

# 房地产估价报告

估价项目名称：徐本庆、尹淑莲名下位于唐山市丰润区祥和小区  
115-6-401号房产处置司法评估

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G015-2号

估价报告出具日期：2020年7月10日



# 房地 产 估 价 报 告

估价项目名称：徐本庆、尹淑莲名下位于唐山市丰润区祥和小区

115-6-401 号房产处置司法评估

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 G015-2 号

估价报告出具日期：2020 年 7 月 10 日

## 致委托估价人函

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：唐山市中级人民法院受理的张恩栋与徐本庆民间借贷纠纷一案，需要对唐山市丰润区祥和小区 115-6-401 号房产进行价值评估，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：唐山市丰润区祥和小区 115-6-401 号房产，建筑物总层数 5 层，估价对象所在层为 4 层，混合结构，建筑面积 96.85 m<sup>2</sup>。

(3) 价值时点：2020年6月23日（现场查勘之日）。

(4) 价值类型：估价对象在价值时点的市场价值。

(5) 估价方法：估价人员在认真分析所掌握的资料并进行了实地查勘后，根据估价对象的特点和使用状况，决定选取比较法和收益法进行评估。

(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 790296 元整，大写（人民币）：**柒拾玖万零贰佰玖拾陆元整。**

房地产评估单价：8160 元/m<sup>2</sup>

(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。本评估报告自出具之日起有效期一年。

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：



## 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.....	9
估价委托人.....	9
房地产估价机构.....	9
估价目的.....	9
估价对象.....	9
价值时点.....	11
价值类型.....	11
估价原则.....	11
估价依据.....	12
估价方法.....	13
估价结果.....	14
注册房地产估价师.....	14
实地查勘期.....	14
估价作业期.....	14
估价报告应用有效期.....	14
其他说明.....	15
四、附件.....	16

## 估价师声明

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、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人提供的相关资料，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。
- 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人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、委托人应合法使用本估价报告，未经本估价机构同意，委托人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的。

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年7月10日
张海波	1320190095	张海波	2020年7月10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、注册房地产估价师对估价所依据的估价对象的权属、面积、用途等资料的复印件进行了检查，在无理由怀疑其合法性、真实性、准确性和完整性的情况下，我们认为其是合法、真实、准确和完整的。

2、注册房地产估价师对房屋安全、环境污染等影响估价对象价值或价格的重大因素给予了关注，在无理由怀疑估价对象存在安全隐患且无相应的专业机构进行鉴定、检测的情况下，我们认为其是安全的。

3、估价时以估价委托人提供的《房屋所有权副本》为依据来确定估价对象用途，认为权属证书数据资料可靠，不存在争议。

4、价值时点估价对象所在的市场是公开市场，假设有足够的买方和卖方，且双方信息充分、理性、平等自愿。

5、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。

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) 未定事项假设

本次估价无未定事项假设。

#### (三) 背离事实假设

本次估价无背离事实假设。

#### (四) 不相一致假设

本次估价对象无不相一致假设。

#### (五) 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主办人于2020年6月23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、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。

2、未考虑特殊交易方式对估价对象评估价值的影响。

3、未考虑查封、租赁、地役权等因素对评估价值的影响。

4、本估价报告提供的估价对象的价值为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。

5、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、准确性、完整性负责，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。

6、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。

7、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，不适用于其他目的，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。

8、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或公开。

9、本报告使用的有效期自报告出具日起为壹年。

10、本估价报告一式陆份，复印无效。

11、本估价报告的解释权归本估价机构所有。

# 房地产估价结果报告

唐永正报字 [2020]第 G015-2 号

## 一、估价委托人

河北省唐山市中级人民法院

## 二、房地产评估机构

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

唐山市中级人民法院受理的张恩栋与徐本庆民间借贷纠纷一案，需要对唐山市丰润区祥和小区 115-6-401 号房产进行价值评估，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

