



永正评估

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：张金辉、郑春月名下位于唐山市丰润区御龙湾家园小区 2 栋 2 楼 401 号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 7 月 29 日至 2019 年 8 月 5 日

估价报告编号：唐永正报字[2019]第 G074 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.....	11

# 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，对张金辉、郑春月名下位于唐山市丰润区御龙湾家园小区2栋2楼401号房地产于价值时点2019年7月29日的价值进行评估。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：唐山市丰润区御龙湾家园小区2栋2楼401号房地产市场价值为679443元整

大写（人民币）：陆拾柒万玖仟肆佰肆拾叁元整

房地产单价：7834元/m<sup>2</sup>。

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：高贵香（1319970021）

中国注册房地产估价师：张海波（1320190095）

## 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验，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查，依据法释[2018]15号《最高人民法院关于

《最高人民法院关于确定财产处置参考价若干问题的规定》第十八条之规定、《涉执房地产处置司法评估指导意见》第十七条【实地查勘要求】，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 G074 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

唐山市丰润区御龙湾家园小区 2 栋 2 楼 401 号房地产。

### （一）物质实体状况

楼体总层数 18 层，估价对象所在层数为 4 层，设计用途住宅，建筑面积 86.73 m<sup>2</sup>；单元楼楼体外墙刷黄色涂料，楼道水泥地面，电梯间 600\*600 白色地砖，铁质楼梯扶手，单元门为蓝色防盗门，入户门红棕色防盗门，塑钢窗。

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：

房产权利人：郑春月

房地坐落：唐山市丰润区御龙湾家园 2 楼 2 门 401 号

所在层/总层数：4/18

房屋建筑面积：86.73 m<sup>2</sup>



规划用途：住宅

### (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、省道唐通公路过境而过，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唐丰路东南侧，车轴山路西北侧，京哈铁路新线东北侧，附近有唐山北站、金侨家有儿女幼儿园、德民中医院、金兴超市等，交通便捷。

#### 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7月29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、《御龙湾家园商品房认购协议》
- 11、本估价机构搜集的唐山市丰润区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。

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，最后确定估价对象张金辉、郑春月名下位于唐山市丰润区御龙湾家园小区2栋2楼401号房地产于价值时点的总价值为679443元整

大写（人民币）：陆拾柒万玖仟肆佰肆拾叁元整

房地产单价：7834元/m<sup>2</sup>。

#### 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、张梦培。

#### 十二、估价作业日期

2019年7月29日至2019年8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8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执行局第四分局司法技术委托书（复印件）
- 3、《御龙湾家园商品房认购协议》（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）



# 御龙湾家园商品房认购协议

认购书编号: \_\_\_\_\_

甲方: 佛山市顺德区房地产开发有限公司

联系地址: 佛山市顺德区江涌镇西涌

联系电话: 0757-5551777 / 5121777

邮编: 528312

乙方姓名: 廖春月

身份证号码: 442221198702040021

联系电话: 15226501000

通讯地址: 佛山市顺德区江涌镇西涌村

第一条 乙方自愿认购甲方开发的位于佛山市顺德区御龙湾家园住宅项目(暂定名)第2幢2单元101号之房屋,该房屋建筑面积为86.7平方米。(以不动产登记部门测绘实测面积为准,多退少补。)

第二条 双方确认,此房屋按建筑面积计价,该房屋单价为2300元/平方米,该房屋总房款为人民币198840元(大写: 壹拾玖万捌仟捌佰肆拾元整),以双方最终签订的《商品房买卖合同》为准。

第三条 乙方选择房款的付款方式为 C (A. 一次性付款 B. 分期付款 C. 银行按揭付款)

A. 采用一次性付款的,享受总房款 1 优惠,优惠后单价为 2200 元/平方米,在签订本认购协议之日应向甲方支付诚意金人民币 20000 元(大写: 贰万圆整)。

B. 采用分期付款的,在签订本认购协议之日应向甲方支付该房屋总房款的 10 %诚意金,计人民币 19884 元(大写: 壹万九千八百八拾肆元整),在甲方签订正式《商品房买卖合同》时同时交付该房屋总价款余款计人民币 178956 元(大写: 壹拾柒万捌仟玖佰伍拾陆元整)。

