



永正评估

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：郑小伟所有的坐落于唐山市开平区开平镇
七街 3 条 3 号房地产司法处置评估报告

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

注册房地产估价师：高贵香（注册号：1319970021）

张海波（注册号：1320190095）

估价作业日期：2019 年 11 月 22 日至 2019 年 11 月 30 日

估价报告编号：唐永正报字[2019]第 G109 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，对郑小伟所有的坐落于唐山市开平区开平镇七街3条3号房地产予以评估。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：郑小伟所有的坐落于唐山市开平区开平镇七街3条3号于价值时点2019年11月22日市场价值为人民币596326元。

人民币（大写）：伍拾玖万陆仟叁佰贰拾陆元整。

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11月30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、本次估价结果为依据现行政策下的评估价值，如报告发出后国家或地方关于房产及土地政策有重大改变后，房产及土地价值发生变化的，不在此次评估价值考虑之内。

13、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。

14、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。

15、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：

姓名	注册号	签名	签名日期
高贵香	1319970021	高贵香	2019.11.30
张海波	1320190095	张海波	2019.11.30

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、估价时假定估价对象本身无附带其他可能影响其价值的因素、限制等。
- 3、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。
- 4、假定人民法院拍卖（或者变卖）财产之日的评估对象状况与实地查勘完成之日的状况相同。
- 5、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、假定评估对象未欠缴水、电等费用。

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。

房产估价结果报告

唐永正报字[2019]第 G109 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、估价对象范围及实物状况

1、估价对象范围：唐山市开平区开平镇七街3条3号房地产。

2、物质实物状况

主正房：砖木结构，建筑面积69m²，室内净高2.8m；300*300地砖，红色瓷砖踢脚线，部分墙面为木质墙裙，石膏板吊顶，铝合金门窗。

倒座：砖木结构，建筑面积89.6m²，室内净高2.8m；黄色复合木框套装玻璃门，600*600地砖，红色瓷砖踢脚线、墙面刷白，石膏线吊顶，铝合金门窗。

东厢房：砖木结构，建筑面积24m²，室内净高2.8m；200*200地砖，100*200墙砖到顶、塑钢门窗，外墙贴白色瓷砖。

南院：地面铺200*200地砖，院墙贴100*200墙砖、铝合金封院、蓝色对开防盗门。

中院：院内部分路面铺水磨石地砖、清水院墙、水泥甬路。

宗地内场地平整，基础设施完善，已达到“五通”，即通路、通电、通

供水、通排水、通讯。

经房地产估价人员现场勘查，目前住宅处于使用状态。

3、权益状况

依据我公司对估价对象产权验证、实物勘查及核实，估价对象权利状况如下：

《房屋所有权证》房屋所有权证证书号：唐山市房权证开平区（私）字第 19559 号；使用权人：郑小伟、郝向红；01 面积：69 m²；结构砖木；02 面积：24 m²；结构砖木；03 面积：89.6 m²；结构砖混；房屋总层数：1 层；所在层数：1 层；设计用途：住宅。

《集体土地使用证》集体土地使用证证号：唐开农宅开字集用（2007）字第 09809 号；房屋所有权人：郑小伟；房屋坐落：开平镇七街村委会；用途：宅基地；使用权类型：拨用；使用权面积：332.55 m²。

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、估价时点

2019 年 11 月 22 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、《房屋所有权证》
- 11、《集体土地使用证》
- 12、本估价机构搜集的相关房地产的有关资料
- 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

本次估价主要遵循以下原则：

- 1、独立、客观、公正原则：要求房地产估价机构、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：房地产估价应当以估价对象的合法使用、合法交易、合法处置等为前提进行估价。
- 3、估价时点原则：要求估价结果应是估价对象在估价时点的客观合理价格或价值。
- 4、替代原则：要求估价结果不得明显偏离类似房地产在同等条件下的正常价格。
- 5、最高最佳使用原则：法律上允许、技术上可能、经济上可行，经过充分合理的论证，以估价对象的最高最佳使用为估价前提。

九、估价方法

- 1、估价技术路线
 - (1) 明确估价对象、估价目的、估价时点等基本事项；

(2) 拟定估价作业方案，根据估价对象及估价目的，选择并确定与其相适应的估价方法；

(3) 实地查勘估价对象，并按选定的估价方法，收集估价所需的数据及资料。

(4) 根据估价方法计算，确定估价结果。

2、估价方法

根据《房地产估价规范》，根据委托人提出的评估目的，结合估价对象性质和房地产交易情况，遵照国家有关法律、法规、估价技术标准，估价师认为对估价对象的评估可选用比较法、成本法及收益法，假设开发法不适用于本估价目下对估价对象进行评估。

