



永正评估

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：张贺伶名下拥有的坐落于唐山市迁西县洒河桥镇邦宽路南的房地产一处（房产证号：迁西房权证洒河镇私有字第 200700358 号，土地证号：迁国用（2003）字第 050 号）处置司法评估

估 价 委 托 人：河北省唐山市中级人民法院

房地产估价机构：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）

估价报告编号：唐永正报字[2020]第 G021 号

估价报告出具日期：2020 年 7 月 20 日

致估价委托人函

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：唐山中级人民法院第四执行分局受理的申请人遵化市农村信用合作联社与被执行人遵化市泰金盛建材有限公司、张贺伶等借款合同纠纷一案，需要对被执行人张贺伶所属位于唐山市迁西县洒河桥镇邦宽路南的房地产一处进行价值评估，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：唐山市迁西县洒河桥镇邦宽路南的房地产总层数3层，估价对象所在层为1层至3层，建筑面积705.78 m²，混合结构，规划用途为商、住用途。土地使用权者：张贺伶；土地面积203.75 m²，使用权类型：出让，综合用地，座落：洒河邦宽路南侧，终止日期：2053年2月25日。

(3) 价值时点：2020年7月2日（同现场查勘日）。

(4) 价值类型：市场价值。

(5) 估价方法：比较法和成本法。

(6) 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3250388元整，大写（人民币）：叁佰贰拾伍万零叁佰捌拾捌元整。

(7) 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。本评估报告使用期限自出具之日起一年内有效。

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7月20日



目 录

一、估价师声明	4
二、估价的假设和限制条件	6
估价的假设条件	6
估价的限制条件	7
三、房地产估价结果报告	8
估价委托人	8
房地产估价机构	8
估价目的	8
估价对象	8
价值时点	10
价值类型	10
估价依据	10
估价原则	11
估价方法	12
估价结果	12
注册房地产估价师	12
实地查勘期	13
估价作业期	13
估价报告使用期限	13
其他说明	13
四、附件	14

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》（GB/T50291-2015）进行分析，形成意见和结论，撰写本估价报告。

5、参加此次评估的房地产估价人员张海波 王丽群于 2020 年 7 月 2 日对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，依据估价委托人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、本估价报告中由估价委托人提供的相关资料，估价委托人应对其真实性负责，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。

7、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。

8、本估价报告的估价结果仅供估价委托人在本次估价日的下使用，不适用于其它目的，凡因估价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。

9、估价委托人应合法使用本估价报告，未经本估价机构同意，估价委托人不得向与本估价日的无关的单位和人员提供。

10、估价报告未经估价委托人同意，本估价机构不得向其他单位和个人提供或公开。

11、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。

12、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。

13、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	2020.7.20
张海波	1320190095	张海波	2020.7.20

估价的假设和限制条件

一、估价的假设条件

（一）一般假设

- 1、估价委托人提供的资料合法，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人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

本次评估无背离事实假设。

（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水、电费等相关费用欠缴。

（四）不相一致假设

本次评估无不相一致假设。

（五）依据不足假设

本次评估无依据不足假设。

二、估价的限制条件

- 1、本估价报告使用期限自估价报告出具之日起为一年。
- 2、本估价报告估价结果是按照既定目的提供给估价委托人使用，若改变估价目的及使用条件，需向本公司咨询后作必要调整甚至重新估价。
- 3、未经估价机构书面同意，本估价报告的全部或部分及任何参考资料均不允许在任何公开发表的文件、通告或声明中引用，亦不得以其他方式公开发表。
- 4、本报告的解释权属于唐山永正房地产评估有限公司所有。
- 5、本报告中的估价结果均盖有“唐山永正房地产评估有限公司”印章，所有印签、印章必须完整、清晰方为有效。在使用过程中若发现盖章不完整或不清晰的报告请及时与我们联系，以确认报告书的真实性。
- 6、如发现本估价报告文字或数字因校对或其他类似原因出现差错时，请通知本公司进行更正。我公司保留对该差错的更正、解释权。

