



永正评估

房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：遵化市鲁家峪新民居 2#楼 3 单元 402 室、302 室、
202 室、102 室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：2020 年 6 月 11 日至 2020 年 6 月 25 日

估价报告编号：唐永正报字 [2020]第 G027 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	17

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：遵化市鲁家峪新民居 2#楼 3 单元，房间号分别是 402 室、302 室、202 室、102 室。

(3) 价值时点：2020 年 06 月 11 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 2020 年 06 月 11 日市场价值为人民币 635375 元。

人民币（大写）：陆拾叁万伍仟叁佰柒拾伍元整。

(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



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日的下使用，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	2020.6.25
张海波	1320190095	张海波	2020.6.25

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、租赁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、水电费等相关费用欠缴。

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 [2020]第 G027 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：遵化市鲁家峪新民居 2#楼 3 单元，房间号分别是 402 室、302 室、202 室、102 室；每套房产建筑面积 110.5 m²，总建筑面积：442 m²。

（一）物质实体状况

遵化市鲁家峪新民居 2#楼总层数 6 层，砖混结构，估价对象为 402 室、302 室、202 室、102 室，该建筑物外墙 1-5 层刷红色仿石漆涂料，6 层外墙刷黄色仿石漆涂料；单元门为蓝色对开防盗门，楼道内水泥地面，墙面、顶棚刷白；楼内步梯，钢质栏杆及扶手。

估价对象室内具体状况如下：

402 室、302 室、202 室、102 室内部状况一致：红色防盗门，户型：三室两厅一厨一卫，二次结构已完工，室内水泥毛地面，塑钢中空玻璃窗，墙面、顶棚均未装修，阳台封闭；室内上、下水管道、地暖已安装，留设

上、下水接口及电路接口。

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

（二）权益状况

经我公司估价人员对估价对象产权证件核实，其权利状况如下：

估价对象房地产权益状况汇总表

序号	产权人	房号	总楼层	所在楼层	建筑面积 (m ²)	房屋性质	建筑结构	规划用途	备注
1	鹏远（玉田）商贸有限公司	102	6	1	110.5	新民居工程	砖混	住宅	
2		202	6	2	110.5	新民居工程	砖混	住宅	
3		302	6	3	110.5	新民居工程	砖混	住宅	
4		402	6	4	110.5	新民居工程	砖混	住宅	
合计					442				

（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。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地北头镇鲁家峪村，鲁家峪村位于遵化西南，东、西、北三面环山，是丰玉遵三县交界地；周围有鲁家峪中学，鲁家峪抗日纪念馆，通达超市、新丽食品厂等，彭李线路从村中通过；周围环境优美，是冀东抗战的发祥地，素有“江北小井冈”、“冀东小延安”之称，这里是名副其实的革命圣地。

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06月11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、《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、《中华人民共和国拍卖法》；
- 4、《房地产估价规范》GB/T50291-2015；
- 5、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书；
- 6、唐山市中级人民法院司法技术委托书；
- 7、委托方提供房产资料信息；

8、本估价机构搜集的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

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，选用比较法和成本法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：测算估价对象在价值时点的重置成本或重建成本和折旧，将重置成本或重建成本减去折旧得到估价对象价值或价格的方法。

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，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鲁家峪新民居 2#楼 3 单元 402 室、302 室、202 室、102 室房产于价值时点 2020 年 06 月 11 日评估价值为人民币 635375 元。

人民币（大写）：陆拾叁万伍仟叁佰柒拾伍元整。

十一、遵化市鲁家峪新民居4套房地产结果报告单

遵化市鲁家峪新民居 2#楼 3 单元 402 室房地产结果报告单（一）

估 价 对 象				
估价对象 相关信息	估价范围：遵化市鲁家峪新民居 2#楼 3 单元 402 室 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据 价值时点：2020 年 06 月 11 日 价值类型：市场价值			
位置	遵化市鲁家峪村内			
评 估 结 果 一 览 表				
估价对象	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元)	评估总价值 (元)
402 室	砖混	110.5	1550	171275
人民币（大写）：壹拾柒万壹仟贰佰柒拾伍元整				

