



永正评估

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：李志刚所属位于滦县新城体育里低层住宅楼
C号东2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8月20日至2019年8月26日

估价报告编号：唐永正报字[2019]第G033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.....	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，对李志刚所属位于滦县新城体育里低层住宅楼C号东2户房地产于价值时点2019年8月20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：滦县新城体育里低层住宅楼C号东2户房地产市场价值为

3225340元整

大写（人民币）：叁佰贰拾贰万伍仟叁佰肆拾元整

房地产单价：11963元/m²

储藏室单价：5500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8月26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：

中国注册房地产估价师：高贵香（1319970021）

中国注册房地产估价师：张海波（1320190095）

唐山永正房地产评估有限公司

2019年8月26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。

房地产估价结果报告

唐永正报字 [2019]第 G033 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

滦县新城体育里低层住宅楼 C 号东 2 户

（一）物质实体状况

估价对象院门为白色对开不锈钢防盗门，砖混结构门楼贴深红色墙砖，安装楼宇对讲，不锈钢护栏，院内地面铺花岗岩石材地砖，楼梯踏步铺花岗岩石材地砖，汉白玉楼梯栏杆及扶手，院内门斗为单面坡屋顶，深红色水泥瓦，大理石装饰石柱。

该建筑物总层数 3 层，砖混结构，两面坡屋顶，深红色水泥瓦，外墙装饰白色条形砖；入户门为深红色防盗门，一层为储藏室，二层至三层为住宅。

一层储藏室室内布局为一室一厅一厨。卧室装饰为深红色套装门，800*800 浅色地砖，300*450 白色墙砖，集成吊顶，铝合金材质玻璃窗设不锈钢护栏；大厅地面铺 800*800 浅色地砖，铝合金材质玻璃窗设不锈钢护栏，黄色亚克力板

墙面装饰，顶棚刷白；厨房为车库改造而成，室内是深红色防盗门，800*800 浅色地砖，黄色亚克力板墙面装饰，顶棚刷白，室外安装白色卷帘门；

二层住宅室内布局为二室一厅一卫。卧室装饰为深红色套装门，800*800 浅色地砖，铝合金材质玻璃窗设不锈钢护栏，墙面、顶棚刷白；大厅地面铺 800*800 浅色地砖，铝合金材质玻璃窗设不锈钢护栏，墙面刷白，石膏板二级吊顶；卫生间钛镁合金框推拉玻璃门，300*300 浅色地砖，300*450 白色墙砖，集成吊顶。

三层住宅室内布局为四室一厅一卫，卧室装饰为深红色套装门，800*800 浅色地砖，铝合金材质玻璃窗设不锈钢护栏，墙面、顶棚刷白；卫生间 300*300 浅色地砖，300*450 白色墙砖，集成吊顶。

室内楼梯踏步铺深红色大理石地砖，黄色亚克力板墙裙，深红色木质楼梯栏杆扶手，其它墙面及顶棚刷白。

估价对象基础设施完善，达到“七通”：通路、通电、供水、排水、通暖气、通燃气、通讯。

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：

《房屋所有权证》 房权证证号：滦私房权证新城字第 30252 号

房屋所有权人：李志刚

产别：私产

房屋坐落：体育里小区低层住宅楼 C 号东 2 户

房屋结构：混合结构

总层数/所在层数：3/2、3

房屋建筑面积：220.26 m²

套内建筑面积:211.71 m²

共有分摊建筑面积:8.55 m²

设计用途: 住宅

储藏室建筑面积:107.34 m²

储藏室套内建筑面积:103.07 m²

储藏室共有分摊建筑面积:4.27 m²

设计用途: 储藏室

建成年份: 2006

《土地使用权证》土地使用权证证号: 滦政转国用(2008)第 697 号

土地使用权类型: 出让

地类(用途): 住宅用地

土地使用权面积: 142.3 m²

土地使用期限: 2070 年 1 月 26 日

(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,人民西道南侧,安康北路西侧,光明道北侧,附近有中国邮政储蓄银行滦州支行、中国工商银行滦州支行、滦州市实验三小、

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，最后确定估价对象李志刚所属位于滦县新城体育里低层住宅楼 C 号东 2 户房地产于价值时点 2019 年 8 月 20 日的市场价值为 3225340 元整

大写（人民币）：叁佰贰拾贰万伍仟叁佰肆拾元整

房地产单价：11963 元/m²

储藏室单价：5500 元/m²

十一、估价人

中国注册房地产估价师：高贵香（1319970021）

中国注册房地产估价师：张海波（1320190095）

参加人员：高贵香、张海波、范赫、王丽群、余楠楠。

十二、估价作业日期

2019 年 8 月 20 日至 2019 年 8 月 26 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、变现能力分析

