



永正评估

# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：杨君（军）所有位于遵化市苏家洼镇瓦子庄村遵  
集用（2001）B2304147号宅基地上房产及附属设  
施处置司法评估

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 G032 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遵化执行大队受理的申请人张玉东与被执行人杨君、何桂芬借款合同纠纷一案，需要对被执行人杨君（军）所有的位于遵化市苏家洼镇瓦子庄村一处房产进行价值评估，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：遵化市苏家洼镇瓦子庄村遵集用（2001）B2304147号宅基地上房产及附属设施。

(3) 价值时点：2020年7月3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654610元整，大写（人民币）：**陆拾伍万肆仟陆佰壹拾元整。**

(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
估价原则	11
估价依据	11
估价方法	13
估价结果	13
注册房地产估价师	14
实地查勘期	14
估价作业期	14
估价报告使用期限	14
其他说明	14
四、附件	15

## 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**高贵香 张海波 王丽群**于2020年7月3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目的下使用，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目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、本估价结果未考虑房地产转让应向国家缴纳税费，如需转让，应按国家相关规定办理税费。
- 2、本次估价结果以评估人员现场测量面积数据进行测算，如有测绘部门或具有测绘资格单位测量所得数据，应以测绘部门或具有测绘资格单位测量数据为准，并对估价结果进行相应调整。

#### （四）不相一致假设

估价对象实物现状与《农村宅基地清理确权登记审批表》中登记不一致，本次评估假设《农村宅基地清理确权登记审批表》登记信息与估价对象实物现状一致。

#### （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 G032 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遵化执行大队受理的申请人张玉东与被执行人杨君、何桂芬借款合同纠纷一案，需要对被执行人杨君（军）所有的位于遵化市苏家洼镇瓦子庄村一处房产进行价值评估，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：遵化市苏家洼镇瓦子庄村遵集用（2001）B2304147 号宅基地上房产及附属设施。

### （一）物质实体状况

#### 1、土地基本状况

估价对象占用宅基地的使用证号 2304142，户主姓名：杨军，座落：遵化市苏家洼镇瓦子庄村；四至：东至本户房山外基，西至相邻墙中心，南至虚线，北至本户墙外基，南北长 26.3m，东西宽 11.6m，面积 305 m<sup>2</sup>（折

合 0.46 亩，超标准亩数 0.06 亩），宗地外“五通”，宗地红线内“五通”及场地平整。

## 2、建筑物及附着物基本状况

经估价人员现场勘查，估价对象为地上二层楼房，砖混结构，总建筑面积280.72m<sup>2</sup>；房产1-2层外墙贴白色条形墙砖，屋顶双坡单脊红色瓦顶。

房产一层室内净高3.5m，黄色套装木门，铝合金门窗，600\*600地砖，石膏板二级吊顶，墙面、顶棚刷白；厨房：600\*600地砖，300\*450墙砖到顶，铝合金窗。

房产二层室内净高3.5m，黄色套装木门，塑钢门窗，600\*600地砖，石膏板二级吊顶，墙面、顶棚刷白，阳台封闭；铝合金玻璃隔断；洗漱间：600\*600地砖，300\*450墙砖到顶，PVC吊顶。

楼道：600\*600地砖，墙面、顶棚刷白。

楼梯：不锈钢扶手，粉色踏步砖，墙面、顶棚刷白。

地上附着物实物状况如下：

院内：水泥硬化地面，西侧搭建杂物棚，院门蓝色对开防盗门，院墙、门楼、厕所。

院外：水泥硬化地面。

附属设施即：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

《农村宅基地清理确权登记审批表》地址：遵化市苏家洼镇（乡）瓦子庄村；使用者：杨军；正房：63 m<sup>2</sup>；宅基地使用证号：2304144。

### （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。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。

估价对象位于承唐高速东侧，邦宽线南侧，356 省道以北，附近有东城生态公园，崔家庄乡中学，东城双语幼儿园，崔家庄乡卫生院等。

### 五、价值时点

根据估价目的，设定现场勘查日 2020 年 7 月 3 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、装修及宅基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、《河北省农村宅基地管理办法》（河北省人民政府令[2002]第7号）

