



房 地 产 估 价 报 告

估价项目名称：陈利明所属的位于唐山市开平区越河镇东港龙城
小区 403 楼 2 单元 901 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）

作 业 日 期：2020 年 1 月 14 日至 2020 年 1 月 18 日

估价报告编号：唐永正报字[2019]第 G133 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	14

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客观、公正、合理的评估，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) 估价对象：唐山市开平区越河镇东港龙城小区 403 楼 2 单元 901 号，建筑物总层数地上 18 层，地下 2 层，估价对象所在层为 9 层，框剪结构，建筑面积 106.06 m²，土地使用用途为住宅。

(3) 价值时点：2020年1月14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，于价值时点的评估价值为 956025 元整，大写（人民币）：玖拾伍万陆仟零贰拾伍元整。

房地产评估单价 9014 元/m²。

(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

2020年1月18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	2020.1.18
张海波	1320190095	张海波	2020.1.18

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、水电气费等相关费用欠缴。

(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开平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 G133 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：唐山市开平区越河镇东港龙城小区 403 楼 2 单元 901 号。

（一）物质实体状况

该房产一梯两户，1-2 层外墙刷灰色外墙漆，3-18 层刷米黄色外墙漆，总层数地上 18 层，地下 2 层，单元门为蓝色防盗门，单元楼道铺 600*600 地砖，瓷砖踢脚线，墙面刷白漆，顶棚刷白漆。

估价对象所在层为 9 层，框剪结构，层高 2.9m，建筑面积 106.06 m²，入户门为暗红色防盗门，楼道口地面铺 600*600 地砖，瓷砖踢脚线，墙面刷白漆，顶部刷白漆。

该宗地内场地平整，基础设施完善，已达到“七通”，即通路、通电、通供水、通排水、通燃气、通暖气、通讯。

经房地产估价人员现场勘查，维护状态较好。

（二）权益状况

估价对象权益状况如下：

《商品房买卖合同》买受人：张爱环、陈利明；坐落：开平区东港龙城 403 楼 2 单元 901 号；房屋性质：商品房；用途：成套住宅；结构：框剪；地上 18 层，地下 2 层；所在层数 9 层；建筑面积 106.06 m²。

（三）区位状况

估价对象位于开平区，开平区的社会经济发展，城市建设和房地产开发状况等，会对估价对象的房地产价值产生明显的影响。

开平区地处冀东平原，位于河北省东部，处在京津冀经济区的核心区域，京沈铁路、205 国道贯穿全境，津唐、京沈、唐港三条高速公路交汇成网，距唐山市政府 9.5 千米，西南距天津市区 118 千米，西北距北京市区 164 千米，距离京唐港和秦皇岛港均不过百余千米，两小时内可抵达首都国际机场。

2018 年，全区实现地区生产总值 149.7 亿元，比上年增长 6.6%。其中：第一、二、三产业增加值分别完成 3.9 亿元、80.0 亿元、65.8 亿元，分别比上年增长-1.3%、10.8%、3.1%；全区规模以上工业增加值同比增长 10.2%，增速比同年 1-11 月份加快 0.9 个百分点，比上年同期加快 3.7 个百分点。从支柱产业看，四大支柱产业增加值同比增长 10.3%，占规模以上工业比重 93.3%。钢铁产业增长 4.5%，装备制造产业增长 36.8%，化工产业增长 4.6%。建材产业增长 15%。

2018 年，开平区以优化产业结构为重点，进一步加大投资力度，投资总量实现新跨越。全年完成固定资产投资比上年增长 6.6%。按三次产业分：一产投资增长 173.7%，占总投资比重为 1.6%；二产投资比上年增长 10.2%，占总投资比重为 71.2%；第三产投资比上年下降 1.2%，占总投资比重为 27.2%。

全区建筑业完成增加值 6.1 亿元，比上年增长 27.9%。全社会房屋新开工面积 37.2 万平方米，其中投资房屋施工面积 11.8 万平方米、房地产 25.4 万平方米；房屋竣工面积 4.1 万平方米，其中房地产 4.1 万平方米。

生态环境建设取得历史性突破，2018 年全年空气质量综合指数下降 18.29%，改善率排名全市第二；PM2.5 平均浓度同比下降 27.06%。

科技综合实力进一步提升，教育事业健康发展。全区拥有各级各类中小学校及职业学校 34 所、专任教师 2246 人、在校学生 24280 人，连续九年荣获全市教育工作先进县（市）区称号。

卫生、文化、艺术、体育、广播电视等事业蓬勃发展。

城乡居民收入水平不断提高。城镇居民人均可支配收入 36577 元，比上年增长 7.9%。农村居民人均可支配收入 16959 元，比上年增长 8.7%。

社会保障体系更加有力，扎实推进养老、工伤、失业等各项社会保险制度落实，社会救助体系得到进一步完善。

开平区良好的社会经济发展状况，在基础设施和公共设施建设、环境建设等方面的逐步完善，为估价对象房地产的增值和保值提供了好的外部环境。

估价对象位于唐古路东侧，开越路西侧，新华东道北侧，周围有东方国际幼儿园，开平区税钢小学，唐山市税东中学，中医医院分院，中国银行等，交通一般。

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

2020 年 1 月 14 日，同现场勘查日。

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、《商品房买卖合同》
- 11、本估价机构搜集的唐山市开平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。

