



永正评估

房地产估价报告

估价项目名称：唐山市路北区金鼎园 2-1-802 号房产处置
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 7 月 15 日至 2019 年 7 月 25 日

估价报告编号：唐永正报字[2019]第 G068-1 号

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，对位于唐山市路北区金鼎园2-1-802号房地产于价值时点2019年7月15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：唐山市路北区金鼎园 2-1-802 号房地产市场价值为 658504 元

整，

大写（人民币）：**陆拾伍万捌仟伍佰零肆元整**，

房地产单价：**7700 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7月25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。
- 3、本次估价结果以申请执行人提供的《被告人资产明细》中估价对象面积进行测算。如有测绘部门或具有测绘资格单位测量所得数据，应以房产测绘部门或具有测绘资格单位测量所得面积数据为准。

（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五执行分局路南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 G068-1 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

唐山市路北区金鼎园 2-1-802 号房地产。

（一）物质实体状况

该建筑物外墙刷棕色、灰色涂料，总层数 8 层，估价对象所在层为 8 层，单元门为断桥铝材质玻璃门并安装楼宇对讲系统，门前铺大理石地砖；电梯间：一梯两户，电梯门大理石包口，墙面、顶棚刷白，地面铺 600*600 浅色地砖，黑色踢脚线；楼道：不锈钢扶手，楼梯踏步铺浅色地砖，墙面、顶棚刷白，黑色踢脚线。

估价对象入户门为红色防盗门，塑钢窗，南北通透户型。

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：唐山虹基房地产开发有限公司

房地坐落：唐山市路北区金鼎园 2-1-802 号

所在层/总层数：8/8

房屋建筑面积：85.52 m²

规划用途：住宅

（三）区位状况

唐山市路北区，隶属于河北省唐山市，是唐山市中心城区之一，是唐山市的政治、经济和文化中心，市委市政府所在地，位于中心区北半部，位于河北省东部，毗邻京津。辖区总面积 176 平方公里，气候属暖温带半湿润季风型大陆性气候。

路北区是唐山市的政治、经济和文化中心，市委市政府所在地，地域面积 176 平方公里，现辖 1 个正县级管委会、1 个镇、1 个乡、11 个街道，常住人口 83.2 万人，总人口超过百万。近年来，区委、区政府围绕建设“殷实富裕、宜居宜业、生态和谐”新路北的目标，建园区、促转型、优环境、惠民生，加快推动产城融合发展，致力打造全市高档消费、金融商务、总部经济、文化创意旅游、现代物流、新兴产业聚集的“六大中心”，已成为环渤海区域崛起、新唐山建设的桥头堡和主战场。区位优势得天独厚。路北区是唐山市委、市政府所在地，一直以来都是全市人口最密集、商业最繁华、宜居度最高的地方，在我市做大做强中心城区、辐射带动周边发展战略中起着举足轻重的作用。随着环渤海经济圈快速崛起，京津冀协同发展上升为国家战略，唐山迎来转型发展的重大历史机遇，作为全市名副其实的政治、经济和文化中心，路北区的区位

比较优势将进一步凸显。交通运输四通八达。路北区物流集散条件十分优越，运输效率和成本优势明显。长深高速穿境而过，境内及周边 5 公里范围内设有 4 个高速出入口。焕然一新的唐山火车西客站位于路北境内，是津秦高铁、京唐城际铁路、张唐铁路的重要枢纽站。西距唐山三女河机场仅 5 公里，与 20 个城市实现通航，年发送旅客近 20 万人次。南距唐山港仅 80 公里，年货物吞吐量超过 5 亿吨，已是全国第 4 大、全球第 5 大港口。发展腹地空间广阔。2013 年，市委市政府启动实施中心城区“东进西扩”战略，路北区整体接管 56 平方公里的韩城镇，新增 30 多平方公里的可利用土地，为科学布局重大项目、做大做强城市经济打开了更加广阔的空间。该区域总体规划已通过审批，正在编制控制性详规，基础路网建设工程正加紧施工，具有承接大型产业项目的良好条件。公共服务功能优良。作为唐山名副其实的“首都”，路北区拥有全市最完备的城市基础配套和公共服务设施，社会保障体系最为完善，保障水平最高。