房地产估价结果报告

唐永正报字[2020]第 G021 号

一、估价委托人

河北省唐山市中级人民法院

二、房地产估价机构

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、估价目的

唐山中级人民法院第四执行分局受理的申请人遵化市农村信用合作联社与被执行人遵化市泰金盛建材有限公司、张贺伶等借款合同纠纷一案，需要对被执行人张贺伶所属位于唐山市迁西县洒河桥镇邦宽路南的房地产一处进行价值评估，为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据。

四、估价对象

估价对象范围：唐山市迁西县洒河桥镇邦宽路南的房产。

（一）物质实体状况

1、土地基本状况

估价对象土地使用证号国用（2003）第 050 号，土地使用者：张贺伶，座落：洒河邦宽路南侧；南北长 12.5m，东西宽 16.3m，面积 203.75 m²（折合 0.431 亩），宗地外“五通”，宗地红线内“五通”及场地平整。

2、建筑物基本状况

经估价人员现场勘查，估价对象为地上三层楼房，砖混结构，建筑面积 705.78 m²；建筑物一层正面外墙贴黑色墙砖，二层至三层外墙贴白色条形墙砖。

室内一层：不锈钢对开玻璃门，600*600 地砖，塑钢玻璃窗设不锈钢护栏，石膏板二级吊顶，墙面、顶棚刷白。

室内二层：棕红色复合套装门，复合木地板，塑钢玻璃窗设不锈钢护栏，石膏板二级吊顶，墙面、顶棚刷白。

室内三层：棕红色复合套装门，复合木地板，塑钢玻璃窗设不锈钢护栏，墙面、顶棚刷白。

楼道：不锈钢扶手栏杆，复合木地板，墙面、顶棚刷白。

卫生间：钛镁合金玻璃门，300*300 地砖，300*450 墙砖到顶，PVC 吊顶。

该宗地内场地平整，基础设施完善，已达到“五通”，即通路、通电、通供水、通排水及通讯。

经房地产估价人员现场勘查，维护状态较好。

（二）权益状况

《房屋所有权证》：迁西房权证洒河镇私有字第 200700358 号；房屋所有权人：张贺伶；坐落：迁西县洒河桥镇邦宽路南；结构：混合机构；总层数：3 层，所在层次：1-3 层；规划用途：商、住；建筑面积：705.78m²

《国有土地使用证》：国用（2003）第 050 号，土地面积 203.75 m²，使用权类型：出让，综合用地，座落：迁西县洒河邦宽路南侧，终止日期：2053 年 2 月 25 日。

（三）区位状况

迁西县地处河北省东北部，燕山南麓，长城脚下，西距北京 150 公里，东距秦皇岛 130 公里，北距承德 130 公里，南距天津 140 公里、唐山 75 公里，属环渤海经济圈。

迁西县属山区县，山区绿化和自然环境良好。县内分布多处旅游景点，铁矿资源丰富，迁西板栗享誉中外。县内京秦高速迁西支线直通县城，境内大秦铁路横贯东西，唐承铁路纵穿南北，5 条省级公路和 33 条县乡公路纵横交错，构建了“东西南北通达，公路铁路互补”的交通格局。这些都为县域经济发展独特优势。

估价对象位于迁西县洒河桥镇内，邦宽路南侧；附近有迁西县洒河桥镇时代宾馆、佳源宾馆等；中国工商银行（洒河桥支行）、迁西县农村信用合作联社（洒河桥信用社）、中国农业银行（洒河桥支行）等金融网点及自助柜员机；周边有果蔬超市、集贸市场等，人流量较大，交通便捷，环境良好。

五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日 2020 年 7 月 2 日为价值时点。

六、价值类型

估价中采用公开市场价值标准，市场价值是估价对象经适当营销后，由熟悉情况、谨慎行事且不受强迫的交易双方，以公平交易的方式在价值时点自愿进行交易的金额。

即本估价报告结果为在价值时点状况下，正常税费负担下的，包含房产和附属物的所有权，与估价对象相配套的附属设施、室内装饰、装修及土地使用权的房地产市场价格。

七、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。

八、估价依据

（一）法律、法规及规章文件

1、《中华人民共和国物权法》（2007年3月16日第十届全国人民代表大会第五次会议通过，现予公布，自2007年10月1日起施行。主席令第62号）；

2、《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于2004年8月28日通过，现予公布，自公布之日起施行。主席令第28号）；