7、《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）

8、《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）

9、《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）

4、《集体土地使用权地价评估技术指引》

#### （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、唐山市中级人民法院第四执行分局遵化执行大队司法技术委托书

3、《农村宅基地清理确权登记审批表》

#### （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格。

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 654610 元整，大写（人民币）：**陆拾伍万肆仟陆佰壹拾元整。**



## 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	高贵香	2020.7.20
张海波	1320190095	张海波	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3日

## 十三、估价作业期

2020年7月3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、唐山市中级人民法院第四执行分局遵化执行大队司法技术委托书（复印件）
- 3、《农村宅基地清理确权登记审批表》（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

(2020)唐法委评字第 327 号

唐山永正房地产评估有限公司：

我院受理的申请人张玉东与被执行人杨君、何桂芬借款合同纠纷一案，在执行过程中需要对被执行人杨君（军）所有的位于遵化市苏家洼镇瓦子庄村遵集用（2001）B2304147号宅基地上房产及附属设施进行评估。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。

二〇二〇年六月十一日



**唐山市中级人民法院  
第四执行分局遵化执行大队  
司法技术委托书**

(2019)冀02执21588号

委托单位：唐山市中级人民法院第四执行分局遵化执行大队  
被委托单位：唐山市中级人民法院司法技术辅助室

我院受理的张玉东申请执行杨君、何桂芬借款合同纠纷一案，在执行过程中，申请人张玉东请求下列问题进行司法鉴定：

评估、拍卖遵化市人民法院已查封的被执行人杨君（军）名下的位于遵化市苏家洼镇瓦子庄村遵集用（2001）B2304147号宅基地上房产及附属设施。（评估应考虑宅基地使用权现状及周围环境条件）