估价对象位于路北区建华东道北侧，西窑路南侧，钢窑路东侧，附近有唐山银行，交通银行(唐山银河支行)，交通银行(唐山银河支行)，唐山市路北区西缸窑第二小学，唐山工业职业技术学院，唐山市第五幼儿园，瑞莎超市(西窑店)，弯道山公园，唐山市第八医院，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 7 月 15 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鉴定委托书
- 9、 河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书
- 10、 《被告人资产明细》
- 11、 本估价机构搜集的唐山市路北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，

最后确定估价对象唐山市路北区金鼎园 2-1-802 号房地产于价值时点的总价值为 658504 元整，

大写（人民币）：陆拾伍万捌仟伍佰零肆元整，

房地产单价：7700 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：高贵香、范建华、王海青、范赫、张梦培、余楠楠。

十二、估价作业日期

2019 年 7 月 15 日至 2019 年 7 月 25 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 7 月 25 日

附件：

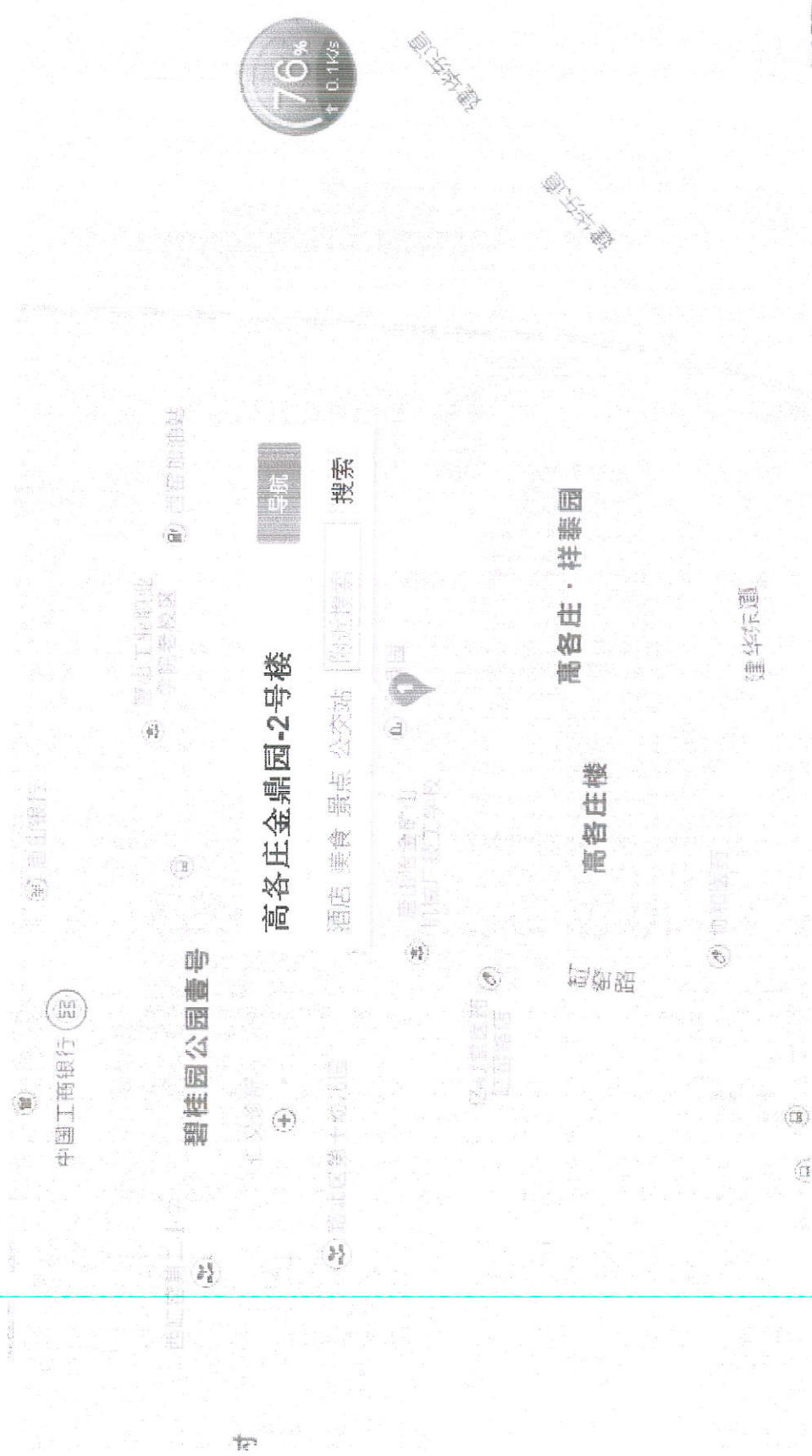
- 1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（复印件）
- 2、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书（复印件）
- 3、《被告人资产明细》（复印件）
- 4、估价对象位置图
- 5、估价对象实物照片
- 6、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 7、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 8、房地产估价师注册证书（复印件）

