



永正评估

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：刘大鹏名下位于遵化市遵化镇学庄子村建昌
南二条 11-2 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

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 12 月 30 日至 2020 年 1 月 4 日

估价报告编号：唐永正报字[2019]第 G134 号



目 录

一、致委托方函.....	1
二、估价师声明.....	3
三、估价的假设和限制条件.....	5
四、房地产估价结果报告.....	7
五、附件.....	13

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，并结合估价经验和房地产市场情况，对贵院委托的估价对象进行了现场勘查及合理测算，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) 估价对象：遵化市遵化镇学庄子村建昌南二条 11-2 号房产。根据司法鉴定委托书（2019）唐法委评字第 1135 号确定估价范围，地上房产包括主房、倒座等，合计建筑面积 94.43 m²，宗地总面积 135.3 m²（合 0.2 亩）。

(3) 价值时点：2019 年 12 月 30 日。

(4) 价值类型：市场价值

(5) 估价结果：本公司根据特定的估价目的，遵循估价原则，按照估价程序，选用适宜的估价方法，在分析现有资料的基础上，经过测算，结合估价经验及市场影响因素，确定估价对象在满足全部假设和限制条件下，于价值时点 2019 年 12 月 30 日市场价值为人民币 393099 元。

人民币（大写）：叁拾玖万叁仟零玖拾玖元整。

(6) 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。

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

2020年1月4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、参加本次评估的估价人员于估价时点对估价对象进行了实地勘查，并作了详细的现场勘查笔录，但现场勘查仅限于其外观和使用状况，对于隐蔽、被遮盖、未暴露及难以接触到的部分不承担检视责任。

6、没有人对本估价报告提供重要的专业帮助。

7、本估价报告所依据的委托方提供的相关资料，委托方对资料的真实性负责。因资料失实造成估价结果有误的，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五日内提出复议。

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	2020.1.4
张海波	1320190095	张海波	2020.1.4

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供暖、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。

房产估价结果报告

唐永正报字[2019]第 G134 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

估价对象范围：遵化市遵化镇学庄子村建昌南二条11-2号房产。

（一）物质实物状况

截止至价值时点，院内有2幢建筑物，建筑物实物状况如下：

主房：现用途为住宅，建筑面积是60.8m²，砖混结构，尖房瓦顶，外墙水刷石，室内400*400水磨石地砖，墙面刷白，顶部刷白，木质门窗设钢筋护栏。

倒座：现用途为住宅，建筑面积是33.63m²，砖混结构，现浇顶，外墙水刷石，室内水泥地面，墙面刷白，顶部刷白，木质门窗，铁门。

（二）权益状况

1、《遵化市房屋所有权登记申请书》土地使用者：刘大鹏；座落：遵化市学庄子村建昌南二条 11-2 号；总层数：1 层；所在层数：1 层；产别：私产；设计用途：住宅；1 幢建筑面积：60.8 m²；2 幢建筑面积：33.63 m²。

2、《国有土地使用证》土地使用者：刘大鹏；座落：遵化市遵化镇大二里乡学庄子村建昌南二条 11-2；用途：住宅；使用权类型：征用；使用权面积：135.3 m²。

3、截止至价值时点，估价对象存在他项权利。

（三）区位状况

遵化市，位于河北省东北部燕山南麓，北倚长城，西顾北京，南临津唐，东通辽沈，属京津唐承秦腹地，西距北京 158 公里，西南距天津（滨海新区）175 公里，南距唐山 75 公里（曹妃甸 155 公里），北距承德 175 公里，东南距秦皇岛 150 公里。

遵化市东西长约 53 公里，南北宽约 43 公里，面积 1521 平方公里。遵化属温带半湿润季风气候，四季分明，常年平均日照时数 2608.2 小时，气温 10.9℃，无霜期 182 天，降水量 724.7 毫米。地貌遵化地处半山区，境内地貌呈“三山两川”之势，平原、丘陵、山地各占三分之一。截至 2018 年底，在遵化市境内发现的矿藏有 30 多种，主要有铁（保有储量 1.2 亿吨）、金（矿石储量 120 万吨）、锰（矿石储量 80 万吨）、白云石（矿石储量 1.8 亿吨）、石英石（矿石储量 9 万吨）等。

遵化市是京东板栗四个主产区之一。京东板栗以色泽鲜艳、含糖量高、甘甜芳香和营养丰富闻名。它有很高的营养价值，含蛋白质、脂肪、淀粉、糖及多种维生素。2006 年，国家质检总局批准对京东板栗实施地理标志产品保护。

估价对象位于遵化市文化南路东侧、南二环东路南侧，东二环西侧，南三环东路北侧，附近有遵化市眼科医院，遵化市铭达汽贸，唐山建龙实业有限公司等，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、估价时点

2019年12月30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、《遵化市房屋所有权登记申请书》
- 11、《国有土地使用证》
- 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

依据《房地产估价规范》及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：即以房地产的重新开发建设成本为导向来求取房地产的价值。

