



永正评估

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：遵化市堡子店镇十八里新民居别墅区南数第二排的
西数第 1 幢别墅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

估 价 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 4 日至 2019 年 11 月 9 日

估价报告编号：唐永正报字 [2019]第 G094-1 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	12

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产市场情况，对位于遵化市堡子店镇十八里新民居别墅区南数第二排的西数第1幢别墅于价值时点2019年11月4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：遵化市堡子店镇十八里新民居别墅区南数第二排的西数第1幢别墅房产于价值时点的市场价值为566203元整，大写（人民币）：伍拾陆万陆仟贰佰零叁元整。

房产单价为2089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11月9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：

中国注册房地产估价师：高贵香（注册号：1319970021）

中国注册房地产估价师：张海波（注册号：1320190095）

唐山永正房地产评估有限公司

2019年11月9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

- 1、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。
- 2、假定评估对象不存在水、电费相关费用欠缴。
- 3、本次估价结果以委托方提供的房产面积数据进行测算。

（三）未定事项假设

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。

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。

唐山永正房地产评估有限公司

2019年11月9日



房地产估价结果报告

唐永正报字 [2019]第 G094-1 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

公司地址：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：遵化市堡子店镇十八里新民居别墅区南数第二排的西数第 1 幢别墅。

（一）物质实体状况

截止价值时点，估价对象为砖混结构，建筑主体为二层，层高 3.2m，总建筑面积 271.04 m²，现为住宅。

建筑物外装修：外墙贴灰色瓷砖墙裙，墙裙往上为毛坯。

建筑物一层，建筑面积 135.52 m²：室内为三室一厅一卫一车库，装修为毛坯状态。

建筑物二层，建筑面积 135.52 m²：室内为四室一厅一卫一车库，装修为毛坯状态。

宗地内场地平整，该建筑物基础设施完善，已达到“六通”，即通路、通电、通供水、通排水、通暖气及通讯。

（二）权益状况

经我公司对估价对象产权验证、实物查勘及核实权益状况如下：

1、《唐山市国土资源局关于核定遵化市 2010 年第六批新民居建设周转用地的批复》唐国土资函[2010]252 号（见附件）：

周转用地规模 2.8669 公顷（全部为耕地）。

2、《遵化市国土资源局关于遵化市堡子店镇十八里村新民居项目的选址意见》遵国土字（2011）第 58 号（见附件）：

项目位于堡子店镇十八里村村西，申请周转用地 2.8669 公顷，同意立项。

3、《遵化市城乡规划局关于堡子店镇十八里村新民居建设项目的选址意见》[2011]第 24 号（见附件）：

堡子店镇十八里村新民居建设项目位于十八里村，规划总占地面积约 630 亩，拟建建筑面积约 32 万平方米（实际建筑面积以最终审定的规划设计方案为准）。

（三）区位状况

河北省遵化市堡子店镇地处河北省遵化市西部，大秦铁路跨越大部分村镇，省道邦宽线由东向西横贯全境，东距市区仅 10 公里，西边毗邻世界文化遗产地清东陵和汤泉省级旅游度假区。2005 年统计数据：镇共有 32 个行政村，总面积 76.8 平方公里，耕地面积 65842 亩，粮食作物主要以玉米、小麦、花生生产为主；全镇共 32 个自然村，总户数 12001 户，总人口 39904 人。

位置：估价对象 356 省道北侧，堡子店中学东侧，兴旺寨乡中学南侧。

周边环境：附近有堡子店中心卫生院，旭日幼儿园，张南洼联合小学，堡子店中学，汇鑫大药房等，有商业氛围。

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 11 月 4 日

六、价值定义

本次估价采用市场价值标准，即估价结果为估价时点时的市场的客观合理价格。

七、估价依据

- 1、河北省唐山市中级人民法院司法评估委托书；
- 2、唐山市中级人民法院司法技术委托书；
- 3、《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- 4、《中华人民共和国土地管理法》；
- 5、《中华人民共和国拍卖法》；
- 6、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 7、《唐山市国土资源局关于核定遵化市 2010 年第六批新民居建设周转用地的批复》唐国土资函[2010]252 号；
- 8、《遵化市国土资源局关于遵化市堡子店镇十八里村新民居项目的选址意见》遵国土字（2011）第 58 号；
- 9、《遵化市城乡规划局关于堡子店镇十八里村新民居建设项目的选址意见》[2011]第 24 号；
- 10、本估价机构搜集的唐山市房地产市场的有关信息及估价人员实地查勘、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：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、明确估价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、专家论证等准备；