3、《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国第十届全国人民代表大会常务委员会第二十九次会议于2007年8月30日通过，现予公布，自公布之日起施行。主席令第72号）；

4、《中华人民共和国资产评估法》（主席令第46号，自2016年12月1日起施行）；

5、《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》(1990

年5月19日国务院令 第55号发布，自发布之日起施行)；

6、《最高人民法院关于人民法院委托评估、拍卖和变卖工作的若干规定》（法释[2009]16号）

7、《最高人民法院关于人民法院确定财产处置若干问题的规定》（2018年6月14日由最高人民法院审判委员会第1741次会议通过，自2018年9月1日起施行）

8、《人民法院委托评估工作规范》

（二）技术标准、规程、规范

1、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）

2、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）

3、中华人民共和国国家标准《城镇土地估价规程》（GB/T 18508-2014）

（三）估价委托人提供相关资料

1、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书；

2、河北省唐山市中级人民法院司法技术委托书；

3、《房屋所有权证》、《国有土地使用证》

（四）估价人员掌握和搜集相关资料

1、本估价机构搜集的估价对象周边同类房地产市场的有关资料

2、估价人员实地勘查表及影像资料

九、估价方法

依据《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015），房地产估价的基本方法通常有比较法、收益法、成本法、假设开发法等。

估价对象为宅基地地上房产和附属设施，注册房地产估价师对估价对象的文件资料进行了必要的审核及分析，并进行了认真的实地查勘和市场调查，最终选择比较法和成本法测算房地产市场价值。

选用方法的理由：

比较法：对选取交易实例的各项因素进行比较修正后得到的价格水平，能够客观的反映估价对象公开市场价格水平，适宜采用比较法进行评估。

成本法：求取估价对象在估价时点的重置价格或重建价格减去估价对象的物质折旧、功能折旧及经济折旧来求取估价对象价值的方法。

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，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，最后确定估价对象在满足全部假设和限制条件下于价值时点的评估价值为 3250388 元整，大写（人民币）：叁佰贰拾伍万零叁佰捌拾捌元整。

十一、注册房地产估价师

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		2020.7.20
张海波	1320190095		2020.7.20

参加本次估价人员：高贵香、张海波、王丽群。

十二、实地查勘期

2020 年 7 月 2 日

十三、估价作业期

2020 年 7 月 2 日至 2020 年 7 月 20 日

十四、估价报告使用期限

本评估报告使用期限自出具之日起一年内有效。

十五、其他说明

1、因房地产政策、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

2020年7月20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、《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）

Handwritten text in a stamp or label, possibly including a date and a signature.



中华人民共和国
房屋所有权证

房地产权证 注册号 京房地证字第 7003388 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》、为保护房屋所有人的合法权益，对所有人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。



发证机关

中华人民共和国建设部监制

建房注册号：(2004)

房屋所有权人	张发俊						
房屋坐落	江湾镇新港村江湾路						
房屋(幢)号	座落	幢号	结构	层数	所在层数	建筑面积(平方米)	使用用途
房屋状况	现状	框架	混合	七	七	66.78	住宅
共有权人	张发俊 单独所有						
土地用途: 住宅							
土地证号	江湾镇新港村江湾路						
权属性质	住宅						
住宅使用权转让摘要							
权利人	权利种类	权利价值(CNY)	设定日期	约定期限	注销日期		
江湾镇新港村张发俊	抵押	105,984,000.00	2007.06.16	2008.06.16	2008.06.16		
江湾镇新港村张发俊	抵押	206,565,000.00	2008.06.16	2009.06.16	2009.06.16		
备注: 房屋抵押							
登记机关	江湾镇新港村						