### （一）区位状况

（1）位置：丰润地处京、津、唐、秦腹地，西距北京 120 千米，西南距天津 130 千米，东距秦皇岛 120 千米，南距唐山中心区 22.5 千米，地理位置优越。

（2）交通：这里已发展成为连接东北、华北的重要通道。公路四通八达，102、112 两条国道和京沈高速公路、津唐高速公路、唐山东外环高速公路、西外环高速公路在境内连接。铁路纵横交错，京秦铁路、京山铁路、唐遵铁路横跨城区，境内设有二级铁路货运编组站和三级铁路客运站；水路运输便利，距京唐港 130 千米，境内还坐落军地两用机场。发达的路

网框架，构成了丰润独特的立体交通格局。

(3) 基础设施、公共配套：附近有丰润区人民医院、丰润区中医医院、中国银行、中国工商银行，丰润第三小学等。

(4) 周围环境：丰润依山傍水，北部为燕山余脉，中部为平原，西南部为湿地。

## (二) 估价对象范围

### 1、估价对象基本状况

(1) 名称：唐山市丰润区祥和小区 115-6-401 号房产。

(2) 坐落：估价对象位于丰润区曹雪芹西道北侧，润泽路东侧。

(3) 实际用途：住宅。

(4) 权属：徐本庆 尹淑莲。

### 2、建筑物基本状况

(1) 名称：唐山市丰润区祥和小区 115-6-401 号房产。

(2) 坐落：估价对象位于丰润区曹雪芹西道北侧，润泽路东侧。

(3) 规模：建筑面积 96.85 m<sup>2</sup>。

(4) 用途：住宅

(5) 层数：房屋总层数 5 层，估价对象所在层数 4 层。

(6) 建筑结构：混合结构。

(7) 设施设备：步梯，已达到“七通”，即通路、通电、供水、排水、通燃气、通暖气及通讯。

## (三) 权益状况

《房屋所有权证副本》：唐房权证丰润区字第 0200501828 号；房屋所有权人：徐本庆；共有人：尹淑莲；产别：私产；房屋座落：祥和小区

115-6-401；房屋总层数 5 层，估价对象所在层数 4 层；混合结构；建筑面积 96.85 m<sup>2</sup>；设计用途：住宅。

### 五、价值时点

2020 年 6 月 23 日（现场查勘之日）。

### 六、价值类型

本次估价采用市场价值标准，即估价结果为估价对象在价值时点的房地产市场为公开、平等、自愿的交易市场，即能满足以下条件：

- 1、交易双方自愿地进行交易；
- 2、交易双方处于利己动机进行交易；
- 3、交易双方精明、谨慎行事，并了解交易对象、知晓市场行情；
- 4、交易双方有较充裕的时间进行交易；
- 5、不存在买者因特殊兴趣而给予附加出价。

### 七、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。

## 八、估价依据

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、《中华人民共和国城乡规划法》（主席令第74号，自2008年1月1日起施行，2015年4月24日修正）；

5、《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）；

6、《城市房地产开发经营管理条例》（国务院令第248号，自1998年7月20日起施行，2011年1月8日修订）；

7、《房地产估价规范》（GB/T 50291-2015）；

8、《房地产估价基本术语标准》（GB/T 50899-2013）；

9、河北省唐山市中级人民法院司法鉴定委托书

10、唐山市中级人民法院司法技术委托书

11、《房屋所有权证副本》

12、本估价机构搜集的唐山市丰润区房地产市场的有关资料

13、估价人员实地勘查及市场周边调查所获取的资料

(1)比较法：选取一定数量法可比实例，将他们与估价对象比较，根据其间的差异对可比实例的价格进行处理后得到估价对象价值和价格的方法。

(2)收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值和价格的方法。

## 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，最后确定估价对象唐山市丰润区祥和小区 115-6-401 号房地产于价值时点的评估价值为 790296 元整，大写（人民币）：柒拾玖万零贰佰玖拾陆元整。