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

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和收益法，成本法及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。

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及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租赁市场不活跃，租金较低，采用收益法进行测算不足以反映房产市场价值，所以估价人员认为对估价对象评估适合选用比较法。

（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

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，采用比较法，经过测算并结合估价经验与对影响房产市场价格因素进行的分析，最后确定估价对象陈利明所属位于唐山市开平区越河镇东港龙城小区 403 楼 2 单元 901 号房产于价值时点 2020 年 1 月 14 日的估价结果为 956025 元整，大写（人民币）：玖拾伍万陆仟零贰拾伍元整。

房地产评估单价 9014 元/m²。

十一、估价人

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	2020.1.18
张海波	1320190095	张海波	2020.1.18

参加本次估价人员：高贵香、张海波、范赫、王丽群。

十二、现场勘查日期

2020 年 1 月 14 日至 2020 年 1 月 14 日

十三、估价作业日期

2020 年 1 月 14 日至 2020 年 1 月 18 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一年。

十五、其他需要说明的问题

1、本次评估采用比较法，因此房地产政策、市场供需状况等会随时间变化而发生变动，直接影响房地产市场价值，当房地产价格变化较快时，使用者需要对房地产价值进行及时重估，以规避风险。

2、本次评估报告所体现的估价结果未考虑法定优先受偿款对房地产价值的影响。

3、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。

- 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18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、《商品房买卖合同》（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）

河北省唐山市中级人民法院
司法鉴定委托书

(2019)唐法委评字第 1114 号

唐山永正地产评估有限公司：

我院受理的张金玲与陈利明民间借贷纠纷一案，在执行过程中需要对坐落于唐山市开平区越河镇东港龙城小区 403 楼 2 单元 901 号房产价值进行评估。依据最高院《关于人民法院确定财产处置参考价若干问题的规定》及《人民法院委托评估工作规范》的规定，委托你单位对上述标的物进行司法评估。现将相关材料送给你单位，请指派有关专业人员进行评估，须于收到委托书之日三十日内出具评估报告并签名或盖章及加盖单位公章。评估结束后请将评估报告一式六份送至我室。

二〇一九年十二月十七日



唐山市中级人民法院 司法技术委托书

委托单位：唐山市中级人民法院

被委托单位：唐山市中级人民法院司法技术辅助室

我院受理的张金玲与陈利明民间借贷纠纷一案，在执行过程中，申请人请求对下列问题进行司法评估、拍卖：

评估、拍卖被执行人陈利明所有的坐落于唐山市开平区越河镇东港龙城小区 403 楼 2 单元 901 号房产。

依据《河北省高级人民法院对外委托工作实施细则（试行）》第九条第二款的规定，特委托贵院司法技术辅助室予以指定鉴定机构。

案号：(2018)冀 02 执 16451 号 承办部门：开平执行大队

主办人：周建春

电话号码：18532586369

申请执行人：张金玲

电话号码：18833326755

代理人：

电话号码：

被执行人：陈利明

电话号码：

被执行人：

代理人：

电话号码：



商品房买卖合同

合同编号: 20240215

买受人: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

出卖人: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

委托代理机构: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

买受人: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

买受人: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

买受人: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

买受人: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

买受人: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

买受人: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

买受人: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

买受人: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

买受人: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

买受人: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

买受人: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

买受人: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

买受人: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

买受人: 姓名: 陈利新
身份证号: 360301198212121212
联系地址: 南昌市新建区新建大道123号
联系电话: 13803211234

买受人姓名(或名称)为：[]，身份证号(或统一社会信用代码)为：[]。买受人联系电话为：[]。买受人联系地址为：[]。

一、项目基本情况
1.1 项目名称：[]
1.2 项目地址：[]

二、房屋基本情况
2.1 房屋坐落：[]
2.2 房屋用途：[]

三、房屋交付标准
3.1 交付标准：[]

四、房屋交付时间
4.1 交付时间：[]

五、房屋交付条件
5.1 交付条件：[]

六、房屋交付手续
6.1 交付手续：[]

七、房屋交付费用
7.1 交付费用：[]

八、房屋交付违约责任
8.1 违约责任：[]

九、房屋交付其他约定
9.1 其他约定：[]



114

承受人(签章):

[法定代表人]:

[法定代表人]:

[委托代理人]:

[委托代理人]:

(签字)

(签字)

____年____月____日

____年____月____日

本合同执行人(签字):

签字:

[他项权利人](签章):

见证单位(签章):

[法定代表人]:

经办人(签字)

经办人(签字):

____年____月____日

____年____月____日

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.jcbsscztvxx.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 APPRAISAL INSTITUTIONS
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：911302035564489047B

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. 00196178

姓名 / Full name

高贵香

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130202196411220629

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. 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