附 记

登记机关: 江湾镇

加发单位(盖章):
 年 月 日

1950年12月10日 2000年10月10日 2000年10月10日 附 2000年

于 2000年10月10日 2000年10月10日 2000年10月10日 2000年10月10日

1950年12月10日 2000年10月10日 2000年10月10日 2000年10月10日

1950年12月10日 2000年10月10日 2000年10月10日 2000年10月10日

國
証



中华人民共和国
国有土地使用证

1/2 国用 2004 字第 010 号

中华人民共和国 国有土地使用证



中华人民共和国国土资源部制

№. 04555136

单位和个人依法使用的国有土地，由县级以上人民政府登记造册，核发证书，确认使用权。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

国家实行土地使用者和房屋所有权登记发证制度。

——摘自《中华人民共和国城市房地产管理法》第五十九条

依法改变土地权属和用途的，应当办理土地变更登记手续。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第六十一条

依法登记的土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十二条

根据《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》规定，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。



工號

蘇興倫

姓名

蘇興倫

籍貫

廣東

住址

上海

現用何種

2011

2011年11月

使用何種

2011/11/10

自來水用分機號碼



組別

蘇興倫



日期

日期

內容

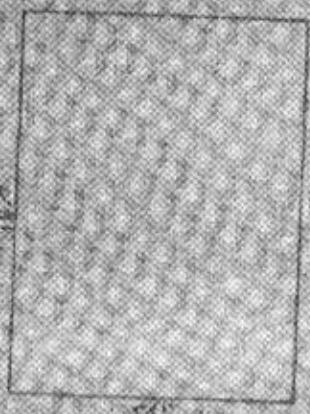
事項

1998年12月

2005年8月20日土地用途变更申请表

1. 土地用途变更申请表

30 40 50 60 70