房地产评估单价：8160 元/m<sup>2</sup>

## 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年7月10日
张海波	1320190095	张海波	2020年7月10日

参加本次估价人员：高贵香、张海波、王丽群、余楠楠。

## 十二、实地查勘期

2020年6月23日

## 十三、估价作业日期

2020年6月23日至2020年7月10日

## 十四、估价报告应用有效期

本次估价报告应用的有效期限自完成估价报告之日起一年。



(1)比较法：选取一定数量法可比实例，将他们与估价对象比较，根据其间的差异对可比实例的价格进行处理后得到估价对象价值和价格的方法。

(2)收益法：预测估价对象的未来收益，利用报酬率或资本化率、收益乘数将未来收益转换为价值得到估价对象价值和价格的方法。

### 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，最后确定估价对象唐山市丰润区祥和小区 115-6-401 号房地产于价值时点的评估价值为 790296 元整，大写（人民币）：柒拾玖万零贰佰玖拾陆元整。

房地产评估单价：8160 元/m<sup>2</sup>

### 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年7月10日
张海波	1320190095	张海波	2020年7月10日

参加本次估价人员：高贵香、张海波、王丽群、余楠楠。

### 十二、实地查勘期

2020年6月23日

### 十三、估价作业日期

2020年6月23日至2020年7月10日

### 十四、估价报告应用有效期

本次估价报告应用的有效期限自完成估价报告之日起一年。

## 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格，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。



## 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、《房屋所有权证副本》（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150号

唐山永正房地产评估有限公司：

我院受理的张恩栋与徐本庆民间借贷纠纷一案，在执行过程中需要对唐山市丰润区祥和小区115-6-401号房产及福润春城4-2-2301房产进行评估。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。

