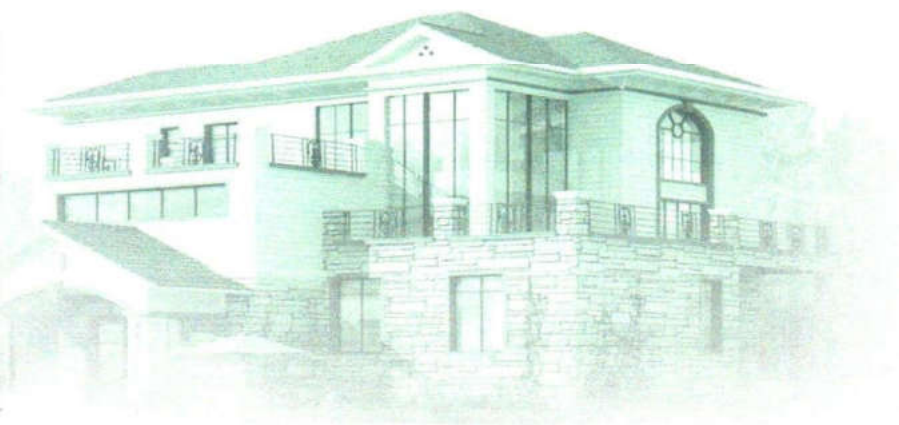


# 「房地产估价报告书」

Real estate appraisal report

唐山永正房地产评估有限公司

TangShan Yongzheng Real Estate Appraisal Co., Ltd.



唐山永正评估

地址：唐山市路北区北新东道13号

电话：0315-2858330/13703375263



永正评估

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：迁安市迁安镇燕山大路北段西侧 158 号的房产处  
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 10 日至 2019 年 4 月 14 日

估价报告编号：唐永正报字[2019]第 G008 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.....	5
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，对位于迁安市迁安镇燕山大路北侧158号的房产于价值时点2019年4月10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：迁安市迁安镇燕山大路北侧158号的房产市场价值为：

二层楼房产单价 6241 元/m<sup>2</sup>。价值 626035 元，大写（人民币）：陆拾贰万陆仟零叁拾伍元整。

三层楼房产单价 8639 元/m<sup>2</sup>。价值 2526044 元，大写（人民币）：贰佰伍拾贰万陆仟零肆拾肆元整。

总价值：3152079 元，大写（人民币）：叁佰壹拾伍万贰仟零柒拾玖元整。

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





# 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：刘颖（1320100075）

中国注册房地产估价师：邹万水（1320110070）

唐山永正房地产评估有限公司

2019年4月14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、暖气费、水电费相关费用欠缴。

## 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。
- 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 G008 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

迁安市迁安镇燕山大路北段西侧 158 号的房产共两栋为三层楼和二层楼，混合结构，设计用途商业服务，二层建筑面积 100.31 m<sup>2</sup>，三层建筑面积 292.40 m<sup>2</sup>。

### （一）物质实体状况

三层楼：1 层外墙为粉色铝扣板，2-3 层外墙为白色瓷砖，门前铺大理石地面，不锈钢门窗，1 层屋内地面为地板革，有一米高 PVC 墙裙，花纹墙柱，花式格栅吊顶，有两个闸间门为棕色复合门，铝合金窗户，2 层屋内西阳台为铝合金门窗黄色地砖，白墙，PVC 吊顶，屋内客厅黄色地砖，黑色踢脚线，黄色壁纸，白色屋顶。卧室 1 黄色地砖，黄色花纹墙纸，白色屋顶，铝合金窗户，棕色复合木门，卧室 2 黄色地砖，黄色花纹墙纸，白色屋顶，铝合金窗户，棕色复合木门，厨房黄色地砖，白墙，PVC 吊顶，卫生间白色地砖，墙面镶白色瓷砖，PVC 吊顶，铝合金门窗，东侧阳台米色地砖，白色墙砖，PVC 吊顶。铝合金窗户。3