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、根据估价方法计算，确定估价结果。

（二）估价方法

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：即以房地产的重新开发建设成本为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，采用成本法，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，最后确定估价对象遵化市堡子店镇十八里新民居别墅区南数第二排的西数第1幢别墅房产于价值时点2019年11月4日的市场价值为566203元整，大写（人民币）：伍拾陆万陆仟贰佰零叁元整。

房产单价为 2089 元/m²。

十一、估价人员

中国注册房地产估价师：高贵香（注册号：1319970021）

中国注册房地产估价师：张海波（注册号：1320190095）

参加本次估价人员：高贵香、张海波、范赫、余楠楠。

十二、实地勘查日期

2019 年 11 月 4 日至 2019 年 11 月 4 日

十三、估价作业日期

2019 年 11 月 4 日至 2019 年 11 月 9 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考虑法定优先受偿款对房地产价值的影响。
- 2、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。
- 3、本评估报告一式陆份，复印无效。
- 4、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 9 日



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、《唐山市国土资源局关于核定遵化市 2010 年第六批新民居建设周转用地的批复》唐国土资函[2010]252 号（复印件）
- 4、《遵化市国土资源局关于遵化市堡子店镇十八里村新民居项目的选址意见》遵国土字（2011）第 58 号（复印件）
- 5、《遵化市城乡规划局关于堡子店镇十八里村新民居建设项目的选址意见》[2011]第 24 号（复印件）
- 6、估价对象实物照片
- 7、估价对象位置图
- 8、房地产估价机构营业执照（复印件）
- 9、房地产估价机构备案证书（复印件）
- 10、房地产估价师注册证书（复印件）

唐山市国土资源局

唐国土资函[2010]252号



唐山市国土资源局 关于核定遵化市2010年第六批 新民居建设周转用地的批复

遵化市人民政府:

你县《关于遵化市第六批新民居建设周转用地指标的请示》及有关材料收悉。经审核,现批复如下:

一、原则同意你市上报的遵化市2010年第六批新民居建设周转用地、归还、规划衔接方案。周转用地规模为2.8669公顷(全部为耕地),自批准之日起四年内归还。

二、同意将十八里村旧村址复垦后新增耕地面积的3.5622公顷用于归还周转用地。

三、你市要按照《关于省级新民居示范工程建设用地的意见》(冀国土资发[2010]7号)、唐山市国土资源局《关于新民居示范工程建设周转用地审查报批管理办法》的要求和市国土资源局批准的方案,做好新村址、旧村复垦区和周转用地与新一轮土地利用总体规划的衔接工作,要确保旧村址复垦工作保质保量按承诺期限完成。

二〇一〇年十一月二十二日

遵化市国土资源局文件

遵国土字(2011)第58号

遵化市国土资源局 关于遵化市堡子店镇十八里村新民居项目的 选 址 意 见

遵化市堡子店镇十八里村:

你村建新民居项目的申请已收悉,该项目位于堡子店镇十八里村村西,申请周转用地 2.8669 公顷,已经唐山市国土资源局批准,文号(唐国土资函[2010]252号),同意立项。



孙

遵化市城乡规划局
关于堡子店镇十八里村新民居建设项目的
选址意见

[2011]第 24 号

堡子店镇十八里村新民居建设项目位于十八里村，规划总占地面积约 630 亩，拟建建筑面积约 32 万平方米（实际建筑面积以最终审定的规划设计方案为准）。项目用地符合堡子店镇总体规划及十八里村规划要求，拟同意选址。