若在短期内快速变现应考虑拍卖费用及佣金、评估费、交易手续费、登记费、合同费、营业税及附加、印花税等税费，因此快速变现时最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

十五、风险提示

1、房地产市场状况和估价对象实物状况会随时间变化而发生变动，对其市场价值会产生直接影响，当以上因素变动较大时，使用者需对房地产价值及时进行重估，以规避风险。

2、估价报告使用者应合理使用评估价值。

十六、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8月26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、执行一分局滦州执行大队司法技术委托书（复印件）
- 3、《房屋所有权证》（复印件）
- 4、《土地所有权证》（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）

溧水房权证 新城 字第 30252 号

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关（盖章）：

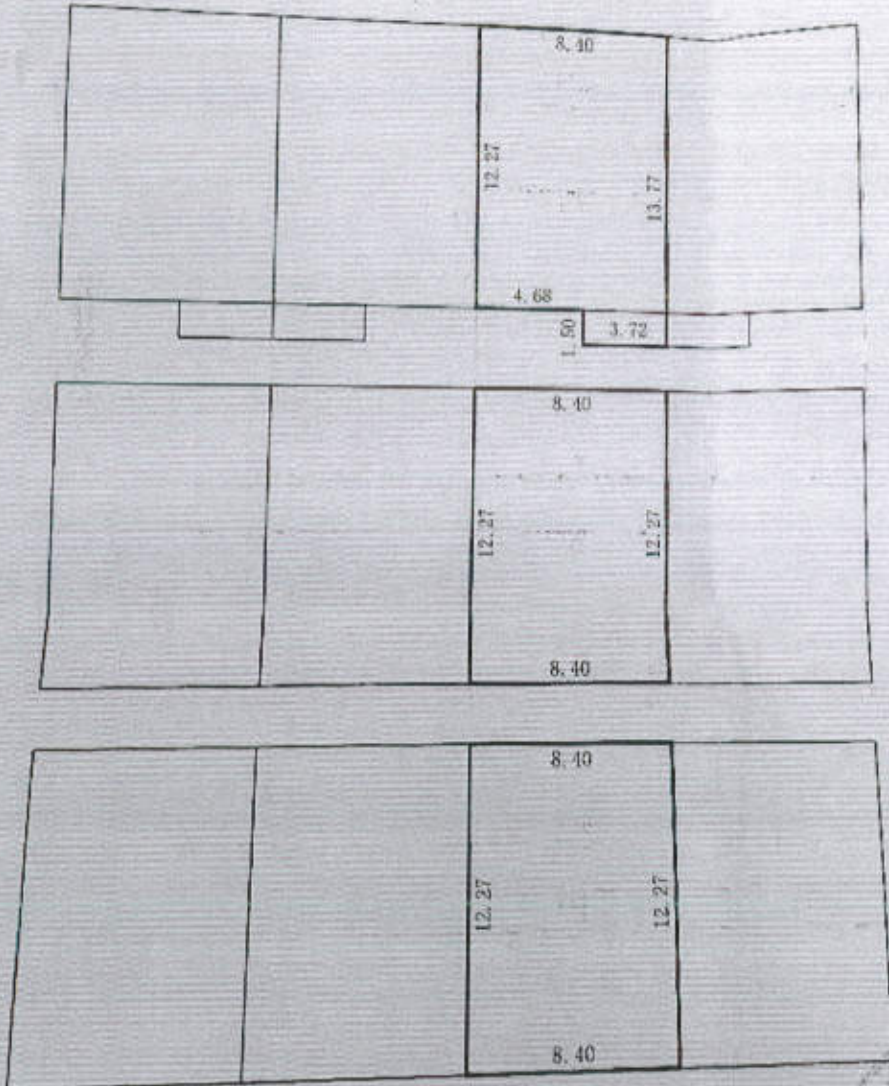


汪
房屋所
和国
有权人
规和
复生解
、转
改变
屋部
设
地
满
内
登
机关
上
管理
证
安

房屋分层分户平面图

单位：米

产权人		建筑结构	混合	套内建筑面积(m ²)	211.71	地下室套内建筑面积(m ²)	103.07
幢号	C	总层数	3	共有分摊面积(m ²)	8.55	地下室共有分摊面积(m ²)	4.27
户号	3	所在层数	2、3	产权面积(m ²)	220.26	地下室产权面积(m ²)	107.34
座落	深县体育里小区低层住宅楼					建成年份	2006



