



永正评估

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：唐山市曹妃甸区第七农场和谐小区 5 号楼 2 单元
302 室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

作 业 日 期：2019 年 4 月 9 日至 2019 年 4 月 15 日

估价报告编号：唐永正报字[2019]第 G020 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，对位于唐山市曹妃甸区第七农场和谐小区5号楼2单元302室房地产于价值时点2019年4月9日的价值进行评估。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：唐山市曹妃甸区第七农场和谐小区5号楼2单元302室房地产总价值为288421元整。

大写（人民币）：贰拾捌万捌仟肆佰贰拾壹元整

房地产单价：2594元/m²（包括储藏间价值）

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4月16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）



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。
- 3、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况和实地查勘完成之日的状况相同。
- 4、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三分局曹妃甸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成本价值，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15日



房地产估价结果报告

唐永正报字 [2019]第 G020 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

唐山市曹妃甸区第七农场和谐小区 5 号楼 2 单元 302 室房地产，设计用途居住、储藏间，混合结构；房屋总层数 8 层，住宅所在层数为 3 层，储藏间所在层数为 1 层；住宅建筑面积 111.18 m²，储藏间建筑面积 16.19 m²。

（一）物质实体状况

楼体外墙刷黄色涂料，单元入口安有深棕色防盗门，入户门为蓝色防盗门；楼道为水泥地面，铁质楼梯扶手，内墙刷白。

该住宅基础设施完善，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：

《房屋所有权证副本》证号：房权证私有字第 201200538 号

房屋所有权人：郑永学

产别：私有房产

房屋坐落：唐海县第七农场和谐小区 5-2-302

房屋结构：混合结构

房屋总层数：8 层，住宅所在层次 3 层，储藏间所在层次 1 层

房屋建筑面积：111.18 m²，储藏间建筑面积 16.19 m²

唐山市曹妃甸区国土资源局关于《孙连金申请执行郑永学民间借贷纠纷一案中土地拍卖问题征询函》的复函中表示：该估价对象正常拍卖后可为买受人按程序办理国有土地使用证和房屋所有权转移登记。

（三）区位状况

曹妃甸区是河北省唐山市市辖区，地处唐山南部沿海、渤海湾中心地带，原名唐海县。曹妃甸区位于环渤海中心地带，辐射华北、西北、东北，面向东北亚和全世界，是连接东北亚的桥头堡，是唐山市打造国际航运中心、国际贸易中心、国际物流核心组成部分，是河北省国家级沿海战略的核心，是京津冀协同发展的战略核心区。

曹妃甸区正在积极申请曹妃甸自由贸易区。2017 全国综合实力百强区。2018 年 10 月，入选 2018 年度全国投资潜力百强区、全国科技创新百强区。

估价对象小区位于曹妃甸西线路东侧，李四线南侧，滨海路西侧，和平街北侧。

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9日

六、价值定义

本报告所评估的价值为房产在估价时点的拍卖底价。

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、《房屋所有权证副本》
- 11、唐山市曹妃甸区国土资源局关于《孙连金申请执行郑永学民间借贷纠纷一案中土地拍卖问题征询函》的复函
- 12、本估价机构搜集的唐山市曹妃甸房地产市场的有关资料
- 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

估价人员认真分析所掌握的资料并实地调查，由于估价对象远离县城区，周边市场交易案例匮乏，按照国家有关法律、法规、估价技术标准，经过仔细分析，决定采取成本法进行估价。

（三）估价方法的操作步骤

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。

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，采用成本法，经过周密细致的测算，最后确定估价对象唐山市曹妃甸区第七农场和谐小区5号楼2单元302室房地产于价值时点的总价值为288421元整，

大写（人民币）：贰拾捌万捌仟肆佰贰拾壹元整

房地产单价：2594元/m²（包括储藏间价值）

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9日至2019年4月15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15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、唐山市曹妃甸区国土资源局关于《孙连金申请执行郑永学民间借贷纠纷一案中土地拍卖问题征询函》的复函（复印件）
- 4、《房屋所有权证副本》（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）

唐山市曹妃甸区国土资源局

唐山市曹妃甸区国土资源局 关于《孙连金申请执行郑永学民间借贷纠纷一案中 土地拍卖问题征询函》的复函

唐山市中级人民法院：

你院于2018年8月17日提供关于《孙连金申请执行郑永学民间借贷纠纷一案的征询函》(2018)冀02执14204号已收悉，现回复如下：

经我局不动产登记中心与区住建局交易中心沟通核查，郑永学坐落于唐山市曹妃甸区第七农场和谐小区5号楼2单元302室的房屋为商品房，于2012年8月2日办理了房屋所有权证书(证号：201200538)，但未申请办理国有土地使用权登记。该房屋2018年2月7日被河北省唐山市曹妃甸区人民法院查封(期限自2018年2月7日至2021年2月6日止)。如你院对此房屋进行拍卖后，我局不动产登记中心可为买受人按程序办理国有土地使用权和房屋所有权转移登记。

特此复函。

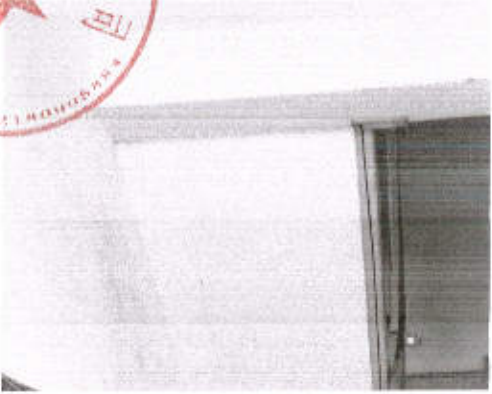
唐山市曹妃甸区国土资源局

2018年9月11日

(联系人: 王琦)

联系电话: 18631599099)

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



7 2
年 月 日

提示: 企业应当于每年1月1日至6月30日公示年度报告; 发生即时公示信息的要及时公示, 逾期未公示的, 将被列入经营异常。

www.hebbscztjyxx.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

有效期限：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. 00150086

姓名 / Name

范建华

性别 / Sex

男

身份证件号码 / ID No.

422431197708103717

注册号 / Registration No.

1320050050

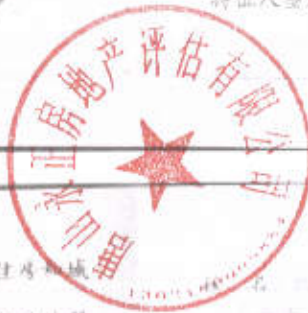
执业机构 / Employer

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. 00150086

姓名 / 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