声明：

1、本评估报告单仅作为河北省唐山市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其他用途。

2、本评估报告单所列分析意见、结果仅针对价值时点及特定估价目的等限制条件下得出，任何时间及周边市场变化均可能引起估价结果的变化。

3、评估价值（元）四舍五入保留至整数，即元。

4、本评估报告单应用的有效期自完成估价报告之日起规定为一年，此评估报告单复印无效。

唐山永正房地产评估有限公司

2020年6月25日



遵化市鲁家峪新民居 2#楼 3 单元 302 室房地产结果报告单（二）

估 价 对 象				
估价对象 相关信息	估价范围：遵化市鲁家峪新民居 2#楼 3 单元 302 室 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据 价值时点：2020 年 06 月 11 日 价值类型：市场价值			
位置	遵化市鲁家峪村内			
评 估 结 果 一 览 表				
估价对象	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元)	评估总价值 (元)
302 室	砖混	110.5	1350	149175
人民币（大写）：壹拾肆万玖仟壹佰柒拾伍元整				

声明：

- 1、本评估报告单仅作为河北省唐山市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其他用途。
- 2、本评估报告单所列分析意见、结果仅针对价值时点及特定估价目的等限制条件下得出，任何时间及周边市场变化均可能引起估价结果的变化。
- 3、评估价值（元）四舍五入保留至整数，即元。
- 4、本评估报告单应用的有效期自完成估价报告之日起规定为一年，此评估报告单复印无效。

唐山永正房地产评估有限公司

2020年6月25日



遵化市鲁家峪新民居 2#楼 3 单元 202 室房地产结果报告单（三）

估 价 对 象				
估价对象 相关信息	估价范围：遵化市鲁家峪新民居 2#楼 3 单元 202 室 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据 价值时点：2020 年 06 月 11 日 价值类型：市场价值			
位置	遵化市鲁家峪村内			
评 估 结 果 一 览 表				
估价对象	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元)	评估总价值 (元)
202 室	砖混	110.5	1350	149175
人民币（大写）：壹拾肆万玖仟壹佰柒拾伍元整				

声明：

1、本评估报告单仅作为河北省唐山市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其他用途。

2、本评估报告单所列分析意见、结果仅针对价值时点及特定估价目的等限制条件下得出，任何时间及周边市场变化均可能引起估价结果的变化。

3、评估价值（元）四舍五入保留至整数，即元。

4、本评估报告单应用的有效期自完成估价报告之日起规定为一年，此评估报告单复印无效。

唐山永正房地产评估有限公司

2020年6月25日



遵化市鲁家峪新民居 2#楼 3 单元 102 室房地产结果报告单（四）

估 价 对 象				
估价对象 相关信息	估价范围：遵化市鲁家峪新民居 2#楼 3 单元 102 室 估价目的：为人民法院确定财产处置参考价提供参考依据 价值时点：2020 年 06 月 11 日 价值类型：市场价值			
位置	遵化市鲁家峪村内			
评 估 结 果 一 览 表				
估价对象	建筑结构	建筑面积 (m ²)	评估单价 (元)	评估总价值 (元)
102 室	砖混	110.5	1500	165750
人民币（大写）：壹拾陆万伍仟柒佰伍拾元整				

声明：

1、本评估报告单仅作为河北省唐山市中级人民法院确定财产处置参考价提供参考依据，不适用于其他用途。

2、本评估报告单所列分析意见、结果仅针对价值时点及特定估价目的等限制条件下得出，任何时间及周边市场变化均可能引起估价结果的变化。

3、评估价值（元）四舍五入保留至整数，即元。

4、本评估报告单应用的有效期自完成估价报告之日起规定为一年，此评估报告单复印无效。

唐山永正房地产评估有限公司

2020年6月25日

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	2020.6.25
张海波	1320190095	张海波	2020.6.25