层屋内西阳台黄色地砖，白色墙面，PVC吊顶，客厅黄色地砖，黄色壁纸，白色屋顶，卧室3黄色花纹墙纸，白色屋顶，铝合金窗户，棕色复合木门，黑色踢脚线，卧室4黄色花纹墙纸，白色屋顶，铝合金窗户，棕色复合木门，黑色踢脚线，厨房黄色地砖，墙面镶白色墙砖，白色屋顶，卫生间蓝色地砖，墙面镶白色墙砖，PVC吊顶，东侧阳台黄色地砖PVC墙面，PVC吊顶。外有铁扶手楼梯。

二层楼：外墙镶白色瓷砖，蓝色防盗门，一层屋内水泥地面，白色墙面，外色屋顶，木质门窗。二层屋内黄色地砖，白色墙面，白色屋顶，塑钢门窗。

该市场基础设施完善，达到通路、通电、通水、排水、通暖、通讯等经营生活所需基本条件。

房地产估价人员现场勘查确认：该建筑物维护状态较好，正常使用。

## （二）权益状况

估价对象权益状况如下：

房屋权利人：刘生，马文艳，共同所有

房屋坐落：迁安市迁安镇燕山大路北段西侧158号的房产；

结构：混合

房屋总层数：二层和三层

房屋建筑面积：二层楼建筑面积100.31 m<sup>2</sup>，三层楼建筑面积292.40 m<sup>2</sup>

规划用途：商业服务

权利性质：出让

## （三）区位状况

迁安市隶属于河北省，由唐山市代管，位于河北省东北部，燕山南麓，滦河岸边，地理坐标为东经118°37′~118°55′，北纬39°51′~40°15′之间，[1]市境纵跨直线距离45公里，横跨直线距离39公里。东隔青龙河与秦皇岛市卢龙县相望，南与滦县相邻，西接迁西县，北以长城为界与秦皇岛市

青龙满族自治县毗邻，全市总面积 1227 平方公里。[2] 市人民政府驻地迁安镇。

西距北京市 220 公里、距天津市 190 公里、距唐山市 80 公里，东距秦皇岛市 110 公里，北距承德市 170 公里，南距京唐港 100 公里。临近京唐港、曹妃甸港、天津新港、秦皇岛港。境内北京—哈尔滨高速公路、北京—秦皇岛高速公路、102 国道、三抚公路和津山铁路、大秦铁路、通坨铁路横贯东西，冷大公路、卑水铁路、迁曹铁路纵穿南北。津秦高铁在迁安设有客运站，即滦河站。

迁安市境内地势西北高，东南低，属暖温带、半湿润季风性气候，境内主要风景区有迁安博物馆、白羊峪、黄台山公园和黄台湖等。[1] [3]

截至 2017 年，全市辖 12 个镇、7 个乡、1 个城区街道，505 个行政村，37 个社区居民委员会。2017 年，迁安市户籍总人口 77.3 万人。

2017 年，迁安市地区生产总值 920.2 亿元，全市人均地区生产总值 12 万元。

估价对象位于迁安市迁安镇祺光大街南侧，祺福大街北侧，燕山北路西侧，昌盛大路东侧，周围有迁安镇第一初级中学，迁安市光彩幼儿园，农村商业银行 24 小时自助银行(迁安市开发区分社)，中国农业银行 24h，东购商场，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 4 月 10 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司法技术委托书
- 10、 《房屋所有权证》
- 11、 《国有土地使用证》
- 12、 本估价机构搜集的迁安市迁安镇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

按照评估目的的要求，评估人员依据评估对象为商业经营性用房且此类房地产有可比市场交易案例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，最后确定估价对象迁安市迁安镇燕山大路北段西侧 158 号的房产于价值时点的市场价值为：

二层楼房产单价 6241 元/m<sup>2</sup>。价值 626035 元，大写（人民币）：陆拾贰万陆仟零叁拾伍元整。

三层楼房产单价 8639 元/m<sup>2</sup>。价值 2526044 元，大写（人民币）：贰佰伍拾贰万陆仟零肆拾肆元整。

总价值：3152079 元，大写（人民币）：叁佰壹拾伍万贰仟零柒拾玖元整。



#### 十一、估价人

中国注册房地产估价师：刘 颖（1320100075）

中国注册房地产估价师：邹万水（1320110070）

参加人员：高贵香、刘颖、邹万水、范赫、王令昭、任毅。

#### 十二、估价作业日期

2019 年 4 月 10 日至 2019 年 4 月 14 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该公司所有。

