



永正评估

房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：滦州市新城光明花园 1 号楼西 2 门 4 层西户房地
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

作 业 日 期：2019 年 4 月 24 日至 2019 年 4 月 27 日

估价报告编号：唐永正报字[2019]第 G017 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.....	6
五、附件.....	12

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，对位于滦州市新城光明花园1号楼西2门4层西户房地产于价值时点2019年4月24日的市场价值进行评估。现将评估相关事项函告如下：

1、估价日的：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：滦州市新城光明花园1号楼西2门4层西户房地产市场价值为1089983元整，

大写（人民币）：壹佰零捌万玖仟玖佰捌拾叁元整

房地产单价：5983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：

中华人民共和国注册房地产估价师

姓名：范建华
注册号：1320050050
有效期：至2021年3月29日

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：王海青
注册号：1320100074
有效期：至2019年12月15日

唐山永正房地产评估有限公司

2019年4月27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 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4月27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日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4月27日



房地产估价结果报告

唐永正报字 [2019]第 G017 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

滦州市新城光明花园 1 号楼西 2 门 4 层西户房地产，房屋总层数 6 层，砖混结构，规划用途住宅，建筑面积 182.18 m²，套内建筑面积 162.54 m²，分摊共有面积 19.64 m²。

（一）物质实体状况

单元门为蓝色防盗门，水泥地面，楼体外墙 1-2 层贴黑色瓷砖，3-6 层外墙刷黄色涂料。该估价对象楼道水泥地面，入户门为蓝色防盗门，室内为跃层，分楼上楼下，木质楼梯扶手，楼梯踏步铺浅色地砖。

楼下两室两厅一厨一卫。客厅地面 600*600 浅色地砖，石膏板吊顶，墙面刷白；卧室地面 600*600 浅色地砖，套装门，塑钢窗，屋顶、墙面刷白；阳台地面 600*600 浅色地砖，墙面为 300*200 白色瓷砖，塑钢窗，PVC 吊顶；厨房塑钢推拉隔断，地面 250*250 浅色地砖，墙面 300*200 白色瓷砖，塑钢窗，PVC 吊

顶；餐厅地面 600*600 浅色地砖，石膏板吊顶；卫生间黄色木门，地面 250*250 浅色地砖，墙面 300*200 白色瓷砖，PVC 吊顶。

楼上两室一厅一卫。客厅地面 600*600 浅色地砖，墙面刷白，石膏板吊顶；卧室地面 600*600 浅色地砖，屋顶、墙面刷白；阳台地面 600*600 浅色地砖，墙面为 300*200 白色瓷砖，塑钢窗，PVC 吊顶；卫生间地面 250*250 浅色地砖，墙面 300*200 白色瓷砖，PVC 吊顶；露台：地面 300*300 黄色地砖，铁艺围栏。

估价对象基础设施完善，达到“七通一平”：通路、通电、供水、排水、通暖气、通燃气、通讯及场地内平整。

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。

（二）权益状况

估价对象权益状况如下：

房屋所有权人：韩井春

权利人类型：企业

房屋坐落：滦县新城光明花园 1 号楼西 2 门 4 层西户

房屋结构：砖混

总层数（地下层数）：6/0

房屋建筑面积：182.18 m²

套内建筑面积 162.54 m²

分摊共有建筑面积 19.64 m²

规划用途：住宅

土地使用权类型：出让

土地使用权面积：34.63 m²

土地使用期限：2008 年 3 月 30 日至 2070 年 9 月 17 日止

（三）区位状况

滦州市地处冀东燕山南麓、滦河西畔。全市地势北高南低，西北、东北为低山丘陵；中部、南部为滦河冲积平原，地势平坦；其地理位置在唐山市东部，东与卢龙县、昌黎县隔滦河相望，南与滦南县相接，西邻丰润、古冶、开平三区，北靠迁安市及迁西县。

2016年，根据土地变更调查成果，滦州市土地面积为102721.08公顷。农用地79734.86公顷，其中耕地56275.63公顷；建设用地19562.08公顷，其中城镇村及工矿用地17965.77公顷；未利用地3424.14公顷。