参加本次估价人员：高贵香、张海波、王丽群。

十二、实地勘查日期

2020年06月11日至2020年06月11日

十四、估价作业日期

2020年6月11日至2020年6月25日

十五、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。

十六、其他需要说明的问题

1、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、增值税等税费，因此快速变现时最可能实现的价格一般比公开市场价格要低。

- 2、估价报告使用者应合理使用评估价值。
- 3、本评估报告交委托方一式陆份，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6月25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、唐山市中级人民法院司法技术委托书（复印件）
- 3、委托方提供房产信息资料
 - 关于鲁家峪村建新民居示范小区的批复（复印件）
 - 关于积极推进鲁家峪村新民居示范村建设任务的通知（复印件）
- 4、估价对象实物照片
- 5、估价对象位置图
- 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）

中共地北头镇委员会
地北头镇人民政府
关于鲁家峪村建新民居示范小区的
批 复

经地北头镇党委、政府研究决定，同意并批准鲁家峪村
建新民居示范小区。

特此批复。



遵化市农村新居民建设工作领导小组办公室

[2011] 19 号

遵化市农村新民居建设工作领导小组办公室 关于积极推进鲁家峪村新民居示范村建设任务的 通 知

地北头镇党委、政府：

你镇的鲁家峪村（改造提升型）被列为 2011 年新民居建设示范村。为圆满完成新民居建设任务，发挥其良好的示范带动作用，请按下列要求做好示范村建设的相关工作。

一、建设任务。1、年内完成全村 60% 户的旧民居改造任务。即达到“五改”标准。改厨：单独功能的厨房，有排烟设施；改水：能使用自来水，达到安全、卫生饮用标准；改厕：蹲便或坐便器，能用水冲洗或其他能达到无害化处理的卫生型厕所；改能：有节能灶、沼气、太阳能或其他清洁能源；改房：有色调明快的坡屋顶或体现地方特色能给人美感的其他样式屋顶。2、提升村容村貌整体水平。即达到“四化一处理”标准。“四化”：村内道路硬化（示范村道路实现硬化，干道为水泥或柏油路，支路为水泥或砖路）、街道亮化（村庄主路安装有路灯）、街院净化（无柴草乱垛、

污水乱流、粪土乱堆、垃圾乱倒、畜禽乱跑现象)、村庄绿化(村庄周围、街道两侧、房前屋后栽植树木,规划特定区域设置公共绿地)。“一处理”:生活垃圾实现集中收集处理(有规范的垃圾堆放点、有固定的保洁和垃圾清运队伍)。**3、完善公共服务设施建设。**即达到“五通五有”标准。五通:通自来水、通有线电视、通宽带、通柏油(水泥、石板)路、通客运班车(公交车)。五有:有标准的小学(幼儿园)、卫生室、村民活动中心(文体综合活动广场)、村级组织活动场所、农家店(农资超市)。村民中心要达到“八室一市”标准。

二、编制规划。请与市城乡规划局联系,在2011年3月底前完成新民居建设规划编制工作。

三、制定完善方案。及时组织示范村召开“两委”班子会议和村民代表会议,充分征求村民意见,进一步细化、完善现有《实施方案》,明确具体建设项目,明确进度安排、保障措施及完成时限。涉及示范户改造的任务要落实到户,并列出改造户的名单、各户改造项目明细。同时,请将完善后的《实施方案》于3月底前报市新民居建设工作领导小组办公室。

四、组织推进。乡镇党委、政府要明确主抓领导、主抓部门,层层落实责任,加强组织督导,协调解决各项问题,确保示范村建设各项任务扎实推进,各项表报及进展情况及时上报市新民居建设工作领导小组办公室。