2006年7月 出图

比例尺： 1:300

河北冶金建设集团勘察设计有限公司

测绘人： 樊占学

校核人： 仇凤东



附

记

购于滦县房地产开发公司。

填发单位 (盖章):

填发日期:

2008年6月4日



梁政整国用(2008)第697号

土地使用权人	李志刚		
座落	新城体育里低层住宅楼(楼东2户)		
地号		图号	
地类(用途)	住宅用地	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2070.01.26
使用权面积	142.3 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	M ²



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。



梁县人民政府(章)
2008年7月 日

附
图
粘
贴
线

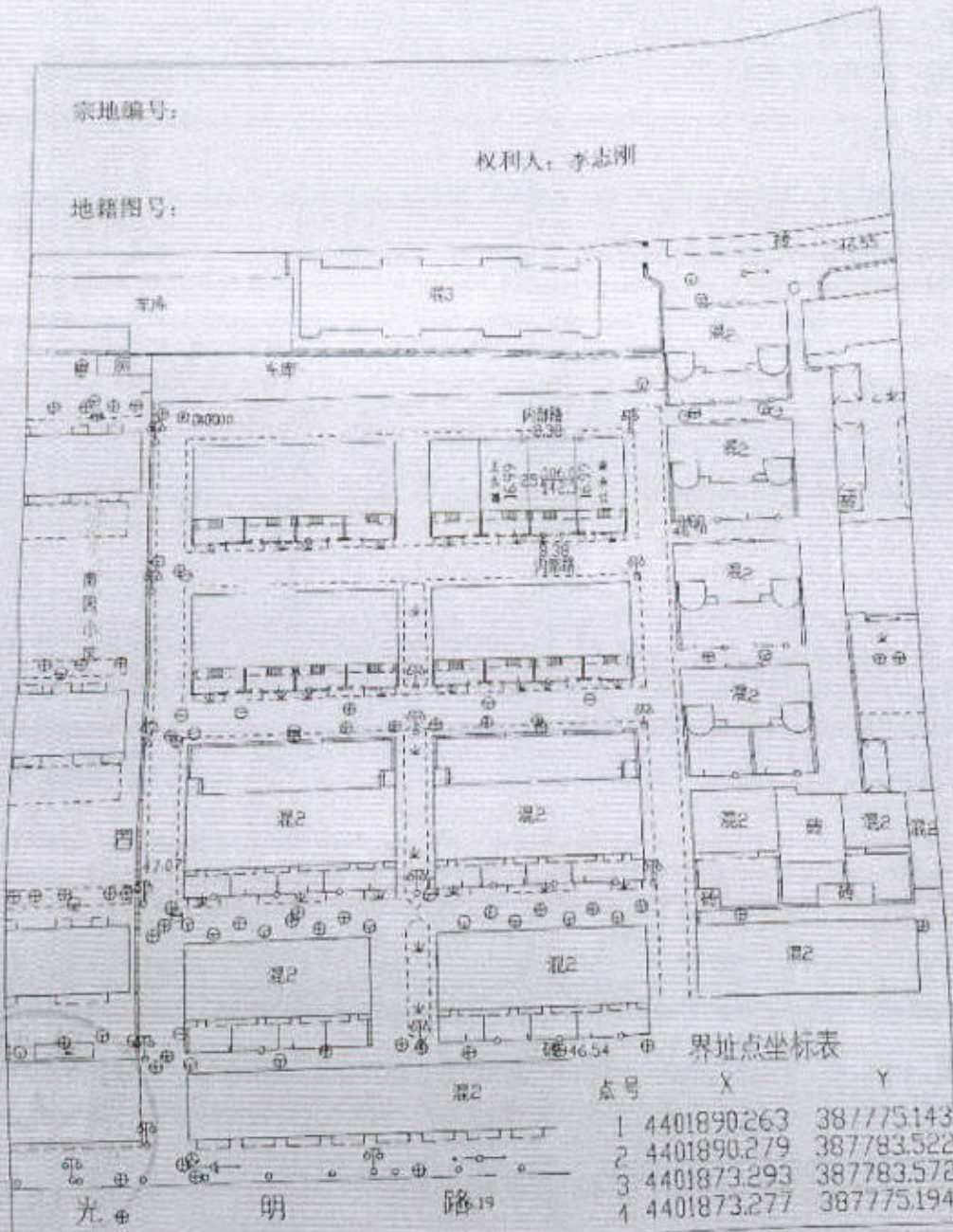
东至
西至:王久福
土地等级:壹级
2008年7月

附
图
粘
贴
线

宗地编号:

权利人: 李志刚

地籍图号:



滦县国土资源局测绘站

界址点坐标表

点号	X	Y
1	4401890.263	387775.143
2	4401890.279	387783.522
3	4401873.293	387783.572
4	4401873.277	387775.194

绘图日期: 2008年1月18日

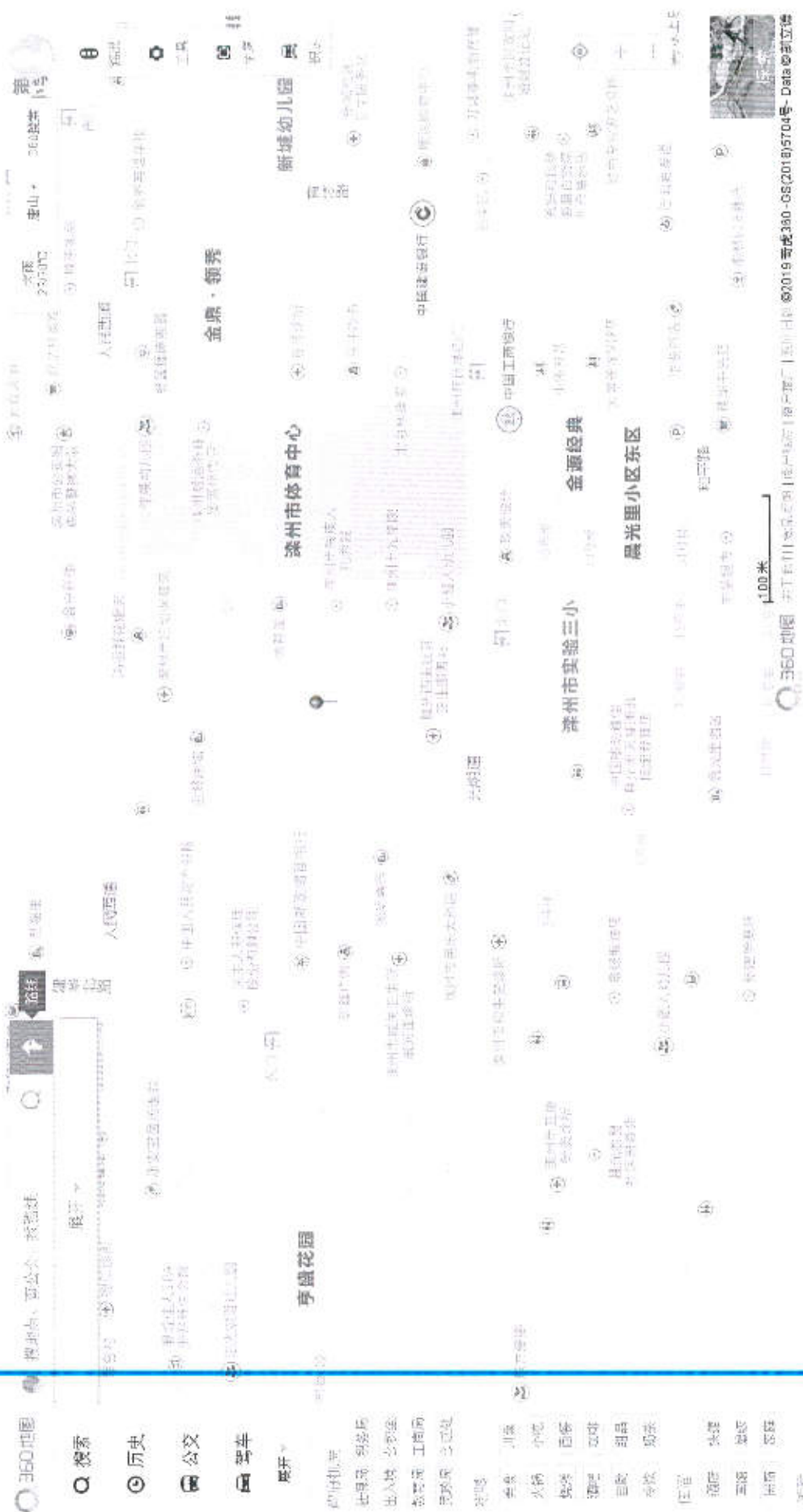
1:1000

绘图员: 王海

审核日期: 2008年1月18日

审核员: 金磊

估价对象位置图



360地图

1.00米

360地图 济宁 360° 全景图 | 济宁 | 360° 全景图 | 济宁 | 360° 全景图

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



提示: 务必于每年1月1日至6月30日公示企业上一年度年度报告, 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.jichuzhongxin.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：截至2021年5月15日



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. 00133080

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

2020-6-18

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. 00173901

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