二〇二〇年四月二十二日





# 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

我院受理的张恩栋诉徐本庆民间借贷纠纷执行一案申请人请求对下列问题进行司法鉴定：

对被执行人徐本庆名下坐落于唐山市丰润区祥和小区115-6-401号房产及福润春城4-2-2301房产予以依法评估。

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，特委托贵院司法技术辅助室予以指定鉴定机构。

案号：（2019）冀02执18747号

主办人：郭继忠      电话号码 18532588165

原告人：张恩栋      电话号码 13803159239

被告人：徐本庆      电话号码 13582539888



# 中华人民共和国 房屋所有权证副本

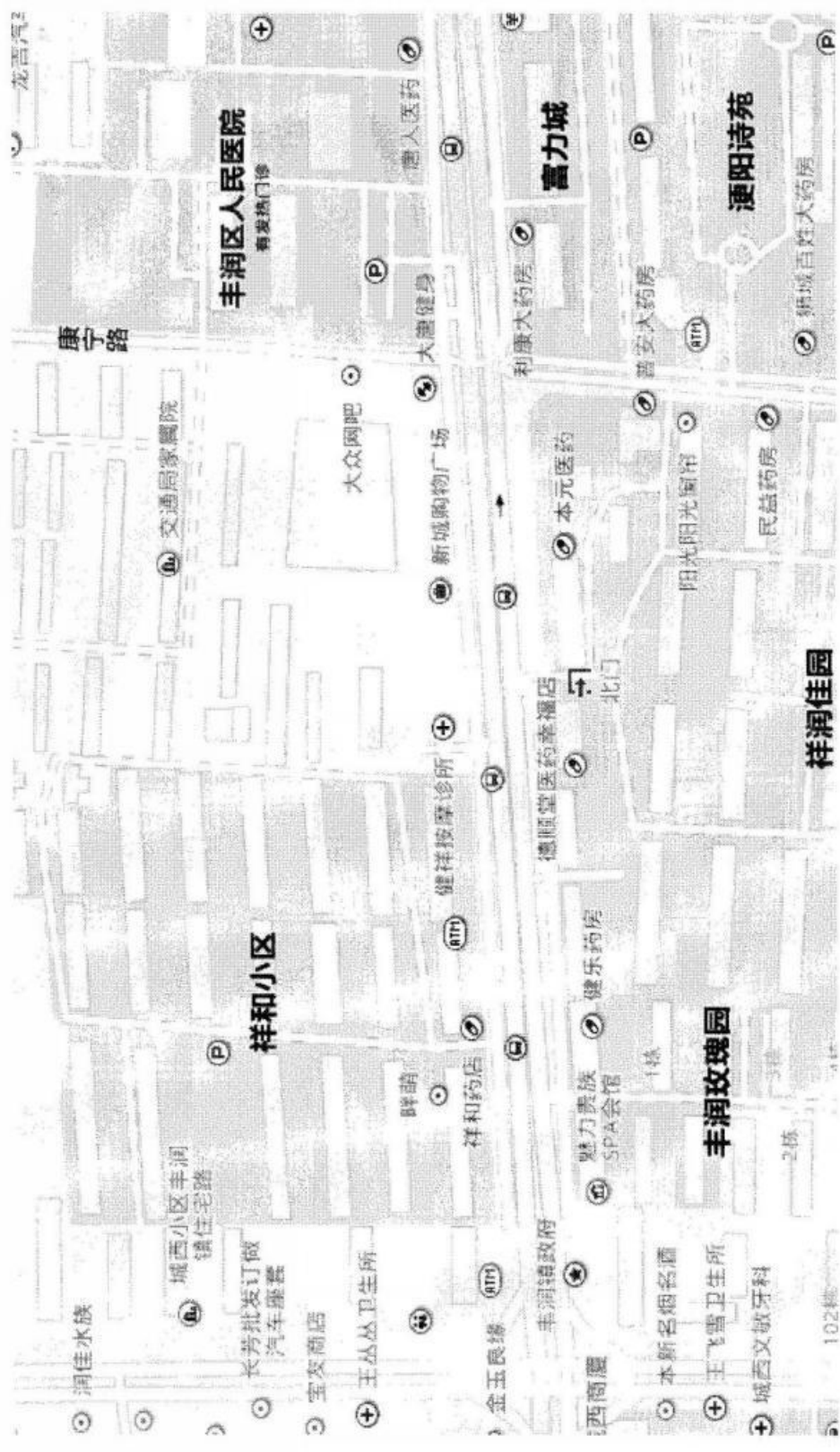
唐		房权证润区		字第 200501828		号		
建房注册号	13087	编号	00184637	填发日期	2005	年	月 日	
房屋所有权人	徐本庆							
房屋座落	祥和小区115-6-401							
丘(地)号				产别	私产			
房 屋 状 况	幢号	房号	结构	房屋 总层数	所在 层数	建筑 面积 (平方米)	设 计 用 途	
	115	6-401	混合	5		96.85	住宅	
共有人 尹淑莲		等 1 人	共有权证号自 000046					至 000046
土地使用情况摘要								
土地证号				使用面积(平方米)				
土地性质			使用年限	年 月 日至 年 月 日				
设定他项权利摘要								
权利人	权利 种类	权利 范围	权利 价值 (元)	设定 日期	约定 日期	注 销 日期		
产权来源: 自管产出售(买卖)			房产价值: 97286.00元					
经办人: 孟德英			图幅号:					
缮证人: 孟德英			比例尺 1:					