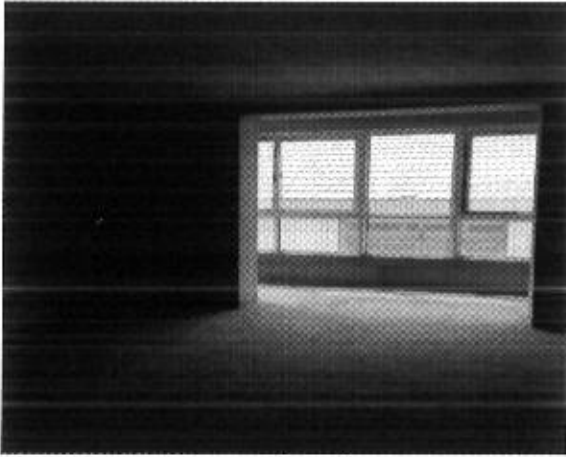
遵化市农村新民居建设工作领导小组办公室

2011年3月3日

估价对象实物照片（一）



估价对象实物照片（二）



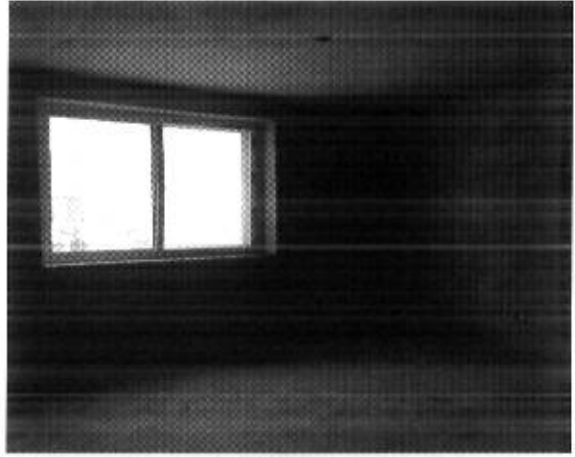
客厅



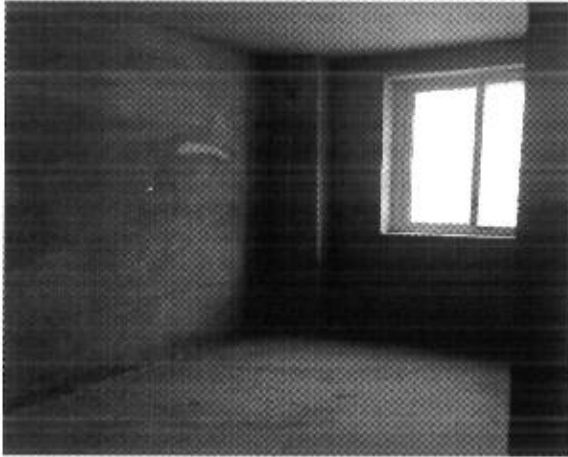
卧室



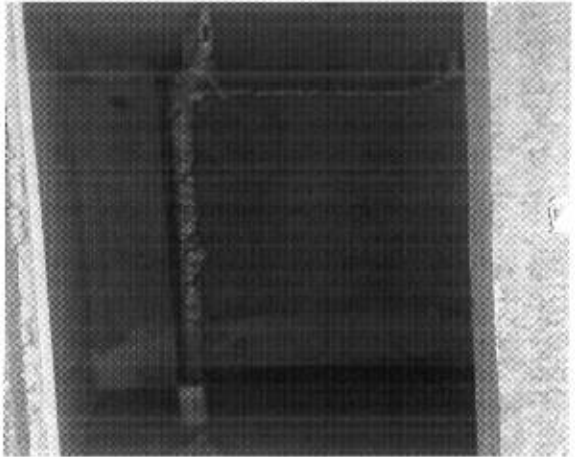
卧室



卧室

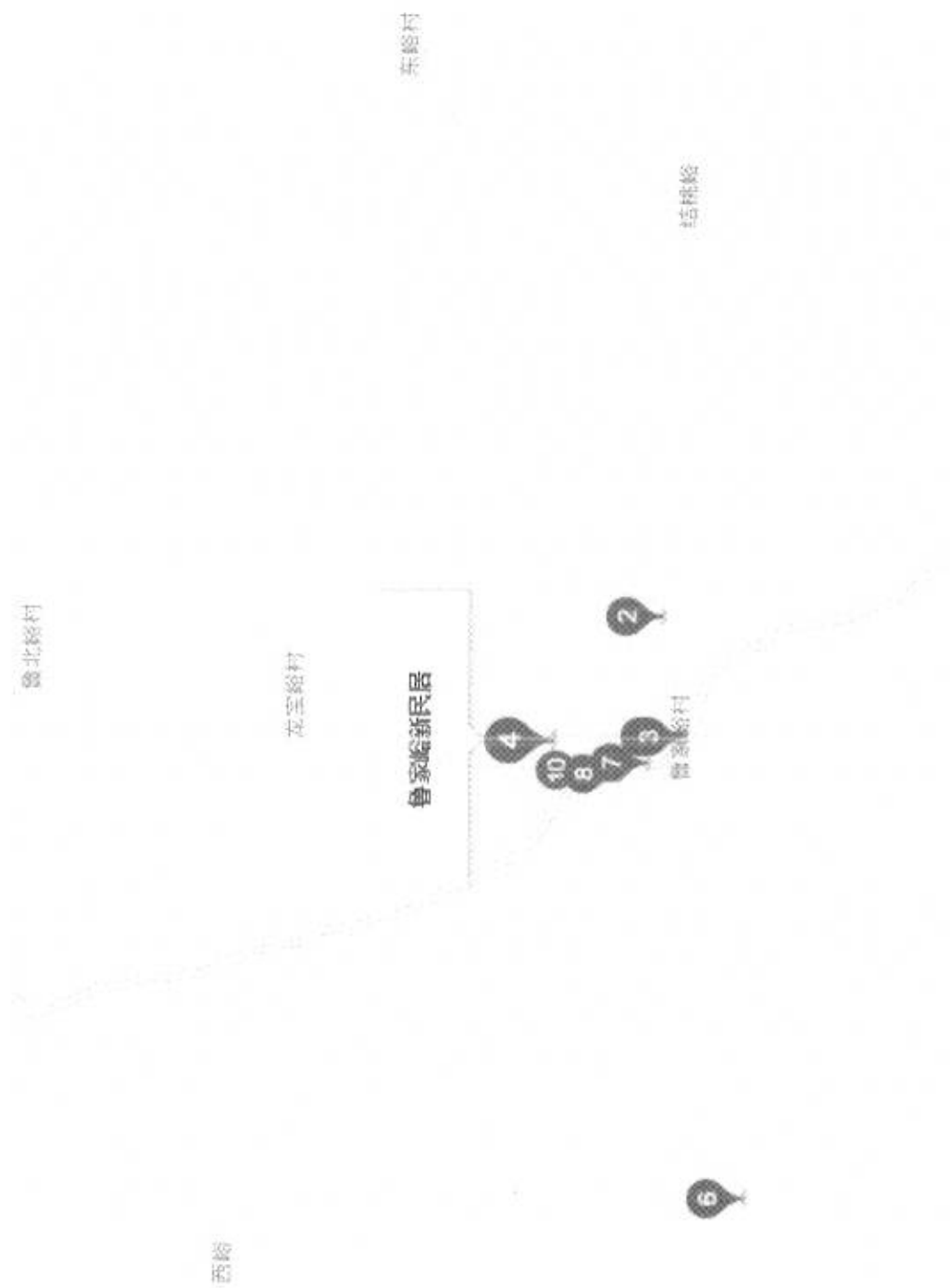


厨房



卫生间

估价对象位置图



营业执照

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”
了解更多信息。
备案、许可、监
管信息。

(副本)

副本编号: 1-1



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,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

营业期限

住所 唐山路北区北新东道13号



登记机关

2020年6月29日

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

高贵香

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