## 附件：

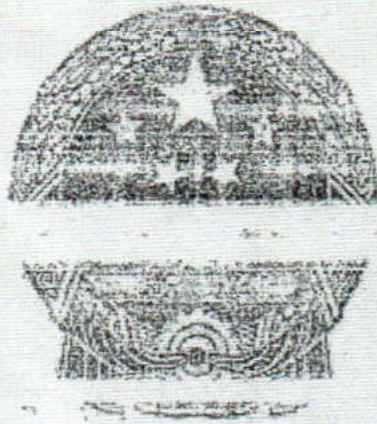
- 1、河北省唐山市中级人民法院司法评估委托书（复印件）
- 2、唐山市中级人民法院司法技术委托书（复印件）
- 3、《房屋所有权证》（复印件）
- 4、《国有土地使用证》（复印件）
- 5、估价对象位置图
- 6、估价对象实物照片
- 7、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 8、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 9、房地产估价师注册证书（复印件）

唐山永正房地产评估有限公司

2019年4月14日







中华人民共和国  
房屋所有权证



根据《中华人民共和国物权法》，房  
屋所有权证书是权利人享有房屋所有权的  
证明。

登记机构



FANGWUSUOWUQUJIANZHENG



迁安市房权证 迁安市 字第 0 20130003号01

房屋所有权人	刘生, 马文艳			
共有情况	共同共有			
房屋坐落	迁安市燕山大路北段西侧158号			
登记时间	2013年01月25日			
房屋性质	个人建房			
规划用途	商业服务			
房屋 状 况	总层数	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	套内建筑面积 (m <sup>2</sup> )	其他
	2	100.31		
	3	292.40		
土地 状 况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
		国有(出让)	至 止	