060302

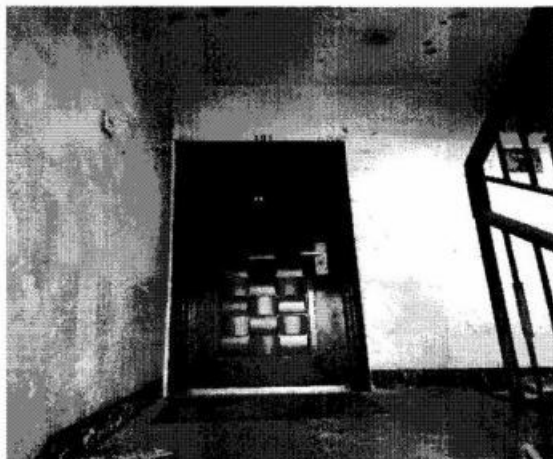
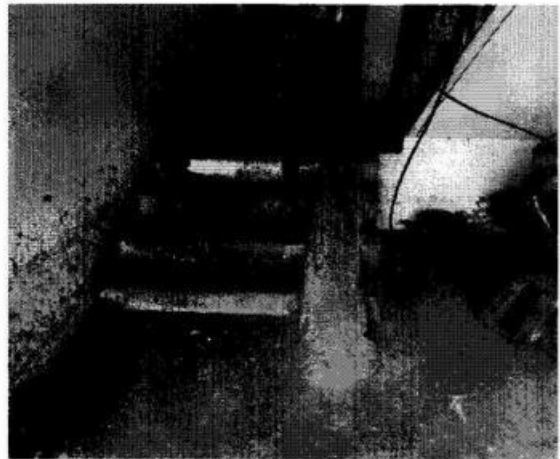
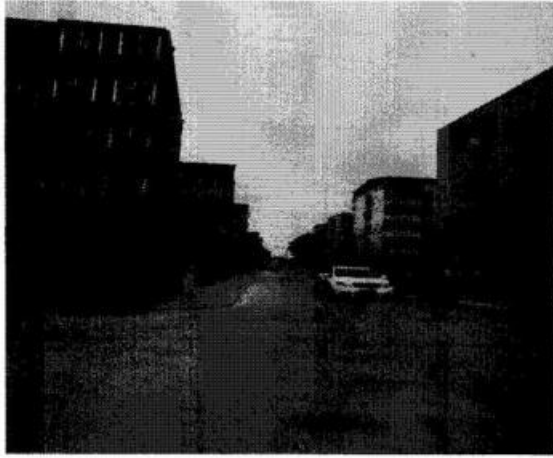
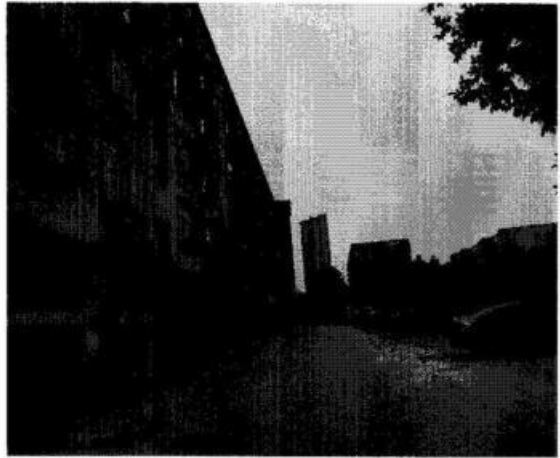
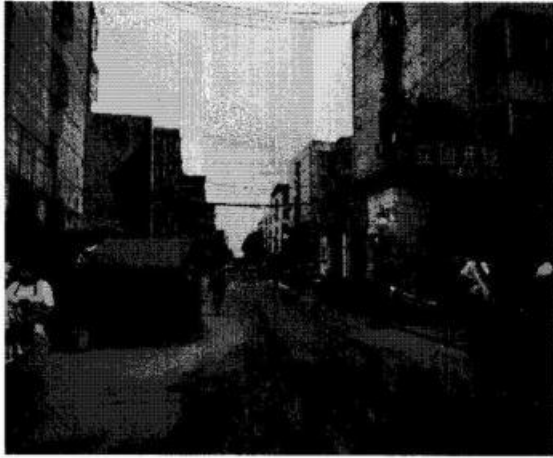


估价对象位置图





估价对象实物照片





# 营业执照

统一社会信用代码

91130203554489047B

(副本)

副本编号: 1-1



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(依法须经批准的项日,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

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：  
(执行事务合伙人) 高贵香

住所：唐山市路北区北新东道13号  
唐山永正房地产评估有限公司  
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  
有效期至：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. 00186178

姓名 / Full name

高赞香

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. 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







**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