辖区内矿产资源丰富，已探明储量的矿产资源有20多种，其中铁矿储量最大，总储量达29亿吨，为滦州市经济社会的快速发展提供了有力的资源保障。

估价对象位于建华北路东侧，胜利西路南侧，安康北路西侧，人民西道南侧北，附近有中信银行，河北省滦州市第三中学、滦州市体育中心、滦县妇幼保健院等，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4月24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、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书
- 10、《房屋登记簿》
- 11、《土地登记申请书》
- 12、《土地登记审批表》
- 13、《土地所有权证》
- 14、本估价机构搜集的滦州市房地产市场的有关资料
- 15、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

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。

（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

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，采用比较法，经过周密细致的测算，

最后确定估价对象滦州市新城光明花园1号楼西2门4层西户房地产于价值时点的总价值为1089983元整，

大写（人民币）：壹佰零捌万玖仟玖佰捌拾叁元整

房地产单价：5983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24日至2019年4月27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4月27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、《房屋登记簿》（复印件）
- 4、《土地登记申请书》（复印件）
- 5、《土地登记审批表》（复印件）
- 6、《土地所有权证》（复印件）
- 7、估价对象位置图
- 8、估价对象实物照片
- 9、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 10、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 11、房地产估价师注册证书（复印件）



编号：深政转(2008)539号

土地登记申请书



复印件与原件一致
河北省唐山市中级
人民法院执行员：何学华



转让者(人、方) _____

通讯地址 滦县新城军器街陈保合楼 _____

受让者(人、方) 韩春 _____

通讯地址 滦县新城 _____

2008年3月30日

申请登记的类型		转让者(人、方)		受让者(人、方)								
申请人	法定代表人姓名	单位名称		法定代表人姓名	单位名称							
	单位名称	单位性质		单位性质	个人							
	单位性质	主管部门		主管部门								
	主管部门	企业										
土地座落		滦县光明花园小区 1 "楼 2 门 4-3 户										
权属性质		国有土地使用权		使用期限	62 年							
使用权类型		出 让		终止日期	2070 年 9 月 1							
农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积 (平方米、公顷)												
申请登记内容	其中地类面积											
	土地总面积	耕 地	其 中		园 地	林 地	牧 草 地	居 工 矿 用 地 及 民 点	其 中		交 通 用 地	水 域
			旱 地	水 田					宅 基 地	企 业 用 地 建 设		
	城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)											
	独使	面 积		m ²		土地用途		住宅				
	自用	其中: 建筑占地				建筑物类型						
	共用	面 积		869.437 m ²		申报建筑物权属						
	有使	其分	面 积		3463 m ²		申报地价					
			中摊	建筑占地								
	他项权利											
变更简要说明												
申请登记的依据	1、国有土地使用权转让合同书 2、国有土地便条以转让申请审批书 3、平面图 4、原土地使用证号: 滦政转国用(2000)字第 143 号 滦国土转字(2008)第 212 号											

复印件与原件一致
 河北省唐山市中级
 人民法院执行员 白可敬 4

北

见平面图

复印件与原件一致
 河北省唐山市中级人民法院执行员：[Signature]

四

东至：道

南至：道

字

西至：胡同

北至：道

备

注

图号

地号

东明花园工程房屋工程土地平面图

建筑面积之 220 10.00m² 土地面积 3337.51 2833
 某面积之 100 10.00m² 土地面积 3337.51 2833



	X	Y
J1	102429.040	387663.210
J2	102448.913	387751.283
J3	102406.101	387770.329
J4	102417.111	387661.255

复印件与原件一致
 河北省唐山市中级
 人民法院执行员：何家忠

东明花园工程房屋工程土地平面图
 该图是根据...
 土地面积...
 建筑面积...
 土地用途...
 规划条件...
 其他事项...

005

编号：滦政转 (2008) 1539 号

土地登记 审批表

复印件与原件一致
河北省唐山市中级
人民法院执行员：[Signature]

滦 县 人民政府

2008 年 3 月 30 日



0.6

转让者(人、方)		受让者(人、方)	
法定代表人姓名	单位名称	法定代表人姓名	单位名称
单位名称	单位性质	单位性质	个人
主管部门	主管部门	主管部门	
通讯地址	滦县新城综合楼三楼	通讯地址	滦县新城
土地座落	滦县光明花园小区1号楼2门401户		
图号		地号	