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。

我公司估价人员对估价对象现场进行了勘查，认真分析所掌握的资料并对估价对象邻近房地产进行实地勘查后，发现目前估价对象周边类似房地产交易及租赁市场不活跃，租金较低，采用比较法或收益法进行测算不足以反映房产市场价值，所以综合考虑并按照国家有关法律、法规、估价技术标准，在考虑一定市场影响因素的条件下，采取成本法进行估价。

十、估价结果

估价人员根据估价目的，遵循估价原则，按照国家规定的技术标准和估价程序，在对估价对象进行了实地勘查并认真分析现有资料的基础上，采用适宜的估价方法经过周密测算，最后确定估价对象刘大鹏名下位于遵化市遵化镇学庄子村建昌南二条 11-2 号房产（房产证号：23259）于价值时点 2019 年 12 月 30 日市场价值为人民币 393099 元。

人民币（大写）：叁拾玖万叁仟零玖拾玖元整。

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	2020.1.4
张海波	1320190095	张海波	2020.1.4

参加本次估价人员：高贵香、张海波、范赫、王丽群

十二、实地勘查日

2019年12月30日-2019年12月30日

十三、估价作业日期

2019年12月30日-2020年1月4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、房地产市场状况和估价对象实物状况会随时间变化而发生变动，对其市场价值会产生直接影响，当以上因素变动较大时，使用者需对房地产价值及时进行重估，以规避风险。

2、若在短期内快速变现应考虑拍卖费用及佣金、评估费、交易手续费、登记费、合同费、印花税等税费。

3、估价报告使用者应根据估价目的合理使用评估价值。

4、本评估报告一式陆份，复印无效。

5、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

2020年1月4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、《遵化市房屋所有权登记申请书》复印件
- 四、《国有土地使用证》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）

遵化市房屋所有权登记申请书



申请人 刘大明	通讯地址及电话	经办人
共有人	共有权人所占份额	经办人

房屋座落 遵化市东大街11-2			产别 私产	行业门类			
幢号	房号	房屋总层数	所在层数	建筑面积(平方米)	设计用途	房产价值	产权来源及时间
1		33.0	1	6.8	住宅		2000
2		33.0	1	33.3	住宅		

四邻东 刘国松 西 蒋艳东 南(下)	北(上)				
地保年限	自 年 月 日至 年 月 日	土地产别	住宅	土地证号	511(2010)1099
证件名称	证 号	件 数			
地保证2004		1			
房产证2004		1			

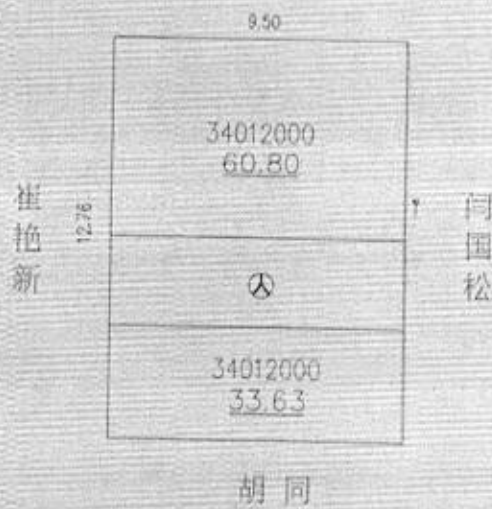
需要
事项

申请人签署 **刘大明** 2008年 2月 22日

收件号 收件人

幢号		层数	1	室内建筑面积, m ²	
结构	砖混	三次	1	共有分摊面积, m ²	
产权人	刘大勇			产权面积, m ²	94.43
座落	遵化市连化镇大二里乡学庄子村建昌南二条11-2				

北



2013年2月22日 绘图

比例 1:200

测量: 鲁

土地使用者

刘大刚

座落

大...乡...子村

地号

图号

用途

住宅

土地等级

使用权类型

出让

终止日期

使用权面积

150.2m² (含分摊)

其中共用分摊面积

宗地
地址
规划
用途

(05)
2000年10月/日

刘大鹏

土地使用者 (所有者)	刘大鹏		单位性质	个人		
通讯地址			主管部门	村委会		
土地座落	李庄子村					
地号			图号			
基本 情况	农村集体土地所有权或国有土地农业用地使用权面积(亩)					
	总面积	其中地类面积			未利用土地	
		耕地	其中	其他		交通用地
			旱地			
园地	牧草地	居民点及工矿用地	其他	住宅用地		
其中	住宅用地	住宅建设用地	住宅建设用地			
城、镇、村土地(含宅基地)使用权面积(平方米)						
调查 结果	独自使用	面积	135.3	土地类别		
		其中, 建筑占地		土地等级		
	共有使用权	面积		权属性质		
		其中分种	面积	使用期限		
	建筑占地		家庭人口			
地上物类别及权						
东至: 大山外基(详中) 南至: 详外基 西至: 大山外基(详中) 北至: 详外基						
他项权利						

初审意见

土地管理机关审核意见

发证机关批准意见

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日公示全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.jiehszcxzx.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：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. 00195178

姓名 / Full name

高费香

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130202195411220629

注册号 / Registration No.

1519970021

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. 00179901

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