20130124003

附 记

产权来源：所有权初始登记-个人建房

经办人：邢颖





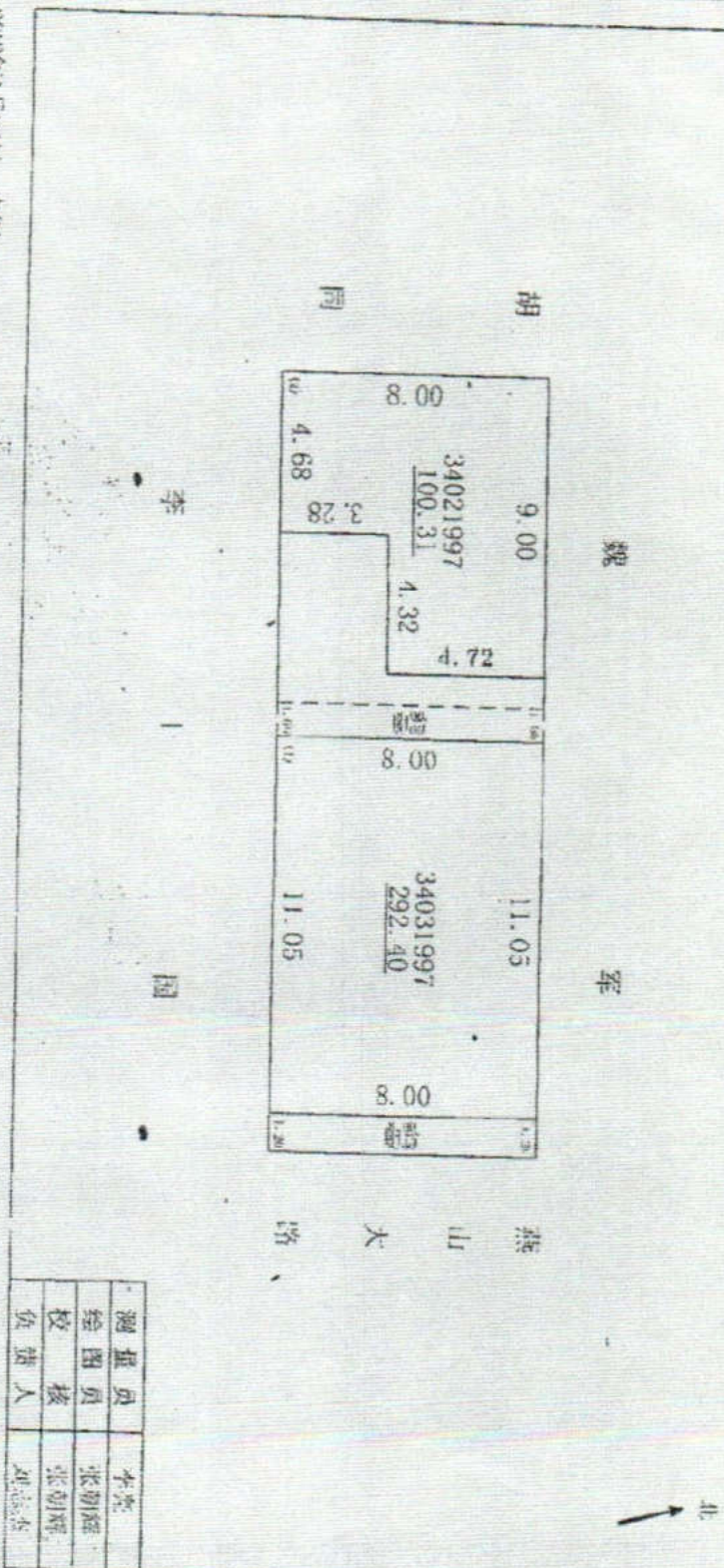
# 房屋分层分户平面图

20130124001

座落	迁安市燕山大街北段西侧158号			套内建筑面积(m <sup>2</sup> )	
丘号	0101010001	幢号	0001	户号	
建筑结构	混合	建成年份	1997	所在层数	01-03
				总层数	03
				共有分摊面积(m <sup>2</sup> )	
				产权面积(m <sup>2</sup> )	392.71

## 房地产平面图

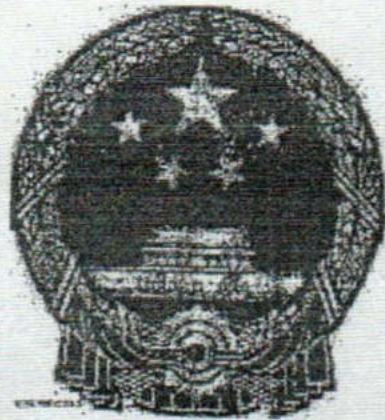
图号:



2013年1月24日 申用 比例尺 1:200 迁安市房产测绘有限公司

测量员	李亮
绘图员	张朝辉
校核	张朝辉
负责人	刘志杰





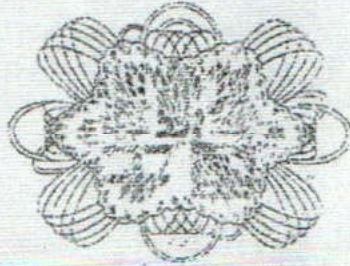
中华人民共和国  
国有土地使用证



市 国用(2006)第061617号

土地使用权人	刘先生	
座落	市北燕山水泥厂院内	
地号	图号	
地类(用途)	商业	取得价格
使用权类型	出让	终止日期
使用权面积	208.0 M <sup>2</sup>	其中 自用面积 分摊面积
		M <sup>2</sup>