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

主办人：王小力

申请执行人：张玉东

被执行人：杨君

被执行人：何桂芬

电话号码：18532589578

电话号码：13932570959

电话号码：13931560139

电话号码：13931560139





# 农村宅基地清理确权登记审批表

200 / 年 8 月 21 日

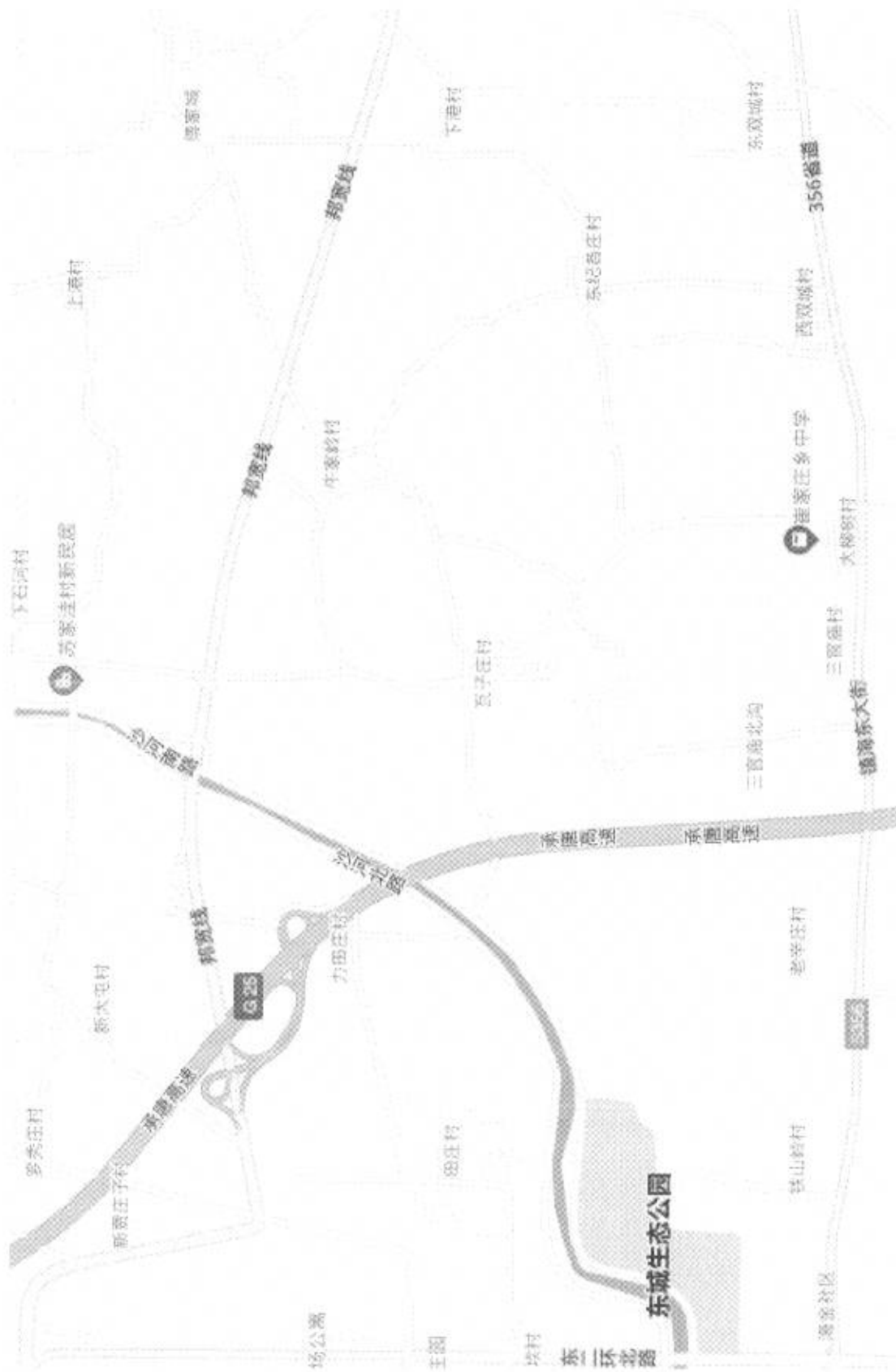
遵化市 姜家店镇(乡) 石家店村

图号:

使用者	占地时间	占地类别	现有房屋		登记依据	批准面积	87年未登记原因		是否违法占地	现在是否符合条件	是否改变土地用途	对该宗地处理意见	备注			
			正房 m	厢房 m			不符合确权条件	权属界线不清或有纠纷								
杨军	一九七九		63		(87) 117 号	0.4 亩										
宅基地现状平面图 (示意)							四至、四邻签字、面积		东至 邻居山外姓 西至 邻居法外姓 南至 虚 北至 本户墙外姓		总平方米 4.5		折九市使 1996		超标准亩数	
丈量时间	2001年8月21日		丈量人		刘德田 杨军											
村委会意见	同意注册登记															
镇乡政府意见	同意注册登记															
市土地局审批	准予登记颁发证书															
发证时间	2001年8月10日		宅基地使用证号		2304147											

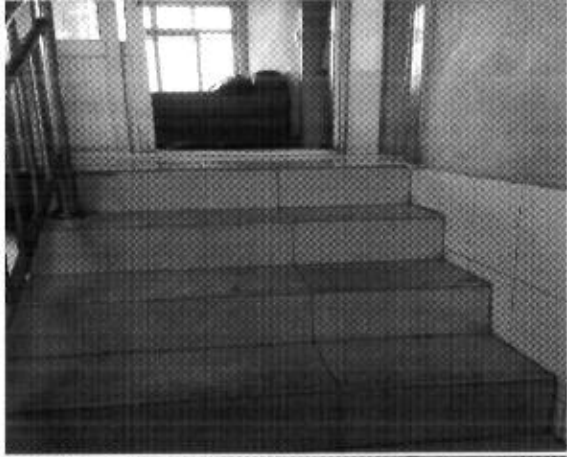
注: 1、此表一式三份, 市、镇(乡)、村各一份。2、填写此表一律用钢笔或毛笔, 书写要规范、准确、干净。3、一表只填一处宅基。

# 估价对象位置图





估价对象实物照片





# 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

注册资本 贰佰万元整

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 2010年05月11日

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)\*\*\*

住所 唐山路北区北新东道13号



登记机关

2020年06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：截至2021年5月15日









唐山永正房地产评估有限公司

TangShan Yongzheng Real Estate Appraisal Co., Ltd.

---

地址：唐山市路北区北新东道 13 号

电话：03152858330/13703375263

邮箱：13703375263@163.com