C. 采用银行按揭付款的,在签订本认购协议之日应向甲方支付该房屋总房款的 10 %诚意金,计人民币 19884 元(大写: 壹万九千八百八拾肆元整),余款采用按揭方式,待签订正式《商品房买卖合同》时,按甲方规定时间办理贷款手续。

第四条 以上诚意金在双方签署正式《商品房买卖合同》后即为乙方在该项目认购之定金。

第五条 乙方应在开盘前按照甲方电话或书面通知签署《商品房买卖合同》,逾期不签或逾期不交诚意金,视为乙方违约,甲方有权解除本协议,乙方应承担违约责任,甲方有权将乙方认购之房屋,并可对该房屋出售给任意第三方,同时甲方有权就乙方所交诚意金的100%作为违约金,余款在15个工作日内退还。

第六条 甲乙双方应保证在本协议所留通讯地址、电话、证件等真实有效,任何一方如欲变更其姓名、地址、电话、证件等,应在3日内以书面形式通知对方,否则自行承担相应责任。

第七条 本协议与购房款收据同时具备为有效购房手续,如中途发生房屋编号或变更姓名则由转让人和受让人携带有效证件并缴纳2000元手续费【首套不限(夫妻、父子、母子)之间变更手续费为1000元】到售楼部办理变更,变更手续。

第八条 本认购协议书自乙方交付诚意金,双方签字盖章之日起生效,在双方签署正式《商品房买卖合同》后自动终止。

第九条 本协议一式两份,甲乙双方各执一份,具有同等法律效力,双方签字盖章后生效。

甲方(盖章): 佛山市顺德区房地产开发有限公司

乙方(签字): 廖春月

经办人: 廖春月

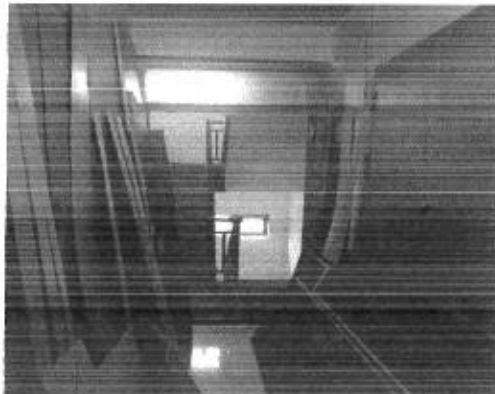
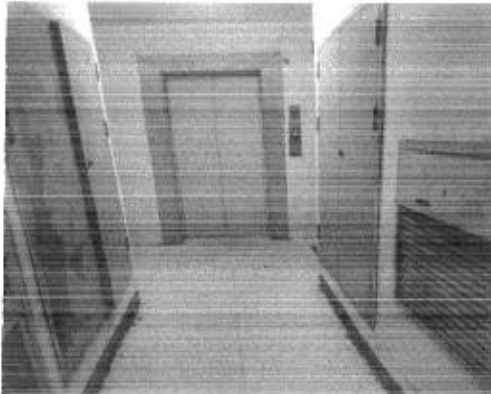
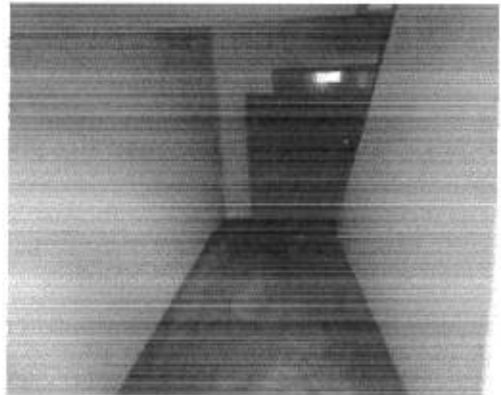
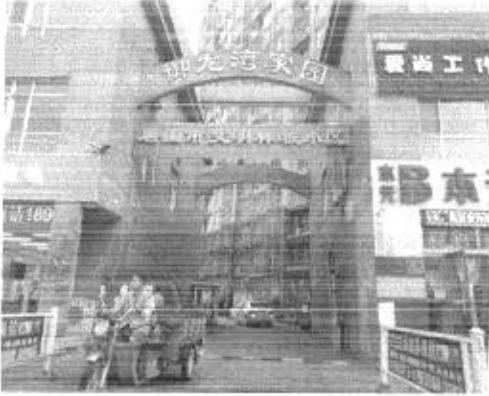
日期: 2018年2月16日

日期: 2018年2月16日





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, 发生即时信息的重要及时公示, 逾期未公示的, 将被列入异常名录。

[www.hebscxxtxyxx.gov.cn](http://www.hebscxxtxyxx.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



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. 00188020

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. 00179901

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



姓名 / Full Name

张海波

性别 / Sex

男

身份证件号码

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