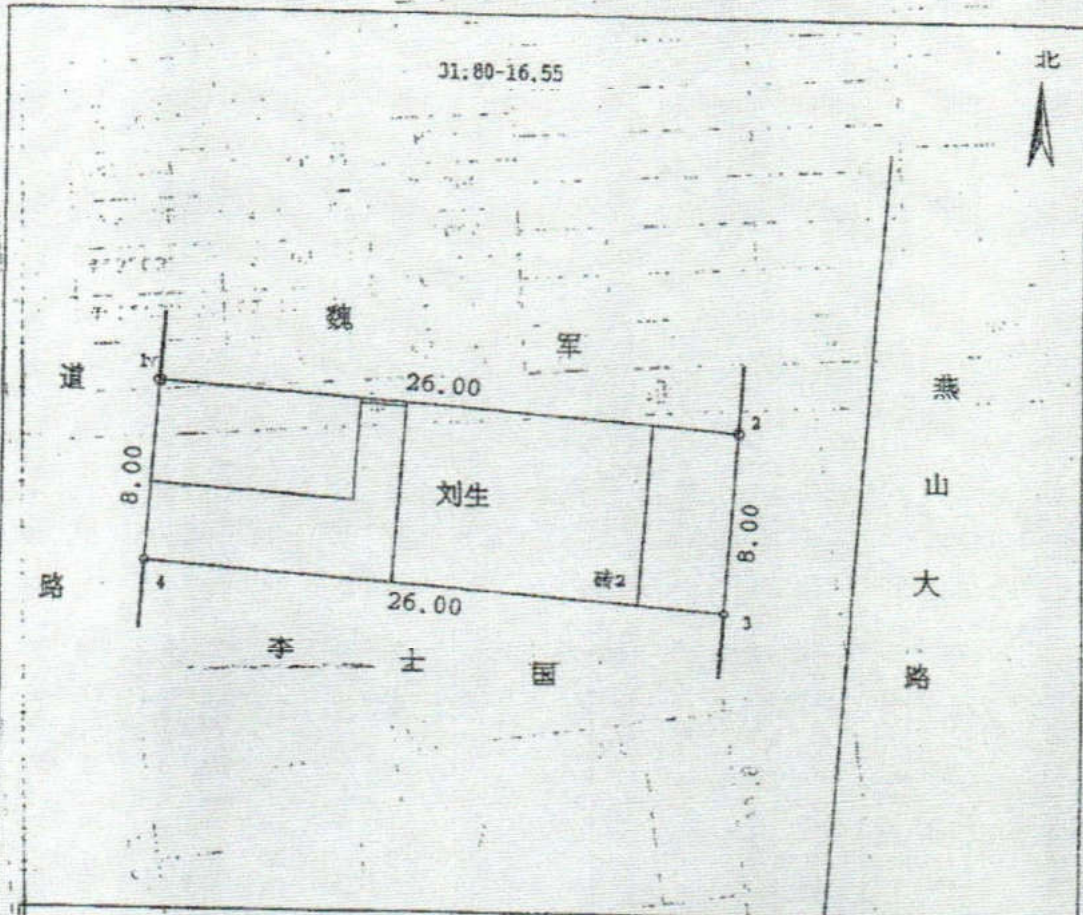
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



2006年11月2日  
 济南市人民政府(章)



# 宗 地 图



坐 标

点号	X	Y	界址间距	点号	X	Y	界址间距
1	4432035.71	516881.31	26.000				
2	4432033.77	516907.24					
3	4432025.79	516906.64	8.000				
4	4432027.73	516880.71	26.000				
1	4432035.71	516881.31	8.000				

本户土地使用面积 208.0 平方米 建筑占地面积 平方米

1:300



记 事

2013.2.20日 设立该地抵押权抵押合同(2013.2.20日)  
抵押期限自2013年2月20日至2014年2月19日。  
抵押期限自2013年2月20日至2014年2月19日。  
抵押权人: 中国建设银行股份有限公司 康平支行  
2013.2.20日

