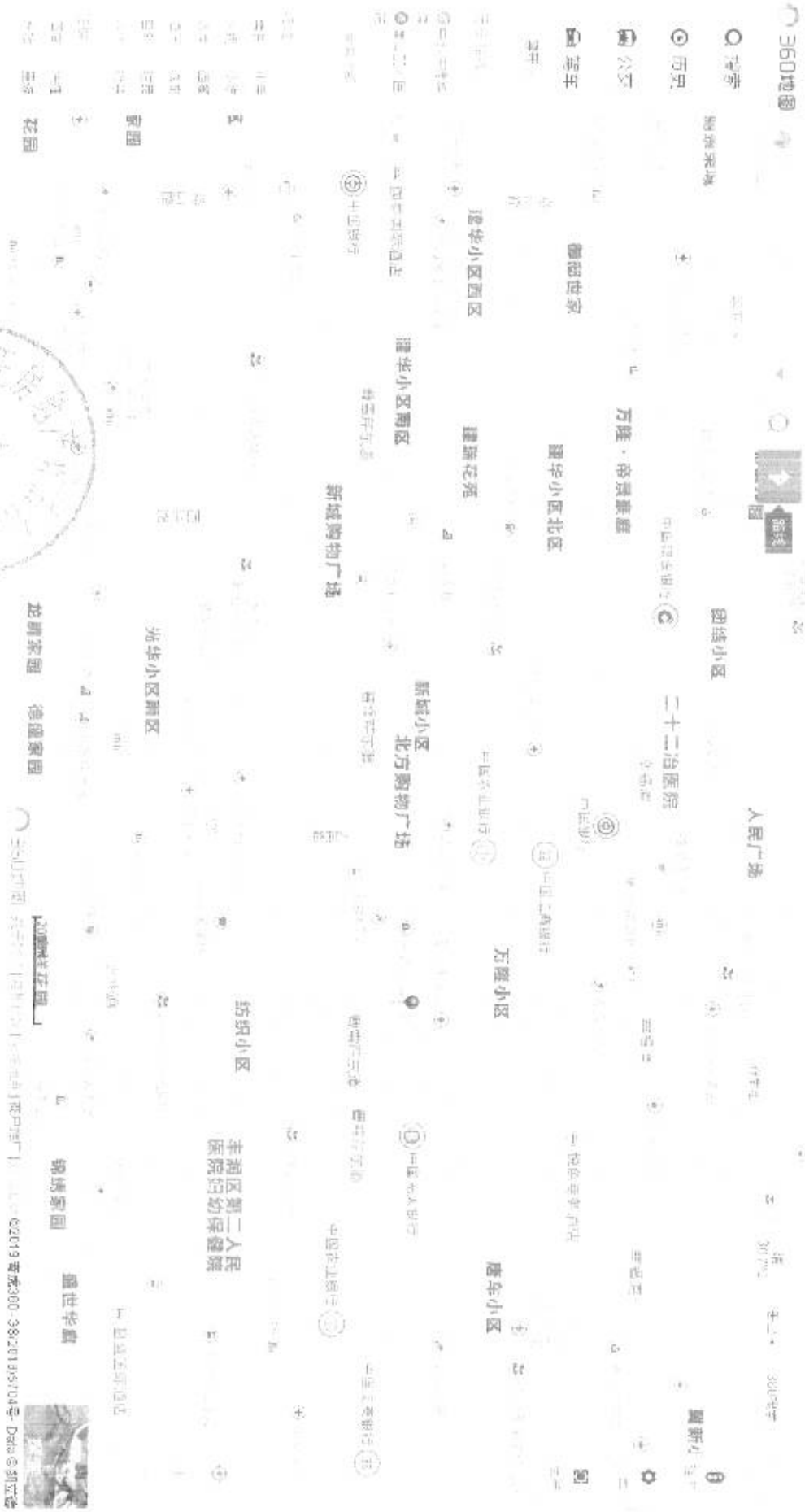
其他情况

调查情况

土地使用者 (所有者)	何家英 (盖章)	单位性质	个人
通讯地址		主管部门	
土地座落	李河村 F-118-1106	图号	10-70-21-14
地号	12-152-65	农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积 (亩)	
其中地类面积			
土地用途	耕地	其中	园
		其中	林
耕地	旱地	牧	草
		居	民
耕地	水田	其	中
		其	中
耕地	其他	其	中
		其	中
耕地	其他	其	中
		其	中
耕地	其他	其	中
		其	中
城、镇、村土地 (含宅基地) 使用权面积 (平方米)			
土地用途	其中	其中	建筑占地
		其中	建筑占地
土地用途	其中	其中	建筑占地
		其中	建筑占地
土地用途	其中	其中	建筑占地
		其中	建筑占地
土地用途	其中	其中	建筑占地
		其中	建筑占地
地、镇、村土地 (含宅基地) 使用权面积 (平方米)			
土地用途	其中	其中	建筑占地
		其中	建筑占地
土地用途	其中	其中	建筑占地
		其中	建筑占地
土地用途	其中	其中	建筑占地
		其中	建筑占地
地、镇、村土地 (含宅基地) 使用权面积 (平方米)			
地上物类别及权属			
四号: 何家英 张改房地产权有限公司 中国银行			