比较法：选取一定数量的可比实例，将它们与估价对象相比较，根据其间的差异对可比实例的成交价格进行处理后得到估价对象价值和价格的方法。

成本法：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

收益法：预测估价对象未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转化为价值得到估价对象价值或价格的方法。

估价人员在认真分析所掌握的资料及邻近类似房地产进行实地调查、比较后，根据估价对象为农村宅基地，且远离县城区，周边市场交易案例匮乏等特点，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。

十、估价结果

本公司根据估价目的，遵循估价原则，采用科学合理的估价方法，在认真分析现有资料的基础上，采用成本法，经过测算并结合估价经验与对影响房地产市场价格因素进行的分析，在满足全部假设和限制条件下，最后确定

被执行人郑小伟所有的坐落于唐山市开平区开平镇七街3条3号房地产于估价时点2019年11月22日市场价值为人民币596326元。

人民币（大写）：伍拾玖万陆仟叁佰贰拾陆元整。

十一、估价人员

参加本次估价的中国注册房地产估价师

姓名	注册号	签名	签名日期
高贵香	1319970021	高贵香	2019.11.30
张海波	1320190095	张海波	2019.11.30

参加人员：高贵香、张海波、范赫、余楠楠。

十二、实地勘查日期

2019年11月22日至2019年11月22日

十三、估价作业日期

2019年11月22日至2019年11月30日

十四、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规定为一年。

十五、其他需要说明的问题

- 1、本次评估报告所体现的估价结果未扣除变现时所需支付的契税、增值税、所得税、交易手续费、拍卖佣金等费用。
- 2、本评估报告一式陆份，复印无效。
- 3、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11月30日



附件

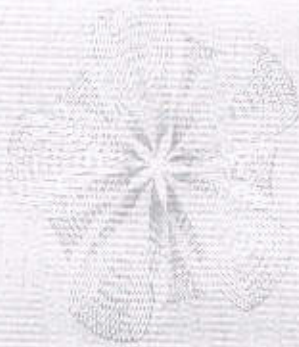
- 一、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书（复印件）
- 二、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书（复印件）
- 三、《房屋所有权证》复印件
- 四、《集体土地使用证》复印件
- 五、估价对象位置图
- 六、估价对象实物照片
- 七、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 八、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 九、房地产估价师注册证书（复印件）

房权证城地证(和)字第 1322 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》、《中华人民共和国城市房地产管理法》,为保护房屋所有人的合法权益,对所有权利人申请登记的上述所列房产,经审查属实,特发此证。

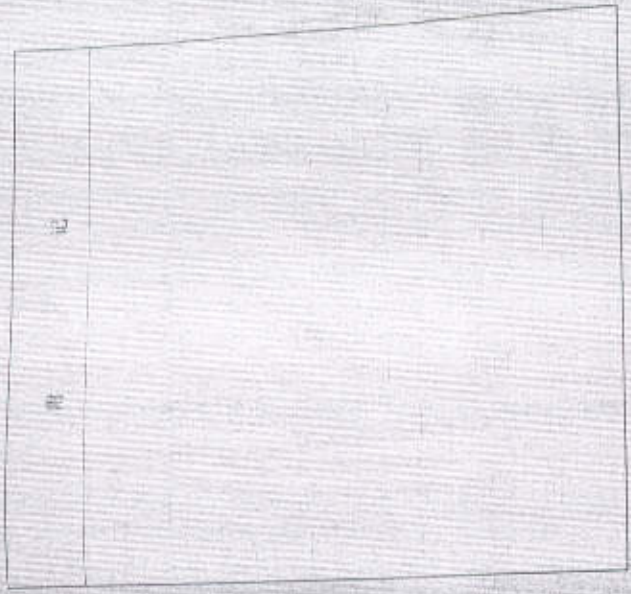


发证机关公章



中华人民共和国建设部监制
建房注册号: (8888)