粘 贴 线

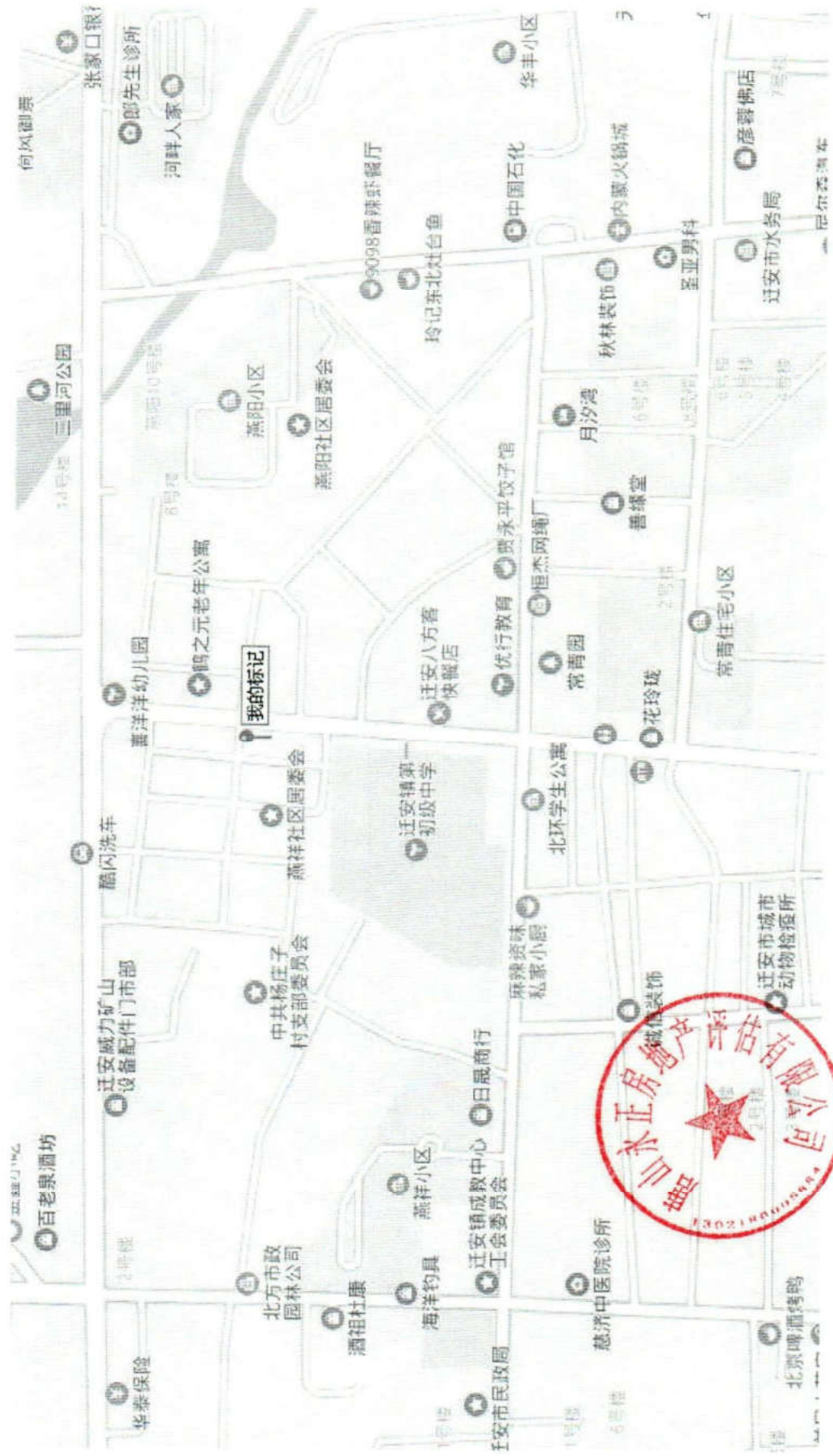
登 记 机 关

证 书 监 制 机 关





# 估价对象位置图



估价对象实物图



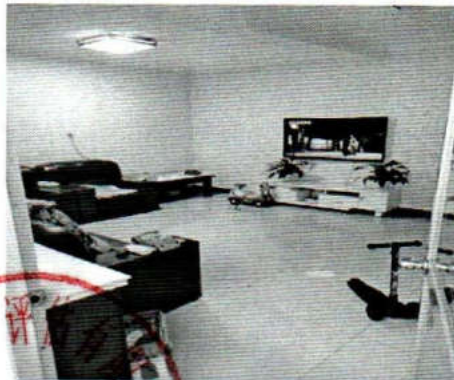
前院三层楼



前院三层楼一层室内



前院三层楼一层室内



前院三层楼二层室内



前院三层楼三层室内



后院二层楼



后院二楼一层



后院二楼二层





# 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 APPRAISAL  
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

有效期至：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. 00125405

姓名 / Full name

刘颖

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130228197502280021

注册号 / Registration No.

1320100075

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



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. 00139276

姓名 / Full name

邹万水

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130223197312011726

注册号 / Registration No.

1320110070

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

2020-8-27

持证人签名 / Bearer's signature