被告人资产明细

一、房屋信息：

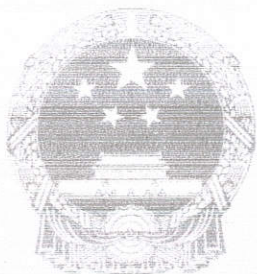
序号	房屋坐落	楼号	建筑面积	房屋所有权人名称
1.	唐山市路北区金鼎园	2--1--802	85.52 m ²	唐山虹基房地产开发有限公司
2.	唐山市路北区金鼎园	3--3--1101	85.36 m ²	唐山虹基房地产开发有限公司
3.	唐山市路北区金鼎园	3--3--1102	87.23 m ²	唐山虹基房地产开发有限公司
4.	唐山市路北区金鼎园	3--2--702	87.0 m ²	唐山虹基房地产开发有限公司
5.	唐山市路北区金鼎园	3--3--101 ✓	87.0 m ²	唐山虹基房地产开发有限公司
6.	唐山市路北区金鼎园	3--3--102	87.21 m ²	唐山虹基房地产开发有限公司
7.	唐山市路北区金鼎园	4--3--1003 ✓	80.36 m ²	唐山虹基房地产开发有限公司
8.	唐山市路北区金鼎园	4--1--101	96.69 m ²	唐山虹基房地产开发有限公司
9.	唐山市路北区金鼎园	1--2--205	56 m ²	唐山虹基房地产开发有限公司
10.	唐山市路北区光明楼	塔 2--3--401	64.76 m ²	唐山虹基房地产开发有限公司 张爱国 承租
		合计	817.15 m ²	

估价对象位置图



估价对象实物照片



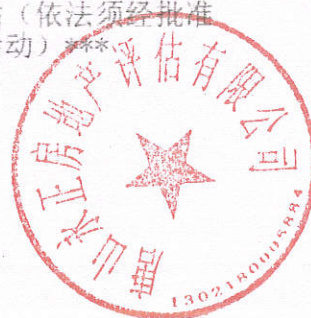


营业执照

副本编号: 1-1

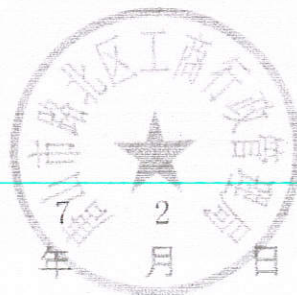
(副本) 统一社会信用代码 91130203554489047B

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.hebscztxxx.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)

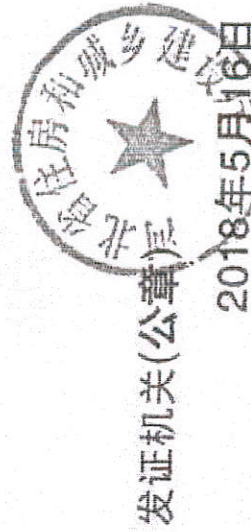
住所：唐山市路北区北新东道13号

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. 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. 00150425

姓名 / Full name

性别 / Sex

身份证件号码 / ID No.

130228197410073334

注册号 / Registration No.

1320100074

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