房屋所有权人	孙小华									
房屋坐落	桂平镇巴街									
丘(地)号										
外	幢号	房号	结构	房屋层数	所属层数	产别	建筑面积(平方米)	设计	用途	
屋	01		砖木	1	1	住宅	62	住宅		
状	02			1	1		20			
况	03			1	1		82			
共有权人 孙何社等 共有人 共有权证号自 至										
土地使用情况摘要										
土地证号										
权属性质	使用年限	年	月	日至	年	月	日	使用面积(平方米)		
设定他项权利摘要										
权利人	权利种类	权利范围	权利价值(元)	设定日期	约定日期	期限	注			
							日期			

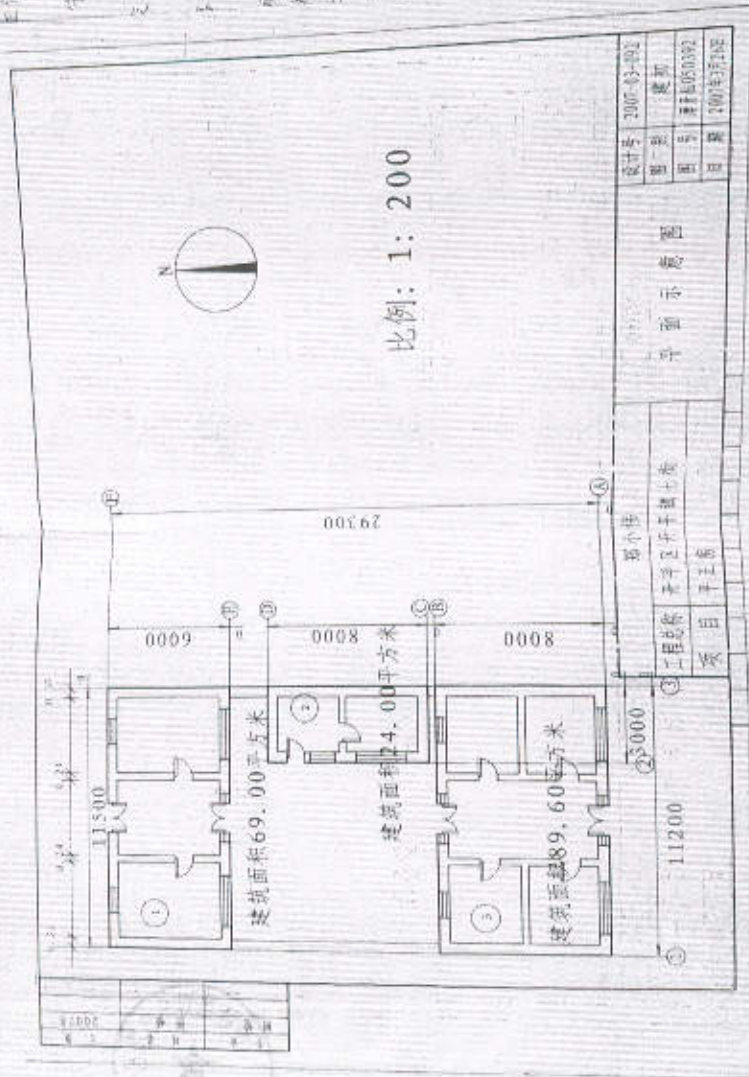


房地产平面图

图幅号:

注意事项

一、房屋所有
 二、国家有关房
 三、之换、赠与、继
 四、变更(房地产
 五、的街道、门牌
 六、倒塌、焚毁使
 七、房地产权押权、
 八、反若土地灭失、
 九、等, 权利人应
 十、是所在地人民
 十一、, 其它单位或
 十二、印章。
 十三、要核算产权时,
 十四、, 须线的, 须



00587-435

记 事	
日期	内 容
	<p>东: 王洪友 南:</p> <p>西: 赵晓峰 北:</p>

唐开安官开字


集用 (2007) 字第 09809 号

集体土地使用证

中华人民共和国国土资源部制

土地证书管理专用章

Nº 012370960 简

土地使用者	郑小伟		
土地所有者	开平镇七修村委会		
座落	开平镇七修		
地号	2-(44)-88	图号	90-75-5-X 90-75-10-2
用途	宅基地	土地等级	
使用权类型	拨用	终止日期	
使用权面积	叁佰叁拾贰点伍伍平方米		
其中共用分摊面积			
填证机关	 <div style="text-align: right;">(章) 2007年3月21日</div>		

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: 务公司于每年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.jieba.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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：
(执行事务合伙人) 高贵香

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(公章处)

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. 00196178

姓名 / Full name

高晋香

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

2022-11-12

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. 00178901

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