基本情况调查结果	农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积(平方米、公顷)										
	其中地类面积										
	土地总面积	耕地	其中 旱地 水田		园地	林地	牧草地	居民点及工矿用地	其中 宅基地 企业建设用地		交通用地

城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)				
独使自用	面积	m	土地用途	住宅
	其中:建筑占地		土地等级	壹级
共有	面积	869.67 m	权属性质	国有土地使用权
使权	其中:建筑占地	34.63 m	使用权类型	出让
			使用期限	15年
	甲报建筑物权属		终止日期	2070年1月1日
	建筑物类型		标定地价	
	建筑容积率		申报地价	
	建筑密度			

复印件与原件一致
 河北省唐山市中级
 人民法院执行员: 何爱红

土地权属来源证明、日期文件

- 1、原土地使用者: 滦县光明物业管理有限责任公司
- 2、原土地使用证号: 滦政转国用(2000)字第143号
- 3、原证签发时间: 二〇〇三年六月十八日

他权
项利

审查
人员
初审
意见

郭井春 于2008年3月30日以转让方式取得国有土地使用权，期限为：62年（自2008年3月30日至2070年9月17日），面积为：34.63 m²，用途为住宅用地。

该宗地权源合法，界址清楚，面积准确。

拟准予登记

审查人：郭静

2008年4月17日

土地
审查
意见
机关

复印件与原件一致
河北省唐山市中级
人民法院执行员：[Signature]

负责人：[Signature] (公章)

2008年6月7日

发批
证准
机关
意见

[Signature]

负责人： (公章)



08年4月8日

建筑总面积: 115.54m² 总建筑面积: 37.7m²
 建筑总面积: 194.96m² 总建筑面积: 57.06m²

复印件与原件一致
 河北省唐山市中级
 人民法院执行员: 何爱华



	X	Y
J1	402429.640	387663.210
J2	402418.973	387731.283
J3	402406.504	387729.329
J4	402417.171	387661.256

建筑总面积: 101.48m² 总建筑面积: 19.19m²
 建筑总面积: 100.22m² 总建筑面积: 19.19m²
 建筑总面积: 102.50m² 总建筑面积: 19.48m²
 建筑总面积: 100.47m² 总建筑面积: 19.10m²
 建筑总面积: 106.86m² 总建筑面积: 20.31m²
 建筑总面积: 106.61m² 总建筑面积: 20.37m²
 建筑总面积: 184.61m² 总建筑面积: 35.10m²
 建筑总面积: 182.18m² 总建筑面积: 34.63m²
 建筑总面积: 182.76m² 总建筑面积: 34.74m²

建筑总面积: 4574.967m²
 总建筑面积: 869.637m²
 总建筑面积: 0.1908596
 总建筑面积: (住宅部分)
 建筑总面积: 44.59m² 总建筑面积: 17.36m²
 建筑总面积: 93.53m² 总建筑面积: 17.74m²
 建筑总面积: 93.58m² 总建筑面积: 17.79m²
 建筑总面积: 94.97m² 总建筑面积: 19.00m²
 建筑总面积: 93.59m² 总建筑面积: 17.75m²



估价对象位置图

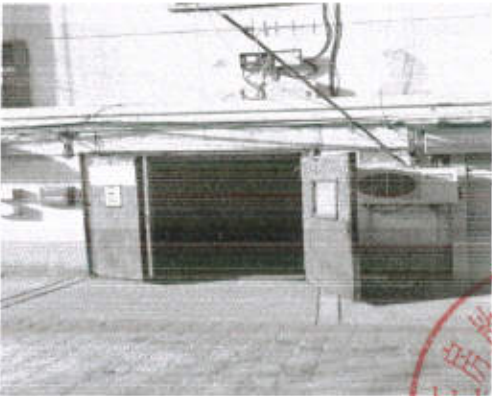


光明花园



永正房产评估有限公司
 中国建设银行
 永正房产评估有限公司
 永正房产评估有限公司

估价对象实物照片





上海中原地产
1302



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



提示: 营业执照应当悬挂于经营场所, 未经核准不得随意变更, 发生即时变更的也要及时公示, 否则未公示的, 变更内容无效。

www.hicbscztxyxx.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
有效期至：截至2021年5月15日



发证机关(公章)

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. 00125400

姓名 / Full name

身份证件号码 / ID No.

130228197410073334

注册号 / Registration No.

1320108074

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