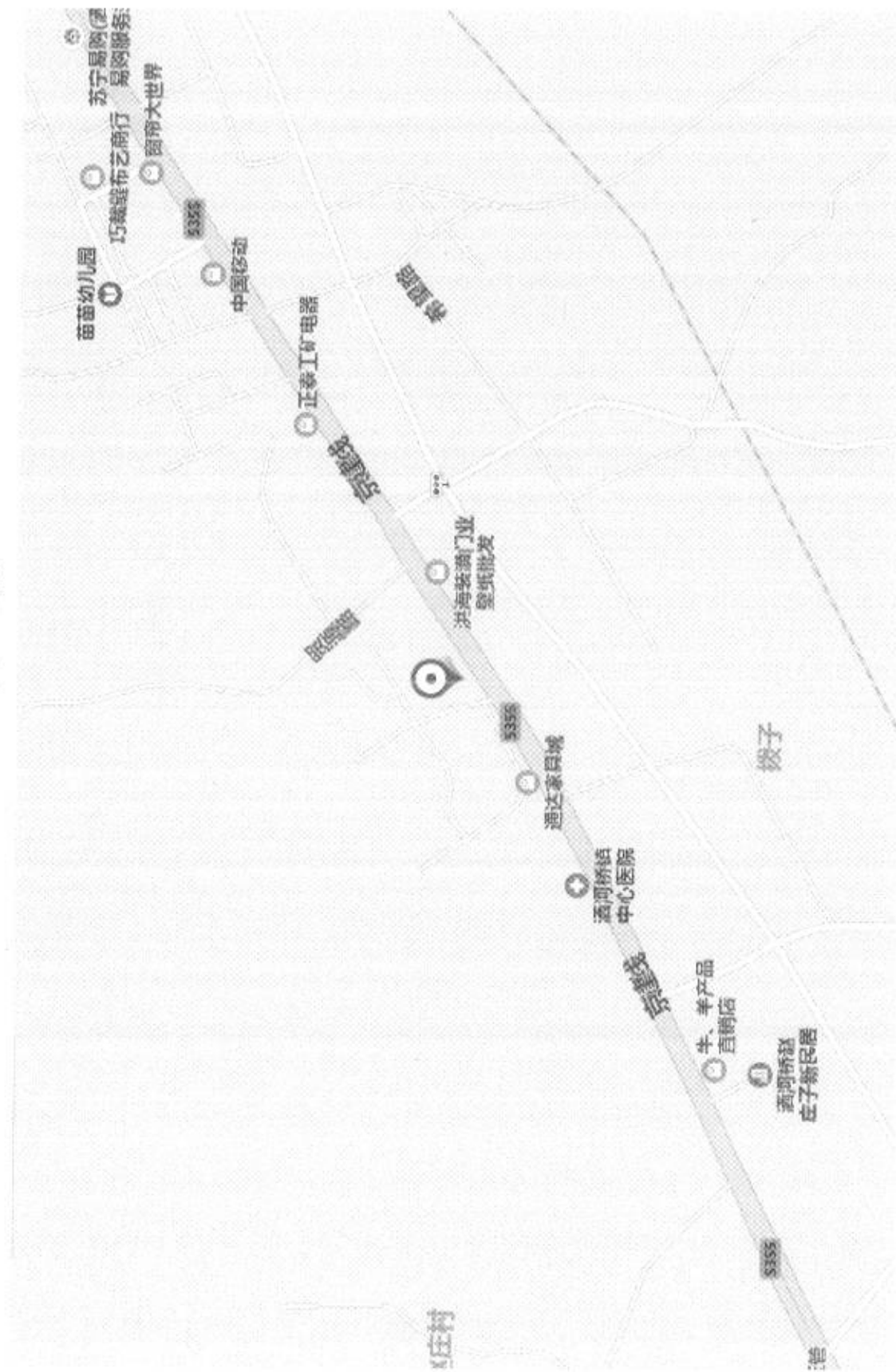


1998年12月

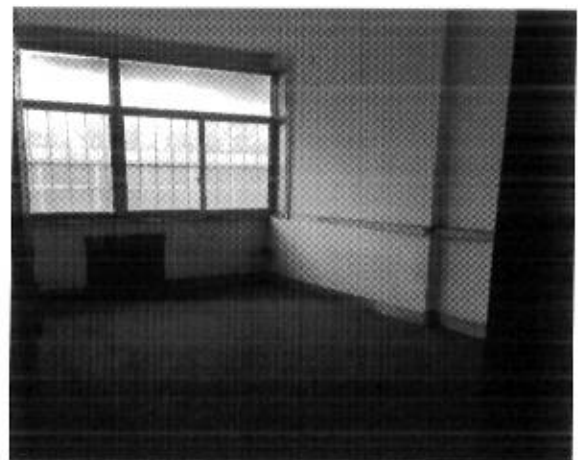
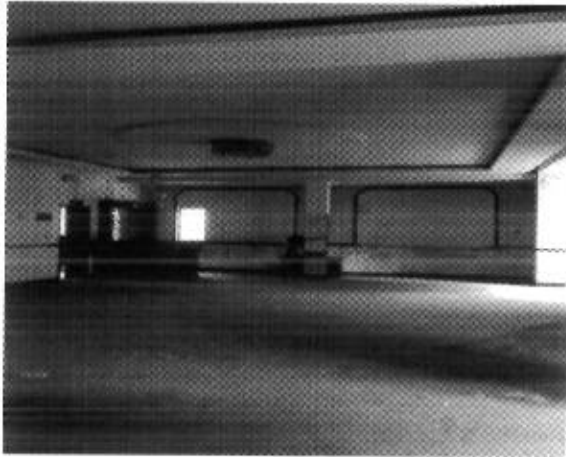
注 意 事 项

- 一、本证是土地使用权的法律凭证，必须由土地使用者持有。
- 二、凡土地登记内容发生变更及土地他项权利设定、变更、注销的，持证人及有关当事人必须按照有关规定申请办理变更土地登记。本证不得用于土地使用权抵押、转让等。
- 三、本证记载的内容以土地行政主管部门土地登记卡登记的内容为准。
- 四、本证实行定期验证制度，持证人应按规定定期向土地行政主管部门交验本证。

估价对象位置图



估价对象实物照片



营业执照

(副本)

副本编号: 1-1

统一社会信用代码

91130203554489047B



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 唐山永正房地产评估有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 高贵香

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须经批准的项目除外)***
经相关部门批准后方可开展经营活动)

注册资本 贰佰万元整

成立日期 2010年05月11日



唐山路北区北新东道13号



登记机关

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

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



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

高微香

性别 / Sex

女

身份证件号码 / ID No.

130202195411230629

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