估价对象位置图

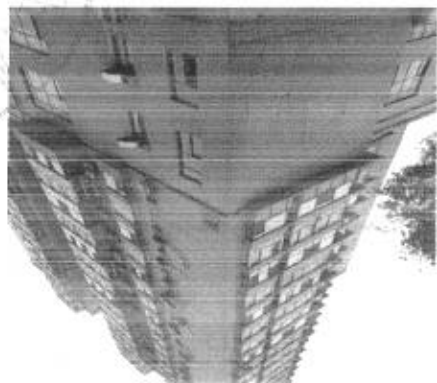
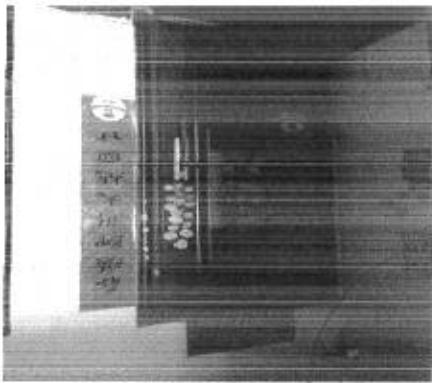
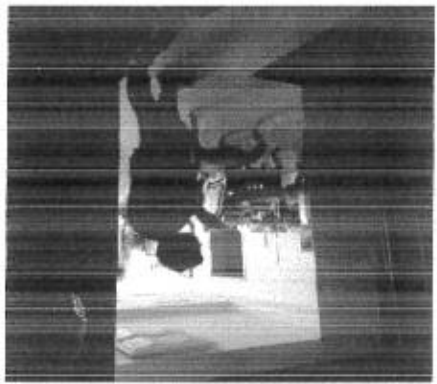
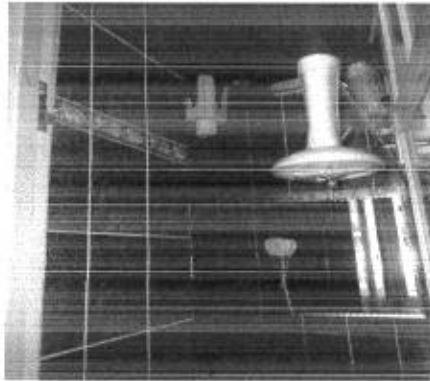


360地图 路线 人民广场 新城小区 建华小区 万隆·帝景豪庭 德邻世家 建华小区西区 建华小区南区 建华小区北区 新城小区 北方购物广场 万隆小区 唐车小区 纺织小区 龙湖区第二人民医院 铜墙家园 盛世华城

200米范围

360实景 实景 实景 实景 实景 实景 实景 实景 实景 实景

02019 青成380-38/2019/5/04号-Data 6 实景



估价对象实物照片

提示: 本证(每年1月1日至12月31日)有效, 有效期内发生即时交易的时间及地点、逾期未交易的时间, 均列入异常名录。
www.tchscztxxxx.gov.cn



登记机关
2018



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)***



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

副本编号: 1-1
(副)统一社会信用代码 91130203554489047B

营业执照



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



发证机关(公章)

2018年5月16日





住房和城乡建设部
中华人民共和国住房和城乡建设部
住房和城乡建设部颁发
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
The 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. 00183022



住房和城乡建设部
中华人民共和国住房和城乡建设部
住房和城乡建设部颁发
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.

唐山水正房地产评估有限公司
有效期限 / Validity
2023-7-4
持证人姓名 / Bearer's name

注册编号 / Registration No.
130422197802261118
身份证号 / ID No.
性别 / Sex
男
姓名 / Full name
张海波



唐山水正房地产评估有限公司
有效期限 / Validity
2020-6-18
持证人姓名 / Bearer's name

执业机构 / Employer
唐山水正房地产评估有限公司
注册编号 / Registration No.
1319970021
身份证号 / ID No.
130202195411220629
姓名 / Full name
高费香