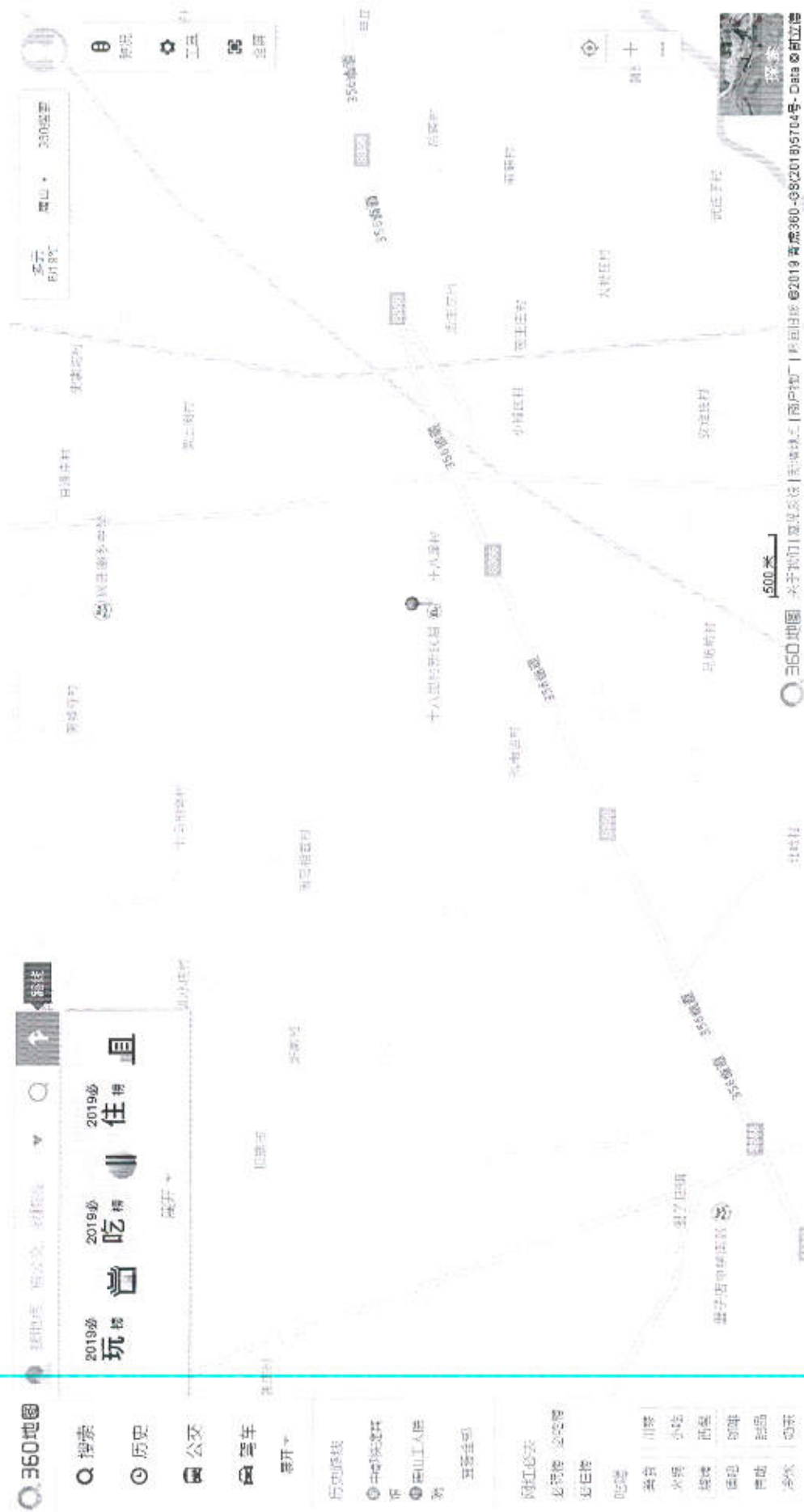
项目选址必须征得堡子店镇人民政府及环保、国土等相关部门同意，规划设计必须符合堡子店镇总体规划及十八里村规划的有关要求，并严格按照国家相关规范以及环保、消防、建设等相关部门要求进行设计。

二〇一一年六月二十八日

估价对象实物照片



估价对象位置图



360地图

搜索

历史

公交

驾车

步行

历史路线

中国行政区划

中国人口统计

中国全图

网红打卡

必吃榜 必玩榜

好日榜

吃喝玩乐

吃喝玩乐

川豫

小吃

西餐

咖啡

甜品

奶茶



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.jiebscztjxx.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. 00196178

姓名 / Full name

高贵香

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.

1320190096

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

